

Règlement CSSF N° 20-08 du 3 décembre 2020 fixant des conditions pour l'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg.

La Direction de la Commission de Surveillance du Secteur Financier,

Vu l'article 108*bis* de la Constitution ;

Vu la loi du 23 décembre 1998 portant création d'une commission de surveillance du secteur financier et notamment son article 9, paragraphe 2 ;

Vu la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier (LSF) et notamment ses articles 59-14*bis* et 59-2, paragraphe 10, en vertu desquels la CSSF est habilitée à prendre des mesures macro-prudentielles dans le domaine de l'octroi de crédits immobiliers résidentiels sur recommandation du Comité du risque systémique (CdRS) et après concertation avec la Banque centrale du Luxembourg et le Commissariat aux assurances ;

Vu la Recommandation du Comité du Risque Systémique du 9 novembre 2020 relative aux crédits portant sur des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg (CRS/2020/005) invitant la CSSF à prendre des mesures macro-prudentielles dans le domaine de l'octroi de crédits immobiliers résidentiels, ayant estimé que l'activation d'une telle mesure macro-prudentielle est nécessaire pour diminuer l'accumulation de risques pour la stabilité financière dus à un endettement excessif des ménages, étant donné la hausse soutenue et persistante des prix immobiliers et du volume des emprunts hypothécaires, couplée à une détérioration significative des conditions d'octroi de crédits ;

Vu l'avis du Comité consultatif de la réglementation prudentielle ;

Considérant

- que la mesure recommandée par le CdRS consiste à fixer des limites maximales pour le rapport prévu à l'article 59-14*bis*, paragraphe 2, point a) de la LSF, à savoir le rapport entre la somme de tous les prêts ou tranches de prêts garantis par l'emprunteur concernant un bien immobilier au moment du montage du prêt et la valeur du bien à ce même moment (ci-après « rapport LTV ») ;
- que la CSSF ne peut adopter les mesures macro-prudentielles prévues à l'article 59-14*bis*, paragraphe 2, point a) de la LSF que si aucune des autres mesures pouvant être prises en vertu de la réglementation prudentielle - la LSF, le règlement (UE) n° 575/2013 ou les mesures prises pour leur exécution - prises isolément ou combinées, ne permettrait de prendre en compte de manière adéquate les risques liés à l'endettement des ménages ;
- que les autres mesures prévues par la réglementation prudentielle visent toutes à renforcer la couverture de fonds propres des seuls établissements de crédit et ne permettent pas d'agir directement sur l'endettement excessif des ménages ;
- que dès lors, la fixation d'un rapport LTV maximum est la mesure appropriée afin d'atténuer la progression de l'endettement des ménages et pour limiter les risques pour la stabilité financière qui en résultent.

Arrête :

Article 1^{er}

Champ d'application

Le présent règlement s'adresse aux établissements de crédit, aux entreprises d'assurances et aux professionnels effectuant des opérations de prêt, désignés ci-après par le terme « établissements prêteurs ». Il vise les contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg, y compris le rachat de tels contrats, conclus à partir du 1^{er} janvier 2021.

Article 2

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

Une limite maximale de 80 % est fixée pour le rapport entre la somme de tous les prêts ou tranches de prêts garantis par l'emprunteur concernant un bien immobilier résidentiel au moment du montage du prêt et la valeur du bien à ce même moment (*rapport Loan-To-Value*, « rapport LTV »). Cette limite s'applique donc également aux crédits immobiliers sur des biens destinés à la location (« buy-to-let »).

Par dérogation au 1^{er} alinéa, concernant la résidence principale de l'emprunteur, la limite maximale est portée à 90 % pour le rapport LTV.

Par dérogation au 1^{er} et 2^e alinéa, concernant les primo-acquéreurs d'une résidence principale, la limite maximale est portée à 100 % pour le rapport LTV.

Ces limites sont applicables à tous les contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel au Luxembourg, conclus entre un établissement prêteur et des personnes physiques, directement ou indirectement par le biais de structures juridiques, telles que des sociétés civiles.

S'agissant de limites maximales, les contrats de crédit ne peuvent pas prévoir de rapport LTV qui se situerait au-delà de ces limites. Par ailleurs, il appartient aux établissements prêteurs de veiller à ce que les critères d'octroi qu'ils appliquent restent prudents, ne compromettant ni leur propre solvabilité ni celle des emprunteurs.

Article 3

Marge de flexibilité

Par dérogation au 2^e alinéa de l'article 2, dans la catégorie des crédits portant sur des résidences principales octroyés à des emprunteurs qui ne sont pas des primo-acquéreurs, les établissements prêteurs peuvent accorder des crédits individuels avec un rapport LTV allant jusqu'à 100 %, c'est-à-dire respectant un rapport LTV compris entre 90 % et 100 % ($90 \% < \text{rapport LTV} \leq 100 \%$), pour autant que le montant agrégé des crédits bénéficiant de cette dérogation représente au plus 15 % du montant agrégé annuel de cette catégorie de crédits.

Article 4

Entrée en vigueur et protection de droits acquis

Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Il sera également publié sur le site Internet de la Commission de Surveillance du Secteur Financier.

Sont exemptés du présent règlement, les contrats de crédit signés jusqu'au 28 février 2021 sur base d'offres fermes et individuelles que les établissements prêteurs auraient soumises à des emprunteurs potentiels avant la date de publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Luxembourg, le 3 décembre 2020.

COMMISSION DE SURVEILLANCE DU SECTEUR FINANCIER

Claude WAMPACH
Directeur

Marco ZWICK
Directeur

Jean-Pierre FABER
Directeur

Françoise KAUTHEN
Directeur

Claude MARX
Directeur général

Annexes :

1. Définitions
2. Recommandation du Comité du Risque Systémique du 9 novembre 2020 relative aux crédits portant sur des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg

ANNEXE I**Définitions**

« *Bien immobilier résidentiel ou bien immobilier à usage résidentiel* » : tout bien immobilier situé sur le territoire national, disponible à des fins d'habitation, existant ou en cours de construction. Sont visés également les terrains pouvant accueillir une construction résidentielle et les biens immobiliers résidentiels destinés à la location (buy-to-let). Il convient de considérer les biens à usage mixte comme des biens différents (compte tenu, par exemple, de la superficie consacrée à chaque usage), chaque fois qu'il est possible d'opérer une telle ventilation ; sinon, le bien doit être classé en fonction de son usage principal.

« *Crédit immobilier résidentiel ou crédit relatif à des biens immobiliers résidentiels* » : tout crédit accordé à des personnes physiques ou à des structures juridiques, telles que des sociétés civiles, destiné à financer un bien immobilier résidentiel situé sur le territoire national et garanti par un bien immobilier résidentiel.

« *Bien à usage mixte* » : tout bien immobilier situé sur le territoire national dont une partie de la superficie est disponible à des fins d'habitation et dont une autre partie de la superficie n'est pas destinée à être habitée.

« *Primo-acquéreur* » : un emprunteur auquel aucun crédit immobilier résidentiel n'a été octroyé auparavant. S'il y a plus d'un emprunteur et qu'un crédit immobilier résidentiel a précédemment été consenti à un ou plusieurs de ces emprunteurs, aucun de ces emprunteurs n'est considéré comme un primo-acquéreur.

« *Rapport LTV (loan-to-value)* » : le rapport LTV est composé au numérateur de la somme de tous les prêts ou tranches de prêts garantis par l'emprunteur concernant un bien immobilier au moment du montage (L) et au dénominateur de la valeur du bien donné en garantie (V).

« *Valeur du bien* » : la composante (V) du rapport LTV représente la valeur du bien immobilier résidentiel financé par le crédit et au moment du montage du crédit. La valeur du bien immobilier résidentiel est estimée comme étant la plus faible des valeurs entre (i) la valeur de la transaction d'achat et (ii) la valeur évaluée par un expert indépendant externe ou interne. Si une seule de ces valeurs est disponible, il convient de l'utiliser. La valeur du bien ne peut, en aucun cas, être ajustée par des techniques d'atténuation du risque de crédit.

ANNEXE II

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 9 novembre 2020.

Pour le Comité du risque systémique,
Pierre Gramegna
Président

