

Circulaire

Bruxelles, le 1 décembre 2020

Référence : NBB_2020_045 (adaptation mars 2021)

vos correspondant :

Brenda Van Tendeloo
tél. +32 2 221 51 74
brenda.vantendeloo@nbb.be

Collecte et reporting d'informations sur l'efficacité énergétique des expositions immobilières

Champ d'application

- Établissements 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 non membres de l'EEE
- Entreprises d'assurance et 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/Objectif

La présente circulaire détaille les attentes et les demandes de données de la Banque nationale de Belgique (BNB) concernant la prise en compte de l'efficacité énergétique des biens immobiliers financés ou pris en garantie dans le cadre de la gestion des risques de transition liés au changement climatique pour les expositions du secteur financier au marché immobilier.

Structure

1. Motivation des attentes et des exigences de reporting
2. Relevé des attentes et des exigences de reporting
3. Spécifications et modalités de suivi des attentes et des exigences de reporting

Madame,
Monsieur,

La présente circulaire détaille les attentes et les demandes de données de la Banque nationale de Belgique (BNB) concernant la prise en compte de l'efficacité énergétique des biens immobiliers financés ou pris en garantie dans le cadre de la gestion des risques de transition liés au changement climatique pour les expositions du secteur financier au marché immobilier.

Motivation des attentes et des exigences de reporting

Le changement climatique et la transition vers une économie plus durable peuvent avoir une incidence majeure sur l'ensemble de l'économie et partant sur le système financier. Les risques liés au changement climatique constituent donc un point d'attention important pour la BNB depuis plusieurs années. La BNB a dès lors inclus dans ses *Financial Stability Reports* (FSR), depuis 2018, les risques liés au changement climatique comme risques potentiels pour la stabilité financière et a également encouragé dans le FSR 2019 les institutions financières à prendre en compte ces risques liés au climat dans leur gestion des risques.

Pour pouvoir atteindre les objectifs fixés en matière de réduction d'émissions, des mesures supplémentaires sont nécessaires. Toutefois, ces mesures peuvent également comporter des risques, a fortiori si elles sont introduites de manière abrupte. Les bâtiments contribuent très largement aux émissions de gaz à effet de serre en Belgique. La performance énergétique des expositions immobilières peut donc être un facteur de risque de transition auquel le secteur financier belge est potentiellement exposé. Ainsi, les ménages et les entreprises occupant des bâtiments à faible performance énergétique peuvent voir leurs frais de chauffage augmenter considérablement en cas d'augmentation du prix de l'énergie due, par exemple, à une taxe sur l'énergie, ce qui pourrait nettement réduire leur capacité de remboursement. En outre, une politique qui imposerait une performance énergétique minimale pour les bâtiments pourrait avoir une incidence significative sur la société et l'économie en raison des investissements importants qui seraient nécessaires pour satisfaire à ces nouvelles exigences, qui ne pourraient être amortis par des économies d'énergie qu'après plusieurs années. Une telle mesure pourrait ainsi peser temporairement sur la capacité de remboursement de certains emprunteurs eu égard aux investissements supplémentaires à réaliser. En cas de mise en œuvre soudaine de cette mesure, certains bâtiments, qui servent de garantie pour des crédits, pourraient ne pas respecter l'exigence, ce qui pourrait réduire la valeur de ces bâtiments.

Pour effectuer des analyses de risques approfondies à cet égard, les certificats PEB des bâtiments devraient être liés aux expositions individuelles des institutions financières. La Banque a donc encouragé à plusieurs reprises les institutions financières à collecter des informations sur la performance énergétique afin de pouvoir intégrer ces aspects cruciaux dans leur gestion des risques. Ceci a été explicitement mentionné dans les FSR de 2019 et 2020, et une lettre à ce sujet a également été adressée au secteur financier en janvier 2020.

Idéalement, les institutions financières devraient bien entendu avoir un accès direct aux bases de données régionales concernant les PEB des bâtiments résidentiels. La BNB a soutenu le secteur dans ses démarches visant à obtenir un tel accès. Toutefois, cet accès reste incertain et au mieux limité.

Aperçu des attentes et des exigences de reporting

Compte tenu de l'importance des informations sur l'efficacité énergétique des expositions immobilières pour l'évaluation des risques de ces expositions et des incertitudes quant à l'accès aux bases de données régionales concernant les PEB, les institutions financières sont tenues de demander à leurs clients les certificats de performance énergétique pour leurs expositions immobilières en Belgique dans le cadre de leur politique de crédit, dans la mesure où ces informations ne sont pas disponibles dans les bases de données régionales.

La Banque nationale est bien consciente que cette demande entraîne certaines difficultés, telles que l'indisponibilité du certificat PEB au moment de la conclusion du contrat de crédit. Toutefois, l'importance

des informations contenues dans ces certificats justifie la mise en place dans les plus brefs délais par les institutions financières des procédures nécessaires visant à obtenir systématiquement, le cas échéant a posteriori, les certificats PEB pour les nouveaux prêts et également pour les prêts existants présentant un encours important, à les conserver dans les systèmes des institutions et à effectuer les analyses de risques nécessaires.

Spécifications et modalités de suivi des attentes et des exigences de reporting

1. Nouveaux prêts hypothécaires résidentiels : reporting (pour les institutions soumises au reporting PHL macroprudentiel) et analyse de risques interne

S'agissant de la collecte d'informations sur la performance énergétique des bâtiments servant de garantie pour les nouveaux prêts hypothécaires résidentiels¹ (belges), les institutions financières sont tenus de collecter ces informations à partir du début de 2021.

Les institutions qui doivent actuellement déjà fournir le reporting PHL macroprudentiel doivent également communiquer ces informations à la BNB, avec un premier reporting sur la base d'une obligation de moyens (*best-efforts-basis*) pour la période de janvier à juin 2021 (reporting pour la fin de septembre 2021). À partir du second semestre 2021 (reporting pour la fin de mars 2022 pour les banques, fin avril pour les entreprises d'assurances), ce reporting deviendra obligatoire sur une base récurrente. À terme, ce reporting sera intégré dans le reporting PHL macroprudentiel de la BNB.

Les informations qui devront être communiquées à la BNB figurent à l'annexe 1. Il convient de noter que l'objectif de la collecte de ces informations est principalement de permettre aux institutions financières de les utiliser dans leurs propres analyses portant sur le risque de crédit de ces expositions. Les entreprises d'assurance soumises au reporting PHL macroprudentiel peuvent dans un premier temps limiter le reporting au tableau 1 de l'annexe 1.

Les institutions financières qui ne sont pas soumises au reporting PHL macroprudentiel peuvent recourir à des définitions et à des concepts internes pour collecter les informations à partir du début de 2021 sur la base d'une obligation de moyens, en prévoyant un suivi complet à partir du second semestre de 2021. La BNB pourra également demander ces informations.

2. Prêts hypothécaires résidentiels existants : collecte d'informations et analyse de risques interne

En parallèle, les institutions financières sont tenues de commencer à collecter des informations sur l'efficacité énergétique pour les prêts hypothécaires résidentiels belges existants récents (accordés à partir du 1^{er} janvier 2017) dont le ratio loan-to-value (quotité) résiduel est supérieur à 85 %. Comme pour les nouveaux crédits hypothécaires, les informations sur la performance énergétique doivent être collectées pour les bâtiments servant de garantie pour les prêts hypothécaires existants. Ces informations peuvent être collectées à l'aide de définitions et de concepts internes. Il est attendu que les institutions financières disposent de ces informations au plus tard au début de 2022. À partir de ce moment-là, la BNB pourra également demander ces informations.

3. Crédits d'investissement garantis par ou servant à financer des biens immobiliers commerciaux ou résidentiels et des investissements immobiliers

Cette catégorie comprend tous les crédits servant à financer des biens immobiliers commerciaux ou résidentiels situés en Belgique ou qui ont des biens immobiliers commerciaux ou résidentiels situés en Belgique comme garantie mais qui ne peuvent pas être classés comme des prêts hypothécaires résidentiels.

Pour ces prêts relatifs à des biens immobiliers résidentiels, les informations sur l'efficacité énergétique doivent être collectées sur la base du certificat PEB pour les nouveaux crédits accordés à partir du 1^{er} janvier 2021 et pour les prêts existants récents (accordés à partir du 1^{er} janvier 2017) présentant un ratio loan-to-value (quotité) résiduel supérieur à 85 %. Ces informations doivent être demandées aux clients

¹ Au sens de l'article 2, 8°, de 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.

dans le cadre de leur politique de crédit, dans la mesure où les institutions financières ne peuvent y accéder via les bases de données régionales, et doivent être conservées et utilisées dans des analyses de risques internes.

Pour le marché de l'immobilier commercial, la demande d'informations sur l'efficacité énergétique est également essentielle. Pour la majeure partie de ce marché, les certificats PEB ne sont pas obligatoires et ne sont donc pas collectés dans une base de données centrale. Les institutions financières doivent donc collecter eux-mêmes ces informations (sous la forme de certificats LEED, BREEAM ou autres certificats pertinents) si aucun PEB n'est disponible dans une base de données centrale. Pour tous les crédits nouveaux accordés à partir du 1^{er} janvier 2021 et pour les prêts existants (accordés à partir du 1^{er} janvier 2017) destinés à financer ou garantis par des biens immobiliers commerciaux situés en Belgique et présentant un ratio loan-to-value (quotité) résiduel supérieur à 85 % et les investissements directs dans le marché belge de l'immobilier, ces données concernant l'efficacité énergétique des expositions immobilières doivent être conservées et utilisées dans des analyses de risques internes.

Les institutions financières devraient disposer de ces informations au plus tard au début de 2022. À partir de ce moment-là, la BNB pourra également demander ces informations.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pierre Wunsch
Gouverneur

Annexes

1. Tableaux de reporting des nouveaux prêts hypothécaires résidentiels
2. Q&A