



Commission de Surveillance
du Secteur Financier

Questions/Réponses – Circulaire CSSF 22/824

Application des Orientations de
l’Autorité bancaire européenne
sur l’octroi et le suivi des prêts
(EBA/GL/2020/06)

Questions/Réponses relatives à la circulaire CSSF 22/824

Application des Orientations de l’Autorité bancaire européenne sur l’octroi et le suivi des prêts (EBA/GL/2020/06)

TABLE DES MATIÈRES

Contexte

Informations concernant les mises à jour

Question 1 : Les crédits Lombard étant couverts par des garanties diversifiées et liquides, comment doivent-ils être considérés au regard des dispositions de la circulaire CSSF 22/824 ?

Publiée le 29/03/2024

Question 2 : Quelles sont les attentes de la CSSF concernant les scénarios d’augmentation du taux d’intérêt en vue d’une analyse de sensibilité solide s’appliquant à tous les contrats de prêt à taux variable/révisable finançant des biens immobiliers à usage résidentiel ?

Publiée le 16/05/2024

Contexte

Le présent document se réfère à des questions et réponses (Questions/Réponses) relatives à un aspect spécifique de la circulaire CSSF 22/824 sur **l'application des Orientations de l'Autorité bancaire européenne sur l'octroi et le suivi des prêts (EBA/GL/2020/06)** (ci-après « Circulaire »). L'objectif est d'apporter des clarifications supplémentaires concernant les attentes prudentielles de l'autorité compétente.

Ce document sera actualisé lorsque cela s'avère nécessaire et la CSSF se réserve le droit d'adapter, à tout moment, son approche par rapport à toute question traitée dans les Questions/Réponses. De ce fait, il est important de vérifier régulièrement sur le site Internet de la CSSF si des questions ont été ajoutées et/ou si des positions ont été reconsidérées par rapport à des sujets revêtant une importance particulière pour vous.

Informations concernant les mises à jour

29/03/2024

Première publication

16/05/2024

Ajout de la Question 2

Question 1 : Les crédits Lombard étant couverts par des sûretés diversifiées et liquides, comment ces crédits doivent-ils être considérés au regard des dispositions de la circulaire CSSF 22/824 ?

Publiée le 29 mars 2024.

Les crédits Lombard sont fréquemment utilisés comme produit financier dans le cadre d'activités de banque privée et de gestion de fortune. Ils sont définis comme des prêts garantis par des titres donnés en gage à l'établissement prêteur, qui peut exécuter le gage et vendre la sûreté en cas de violation des conditions du contrat de prêt par l'emprunteur. Les titres donnés en gage doivent être suffisamment diversifiés et liquides.

Conformément à la partie III du chapitre 5 de la circulaire CSSF 12/552 (en particulier, au paragraphe 33), les établissements doivent appliquer l'ensemble des exigences suivantes aux crédits Lombard :

- 1) L'acceptation des crédits Lombard doit être soumise à un processus décisionnel en matière de crédit conforme à la section 4.4. des Orientations de l'EBA sur l'octroi et le suivi des prêts.
- 2) Le contrat de prêt signé par l'emprunteur doit être suffisamment explicite et transparent en ce qui concerne les caractéristiques de ce type de prêt, mentionnant les appels de marge qui peuvent être demandés et les ventes de titres donnés en garantie par l'établissement selon que de besoin.
- 3) Les titres donnés en garantie doivent être soumis à des décotes prudentes qui couvrent de manière complète tous les risques, protégeant ainsi l'établissement prêteur de pertes éventuelles, même dans des scénarios défavorables extrêmes. Les décotes appliquées doivent être revues régulièrement.
- 4) La valeur et la qualité de la sûreté sous-jacente doivent être suivies de près (p.ex. quotidiennement) et les établissements doivent disposer d'un système d'alerte précoce (« early warning system ») afin de détecter toute détérioration de la valeur et de la qualité de la sûreté.
- 5) Des procédures efficaces doivent être en place de sorte que des mesures correctrices, y compris des appels de marge et enfin la liquidation de la sûreté, soient prises à temps afin de protéger l'établissement prêteur de pertes éventuelles si la sûreté perd de la valeur. Le processus de liquidation des titres donnés en gage doit être déclenché suffisamment à temps d'un point de vue tant légal qu'opérationnel. Dans tous les cas, la liquidation doit être déclenchée dès que le débiteur manque aux obligations relatives aux appels de marge dans le délai prévu par l'établissement.
- 6) La concentration de risques liés à la sûreté financière au niveau de l'établissement doit être suivie, évaluée (par des tests de résistance), rapportée et atténuée.

Conformément au paragraphe 97 des Orientations de l'EBA sur l'octroi et le suivi des prêts, en cas de prêts garantis, les sûretés devraient être considérées comme la deuxième solution de l'établissement en cas de défaillance ou de détérioration importante du profil de risque, et non comme la première source de remboursement, sauf lorsque le contrat de prêt prévoit que le remboursement du prêt repose sur la vente du bien donné en garantie ou d'une garantie liquide fournie.

La CSSF considère que les crédits Lombard lors de leur octroi bénéficient de l'exception telle qu'établie au paragraphe 97 des Orientations de l'EBA sur l'octroi et le suivi des prêts, sous réserve qu'ils satisfassent aux critères énoncés plus haut.

Question 2 : Quelles sont les attentes de la CSSF concernant les scénarios d'augmentation du taux d'intérêt en vue d'une analyse de sensibilité solide s'appliquant à tous les contrats de prêt à taux variable/révisable finançant des biens immobiliers à usage résidentiel ?

Publiée le 16 mai 2024

En complément du paragraphe 107 des Orientations de l'EBA 2020/06 sur l'octroi et le suivi des prêts (auparavant les Orientations de l'EBA 2015/11 sur l'évaluation de la solvabilité) et suite au considérant 55 de la directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel (directive sur les crédits immobiliers, transposée par la loi du 23 décembre 2016), la CSSF s'attend à ce que les banques effectuent, au moment de l'octroi de prêts, une analyse de sensibilité solide pour tous les contrats de prêt à taux variable/révisable finançant des biens immobiliers à usage résidentiel.

La mensualité soumise au test de résistance doit être calculée sur base d'une augmentation de la marge des taux d'intérêt respectant le principe de prudence, tenant compte du montant du prêt restant dû et la durée du prêt restante à la fin de la période de fixation du taux d'intérêt. La mensualité soumise au test de résistance doit être prise en considération dans l'évaluation de la solvabilité effectuée par la banque lors de l'octroi du prêt, en particulier dans l'évaluation des revenus excédentaires, et doit être communiquée au potentiel débiteur.

La CSSF s'attend à ce que les banques effectuent des tests de résistance sur tous les prêts servant à financer des biens immobiliers à usage résidentiel à taux variable ou révisable pour lesquels la durée du taux fixe n'est pas assez longue pour atténuer efficacement le risque de refinancement et ainsi protéger le consommateur. En général, une marge de taux d'intérêt d'au moins 200bps devrait être appliquée afin que l'analyse de sensibilité puisse être menée sur des contrats de prêt finançant des biens immobiliers à usage résidentiel. Les banques devraient évaluer si cette marge minimale est suffisamment prudente, conformément au considérant susmentionné.

Toutefois, compte tenu de l'état actuel du cycle économique, la marge minimale attendue est temporairement réduite à 100bps. À compter du 1^{er} janvier 2025, la CSSF s'attend à ce que les banques retournent à la pratique courante du marché, à savoir qu'elles prennent en considération une augmentation du taux d'intérêt de 200bps dans leurs analyses de sensibilité.