**RECOMMANDATION DU COMITÉ DU RISQUE SYSTÉMIQUE**

**du 09/11/2026**

**relative à la mise en place de mesures temporaires visant des crédits portant sur des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg**

**(CRS/2026/007)**

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 ;

Vu la loi 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 à recommander, compte tenu de la structure et des vulnérabilités du système financier national ainsi que de la dimension cyclique des risques systémiques au Luxembourg, le recours à 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 que le marché immobilier résidentiel luxembourgeois est caractérisé par une reprise fragile et une activité transactionnelle inférieure à ses niveaux historiques, y compris dans la dynamique des crédits hypothécaires octroyés aux investisseurs ;

Considérant que les conditions de financement continuent de peser sur la reprise du marché immobilier ;

Considérant que les évolutions observées justifient une réévaluation de la proportionnalité des mesures macroprudentielles applicables au financement des acquisitions immobilières résidentielles à des fins locatives (« buy-to-let ») ;

Considérant qu'une adaptation temporaire, ciblée et proportionnée des conditions de crédit applicable à ce segment pourrait soutenir la reprise du marché immobilier et faciliter le financement des investissements locatifs tout en préservant la qualité des crédits octroyés et la stabilité du système financier ;

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE RECOMMANDATION :

Partie 1 : Recommandation relative à la mise en place de mesures temporaires 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 lorsqu'elles effectuent des opérations de prêt à titre tout à fait exceptionnel et les autres 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 aux articles 59-14bis, paragraphe 1er, alinéa 4 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier, et l'article 1er, paragraphe 3, alinéa 2 de la loi 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, le Comité du risque systémique recommande à l'autorité désignée :

- de définir jusqu'au 30 novembre 2027, par établissement prêteur, une marge de flexibilité égale à 20 % 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 % ;

- d'appliquer l'adaptation temporaire ci-dessus à tous les contrats de crédit nouvellement accordés portant sur des biens immobiliers à usage résidentiel destinés à la location (« buy-to-let ») 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, dans les meilleurs délais, l'adaptation temporaire prévue dans la présente recommandation et de procéder, au plus tard le 30 septembre 2027 à sa réévaluation détaillée afin de vérifier qu'elle reste adaptée aux circonstances et proportionnée à la situation prévalant à cette date.

Le Comité du risque systémique poursuivra le suivi de l'évolution du marché immobilier résidentiel au Luxembourg ainsi que les bonnes pratiques des établissements prêteurs en matière d'octroi de crédit. Dans ce cadre, une attention particulière sera accordée aux conditions d'octroi des crédits immobiliers résidentiels et le Comité du risque systémique évaluera, au regard des évolutions constatées, la nécessité de recommander, le cas échéant, 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 9 novembre 2026.

Pour le Comité du risque systémique

Gilles Roth

Président