

En cas de divergence entre les textes français et anglais, le texte anglais prévaut.

Luxembourg, le 17 décembre 2018

À tous les prêteurs dans  
l'immobilier résidentiel

**CIRCULAIRE CSSF 18/703, telle que modifiée par les  
circulaires CSSF 20/737 et CSSF 21/772**

**Concerne : Introduction d'un reporting semestriel relatif aux indicateurs sur les  
crédits immobiliers résidentiels se rapportant à l'emprunteur**

Mesdames, Messieurs,

L'objet de la présente circulaire est d'introduire un cadre de suivi macroprudentiel des risques pour le secteur immobilier résidentiel luxembourgeois qui se base sur une recommandation du Comité européen du risque systémique (CERS/2016/14 Recommandation du Comité européen du risque systémique du 31 octobre 2016 visant à combler les lacunes de données immobilières, telle que modifiée par la recommandation CERS/2019/3 - ci-après la « Recommandation du CERS »). Le reporting vise à recueillir des indicateurs relatifs aux critères d'octroi des prêts sur le marché de l'immobilier résidentiel<sup>1</sup>. La circulaire introduit également des définitions de ces indicateurs, qui sont collectés à l'aide d'un formulaire dédié disponible sur le site Internet de la CSSF.

---

<sup>1</sup> Veuillez noter que la recommandation du CERS 2016/14, telle que modifiée par la recommandation CERS/2019/3, couvre également les lacunes de données relatives aux prêts concernant des biens immobiliers commerciaux. Les données relatives aux biens immobiliers commerciaux ne sont pas concernées par la présente circulaire.

## **1. Champ d'application**

Le champ d'application de la collecte des données vise les prêts destinés à l'achat de biens immobiliers résidentiels au Luxembourg et qui sont garantis par des biens immobiliers situés au Luxembourg<sup>2</sup>. Les biens immobiliers résidentiels comprennent des logements existants, des logements à construire (sur base d'un contrat) ou des terrains qui peuvent être utilisés pour la construction de logements à usage résidentiel.

Les prêts octroyés à une entité juridique ne sont pas à inclure dans le reporting. De ce fait, les prêts octroyés indirectement à des personnes physiques à des fins d'investissement à travers une société civile immobilière ou une SOPARFI sont exclus du reporting. Il est à noter qu'un crédit immobilier accordé à de telles entités tombe dans le champ d'application des biens immobiliers commerciaux, et que les indicateurs y associés font partie d'un reporting dédié et sont également inclus dans le reporting AnaCredit.

## **2. Processus**

La présente circulaire spécifie les données relatives aux biens immobiliers résidentiels qui seront recueillies à l'aide d'un formulaire dédié. Les données seront collectées par la CSSF sur une base semestrielle aux mois d'avril et d'octobre de chaque année. Les dates de référence pour la collecte des données sont respectivement le 31 décembre et le 30 juin. Le formulaire précisant les données à déclarer est disponible sur le site Internet de la CSSF. Les prêteurs qui sont actifs dans le secteur de l'immobilier résidentiel devront être en mesure de produire les données demandées à une fréquence semi-annuelle. Ceci présuppose la capacité des prêteurs à conserver et à traiter les informations pertinentes dans leurs systèmes informatiques de manière à pouvoir extraire régulièrement des rapports appropriés.

---

<sup>2</sup> Le champ d'application couvre les emprunts pour les logements occupés par leur propriétaire et ceux destinés à l'investissement locatif. Tout prêt contracté à travers un plan d'épargne-logement (BSH, BHW, etc.) fait partie du champ d'application. Les prêts octroyés pour la rénovation d'un bien immobilier et qui sont garantis par un bien immobilier sont également inclus dans le champ d'application. Or, les prêts pour des travaux de rénovation qui ne sont pas garantis par un bien immobilier ne sont pas à inclure.

### **3. Définitions des indicateurs pour les mesures se rapportant aux emprunteurs**

**LTV - prêt-valeur (en anglais *Loan to Value*)**

*Initial*

$$\text{LTV} - \text{O} = \frac{\text{L}}{\text{V au moment du montage du prêt}}$$

*Actuel*

$$\text{LTV} - \text{C} = \frac{\text{L}}{\text{V actuelle}}$$

*Bien financé*

$$\text{LTV} - \text{FP} = \frac{\text{L}}{\text{V du bien financé}}$$

**LSTI - charges du prêt-revenu (en anglais *Loan Service to Income*)**

*Initial*

$$\text{LSTI} = \frac{\text{LS}}{\text{I}}$$

**DSTI - charges d'emprunt-revenu (en anglais *Debt Service to Income*)**

*Initial*

$$\text{DSTI} = \frac{\text{DS}}{\text{I}}$$

**LTI - prêt-revenu (en anglais *Loan to Income*)**

*Initial*

$$\text{LTI} = \frac{\text{L}}{\text{I}}$$

**DTI - endettement-revenu (en anglais *Debt to Income*)**

*Initial*

$$\text{DTI} = \frac{\text{D}}{\text{I}}$$

L'indicateur LTV peut être initial ou actuel. Ces concepts issus de la Recommandation du CERS correspondent aux nouvelles expositions aux risques de crédit (flux), respectivement aux expositions aux risques de crédit en cours (stocks). Par conséquent, le LTV initial est à calculer pour les nouveaux prêts, c.-à-d. les prêts octroyés au cours de la période de référence du reporting. Les prêts qui ont été octroyés avant, mais qui

ont été modifiés, ne devraient pas être inclus dans les nouveaux prêts.<sup>3</sup> Le LTV actuel est à calculer pour tout le stock des prêts en cours. Toute modification du prêt, telle qu'un changement du type de taux d'intérêt, devrait être déclarée en tant que prêt en cours sauf si le prêt a repris un prêt existant d'un autre prêteur. Dans ce cas, le prêt peut être considéré comme nouvelle exposition.

#### **4. Lignes directrices concernant les variables contenues dans les indicateurs**

##### **L - prêt**

La variable **L** devrait inclure l'ensemble des prêts et tranches de prêt octroyés à l'emprunteur en vue de l'acquisition d'un bien immobilier résidentiel qui peut être soit existant soit à construire. Le prêt doit être garanti par un ou plusieurs biens immobiliers.

**L** devrait être agrégée par emprunteur et par bien financé. Cela implique que :

- (i) Si l'emprunteur est un couple (c.-à-d. si le contrat de prêt est aux deux noms), il est considéré comme un seul emprunteur.
- (ii) Si deux ou plusieurs biens sont utilisés comme garantie mais que le prêt ne concerne qu'un seul bien, un seul indicateur devrait être calculé.
- (iii) Dans le cas d'un crédit relais consenti parallèlement à un autre prêt destiné à financer un nouveau bien, les prêts devraient être séparés en fonction du bien financé.

Aucune réduction de **L** à l'aide de mesures d'atténuation du risque de crédit n'est permise dans le cadre du reporting. **L** ne doit pas être réduite du montant, par exemple, des garanties de l'État et/ou personnelles que le débiteur reçoit, des réserves de trésorerie ou autres.

**L** est mesurée par le montant de chaque prêt ou tranche accordé. Le montant accordé est le montant du prêt offert par le prêteur à l'emprunteur en vertu des dispositions contractuelles signées entre les parties prenantes concernées. Les emprunteurs pourraient avoir reçu une ou plusieurs offres de crédit de la part de différents prêteurs, mais un contrat ne devient contraignant qu'avec la signature de l'emprunteur. Le montant indiqué dans le contrat signé est à déclarer par le prêteur comme le montant du prêt accordé.

---

<sup>3</sup> Les prêts restructurés en raison de considérations d'une probable absence de paiement doivent être considérés comme des prêts existants modifiés et doivent donc être exclus des nouvelles expositions aux risques de crédit (flux) mais ils doivent être inclus dans les expositions aux risques de crédit en cours (stocks).

## V - Valeur

La variable **V** devrait être calculée en fonction de la valeur du bien (ou des biens) donné en garantie. Si plusieurs biens garantissent un prêt donné, les valeurs de ces biens peuvent être additionnées. Il n'est pas possible d'utiliser la valeur de l'inscription hypothécaire ni la valeur du mandat hypothécaire afin d'obtenir la valeur.

**V** devrait être corrigée de l'encours total du prêt immobilier résidentiel, décaissé ou non, qui est garanti par des privilèges de premier rang sur le bien. Lorsqu'une ou plusieurs hypothèques de rang plus élevé existent sur le bien donné en garantie, **V** est diminuée de la valeur hypothécaire ou du montant de l'encours d'un prêt garanti en premier rang par ce bien.

**V** ne devrait pas être ajustée pour tenir compte de l'existence d'autres mesures d'atténuation du risque de crédit. Les nantissements additionnels garantissant le prêt mais qui ne sont pas des garanties de biens immobiliers résidentiels (telles que les sûretés financières) peuvent être considérés, en règle générale, comme d'autres mesures d'atténuation du risque de crédit.

### V - Valeur du bien financé (conformément au règlement CSSF N° 20-08)

Par dérogation à ce qui précède et conformément au règlement CSSF N° 20-08, la variable **V** devrait être calculée sur base de la valeur du bien financé (acquis) au moment de la conclusion du prêt. Nous appelons cette valeur « **Vbien financé** » (en anglais *Vfinanced property*, **V\_FP**) et nous demandons des statistiques séparées pour le **LTV\_FP**. La « **Vbien financé** » diffère de la **V** uniquement lorsque le bien financé (acquis) n'est pas le bien (ou n'est pas le seul bien) donné en garantie.

#### *Au moment du montage du prêt*

**V au moment du montage du prêt** devrait être obtenue au moment du montage du prêt et estimée comme étant la plus faible des valeurs ci-dessous :

- (i) la valeur de transaction du bien immobilier, ou
- (ii) la valeur telle qu'estimée par un expert indépendant externe ou interne au moment du montage du prêt.

Si une seule de ces valeurs est disponible, cette valeur peut être utilisée.

Dans le cas d'une rénovation associée à l'acquisition d'un bien existant, il convient d'augmenter **V au moment du montage du prêt** par une fraction des coûts de rénovation allant de 0% à 80% de leur valeur, tels qu'indiqués dans les devis. Le prêteur devrait demander ces informations à l'emprunteur et documenter les pièces justificatives permettant une estimation des coûts de rénovation. Il convient que le prêteur définisse des politiques internes afin d'orienter les décisions sur la partie des

coûts de rénovation qui augmentera la valeur et qu'il suive ces politiques internes systématiquement.

Dans le cas de l'achat d'un terrain destiné à la construction d'un bien, la valeur du terrain est augmentée par une estimation des coûts de construction en fonction du devis/contrat de construction du constructeur. Si, pour une raison quelconque, l'acheteur/emprunteur ne peut fournir de pièces justificatives concernant l'estimation des futurs coûts de construction, la valeur du bien devrait correspondre au prix du terrain. En cas d'acquisition d'un bien dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), la valeur du bien correspond au **prix de vente** du projet, tel que convenu dans l'acte notarié. Le taux de la TVA pour une VEFA est de 17%.

**V au moment du montage du prêt** ne devrait pas être calculée comme « valeur à long terme » car la valeur au moment du montage du prêt vise à refléter les critères d'octroi du prêt au moment du montage.

### *Actuelle*

La variable **V actuelle** devrait être suivie et évaluée conformément à l'article 208, paragraphe 3, du règlement CRR. Par conséquent, l'évaluation de la variable V actuelle est à effectuer par un expert indépendant externe ou interne. L'évaluation peut être faite à l'aide soit d'un modèle d'évaluation soit d'un indice de la valeur des biens immobiliers résidentiels.

- (i) À l'aide d'un modèle d'évaluation : Une telle approche nécessite que les prêteurs collectent et utilisent les informations sur chaque bien de manière régulière afin de mettre à jour, le cas échéant, leurs évaluations ainsi que de suivre les développements des fondamentaux économiques.
- (ii) À l'aide d'un indice de la valeur des biens immobiliers résidentiels : Un tel indice de la valeur des biens immobiliers résidentiels devrait être suffisamment détaillé en ce qui concerne l'emplacement géographique (c.-à-d. la commune) et le type de bien (c.-à-d. neuf, ancien, appartement, maison) ; si un tel indice n'est pas disponible, un indice de la valeur des biens immobiliers résidentiels suffisamment détaillé en ce qui concerne l'emplacement géographique et le type de bien peut être utilisé après application d'une décote adéquate choisie de manière appropriée pour tenir compte de la dépréciation du bien.

Quel que soit le choix, l'indépendance de l'expert devrait être assurée. L'indépendance dans ce contexte est à comprendre au sens de l'article 208, paragraphe 3, point b), du règlement CRR, c.-à-d. l'indépendance du processus décisionnel relatif à l'octroi de crédits. À titre d'exemple, si le calcul de la valeur actuelle est effectué en interne, il ne devrait pas être effectué par des agents commerciaux mais par une cellule dédiée, telle que la cellule « gestion des risques ». Pour approfondir l'exigence en matière d'indépendance, une distinction entre les cas suivants peut être faite :

- (i) L'évaluation est élaborée et appliquée en interne : des employés du prêteur peuvent élaborer et effectuer une telle évaluation et l'évaluation sera considérée comme indépendante pour autant que ces employés ne sont pas des agents commerciaux.
- (ii) L'évaluation est élaborée par un tiers et appliquée en interne : en général, on peut présumer qu'un prestataire tiers peut être considéré comme indépendant du processus décisionnel pour l'octroi de crédits. Le critère d'indépendance est respecté lorsque le prestataire tiers élabore une méthode d'évaluation et qu'une fonction interne dédiée autre que la fonction commerciale applique cette méthode et effectue l'évaluation.
- (iii) L'évaluation est élaborée et appliquée par un tiers : en général, on peut présumer que lorsque le prêteur a entièrement externalisé l'évaluation à un tiers, le critère d'indépendance est respecté. Enfin, lorsqu'un tiers est impliqué, les exigences de la circulaire CSSF 12/552 (Section 7.4) en matière d'externalisation s'appliquent (c.-à-d. la responsabilité ultime incombe toujours au prêteur).

Le calcul de la valeur **V actuelle** devrait être documenté de manière claire et transparente par le prêteur. Sa méthodologie d'évaluation est déclarée dans les documents de procédures internes du prêteur et le prêteur est en mesure de déclarer les détails de son approche à la CSSF.

## **I - Revenu**

La variable **I** devrait être calculée en additionnant toutes les sources de revenus récurrents de l'emprunteur, desquelles sont déduits les impôts (après déduction des remboursements d'impôt) et les cotisations pour, par exemple, les soins de santé, la sécurité sociale ou l'assurance maladie. Si un couple recourt à un emprunt pour acheter une maison, la somme des revenus du couple devrait être prise en considération. Aucun autre revenu (parents, etc.) ne devrait être pris en compte. Les prêteurs devraient documenter toutes les sources de revenu. Ces revenus devraient être calculés sur une base annuelle.

En général, **I** devrait donc être calculée comme suit :

*Revenu disponible = salaire régulier (à l'exclusion des bonus, y compris les paiements contractuellement convenus, tels que le 13<sup>ème</sup> mois de salaire) + revenu d'activité libérale - impôts - cotisations de sécurité sociale*

Lorsque le revenu de l'emprunteur comprend une part significative de revenus de placement, il est possible de s'écarter de cette formule. Le prêteur devrait appliquer des décotes appropriées pour tenir compte de l'irrégularité de certains types de revenus.

Les prêteurs qui calculent le revenu conformément aux orientations de l'EBA sur l'évaluation de la solvabilité (EBA/GL/2015/11), points 4.1 - 4.4, et à l'article L.226-

12 de la loi luxembourgeoise du 23 décembre 2016 transposant la directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 (directive sur le crédit hypothécaire) peuvent adopter cette pratique pour le calcul de la variable **I**.

## **D - Dette**

La variable **D** devrait correspondre au montant total de l'endettement de l'emprunteur au moment du montage du prêt. **D** devrait inclure tous les prêts contractés par l'emprunteur, y compris les prêts contractés dans d'autres établissements de crédit et visant un usage autre que l'achat d'un bien immobilier. Par exemple, les prêts à la consommation devraient être rattachés à **D**, même s'ils ne sont pas garantis par un bien immobilier servant de sûreté. Les prêteurs sont tenus de demander aux emprunteurs les informations concernant tout emprunt contracté existant et de les documenter.

## **DS et LS - Charges d'emprunt et charges du prêt**

La variable **LS** correspond au montant annuel des charges du prêt d'un prêt immobilier résidentiel au moment du montage. **LS** devrait inclure les paiements annuels effectifs de l'emprunteur pour le remboursement du prêt. Elle inclut donc les intérêts et le remboursement de capital de toutes les tranches de prêt liées à un bien immobilier. Les charges du prêt devraient être calculées par emprunteur et par bien financé. Pour les crédits relais, seuls les paiements d'intérêts sont inclus dans la variable **LS**.

La variable **DS** devrait correspondre au montant annuel des charges de l'endettement total de l'emprunteur au moment du montage. **DS** devrait inclure les intérêts et les remboursements de capital de tous les types de prêts de l'emprunteur, y compris les prêts accordés par le prêteur immobilier et autres, qu'ils soient garantis par des biens immobiliers ou pas.

Dans des cas spécifiques, les considérations suivantes s'appliquent pour le calcul des variables **DS** et **LS** :

- (i) Les prêts non amortissables pour lesquels seuls les intérêts sont payés pendant toute la durée du prêt, tandis que le capital est remboursé à l'échéance, devraient être traités exactement en tant que tels. Au moment du montage, les variables DS/LS ne devraient donc inclure que les paiements d'intérêts.
- (ii) Lorsqu'une partie du remboursement de la dette est différée pour une certaine période au début du contrat de prêt (p.ex. un moratoire), le coût total du service du prêt est le montant qui sera dû une fois que le remboursement du prêt commence.
- (iii) Les prêts à remboursement *in fine* pour lesquels aucun paiement d'intérêt ni de capital n'est payé pendant la durée du prêt ne devraient pas donner lieu au calcul ni de la LS ni de la DS.

- (iv) Dans le cas d'un contrat d'épargne-logement souscrit en vue de l'achat ou de la rénovation d'un bien immobilier, les versements devraient être inclus dans la variable LS ou DS. Un contrat d'épargne logement est souscrit pour l'achat, la construction ou la rénovation de biens immobiliers et implique le paiement régulier d'un capital dans un fonds ou à un prêteur. En outre, ces versements contribuent au remboursement du prêt et devraient être considérés comme coûts du service du prêt. La variable LS (ou DS) peut donc être calculée en tenant compte du montant total des versements annuels au contrat d'épargne-logement.

### **Échéance initiale**

L'échéance initiale signifie la durée du contrat de prêt immobilier résidentiel exprimée en années au moment du montage du prêt. L'échéance à déclarer devrait être celle indiquée dans le contrat signé par les parties concernées.

### **Crédits relais**

Les crédits relais sont des prêts immobiliers non amortissables utilisés pour faciliter une transaction. Ils peuvent être utilisés pour financer la vente d'un bien existant pour une période limitée ou pour pallier le problème de décalage entre le moment de l'octroi d'un prêt et la réception d'un montant en liquide par l'emprunteur qui contribuerait à l'achat du bien immobilier à une date ultérieure. De manière générale, les crédits relais ne devraient pas excéder une durée de 18 mois et devraient être non-renouvelables. Dans le cas de nouvelles constructions, la durée des crédits relais peut être étendue à 24 mois.

### **Montant et nombre**

Pour chaque indicateur décrit ci-dessus, il est attendu des prêteurs qu'ils déclarent le montant de leurs expositions à un indicateur donné. Lorsqu'un nombre est requis, il est fait référence au nombre de contrats pour un indicateur donné.

### **Normes pour la transmission**

Les formulaires complétés sont à soumettre à la CSSF à la date de reporting définie en utilisant un des canaux de transmission qui sont actuellement acceptés, E-file ou SOFiE. Les rapports se référant aux données de fin décembre sont à soumettre pour le 15 avril de chaque année (ou le jour ouvrable précédent si cette date tombe un jour férié).

Les rapports se référant aux données de fin juin sont à soumettre pour le 15 octobre de chaque année (ou le jour ouvrable précédent si cette date tombe un jour férié).

Le formulaire est disponible sur le site Internet de la CSSF. Les établissements déclarants devraient toujours s'assurer de soumettre la dernière version du formulaire.

En cas de changement du formulaire, la CSSF en informera les établissements déclarants.

Les formulaires sont à dénommer comme suit :

**ESPREP-ENNNN-YYYY-MM-RES**

où

- ESP correspond au type de déclaration « demandes spéciales » (*special enquiries*) ;
- REP correspond à la direction et représente « rapport » (*report*) ;
- E correspond au type d'entité, par exemple B pour banques ;
- NNNN correspond au numéro signalétique de la banque, c'est-à-dire 0001...9999 ;
- YYYY correspond à l'année butoir des données (période de référence de la déclaration) ;
- MM correspond au mois butoir des données (période de référence de la déclaration) ;
- RES correspond à la référence du tableau.

Pour plus de détails concernant les conventions de nom de la CSSF, veuillez vous référer aux informations publiées sur le site Internet de la CSSF.

**Contact**

Pour toute question concernant la présente circulaire, veuillez contacter la division politique macroprudentielle du département coordination MSU de la CSSF (courriel : [macropru@cssf.lu](mailto:macropru@cssf.lu)).

La présente circulaire entre en vigueur avec effet immédiat.

Luxembourg, le 17 décembre 2018

Veillez recevoir, Mesdames, Messieurs, l'assurance de nos sentiments distingués.

COMMISSION DE SURVEILLANCE DU SECTEUR FINANCIER

Marco ZWICK

Directeur

Jean-Pierre FABER

Directeur

Françoise KAUTHEN

Directeur

Claude SIMON

Directeur

Claude MARX

Directeur Général