

RECOMMANDATION DU COMITÉ DU RISQUE SYSTÉMIQUE

du 7 mai 2024

relative à des adaptations temporaires des mesures visant des crédits portant sur des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg

(CRS/2024/003)

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, 59-14bis et 59-14ter ;

Vu la loi modifiée du 1er 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 du 16 novembre 2015 et notamment ses articles 9, 11 et 12 ;

Considérant que le Comité du risque systémique est habilité, sur base de la loi modifiée du 1er 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 phase cyclique descendante depuis le dernier point de retournement du marché immobilier caractérisé par un recul des prix de l'immobilier et des crédits hypothécaires ;

Considérant le ralentissement cyclique du marché immobilier luxembourgeois renforcé par le durcissement des conditions de financement, y compris celles relatives au segment des biens immobiliers destinés à la location (« buy-to-let ») ;

Considérant la nature liquide d'un nantissement en espèces et le faible risque associé à la garantie de l'Etat dans le cadre d'un crédit immobilier pour les apports personnels ;

Considérant que l'adaptation temporaire de certaines mesures macroprudentielles destinées aux emprunteurs, actuellement en vigueur, est jugée nécessaire compte tenu des évolutions conjoncturelles défavorables ;

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE RECOMMANDATION :

Partie 1 : Recommandation relative à des adaptations temporaires des mesures visant des 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.

B – Adaptations temporaires des mesures en matière d'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg

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

- de définir de manière temporaire, et ce jusqu'au 31 décembre 2024, par établissement prêteur, une marge de flexibilité égale à 10% de sa production annuelle de prêts relatifs à des biens immobiliers destinés à la location (« buy-to-let »). Les établissements prêteurs peuvent, dès lors, accorder dans le cadre de cette marge, par prêt individuel, des prêts ou tranches de prêts avec un rapport LTV supérieur à 80%, sans, toutefois, dépasser 95%;
- de considérer de manière temporaire, le nantissement en espèces et la garantie de l'Etat comme des apports personnels éligibles dans le cadre d'un crédit immobilier résidentiel;
- d'appliquer les adaptations temporaires énumérées ci-dessus à tous les contrats de crédit nouvellement accordés 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 mettre en œuvre les adaptations temporaires prévues dans la présente recommandation dans les meilleurs délais.

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 conditions d'octroi des crédits immobiliers résidentiels et évaluera la nécessité de recommander des mesures complémentaires.

Partie 2 : Mise en œuvre de la recommandation

A - 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.

B - 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 7 mai 2024.

Pour le Comité du risque systémique

Gilles Roth

Président