

Q&A circulaire NBB_2020_45

A. Champ d'application et scope

- A.1 Cette circulaire s'applique-t-elle à tous les prêteurs ? L'ensemble des banques et entreprises d'assurance exposées à des risques immobiliers doivent collecter et analyser ces informations. Seules les institutions qui sont déjà tenues de fournir le reporting PHL macroprudentiel seront invitées à communiquer les informations supplémentaires sur l'efficacité énergétique conformément au template en annexe 1. Pour les entreprises d'assurance, seul le tableau 1 doit être rapporté. Le tableau 2 n'est demandé qu'aux banques au vu des similitudes entre ce tableau et le tableau NN16A (figurant uniquement dans le reporting PHL « banques »). Le tableau 2 sera également demandé dans le futur (à une date encore à préciser) aux entreprises d'assurance concernées.
- A.2 Est-ce que les crédits garantis uniquement par un mandat hypothécaire tombent également dans le champ d'application de la circulaire ? Les crédits garantis uniquement par un mandat hypothécaire tombent également dans le champ d'application de la circulaire.
- A.3 La collecte des données PEB s'applique-t-elle également aux prêts hypothécaires à but mobilier ? La circulaire couvre en effet l'ensemble des crédits hypothécaires, y compris ceux à but mobilier. Pour ces crédits, il n'est pas nécessaire de demander le PEB. Toutefois, ces prêts doivent être inclus dans le reporting à la BNB s'ils sont accordés après 2020, afin d'assurer la cohérence avec le reporting PHL (voir aussi question C.2.)

B. Reporting

- B.1 Y a-t-il une différence de scope entre le tableau 1 et le tableau 2 ? Les deux tableaux demandent des informations différentes pour les mêmes bâtiments et portefeuilles. Toutes les expositions doivent donc être incluses dans les deux tableaux.
- B.2 Comment remplir les deux tableaux en annexe 1 lorsque le certificat PEB n'est pas disponible ? Dans un nombre limité de cas, un certificat PEB n'est pas disponible: dans ces situations, la BNB autorise les institutions à utiliser des algorithmes pour **estimer les valeurs PEB actuelles**. Par ailleurs, les institutions peuvent aussi **effectuer une estimation des futures valeurs PEB** en cas de rénovation. Pour les valeurs PEB tant actuelles que futures, les institutions doivent juger par elles-mêmes si ces

estimations sont suffisamment précises. Celles-ci doivent en outre être dûment documentées (cf. infra C.1).

Les prêts hypothécaires pour lesquels les valeurs PEB actuelles ou futures font l'objet d'une estimation doivent par conséquent être repris sous leurs catégories PEB respectives dans les tableaux 1 et 2.

Si un certificat PEB n'est pas disponible et que les institutions n'ont pas recours à des estimations, la catégorie « not available » doit être choisie dans les tableaux 1 et 2.

- B.3 Est-ce que les refinancements internes et externes doivent être traités de la même façon ? Les refinancements internes et externes doivent être traités de la même façon, voir question C.1.
- B.4 Est-ce qu'un refinancement accompagné d'un crédit travaux est considéré comme une « rénovation »? Un refinancement accompagné d'un crédit travaux est considéré comme une rénovation, et donc comme un nouveau crédit. Un score PEB doit être rapporté.
- B.5 De quelle manière les informations qui ne doivent pas être directement rapportées à la BNB doivent-elles être mises à disposition ? Les informations qui ne doivent pas être rapportées à la BNB (catégories 2 et 3 de la circulaire) doivent être collectées en interne et utilisées dans les analyses de risques. La BNB peut demander ces informations à partir de 2022. Toutefois, ces informations ne seront pas demandées par défaut à partir de cette date, ni selon une fréquence prédéterminée.
- B.6 Comment les tableaux en annexe de la circulaire doivent-ils être rapportés par les institutions concernées ? Pour les banques, le reporting s'effectue via OneGate dans le cadre du reporting PHL. Les deux tableaux ont été ajoutés dans les guidelines du reporting PHL et les règles de validation ont été prévues pour les deux tableaux. Ces informations peuvent être consultées sur le [site web de la BNB](#) (voir 'guidelines' et 'rules'). Pour les entreprises d'assurance, le premier reporting du tableau 1 s'effectuera sur une base ad-hoc. Le reporting de fin avril 2022 s'effectuera via OneGate dans le cadre du reporting PHL.
- B.7 Sur quelle base la répartition régionale demandée dans le tableau 1 doit-elle être établie ? La répartition régionale doit s'établir sur base de l'adresse du bien pris en garantie, pour lequel le score PEB est demandé. En cas d'absence de bien immobilier (« no immovable collateral »), l'adresse du demandeur de crédit doit être prise en compte.

C. Source et nature des informations concernant la performance énergétique

- C.1 Si un PEB n'est pas disponible ou si seul un ancien PEB est disponible avant la rénovation, le reporting peut-il être basé sur une estimation ? Lors de l'**achat** d'un bâtiment, il est censé y avoir toujours un PEB. Si ce n'est pas le cas en raison d'une exception légale (par exemple, lorsque la vente n'est pas publique en Flandre), cela doit être documenté en interne.
Dans le cas d'une **nouvelle construction**, le score PEB effectif délivré après la construction doit être

inclus dans les données et analyses internes de l'institution. En ce qui concerne les *crédits pour nouvelles constructions existants*, l'on peut également tenir compte de la valeur minimale légale du PEB de l'année du permis de construire à titre d'approximation. Toutefois, cela entraînera une sous-estimation de l'efficacité énergétique d'un certain nombre de logements qui obtiennent un meilleur score que ce qui est requis par la loi. Dans le reporting des *nouveaux crédits*, l'on peut tenir compte de l'estimation PEB de l'architecte mais celle-ci doit être documentée. Toutefois, il est également possible de choisir de toujours attribuer la valeur minimale légale de l'EPC aux nouvelles constructions dans le cadre du reporting. Ces prêts hypothécaires doivent toutefois être repris dans la sous-catégorie « o/w new buildings » de la catégorie « o/w level energy efficiency estimated ». Ce montant doit également être inclus dans le montant repris à la ligne « o/w future level of energy efficiency estimated ». Cela entraînera toutefois une sous-estimation de l'efficacité énergétique d'un certain nombre de nouvelles constructions.

En cas de **rénovation**, un (nouveau) PEB n'est souvent pas disponible, mais, si le bâtiment a été acheté après le début de 2009 pour la Flandre, le début de 2010 pour la Wallonie et le début de 2011 pour Bruxelles, il est attendu qu'un PEB existe et celui-ci doit être demandé. En cas d'absence de PEB, ceci doit être documenté. L'on peut tenir compte du PEB estimé après rénovation s'il est documenté (par exemple, architecte ou certificat EPC +). Dans le cadre de l'estimation des risques de transition du portefeuille des prêts hypothécaires, il est préférable, dans le reporting, de choisir une valeur PEB future (améliorée) correctement documentée plutôt qu'une valeur PEB actuelle (dont l'efficacité énergétique est inférieure). Si cette valeur estimée n'est pas documentée, il faut tenir compte de l'ancien PEB. Si une mise à jour du PEB est disponible, elle doit être incluse dans la gestion interne des données. En particulier dans le contexte des prêts verts, il semble nécessaire de vérifier l'amélioration de la valeur du PEB en demandant un nouveau PEB au client.

Un **refinancement** n'implique pas, en tant que tel, un nouveau prêt (même s'il peut faire l'objet d'un nouveau contrat) et le PEB ne doit dès lors être demandé que si le crédit initial a été octroyé à partir de 2017 et a un LTV résiduel supérieur à 85 %. Il y a lieu toutefois d'inclure ces prêts dans le reporting à la BNB pour les nouveaux crédits hypothécaires afin d'assurer la cohérence des montants avec le reporting PHL. Il convient d'effectuer le reporting de ces crédits dans les cellules prévues à cet effet. Un refinancement accompagné d'un crédit travaux doit toutefois être considéré comme une « rénovation » et comme un nouveau crédit (voir question B.4).

- C.2 Comment éviter d'avoir deux sources différentes de données PEB : via le client et via les bases de données régionales ?
- Dans la mesure où les bases de données PEB peuvent déjà être utilisées, il n'est pas nécessaire de requérir les données PEB parallèlement auprès du client. L'absence d'un tel accès ne peut toutefois pas empêcher les institutions de réaliser les analyses de risques nécessaires. Si ces données ne sont pas disponibles dans les bases de données régionales, il y a donc lieu de recueillir les données auprès du client.
- C.3 Faut-il recueillir la valeur PEB tant des biens financés que des biens servant de garantie ?
- Si l'exposition concerne le financement d'un bien avec un autre bien en garantie, il faut recueillir/rapporter l'efficacité énergétique du bien servant de garantie. Pour les prêts hypothécaires résidentiels non adossés à un immeuble en garantie, il n'est pas nécessaire de demander le PEB. Toutefois, ces prêts doivent être inclus dans le reporting à la BNB s'ils sont accordés après 2020, afin d'assurer la cohérence avec le reporting PHL. Ces prêts doivent être déclarés dans les cellules prévues à cet effet. Pour les crédits d'investissement destinés à financer une propriété résidentielle ou commerciale non garantie par un bien immobilier, il convient de recueillir des informations sur l'efficacité énergétique du bien financé.
- C.4 Quelle est la valeur du PEB à prendre en compte pour un bâtiment financé avec deux bâtiments en garantie ?
- Si l'exposition concerne le financement d'un bien avec un autre bien en garantie, il faut recueillir/rapporter l'efficacité énergétique du bien servant de garantie. S'il y a deux immeubles en garantie, il y a lieu de tenir compte de celui ayant la plus grande valeur de garantie. Si les deux immeubles ont la même valeur de garantie, l'institution financière peut déterminer elle-même comment déterminer la valeur du PEB (par exemple, le PEB le plus faible ou la moyenne pondérée).
- C.5 Si un PEB régional est disponible pour de l'immobilier commercial, faut-il recueillir un autre certificat tel qu'un certificat LEED ou BREAAAM ?
- Si un PEB régional est disponible, cela suffit et sera préféré à un autre certificat.
- C.6 Faut-il, pour la catégorie « crédits d'investissement garantis par ou servant à financer des biens immobiliers commerciaux ou résidentiels et des investissements immobiliers », recueillir des informations sur l'efficacité énergétique de tous ces risques immobiliers ?
- La collecte d'informations sur l'efficacité énergétique pour les expositions immobilières autres que les prêts hypothécaires résidentiels peut se limiter aux expositions suivantes : bureaux, magasins, centres commerciaux, hôtels, chambres d'étudiants, hôpitaux, centres de soins résidentiels, écoles et expositions similaires.
- C.7 Quelles sont les informations qui doivent être conservées pour les expositions qui ne doivent pas être incluses dans le reporting à la BNB ?
- Il s'agit des informations sur l'efficacité énergétique des bâtiments qui permettent à l'institution d'effectuer des analyses de risques appropriées sur l'incidence de l'efficacité énergétique sur le risque de crédit présent et futur (risque de transition). Pour ces données, qui doivent être conservées mais non rapportées conformément à l'annexe 1, la BNB ne demande toutefois pas de template bien établi comme pour la déclaration des nouveaux prêts hypothécaires résidentiels par les institutions soumises au reporting

PHL. Ces informations peuvent être recueillies sur la base de définitions et de concepts internes.

- C.8 Peut-on uniquement utiliser uniquement les certificats valides, ou peut-on utiliser la valeur d'un certificat expiré ? Si aucun PEB récent n'est disponible, l'ancien PEB doit être utilisé, même si cet ancien PEB a expiré.
- C.9 Pour se conformer à cette circulaire, un client doit-il demander un PEB pour contracter un prêt hypothécaire ? Le client ne doit pas demander un PEB s'il n'en existe aucun. Ce n'est que si un PEB a été demandé pour le bâtiment en application des exigences légales au niveau régional que l'institution financière doit disposer de cette information, soit par le biais des bases de données régionales, soit par le biais du client. En cas de refinancement pur (sans rénovation - voir aussi la question B.4), il ne s'agit en principe pas d'un nouveau prêt et le PEB ne doit alors être demandé que si le prêt initial a été émis à partir de 2017 ou plus tard et présente un LTV résiduel de >85%, et être mis à la disposition de la BNB à partir de 2022.
- C.10 Quelles informations PEB convient-il de collecter ? Uniquement la valeur PEB (par ex. « B » ou « D ») ? La valeur PEB en kwh/m²/an ? Faut-il disposer du rapport PEB complet ? La mention des données PEB dans l'acte de vente est-elle suffisante ? La valeur en kwh/m²/an est la plus importante et constitue l'information qui devra être mise à disposition de la BNB (soit via le reporting spécifique pour les institutions concernées ; soit sur une base ad-hoc). Il n'est pas nécessaire de demander le rapport PEB complet. L'acte de vente peut suffire. Les autres données figurant dans le rapport PEB peuvent toutefois également s'avérer pertinentes dans le cadre des analyses internes de l'institutions financière, portant sur le lien entre risque de crédit et efficacité énergétique.

D. Cas spécifiques

- D.1 Comment convient-il de traiter les bâtiments comportant plusieurs unités d'habitation et/ou espaces commerciaux, comme un bâtiment avec un commerce et deux appartements, chacun ayant un certificat PEB distinct ? Si des crédits séparés sont souscrits pour ces unités, il y a bien évidemment lieu de prendre en compte le PEB de l'unité d'habitation ou commerciale à laquelle se rapporte le crédit. Si le crédit concerne plusieurs unités d'habitation et/ou commerciales, l'institution financière peut décider elle-même comment calculer le PEB de ce crédit en cas de différences de PEB (par exemple, le PEB le plus faible ou la moyenne pondérée)
- D.2 Comment traiter un dossier comportant plusieurs prêts, par exemple une tranche pour l'achat et une tranche pour la rénovation ? Faut-il procéder au reporting pour l'ensemble ou par tranche ? Un dossier contenant plusieurs prêts est traité comme un tout.
- D.3 Un EPC doit-il également être demandé pour les bâtiments à usage mixte ? En cas d'usage mixte, la règle des 50 % peut être appliquée. En d'autres termes, seules les expositions correspondant pour plus de 50 % aux finalités

susmentionnées (habitations, bureaux, magasins, centres commerciaux, hôtels, chambres d'étudiants, hôpitaux, centres de soins résidentiels, écoles et expositions similaires) doivent faire l'objet d'une collecte d'informations.

- D.4 Faut-il demander un PEB pour les prêts destinés à financer des biens résidentiels mais non garantis par des biens immobiliers ? Un PEB ne doit pas être demandé pour les prêts hypothécaires destinés à financer des biens résidentiels, qui ne sont pas garantis par des biens immobiliers. Toutefois, pour les crédits d'investissement servant à financer des biens immobiliers, des informations concernant l'efficacité énergétique de ces biens sont demandées, si elles sont disponibles.
- D.5 Faut-il demander un PEB pour les prêts destinés à financer des biens résidentiels garantis à la fois par des biens immobiliers et des biens mobiliers, comme un portefeuille d'investissement ? Si un prêt destiné à financer un bien immobilier résidentiel est garanti à la fois par une hypothèque ou un mandat et par un bien mobilier tel qu'un portefeuille d'investissement, le PEB du bien servant de garantie à ce prêt doit être demandé.

E. LTV

- E.1 A quoi correspond le concept de "LTV résiduel" et comment doit-il être calculé ? Le concept de « LTV résiduel » fait référence au rapport entre le montant du capital restant dû et la valeur indexée du bien.
- Pour les prêts hypothécaires résidentiels, nous faisons référence aux guidelines du reporting PHL (voir [ce document](#)). Il s'agit de l'indexation / mise à jour du concept de « LTV at origination » utilisé dans le cadre des attentes prudentielles de la BNB (circulaire NBB-2019-27).
- Pour le calcul du LTV pour les crédits d'investissement garantis par des biens immobiliers ou servant à financer des biens immobiliers, il est référé à l'annexe V de la recommandation ESRB/2019/3 de l'ESRB (lacunes de données immobilières).

F. Crédit écoénergétique selon la définition de Febelfin [uniquement pour le tableau 2]

- F.1 Quels crédits hypothécaires dans le tableau 2 peuvent être repris comme « crédits écoénergétiques selon la définition de Febelfin » ? S'agissant des crédits hypothécaires contractés dans le cadre d'une nouvelle construction, d'un achat, d'un achat et d'une rénovation ou d'une rénovation et qui respectent divers critères relatifs à l'efficacité énergétique, Febelfin a mis au point le concept de « crédit écoénergétique ». Tous les crédits hypothécaires octroyés par des institutions et qui répondent à cette définition, et qui, à ce titre, portent sur un « crédit écoénergétique », doivent être déclarés séparément dans le tableau 2 pour chaque catégorie sur la ligne « o/w energy efficient loan according to Febelfin definition » dans chaque

combinaison PEB, LTV, LSTI selon la finalité du crédit. Pour plus d'informations sur cette définition, nous faisons référence aux directives de Febelfin en la matière.

Dans tous les cas où la banque déclare qu'un prêt est écoénergétique, la valeur PEB future doit être déclarée (voir également F.2).

- F.2. Quelle valeur PEB doit être déclarée si la banque ne dispose pas d'informations documentées suffisantes pour estimer avec précision la valeur PEB future, mais juge, sur la base des informations et documents dont elle dispose, que le prêt remplit les conditions d'un « prêt écoénergétique selon la définition Febelfin » ?
- Si la banque considère qu'un prêt est un "prêt écoénergétique selon la définition Febelfin" mais qu'elle ne peut pas définir exactement quelle sera la valeur PEB future, il convient d'appliquer des hypothèses suffisamment prudentes lors de la déclaration de la valeur PEB. Concrètement, cela signifie que
- (1) pour un prêt contracté dans le cadre d'un achat ou d'un achat et rénovation, la valeur PEB maximale telle que déterminée pour qu'un crédit puisse être considéré comme « écoénergétique selon la définition Febelfin » doit être déclarée, c'est-à-dire 159 kWh/m² ;
 - (2) pour un prêt contracté dans le cadre d'une rénovation, une réduction de 30 % par rapport à la valeur PEB actuellement connue doit être déclarée.