

Lettre circulaire belge mettant en œuvre les lignes directrices de l'ABE sur le montage des prêts : questions-réponses.

Champ d'application

1. *La BNB peut-elle confirmer que tant (1) les cartes à débit différé, telles que MasterCard et Visa, qui ne sont pas liées à une ligne de crédit que (2) le découvert/transfert sur un compte sans ligne de crédit liée résultant de paiements effectués au moyen d'une telle carte ne relèvent pas du champ d'application des lignes directrices ?
Une distinction entre deux types de cartes à débit différé peut être faite entre celles accordées aux consommateurs et celles accordées aux entreprises. La directive sur le crédit à la consommation exclut explicitement ce type de carte de son champ d'application.*

Cette référence au champ d'application et à la définition d'une ouverture de crédit au sens du code de droit économique découlant de la directive sur les crédits à la consommation n'est pas directement pertinente.

Les orientations de l'EBA sur l'octroi des prêts s'appliquent en effet aux « prêts et avances » (tels que définis à l'Annexe V de la réglementation d'implémentation de la Commission (EU) No 680/2014) qui incluent les cartes de débit à paiement différé (cf. table in part 2 de l'annexe II). Celles-ci présentent en effet un risque de crédit.

Toutefois, si l'établissement peut prouver que le risque de pertes de crédit est faible pour toutes ou une partie de ce type de cartes de débit, la règle générale de proportionnalité soulignée à plusieurs reprises dans les orientations (ainsi que dans les considérants de la version anglaise de ces orientations) pourrait s'appliquer.

2. *Champ d'application pour les indépendants sans entreprise : Les lignes directrices font une distinction entre le crédit aux consommateurs et le crédit aux entreprises. Dans le cas des prêts immobiliers et des crédits à la consommation, il y a une référence explicite aux indépendants. Cependant, il n'est pas clair si un crédit professionnel à un indépendant sans société est dans le champ d'application.*

Les indépendants entrent dans le champ d'application de la circulaire et sont repris dans la catégorie des micro-entreprises telles que définies de la recommandation de la Commission du 6 mai 2003¹.

L'annexe de celle-ci spécifie en effet dans son titre I, art.1, une entreprise est définie comme toute entité exerçant une activité économique, quelle que soit sa forme juridique. Cela inclut notamment les travailleurs indépendants et les entreprises familiales exerçant une activité artisanale ou autre, ainsi que les sociétés de personnes ou les associations exerçant régulièrement une activité économique. L'article 2.1 définit les micro, petites et moyennes entreprises (PME) comme les entreprises qui occupent moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros. Dans la catégorie des PME, une "micro-entreprise" est définie comme une entreprise qui emploie moins de 10 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel ne dépasse pas 2 millions d'euros.

¹ Recommandation de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises (JO L 124 du 20.5.2003, p. 36)

Évaluation des biens meubles et immeubles

3. *Le secteur part du principe que le minimum de deux évaluateurs en ce qui concerne l'obligation de rotation peut être respecté par le même évaluateur, pour autant qu'il puisse démontrer le savoir-faire nécessaire et organiser la rotation en interne, comme spécifié dans le contrat entre la banque et l'évaluateur.*

La circulaire clarifie que l'exigence d'avoir au moins deux évaluateurs au sein des plus petits établissements pour l'évaluation des biens mobiliers et immobiliers peut être rencontrée par l'utilisation d'une seule société externe d'évaluation, pour autant que le contrat avec ladite société clarifie comment cette dernière assurera la conformité avec les exigences de des orientations de l'ABE. L'établissement restera néanmoins responsable de la conformité avec lesdites orientations et devra donc au minimum clarifier les moyens mis en œuvre afin d'assurer que la valeur des biens fournie par ladite société ne souffre d'aucun biais suite à un potentiel conflit d'intérêt au sein de celle-ci (exemple : l'obligation de rotation sera respectée si un conflit d'intérêt potentiel survenait avec les évaluateurs de cette agence).

4. *Pour les banques qui coopèrent avec une partie externe pour l'évaluation des biens immobiliers, quel est le contrôle minimum requis au niveau du prêteur ? La BNB peut-elle confirmer qu'elle accepte que l'employé de banque effectue un contrôle de plausibilité sur chaque évaluation individuelle, combiné à un échantillon limité d'évaluations immobilières qui sont contrôlées annuellement par la partie externe dans le cadre du back-testing annuel requis ?*

A priori, l'utilisation d'échantillons pour la vérification détaillée de la valeur des biens établie par une société externe pourrait être permise, au moins à court et moyen termes, si toutefois les établissements assurent (1) que cet échantillon est représentatif et tient compte également d'une approche basée sur les risques (ex. les évaluations présentant le plus grand risque de surévaluation pour les expositions plus risquées doivent être couvertes), (2) que toutes les informations pertinentes et requises pour l'évaluation de ces biens ont été adéquatement prises en compte par chaque évaluateur de/ qui travaille pour ladite société externe (ex. exigences reprises notamment dans les paragraphes 212,213 et 214 des orientations de l'ABE) et (3) que des mesures adéquates ont été mises en œuvre afin de rectifier toute évaluation ne répondant pas aux exigences des orientations de l'ABE.

5. *Le secteur fait également référence au projet de note du régulateur français qui met en œuvre ces lignes directrices de l'ABE et indique que « La valorisation est réalisée par un évaluateur qui possède les qualifications, la capacité et l'expérience nécessaires ; et l'évaluateur est indépendant de la procédure de prise de décision quant à l'octroi de crédit, ne tient pas compte des éléments spéculatifs dans l'évaluation de la valeur des actifs physiques utilisés comme sûreté et établit la valeur de l'actif physique utilisé comme sûreté de manière claire et transparente ».*

Sur la base de ce texte, le contrat de vente établi par un agent immobilier ou le devis d'un architecte en cas de construction ou de rénovation peuvent être considérés comme des expertises. Afin de garantir des conditions de concurrence équitables, il serait approprié que la BNB adopte la même position.

Ces documents peuvent être considérés comme une source d'information pour l'évaluation, mais les évaluations doivent toujours être effectuées conformément à ce qui est requis par les orientations de l'ABE sur l'octroi et le suivi des prêts. Par exemple, les évaluateurs doivent satisfaire aux exigences spécifiées à la section 7.3 et les établissements doivent examiner d'un œil critique l'évaluation reçue (paragraphe 214).

6. *La circulaire souligne que l'utilisation des modèles statistiques pour l'évaluation des biens doit répondre aux attentes des lignes directrices, en particulier la section 7.4.*

La dérogation à la section 209 pour les biens immobiliers résidentiels prévoit qu'une estimation de bureau ou une estimation basée sur un modèle statistique avancé peut suffire si sa fiabilité peut être suffisamment démontrée. Existe-t-il une possibilité pour la BNB, à la demande de l'institution, de fournir un feedback sur leurs modèles statistiques avancés afin de donner plus de certitude sur la fiabilité du modèle aux institutions qui le souhaitent ?

Au cas par cas et à la demande des banques, la BNB peut fournir un retour informel sur certaines questions spécifiques concernant la robustesse d'un modèle statistique avancé utilisé par une banque. Cependant, les banques restent responsables de l'assurance que leur modèle et leurs utilisations internes remplissent les conditions mentionnées dans les orientations de l'ABE sur l'octroi de prêts. Par conséquent, elles doivent mettre en place des politiques, procédures et processus adéquats visant à assurer leur conformité (par exemple, les paragraphes 210, 238, 236, 237).

7. *Febelfin souhaite réitérer la nécessité d'aligner l'évaluation des actifs immobiliers à des fins d'obligations sécurisées (covered bonds) sur les orientations de l'ABE. Il est important que les mêmes règles d'évaluation s'appliquent à la banque lors de l'initiation et du suivi des prêts que pour les prêts immobiliers spéciaux aux fins des obligations sécurisées. Tout écart entre les deux doit être évité afin qu'il n'y ait pas, en fin de compte, deux règles d'évaluation parallèles (au niveau de la banque et au niveau de l'émetteur d'obligations sécurisées).*

Ce point a été spécifiquement abordé dans la législation nationale des obligations sécurisées (covered bonds).

Proportionnalité

8. *La proportionnalité dans l'évaluation des biens immobiliers: la circulaire, conformément aux orientations de l'ABE, prévoit une application proportionnée tenant compte de la taille, de la nature et de la complexité de la facilité de crédit et de la garantie pour l'évaluation des biens meubles et immeubles.*

Dans le cadre de cette proportionnalité, l'industrie propose de continuer à évaluer une partie des biens immobiliers résidentiels et commerciaux sur la base du prix d'achat (valeur de compromis). Par exemple, dans les cas où le prix d'achat a été récemment négocié. Dans quels cas serait-il acceptable que la BNB l'applique ?

La capacité limitée sur le marché des évaluateurs externes peut affecter la fluidité des prêts, notamment aux particuliers. Par conséquent, l'industrie propose d'appliquer l'exigence d'un évaluateur indépendant pour effectuer l'évaluation uniquement au-dessus de certains seuils de LTV.

L'objectif des orientations est avant tout d'améliorer les pratiques en matière d'octroi de crédit et d'évaluation du collatéral.

La circulaire spécifie que la NBB s'attend à ce que les moyens alloués pour l'évaluation des biens repris dans ces orientations s'améliorent avec le temps.

La première étape pour les établissements consiste donc à définir leurs politiques et procédures internes qui spécifient l'approche d'évaluation choisie par type de collatéral. Celles-ci doivent en ligne avec les politiques, procédures et conditions liées au risque de crédit, tenant compte des facteurs ESG. Elles doivent également être prudentes and proportionnelles au type et à la valeur potentielle du bien immobilier et en relation avec le crédit octroyé.

L'introduction de la version anglaise des orientations de l'ABE spécifie également que la proportionnalité dans l'évaluation du collatéral peut être déterminée par la taille, la nature et la complexité de la garantie et la relation entre le prêt et la garantie.

Le fait que le prix d'achat ait été récemment négocié n'est donc pas suffisant pour déterminer la méthode d'évaluation du collatéral dans la mesure où celui-ci pourrait être surévalué. Des informations ou des propriétés/caractéristiques spécifiques de l'immobilier doivent être prises en compte, notamment lorsqu'il s'agit d'une évaluation d'un bien immobilier commercial.

La BNB n'est pas opposée à l'utilisation du critère de la LTV par les établissements pour définir des politiques et procédures internes proportionnelles, au moins à court et moyen termes, dans la mesure où la LTV peut généralement refléter une dimension potentiellement pertinente du lien entre le prêt et la garantie. L'utilisation de la LTV doit cependant être prudente et doit tenir compte sur une base suffisamment granulaire, entre autres, du type de crédit et de collatéral ainsi que des conditions du marché. Par exemple, une plus grande marge de prudence est attendue lors de l'utilisation éventuelle d'un critère de LTV pour les biens immobiliers commerciaux car la valeur de ces derniers est soumise à des fluctuations de marché plus importantes.

Facteurs ESG

9. *Le projet de circulaire précise que la BNB s'attend également à ce que, au fil du temps, les institutions prennent davantage en compte les facteurs du GMS et les risques associés dans leurs politiques d'appétit pour le risque de crédit, ainsi que dans leurs politiques et procédures de gestion du risque et de risque de crédit, en adoptant une approche holistique.*

La BNB peut-elle confirmer que si les institutions se conforment à la circulaire EPC de la BNB, elles sont également conformes à ce qui est attendu en matière de facteurs ESG dans les orientations de l'ABE ?

La BNB s'attend à ce que la prise en compte des facteurs ESG et de leurs risques associés s'intègre avec le temps davantage dans les politiques d'appétit pour le risque de crédit des établissements, ainsi que dans leur gestion des risques et dans leurs politiques et procédures en matière de risque de crédit, en développant une approche holistique. Pour le paragraphe 208 des orientations visant l'évaluation des biens mobiliers et immobiliers, la BNB s'attend à ce que les établissements prennent par exemple en considération les certificats PEB et les autres systèmes d'étiquetage énergétique pertinents comme facteurs pouvant influencer sur la valeur du bien. La BNB note toutefois que ces facteurs ESG incluent tant des facteurs environnementaux, que des facteurs sociaux et de gouvernance. Ils sont aujourd'hui le fondement de l'investissement socialement responsable. Par conséquent, de

manière générale, la prise en compte des certificats PEB n'est, à elle seule, pas considérée comme suffisante pour assurer la conformité avec les exigences des orientations de l'ABE. La BNB s'attend donc à ce que les établissements prennent des mesures proportionnées afin de se conformer aux orientations en matière de facteurs ESG et les documentent, par exemple en développant des politiques internes et des procédures en ligne avec leur gestion du risque crédit et de l'octroi de crédit qui spécifient par exemple les types et le nombre de facteurs ESG qu'ils comptent prendre en considérations pour les différentes utilisations requises dans les présentes orientations.

La conformité avec la circulaire BNB 2020-45 sur la collecte et le reporting d'informations sur l'efficacité énergétique des expositions immobilières peut donc servir de base pour commencer à rencontrer les exigences de la circulaire sur l'octroi et le suivi de crédit. La BNB s'attend toutefois à ce que les banques développent et améliorent au court du temps leurs propres politiques et procédures en matière de prise en compte des facteurs ESG, et ce dans une approche holistique.

Conflit avec la vie privée et la lutte contre la discrimination

10. Le secteur tient à souligner que les lignes directrices de l'ABE créent un conflit potentiel avec la législation européenne (GDPR) et la législation nationale (loi anti-discrimination). Par exemple, la loi anti-discrimination prévoit que la classification des clients en fonction du lieu, de la démographie, de l'âge, etc. ne peut être prise en compte. En Belgique, la législation anti-discrimination ne permet aux institutions d'agir qu'à un niveau agrégé. Mais même si le suivi peut être agrégé, les mesures d'atténuation des risques peuvent conduire à un comportement discriminatoire pour l'acceptation de futurs dossiers de crédit. Un problème de confidentialité se pose également pour le suivi des assurances telles que les assurances incendie et les assurances solde restant dû, comme l'exigent les lignes directrices de l'ABE, lorsque ces informations sont échangées entre les compagnies d'assurance et les banques. Cet élément fait l'objet d'une analyse plus approfondie mais peut conduire à la non-application de certains aspects de ces lignes directrices par les institutions concernées.

Comme mentionné dans le tableau de feedback de l'annexe de l'ABE, la mise en œuvre des lignes directrices ne doit pas rentrer en conflit avec la législation nationale et internationale. Par conséquent, si les institutions peuvent démontrer à la satisfaction de la BNB que certains éléments des lignes directrices sont effectivement en conflit avec une loi, nationale ou internationale, ces éléments ne seront pas requis.