

Bruxelles, le 11 mai 2023

Efficacité énergétique des expositions immobilières – Feedback de la Banque nationale de Belgique

Madame,
Monsieur,

Le changement climatique et la transition vers une économie plus durable étant susceptibles de lourdement affecter la santé des établissements financiers et la stabilité financière en général, la Banque nationale de Belgique (ci-après « la Banque ») porte une attention importante aux risques liés au climat depuis plusieurs années.

Les bâtiments contribuent très largement à l'émission de gaz à effet de serre en Belgique. L'efficacité énergétique des bâtiments faisant l'objet de crédits (hypothécaires) exerce donc une grande incidence sur le risque de transition auquel est exposé le secteur financier belge. C'est la raison pour laquelle la Banque a publié en décembre 2020 une circulaire¹ dans laquelle elle demandait aux établissements de crédit belges et aux entreprises d'assurance de collecter des données sur l'efficacité énergétique de leurs expositions immobilières et d'en tenir compte dans leur gestion des risques. S'agissant des bâtiments qui servent de garantie pour les nouveaux crédits hypothécaires résidentiels, la Banque imposait également dans cette circulaire l'obligation de lui communiquer ces données à partir de 2021.

Les réglementations européenne et internationale et les publications des autorités de surveillance incluent des attentes et des bonnes pratiques concernant la collecte, la communication et l'utilisation des données PEB. La BCE a ainsi publié des bonnes pratiques à la suite de l'analyse thématique de la gestion des risques climatiques par les banques à laquelle elle a procédé en 2022². On peut également citer le rapport de l'EBA sur la gestion

¹ [Circulaire NBB 2020_45 du 1^{er} décembre 2020 sur la collecte et le reporting d'informations sur l'efficacité énergétique des expositions immobilières.](#)

² [ECB Banking Supervision \(2022\). Good practices for climate-related and environmental risk management, observations from the 2022 thematic review](#), novembre 2022.

vos références

vosre correspondant
Kim Creminger
Tél.: + 32 2 221 53 28
kim.creminger@nbb.be

nos références

Stabilité financière, contrôle AML et
politique prudentielle des banques
Banque nationale de Belgique SA
boulevard de Berlaimont 14
1000 Bruxelles
BELGIQUE

numéro d'entreprise:
0203.201.340
RPM Bruxelles
www.bnb.be

et le suivi des risques ESG³, les ITS relatives au pilier 3 sur la divulgation des risques ESG⁴, les orientations de l'EBA sur l'émission et le suivi des prêts⁵ et les explications relatives au traitement des risques climatiques dans le cadre du pilier 1 que le Comité de Bâle sur le contrôle bancaire a récemment publiées sous la forme de FAQ⁶.

La Banque a récemment évalué la mise en œuvre de la circulaire susmentionnée, notamment sur la base d'entretiens individuels avec les établissements de crédit déclarants. Durant ces entretiens, les établissements concernés ont également été interrogés sur la mesure dans laquelle ils prennent en compte les risques physiques dans leur gestion des risques. L'annexe à la présente lettre présente les principales conclusions de ces analyses et entretiens. Sur la base des informations qu'elle a reçues, la Banque a d'ores et déjà pris contact avec Febelfin afin d'adapter le reporting concerné. La Banque est bien consciente du fait que l'accès aux bases de données PEB régionales est crucial pour le secteur bancaire et continue donc de soutenir le secteur dans les efforts qu'il déploie pour obtenir cet accès.

Le tableau ci-après présente les principales attentes de la Banque en matière d'efficacité énergétique. Ces attentes sont commentées plus en détail dans l'annexe à la présente lettre.

Principales attentes de la Banque

- Les banques doivent poursuivre leurs efforts en vue d'obtenir des données relatives à la performance énergétique des bâtiments (PEB) pour des prêts hypothécaires nouveaux et existants. En ce qui concerne les nouveaux prêts hypothécaires, elles doivent disposer d'un certificat PEB lorsqu'il s'agit d'une obligation légale et, en ce qui concerne les prêts hypothécaires existants, elles doivent effectuer les démarches nécessaires en vue d'obtenir ce certificat. Si le certificat PEB n'est pas requis légalement et n'est pas disponible, les banques peuvent utiliser des estimations étayées. Concernant les prêts hypothécaires existants pour lesquels aucun certificat PEB n'est disponible, même après avoir effectué les démarches nécessaires, des estimations étayées sont également autorisées.
- Les établissements de crédit doivent développer plus avant leur cadre pour le suivi des risques, l'appétence pour le risque en matière d'efficacité énergétique, et les risques de transition qui y sont associés et prévoir des concepts et des outils internes en suffisance pour intégrer l'efficacité énergétique dans leur gestion des risques.
- Les établissements de crédit doivent procéder à des analyses de risque approfondies sur la base des données disponibles relatives aux risques de transition et aux risques physiques liés au changement climatique. Ces analyses doivent leur permettre de (mieux) intégrer l'efficacité énergétique dans leur gestion des risques.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Pierre Wunsch
Gouverneur

Annexe : 1

³ [EBA \(2021\), EBA Report on Management and supervision of ESG risks for credit institutions and investment firms](#), juin 2021.

⁴ [Règlement d'exécution \(UE\) 2022/2453 de la Commission du 30 novembre 2022 modifiant les normes techniques d'exécution définies dans le règlement d'exécution \(UE\) 2021/637 en ce qui concerne la publication d'informations sur les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance.](#)

⁵ [EBA \(2020\), Guidelines on loan origination and monitoring \(EBA/GL/2020/06\)](#), mai 2020.

⁶ [BCBS \(2022\), Frequently asked questions on climate-related financial risks](#), décembre 2022.

Annexe : Aperçu des résultats et suivi de la circulaire NBB_2020_045

Collecte de données relatives à la performance énergétique des bâtiments (PEB)

Les banques ont consenti des efforts importants en vue de collecter des données PEB pour les **nouveaux prêts hypothécaires résidentiels**. Dans un grand nombre de cas, ces données restent toutefois manquantes. **C'est pourquoi le secteur doit engager de nouvelles actions pour améliorer la disponibilité de telles données. Si un certificat PEB est requis légalement, les banques doivent disposer des informations PEB.** Elles peuvent les obtenir en intégrant un champ obligatoire pour le score PEB dans les outils internes qu'elles utilisent lors de l'octroi d'un nouveau crédit hypothécaire. **Si le certificat PEB n'est pas requis légalement et n'est pas disponible, la Banque accepte des estimations étayées.**

Dans la circulaire, les banques étaient également invitées à collecter des informations relatives à l'efficacité énergétique pour les **prêts hypothécaires résidentiels existants** affichant une quotité résiduelle de plus de 85 %. Il ressort des entretiens que la Banque a mené avec les banques que ce type de données n'est généralement pas disponible, en raison notamment de l'absence d'incitant chez les clients actuels en vue de fournir ces informations. Si aucune donnée PEB ne peut être obtenue, les établissements de crédit peuvent utiliser des estimations étayées. Étant donné qu'elle donne la préférence aux données PEB réelles, la Banque attend toutefois que les établissements financiers entreprennent les actions nécessaires visant à collecter ces données, dans le cas où le certificat PEB est requis légalement.

S'agissant **des crédits d'investissement qui sont garantis par un bien immobilier commercial ou résidentiel ou qui sont utilisés en vue du financement d'un tel bien, ainsi que des investissements immobiliers**, il n'existe souvent pas de méthodologie uniforme ou de norme de marché, de sorte qu'un certificat PEB n'est pas toujours disponible. Dans ce cas également, la Banque permet d'utiliser des estimations étayées pour des crédits et des investissements existants. En ce qui concerne les nouveaux crédits et investissements, il est toutefois attendu que les établissements demandent les informations nécessaires.

Intégration dans la gestion des risques

Les banques doivent effectuer de nouvelles démarches en vue d'intégrer l'efficacité énergétique et les données PEB collectées dans leur gestion des risques et leurs analyses des risques. Les entretiens menés par la Banque avec les établissements de crédit ont fait apparaître que la plupart des banques se concentraient en premier lieu sur la collecte de données PEB pour les nouveaux crédits hypothécaires. Il importe que ces données soient également intégrées dans leur cadre de risques.

Une bonne pratique que la Banque a constatée dans le domaine de la gestion des risques consiste à utiliser des indicateurs clés de performance (KPI) et de risque (KRI) pour les risques liés à l'efficacité énergétique et ceux de transition. Afin de pouvoir identifier certains segments risqués, plusieurs indicateurs relatifs à la qualité de crédit sont couplés à ces KPI et KRI. À l'instar de ces derniers, ces indicateurs font l'objet d'un suivi régulier et sont soumis aux organes de décision compétents.

La Banque attend de chaque établissement de crédit qu'il développe plus avant son cadre pour le suivi des risques, l'appétence pour le risque en matière d'efficacité énergétique et les risques de transition qui y sont associés et qu'il prévienne des concepts et des outils internes en suffisance pour intégrer l'efficacité énergétique dans sa gestion globale des risques. Il convient à cet effet de recourir aux informations demandées sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) ainsi qu'à d'autres données relatives aux risques liés au changement climatique.

Outre aux risques de transition, l'immobilier est également sujet à des risques physiques. Le cadre de gestion des risques de l'établissement doit aussi en tenir compte. Plusieurs banques vérifient effectivement si les biens immobiliers pour lesquels elles accordent un crédit hypothécaire ne se trouvent pas en zone inondable ou s'ils sont dûment assurés. La Banque attend de chaque banque qu'elle fasse de même et qu'elle ne parte pas du

principe que les risques d'inondation sont et restent intégralement couverts par les assureurs. Une intégration plus poussée des risques physiques dans leur gestion interne en la matière est encouragée.

Depuis l'instauration de la circulaire NBB_2020_045, notamment, les banques disposent de données relatives aux risques de transition et aux risques physiques liés au changement climatique auxquels elles sont exposées. **La Banque attend des établissements de crédit qu'ils procèdent à des analyses de risques approfondies sur la base de ces informations.** Cela permettra d'adopter des décisions étayées quant à l'incidence des risques de transition et des risques physiques liés au changement climatique sur la valorisation des garanties des prêts hypothécaires accordés et sur la capacité de remboursement des emprunteurs. Ces analyses pourront déboucher sur une politique de crédit affinée et fondée sur les risques.

Politique de risque adaptée

La politique des banques ne repose dans bien des cas pas (encore) sur des analyses de risques poussées. **Des analyses de meilleure qualité permettraient d'intégrer de façon plus précise et plus adéquate l'efficacité énergétique dans la politique en matière de risques.** Cela servirait la réalisation des objectifs à long terme relatifs aux risques liés au changement climatique auxquels le secteur financier est exposé.

Fourniture de conseils

Certains établissements tâchent de réduire les risques futurs liés au changement climatique en encourageant leurs contreparties (entreprises et particuliers) à diminuer leur exposition à ces risques. À titre d'exemple, certains établissements conseillent leurs contreparties sur la manière d'accroître l'efficacité énergétique de leurs bâtiments et leur fournissent des informations sur les modes de financement et les subventions disponibles. Les risques futurs pesant à la fois sur les établissements financiers et sur leurs contreparties peuvent ainsi être limités.

Adaptation du reporting

Les entretiens que la Banque a menés avec plusieurs établissements de crédit ont indiqué que les données PEB, associées notamment aux informations relatives aux normes de crédit appliquées (telles que le rapport entre le montant emprunté et la valeur de la garantie (LTV) ou la proportion entre la mensualité et les revenus (LSTI)), pourraient être interprétées de manière plus adéquate si le reporting actuel s'effectuait – pour certains aspects – à un niveau de détail plus fin. Un reporting PHL adapté, qui doit encore faire l'objet d'une concertation avec le secteur, comprendra notamment une distinction entre les valeurs PEB réelles et estimées et intégrera une ventilation de la finalité du prêt hypothécaire (achat, nouvelle construction, rénovation, achat et rénovation, etc.).