

RECOMMANDATION DU COMITÉ DU RISQUE SYSTÉMIQUE

du 09 novembre 2020

relative aux crédits portant sur des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg

(CRS/2020/005)

LE COMITÉ DU RISQUE SYSTÉMIQUE,

Vu la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier et notamment ses articles 59-2, paragraphe 10, 59-14*bis* et 59-14*ter* ;

Vu la loi modifiée du 1^{er} avril 2015 portant création d'un Comité du risque systémique et modifiant la loi modifiée du 23 décembre 1998 relative au statut monétaire et à la Banque centrale du Luxembourg, et notamment les articles 1, 2 et 7 ;

Vu le règlement intérieur du Comité du risque systémique (CRS) du 16 novembre 2015 et notamment ses articles 9, 11 et 12 ;

Vu l'avis du Comité Européen du Risque Systémique du 22 septembre 2016 concernant des vulnérabilités à moyen terme du secteur immobilier résidentiel au Luxembourg (CERS/2016/09) ;

Vu la recommandation du Comité Européen du Risque Systémique (CERS) du 27 juin 2019 sur les vulnérabilités à moyen terme du secteur immobilier résidentiel au Luxembourg (CERS/2019/6) ;

Considérant que le Comité du risque systémique est habilité, sur base de la loi modifiée du 1^{er} avril 2015, à recommander, en tenant compte de la structure et des vulnérabilités du système financier national, de la dimension cyclique des risques systémiques au Luxembourg et des règlements, décisions, avis et recommandations des institutions, autorités et comités européens compétents, l'utilisation de tout instrument macroprudentiel qu'il juge nécessaire aux fins de réaliser l'objectif de la politique macroprudentielle et les objectifs intermédiaires ;

Considérant la hausse soutenue et persistante des prix immobiliers et du volume d'emprunts hypothécaires, couplée à une détérioration significative, lors de l'octroi de crédits, des rapports visés à l'article 59-14*bis*, paragraphe 2 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ;

Considérant l'ensemble des mesures relatives au secteur immobilier prévues dans la loi budgétaire (amortissement accéléré, imposition des fonds immobiliers...) ;

Considérant que l'activation des mesures macroprudentielles destinées aux emprunteurs est nécessaire pour diminuer l'accumulation de risques pour la stabilité financière ;

Considérant qu'au regard de la nécessité d'assurer une mise en œuvre efficace de la présente recommandation sans créer des distorsions de concurrence sur le marché des crédits immobiliers résidentiels, il importe d'assurer une application cohérente des mesures préconisées par la présente recommandation au Luxembourg et dans les pays limitrophes ;

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE RECOMMANDATION :

Partie 1 : Recommandation relative aux crédits portant sur des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg

A - Champ d'application

- 1) La présente recommandation vise les établissements de crédit, les entreprises d'assurances et les professionnels effectuant des opérations de prêt, désignés ci-après par le terme « établissements prêteurs ».
- 2) La présente recommandation vise les contrats de crédit portant sur des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg, y compris lors de rachats de contrats de crédit, conclus à partir du 1^{er} janvier 2021. Elle ne s'applique pas aux contrats de crédit en cours.

B - Limite en matière d'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg

Conformément à l'article 59-14*bis*, paragraphe 1^{er}, alinéa 4 et 59-14*ter*, paragraphe 1^{er} de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier, le Comité du risque systémique recommande à l'autorité désignée :

- de définir une limite maximale de 80% pour le rapport entre la somme de tous les prêts ou tranches de prêts garantis par l'emprunteur concernant un bien immobilier résidentiel, y compris les biens destinés à la location (« buy to let »), au moment du montage du prêt et la valeur du bien à ce même moment (rapport LTV, « Loan-To-Value ») ;
- par dérogation au 1^{er} tiret, concernant la résidence principale de l'emprunteur, de définir une limite maximale de 90% pour le rapport LTV ;
- par dérogation aux 1^{er} et 2^e tirets, concernant les primo-acquéreurs d'une résidence principale, de définir une limite maximale de 100% pour le rapport LTV ;
- par dérogation au 2^e tiret, de définir par établissement prêteur une marge de flexibilité égale à 15% de sa production annuelle de prêts relatifs à des résidences principales pour des emprunteurs qui ne sont pas des primo-acquéreurs. Les établissements prêteurs peuvent accorder dans le cadre de cette marge, par prêt individuel, des prêts ou tranches de prêts avec un LTV supérieur à 90%, sans, toutefois, dépasser 100% ;
- d'appliquer les dispositions énumérées ci-dessus à tous les contrats de crédit portant sur des biens immobiliers à usage résidentiel au Luxembourg, conclus directement par des personnes physiques ou indirectement par le biais de structures juridiques, telles que des sociétés civiles ;
- de demander aux autorités nationales des autres États membres de reconnaître les limites prévues aux tirets 1 à 5 du présent point et de les appliquer aux entités sous leur surveillance ;
- de mettre en œuvre les limites prévues aux tirets 1 à 5 à partir du 1^{er} janvier 2021.

Le Comité du risque systémique continuera à faire le suivi de l'évolution du marché immobilier résidentiel au Luxembourg et du respect des bonnes pratiques en matière d'octroi de crédit par les établissements prêteurs. Le Comité du risque systémique portera une attention particulière aux pratiques en matière de durée maximale des crédits immobiliers résidentiels et évaluera la nécessité de recommander des mesures complémentaires.

Partie 2 : Mise en œuvre de la recommandation

1. Suivi

1) Le Comité du risque systémique invite l'autorité désignée à communiquer dans les meilleurs délais, au Comité du risque systémique via le secrétariat, le suivi donné à la présente recommandation.

2) Le Comité du risque systémique invite le secrétariat du comité à procéder à la publication de la présente recommandation sur le site internet du Comité du risque systémique.

2. Contrôle et évaluation

1) Le secrétariat du Comité du risque systémique:

a) fournit son assistance à l'autorité désignée en vue de faciliter la mise en œuvre de la recommandation ; et

b) prépare un rapport sur le suivi donné à la présente recommandation et en fait part au Comité du risque systémique.

2) Le Comité du risque systémique évalue et fait le suivi des réponses que l'autorité désignée a réservées à cette recommandation.

Fait à Luxembourg, le 09 novembre 2020.

Pour le Comité du risque systémique

Pierre Gramegna

Président