

Bruxelles, le 23 octobre 2019

## **Annexe 1 à la circulaire NBB\_2019\_27**

**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**

### Structure

1. *Aperçu des attentes*
2. *Application des attentes*
3. *Spécifications supplémentaires*
4. *Définitions des segments de prêts*
5. *Définitions des indicateurs*

## 1. Aperçu des attentes

	Type de prêt	Seuil	Marge de tolérance (autorisation de production au-delà du seuil)
Limites LTV*	Prêt destiné à l'investissement locatif	80 %	10 % (avec 0 % > 90 %)
	Prêt destiné à un bien occupé par son propriétaire	90 %	Primo-acquéreurs : 35 % (dont max. 5 % > 100 %)
			Autres : 20 % (avec 0 % > 100 %)
Limites pour poches de risques*	Total des prêts	LTV > 90 % et DSTI > 50 %	5 %
	Total des prêts	LTV > 90 % et DTI > 9	5 %

\* Les limites s'appliquent à la nouvelle production annuelle, à l'exclusion des renégociations sans nouveau tirage de crédit. Les renégociations avec nouveau tirage de crédit doivent être incluses.

## 2. Application des attentes

- Les attentes s'appliquent aux crédits hypothécaires comme défini dans la loi du 22 avril 2016, portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique, art. 2(8).
- Les attentes s'appliquent à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020.
- Pour les établissements concernés, un rapport de conformité devra d'abord être présenté pour la production du second semestre 2020 (prêts effectivement décaissés entre le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et le 31 décembre 2020) et pour les années suivantes, pour la production annuelle. Le modèle de ce rapport sera disponible sur le site internet de la BNB et sera également envoyé par courrier aux établissements concernés.

## 3. Spécifications supplémentaires :

- Les marges de tolérance sont exprimées en pourcentages du montant total octroyé pendant une période définie par type de prêt, comme spécifié dans le tableau ci-dessus.
- Une marge d'erreur de 2 % s'applique à toutes les marges de tolérance définies lors de l'évaluation de la (non)conformité aux attentes.
- Les prêts pour lesquels il n'est pas fourni de bien immobilier en garantie sont exclus du champ d'application des attentes des autorités de contrôle. Ces prêts avec « LTV inconnu » sont documentés et justifiés en détail dans le rapport *comply or explain* (volume, nombre de prêts, montant moyen, type de garantie, valeur du prêt par rapport à la garantie non immobilière, segment client, pricing, PD/LGD, ...).
- Les prêts renégociés sans nouveau tirage de crédit sont exclus du champ d'application, même lorsqu'un nouveau contrat est signé.

## 4. Définitions des segments de prêts :

- Bien occupé par son propriétaire
  - « prêt destiné à un bien occupé par son propriétaire », la somme de l'ensemble des prêts ou tranches de prêts résidentiels utilisés par l'emprunteur pour l'acquisition, la rénovation, etc., d'un bien immobilier résidentiel occupé par son propriétaire, au moment du montage du prêt (y compris, par exemple, la résidence secondaire et le logement étudiant pour usage propre).

- Investissement locatif
  - « logement ou bien immobilier destiné à l'investissement locatif », tout bien immobilier résidentiel directement détenu par un ménage à des fins essentiellement locatives. Tout bien ou propriété destiné à la vente est également compris dans cette catégorie.
  - « prêt destiné à l'investissement locatif », la somme de l'ensemble des prêts ou tranches de prêt utilisés par l'emprunteur pour l'acquisition, la rénovation, etc., d'un bien d'investissement locatif, au moment du montage du prêt;
  - Tous les prêts pour des biens non occupés par le propriétaire (voir ci-dessus) peuvent être considérés comme des prêts destinés à l'investissement locatif.
  
- Primo-acquéreur
  - Par « primo-acquéreur », il y a lieu d'entendre un emprunteur auquel aucun prêt immobilier résidentiel n'a été consenti auparavant; s'il y a plus d'un emprunteur (cas des cosignataires d'un prêt immobilier résidentiel) et qu'un prêt immobilier résidentiel a précédemment été consenti à un ou plusieurs de ces emprunteurs, aucun de ces emprunteurs n'est considéré comme un primo-acquéreur. Le statut de « primo-acquéreur » est maintenu pour les prêts finançant la rénovation du même bien immobilier ou la construction d'un bien immobilier sur un terrain déjà acquis en tant que primo-acquéreur dans un délai de 5 ans à compter de la date d'octroi du premier prêt.  
Cette définition de « primo-acquéreur » peut également être utilisée par les banques et entreprises d'assurance dans le cadre du reporting PHL.
  - Si aucune autre information fiable n'est disponible, la BNB convient que la CCP est utilisée comme source pour recenser les primo-emprunteurs.

## 5. Définitions des indicateurs

### 5.1. Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)

Le LTV-O se définit comme suit:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

Aux fins du calcul, « L » :

- (a) inclut l'ensemble des prêts ou tranches de prêts relevant de la définition de prêt hypothécaire spécifiée ci-dessus (voir point 2), après une agrégation des prêts « par emprunteur ».
- (b) est mesuré en fonction des montants décaissés et n'inclut donc pas les montants non tirés sur les lignes de crédit. Dans le cas des biens immobiliers encore en construction, « L » représente la somme de toutes les tranches de prêts décaissées jusqu'à la date de déclaration, et le ratio LTV-O est calculé à la date de décaissement de toute nouvelle tranche de prêt<sup>1</sup>. L'on peut autrement choisir d'inclure les montants non utilisés des crédits accordés pour la construction d'un immeuble neuf ou pour la rénovation dans la valeur « L », avec une valeur ajustée pour le « V » (voir ci-dessous).
- (c) inclut tous les prêts que le fournisseur du prêt déclarant considère comme faisant partie intégrante de l'opération de financement par crédit immobilier. Par exemple, les crédits-pont, même s'ils ne sont pas directement couverts par une hypothèque ou un mandat, doivent être considérés comme

<sup>1</sup> Dans le cas d'un bien en construction, la méthode de calcul du LTV-O à un moment donné  $n$  peut être résumée comme suit :

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

Où  $i = 1, \dots, n$  est le nombre de tranches de prêt décaissées jusqu'à la date  $n$ ,  $V_0$  est la valeur initiale de la garantie immobilière (par exemple le terrain) et  $\Delta V_{i,i-1}$  représente la variation de la valeur du bien immobilier au cours de la période allant jusqu'aux décaissements de la  $n$ -ième tranche de prêt.

faisant partie de l'opération de financement et doivent être pris en compte dans le calcul du LTV-O ;

- (d) n'est pas ajusté pour tenir compte de l'existence d'autres mesures d'atténuation du risque de crédit.
- (e) n'inclut pas les coûts et frais liés au prêt hypothécaire.
- (f) n'inclut pas les subventions sous forme de prêts.
- (g) Les prêts (partiellement) couverts par des mandats relèvent de la définition spécifiée ci-dessus (voir point 2).
- (h) Dans le cas d'un nouveau prêt à un client dont l'encours est positif sur un autre prêt hypothécaire auprès de la même banque et garanti par le même bien immobilier, la somme du montant des nouveaux prêts et de l'encours de l'ancien prêt doit être considérée comme étant « L » dans le calcul du LTV-O.

Aux fins du calcul, « V » :

- (a) est calculé en fonction de la valeur de marché du bien immobilier, estimée comme étant la plus faible des valeurs ci-dessous:
  - 1. la valeur de transaction, telle que consignée dans un acte notarié ou dans le compromis de vente, en tenant compte des estimations des architectes et des factures en cas de nouvelle propriété ou de rénovation, et
  - 2. la valeur telle qu'estimée par un expert indépendant externe ou interne.

Si une seule de ces valeurs est disponible, il convient de l'utiliser.  
En cas de rénovation, la valeur actuelle (indexée) de l'immeuble peut être utilisée.
- (b) Dans le cas d'un bien en construction, « V » représente la valeur totale du bien jusqu'à la date de déclaration (en tenant compte de l'augmentation de valeur due à l'avancée des travaux). « V » est estimé au moment du décaissement de toute nouvelle tranche de prêt, ce qui permet le calcul du LTV-O. Si l'option est utilisée pour inclure dans le « L » les montants non utilisés des prêts accordés pour la construction d'un immeuble neuf ou pour de la rénovation, alors V peut également inclure la valeur totale des travaux de rénovation ou de construction prévus.
- (c) Est corrigé de l'encours total de la dette, décaissé ou non, qui est garanti dans le cadre d'un prêt hypothécaire par des sûretés sur le bien précédemment accordées. En cas de sûretés de rang supérieur sur le bien, il convient de déduire l'encours total de l'emprunt garanti par ces sûretés de rang supérieur. En cas de sûretés de même rang, il convient de procéder à un ajustement proportionnel adéquat. Si l'encours des dettes existantes n'est pas connu, le montant de l'inscription hypothécaire peut être utilisé.
- (d) N'inclut pas les coûts et frais liés au prêt hypothécaire.
- (e) Les prêts (partiellement) couverts par des mandats relèvent de la définition spécifiée ci-dessus (voir point 2).
- (f) Alors que les coûts liés au prêt ne sont pas inclus dans le « V » (par exemple les frais de dossier auprès de la banque), la TVA sur les travaux de rénovation et de construction ou la TVA payée lors de l'achat d'un logement neuf peut être incluse dans le « V ». En revanche, les droits d'enregistrement et les frais de notaire ne peuvent pas être inclus dans le « V ».
- (g) En ce qui concerne le rang des sûretés, les hypothèques doivent toujours être considérées comme une sûreté de rang supérieur à celui des mandats.
- (h) Les prêts sans garantie immobilière ne tombent pas dans le domaine d'application des attentes de la BNB mais doivent être documentés et justifiés de manière détaillée, comme spécifié ci-dessus (voir point 3.).

- (i) Dans le cas d'un nouveau prêt à un client avec un encours positif sur un autre prêt de la même banque et garanti par le même immeuble, les différentes valeurs au moment de l'octroi du prêt (par exemple, dans le cas d'une rénovation, la somme de la valeur actuelle de l'immeuble et des travaux prévus) doivent être prises en compte.

## **5.2. Ratio initial endettement-revenu (DTI-O)**

Par « ratio initial endettement-revenu » (DTI-O), il y a lieu d'entendre le rapport entre l'endettement total de l'emprunteur au moment du montage du prêt et le revenu annuel total disponible de l'emprunteur à ce même moment;

Le DTI-O se définit comme suit:

$$DTI - O = \frac{D}{I}$$

Aux fins du calcul, « D » recouvre l'endettement total de l'emprunteur, garanti ou non par des biens immobiliers, y compris l'ensemble des prêts financiers en cours (y compris les prêts à la consommation), c'est-à-dire les prêts accordés par le fournisseur du prêt immobilier résidentiel et par d'autres prêteurs, au moment du montage du prêt immobilier résidentiel.

Aux fins du calcul, « I » est défini comme étant le revenu disponible.

Le calcul du revenu disponible devrait s'opérer de manière prudente (par exemple en ne tenant compte que des sources de revenus récurrentes), conformément aux politiques de crédit des établissements. Le revenu net récurrent disponible après impôt est défini comme suit<sup>2</sup> : salaire + revenu d'activité libérale (par exemple bénéfiques) + revenu de retraites publiques + revenu de retraites privées et professionnelles + indemnités de chômage + prestations sociales autres que les indemnités de chômage + transferts réguliers privés (tels que pensions alimentaires) + revenu locatif des biens immobiliers + revenu de placements financiers + revenu d'une entreprise privée ou d'une société de personnes + revenu régulier provenant d'autres sources - impôts – cotisations pour soins de santé/de sécurité sociale/d'assurance maladie + remboursements d'impôt.

Certaines des composantes du revenu peuvent être estimées au moyen d'une estimation forfaitaire.

Toutes les dettes doivent être identifiées sur la base de la déclaration du client au moment de l'octroi du nouveau prêt. Au besoin, cette déclaration devrait être complétée par une consultation de la CCP.

## **5.3. Service de la dette par rapport au revenu au départ (DSTI-O)**

Par « charges d'emprunt », il y a lieu d'entendre le total des intérêts et des remboursements de capital relatifs à l'endettement total d'un emprunteur sur une période donnée (un an ou un mois);

<sup>2</sup> Aux fins de la présente définition:

a) « revenu locatif des biens immobiliers » inclut tant les revenus locatifs d'une propriété pour lequel aucun montant de prêt immobilier résidentiel n'est dû et que ceux d'un logement destiné à l'investissement locatif. Il convient de déterminer le revenu locatif à partir des informations dont disposent les banques ou sinon d'une autre manière. S'il n'existe pas d'informations précises, l'établissement déclarant fournira la meilleure estimation du revenu locatif, en décrivant la méthodologie utilisée pour y parvenir.

b) « impôts » devrait inclure, par ordre d'importance, les prélèvements fiscaux sur le salaire, les crédits d'impôt, les cotisations de retraite ou d'assurance, si elles sont prélevées sur le salaire brut, certaines taxes telles que les taxes foncières et les autres taxes autres que les taxes à la consommation;

c) « cotisations pour soins de santé/de sécurité sociale/d'assurance maladie » devrait inclure les dépenses fixes et obligatoires;

d) « remboursements d'impôt » devrait comprendre les remboursements effectués par les autorités fiscales en lien avec la déduction des intérêts du prêt immobilier résidentiel;

Par « ratio initial charges d'emprunt-revenu » (DSTI-O), il y a lieu d'entendre le rapport entre les charges d'emprunt annuelles ou mensuelles totales et le revenu annuel ou mensuel total disponible de l'emprunteur au moment du montage du prêt;

Le DSTI-O se définit comme suit:

$$DSTI - O = \frac{DS}{I}$$

Aux fins du calcul, « DS » représente la charge annuelle ou mensuelle de l'endettement total de l'emprunteur, définie comme « D » ci-dessus.

Aux fins du calcul, « I » a la même signification que ci-dessus.