

## I

(Résolutions, recommandations et avis)

## RECOMMANDATIONS

## COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE

## RECOMMANDATION DU COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE

du 21 mars 2019

**modifiant la recommandation CERS/2016/14 visant à combler les lacunes de données immobilières**

**(CERS/2019/3)**

(2019/C 271/01)

LE CONSEIL GÉNÉRAL DU COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

vu le règlement (UE) n° 1092/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 relatif à la surveillance macroprudentielle du système financier dans l'Union européenne et instituant un Comité européen du risque systémique <sup>(1)</sup>, et notamment son article 3, paragraphe 2, points b), d), et f), et ses articles 16 à 18,

vu la décision CERS/2011/1 du Comité européen du risque systémique du 20 janvier 2011 portant adoption du règlement intérieur du Comité européen du risque systémique <sup>(2)</sup>, et notamment ses articles 18 à 20,

considérant ce qui suit:

- (1) La mise en œuvre d'un cadre pour suivre les évolutions du secteur immobilier à des fins de stabilité financière nécessite la collecte et diffusion régulières au niveau de l'Union de données nationales comparables afin de pouvoir évaluer plus précisément les risques liés au secteur de l'immobilier dans l'ensemble des États membres et de pouvoir comparer l'utilisation des instruments de politique macroprudentielle, dans le but de remédier aux vulnérabilités liées à l'immobilier.
- (2) La recommandation CERS/2016/14 du Comité européen du risque systémique <sup>(3)</sup> visait à harmoniser les définitions et indicateurs utilisés pour suivre les marchés de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial et combler les lacunes existantes en termes de disponibilité et de comparabilité des données concernant ces deux marchés dans l'Union.
- (3) Le règlement (CE) n° 223/2009 du Parlement européen et du Conseil <sup>(4)</sup> et la décision de la Commission 2012/504/UE <sup>(5)</sup> établissent le cadre juridique pour les statistiques européennes. Compte tenu de l'expérience de l'autorité statistique de l'Union, qui est la Commission (Eurostat), dans la fourniture de données de haute qualité pour l'Europe dans le but de permettre et faciliter les comparaisons entre les pays, la contribution de la Commission (Eurostat) au cadre établi par la recommandation CERS/2016/14 est considérée par le Comité européen du risque systémique comme étant particulièrement importante pour faciliter la collecte de données sur les indicateurs relatifs au marché physique de l'immobilier commercial par les autorités macroprudentielles nationales. La disponibilité de ces données permettrait d'accélérer la mise en œuvre d'un cadre de suivi des risques par les autorités macroprudentielles nationales afin de suivre efficacement le marché de l'immobilier commercial, et

<sup>(1)</sup> JO L 331 du 15.12.2010, p. 1.

<sup>(2)</sup> JO C 58 du 24.2.2011, p. 4.

<sup>(3)</sup> Recommandation CERS/2016/14 du Comité européen du risque systémique du 31 octobre 2016 visant à combler les lacunes de données immobilières (JO C 31 du 31.1.2017, p. 1).

<sup>(4)</sup> Règlement (CE) n° 223/2009 du Parlement européen et du Conseil du 11 mars 2009 relatif aux statistiques européennes et abrogeant le règlement (CE, Euratom) n° 1101/2008 relatif à la transmission à l'Office statistique des Communautés européennes d'informations statistiques couvertes par le secret, le règlement (CE) n° 322/97 du Conseil relatif à la statistique communautaire et la décision 89/382/CEE, Euratom du Conseil instituant un comité du programme statistique des Communautés européennes (JO L 87 du 31.3.2009, p. 164).

<sup>(5)</sup> Décision de la Commission 2012/54/UE du 17 septembre 2012 concernant Eurostat (JO L 251 du 18.9.2012, p. 49).

faciliterait ainsi l'identification des risques pour la stabilité financière émanant du marché physique de l'immobilier commercial. Pour cette raison, il est considéré comme crucial d'établir un cadre minimal commun pour la collecte de la base de données nécessaire aux autorités macroprudentielles nationales afin de suivre efficacement le marché physique de l'immobilier commercial. Le besoin de ce cadre harmonisé devient encore plus manifeste lorsque le volume significatif de financements transfrontaliers de l'immobilier commercial est pris en compte. Il convient donc, à cet égard, d'ajouter une nouvelle recommandation à la recommandation CERS/2016/14, visant à promouvoir un cadre minimal commun pour l'élaboration, la production et la diffusion des indicateurs harmonisés pertinents. Afin d'assurer la cohérence et la qualité des données statistiques pertinentes et de minimiser la charge déclarative, il convient également que la Commission (Eurostat) élabore et promeuve des normes, méthodes et procédures statistiques pour la collecte des données statistiques requises.

- (4) Conformément à l'article 2 du règlement (UE) n° 1096/2010 du Conseil <sup>(6)</sup>, la BCE est tenue d'assurer le secrétariat du CERS, et à ce titre, de fournir un support analytique, statistique, logistique et administratif au CERS. De plus, en vertu de l'article 5.3 des statuts du Système européen de banques centrales et de la Banque centrale européenne, la BCE est tenue de promouvoir l'harmonisation, en tant que de besoin, des règles et pratiques régissant la collecte, l'établissement et la diffusion des statistiques dans les domaines relevant de sa compétence. À cet égard, il est important d'assurer une coopération rapprochée et une coordination adéquate entre le Système statistique européen <sup>(7)</sup> et le Système européen de banques centrales (SEBC). À cette fin, et conformément à l'article 6, paragraphe 3, du règlement (CE) n° 223/2009, les consultations continues et la coopération entre la Commission (Eurostat) et la BCE sont considérées comme particulièrement importantes pour l'élaboration des normes, méthodes et procédures statistiques requises.
- (5) Les travaux statistiques récemment effectués par le comité des statistiques du SEBC, avec l'assistance de son groupe de travail sur l'immobilier, sur les sources de données utilisées pour les indicateurs concernant le financement de l'immobilier commercial et de l'immobilier résidentiel ont souligné la nécessité de modifier certaines définitions afin de faciliter les activités de suivi des autorités macroprudentielles nationales. Bien qu'il soit reconnu que le règlement (UE) 2016/867 de la Banque centrale européenne <sup>(8)</sup>, qui a introduit le projet AnaCredit, ne peut suffire à lui seul à répondre aux besoins statistiques des autorités macroprudentielles nationales, il convient néanmoins de modifier les définitions de l'immobilier commercial et de l'immobilier résidentiel figurant dans la recommandation CERS/2016/14 afin de les harmoniser plus étroitement avec les définitions plus larges utilisées dans le règlement (UE) 2016/867, et de faciliter ainsi les analyses de la stabilité financière requises et permettre une comparabilité complète entre les pays.
- (6) Toutefois, des modifications aux définitions énoncées dans la recommandation CERS/2016/14 ne devraient pas empêcher les autorités macroprudentielles nationales d'utiliser des indicateurs immobiliers et ventilations des données supplémentaires qui, selon les définitions et unités de mesure de ces autorités macroprudentielles nationales, tiennent compte des spécificités de leurs marchés immobiliers commerciaux et résidentiels nationaux et sont pertinents du point de vue de la stabilité financière. Ceci assurerait également le respect, par les autorités macroprudentielles nationales, du principe de proportionnalité tel que prévu par la recommandation CERS/2016/14.
- (7) La recommandation CERS/2016/14 invite les destinataires à communiquer au CERS et au Conseil les mesures prises pour donner suite à cette recommandation, ou à fournir une justification adéquate en cas d'inaction, conformément au calendrier prévu par la recommandation. À cet égard, les destinataires ont avancé dans la mise en œuvre de la recommandation CERS/2016/14 dans les délais recommandés. Toutefois, les travaux de certaines autorités macroprudentielles nationales ont pris du retard du fait de difficultés pratiques, telles que la nécessité de mettre en place des structures de déclaration, d'identifier des sources de données et de remédier à des problèmes de confidentialité des données.
- (8) Afin d'assurer la mise en œuvre de la recommandation CERS/2016/14, il est donc nécessaire de prolonger les délais y figurant. La prolongation de ces délais fournira aux autorités macroprudentielles nationales davantage de temps pour régler les difficultés pratiques susmentionnées. L'absence de définitions de travail convenues d'un commun accord est particulièrement préoccupante concernant les indicateurs pertinents relatifs au marché physique de l'immobilier commercial et, jointe aux contraintes opérationnelles pesant sur la disponibilité des données, rend difficile l'évaluation et la comparaison précises des risques dans l'ensemble des marchés nationaux. Par conséquent, il y a lieu de prolonger les délais de mise en œuvre de la recommandation CERS/2016/14 concernant ces indicateurs pour lesquels les autorités macroprudentielles nationales ne disposent pas d'informations pertinentes, afin de laisser suffisamment de temps pour permettre l'élaboration des définitions nécessaires et la collecte de données.

<sup>(6)</sup> Règlement (UE) n° 1096/2010 du Conseil confiant à la Banque centrale européenne des missions spécifiques relatives au fonctionnement du Comité européen du risque systémique (JO L 331 du 15.12.2010, p. 162).

<sup>(7)</sup> Le système statistique européen (SSE) est le partenariat entre l'autorité statistique de l'Union, qui est la Commission (Eurostat), et les instituts nationaux de statistique (INS) ainsi que les autres autorités nationales responsables dans chaque État membre de l'élaboration, de la production et de la diffusion de statistiques européennes.

<sup>(8)</sup> Règlement (UE) 2016/867 de la Banque centrale européenne du 18 mai 2016 relatif à la collecte de données granulaires sur le crédit et le risque de crédit (BCE/2016/13) (JO L 144 du 1.6.2016, p. 44).

- (9) Le conseil général estime que la prolongation de certains délais fixés par la recommandation CERS/2016/14 ne compromettra pas le bon fonctionnement des marchés financiers. De plus, le conseil général n'est pas d'avis qu'une telle extension conduirait à laisser la possibilité aux destinataires de ne pas mettre en œuvre la recommandation CERS/2016/14.
- (10) Le CERS reconnaît également que davantage de conseils techniques et de travaux sur les définitions et les indicateurs ciblés pourraient être nécessaires afin de tenir compte des spécificités de certains marchés ou segments de marché ainsi que de garantir la qualité statistique des données. De nouvelles modifications de la recommandation CERS/2016/14 pourront également être nécessaires afin de répondre à l'élaboration future de ces définitions et indicateurs ciblés.
- (11) Il convient donc de modifier la recommandation CERS/2016/14 en conséquence,

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE RECOMMANDATION:

#### MODIFICATIONS

La recommandation CERS/2016/14 est modifiée comme suit:

1) à la section 1, le paragraphe 1 de la recommandation C est remplacé par le texte suivant:

«1. Il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de mettre en œuvre un cadre de suivi des risques pour le secteur de l'immobilier commercial de leur pays. À cette fin, l'ensemble d'indicateurs ci-dessous est recommandé pour suivre efficacement les risques provenant du marché de l'immobilier commercial:

Indicateurs relatifs au marché physique de l'immobilier commercial:

- a) indice des prix;
- b) indice des loyers;
- c) indice de rendement locatif;
- d) taux d'inoccupation;
- e) mises en chantier;

Indicateurs relatifs aux expositions du système financier aux risques de crédit de l'immobilier commercial:

- f) flux des prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction);
- g) flux des prêts improductifs concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction);
- h) flux des provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction);
- i) flux des provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction (en tant qu'éléments des prêts immobiliers commerciaux);
- j) stocks des prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction);
- k) stocks des prêts improductifs concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction);
- l) stocks des provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction);
- m) stocks des prêts concernant des biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction (en tant qu'éléments des prêts immobiliers commerciaux);
- n) stocks des prêts improductifs concernant des biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction (en tant qu'éléments des prêts immobiliers commerciaux);
- o) stocks des provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction (en tant qu'éléments des prêts immobiliers commerciaux).

Indicateurs relatifs aux critères d'octroi des prêts immobiliers commerciaux:

- p) moyenne pondérée du ratio initial prêt-valeur (LTV-O) pour les flux de prêts immobiliers commerciaux;

- q) moyenne pondérée du ratio actuel prêt-valeur (LTV-C) pour les stocks de prêts immobiliers commerciaux;
- r) moyenne pondérée du ratio initial de couverture des intérêts (ICR-O) pour les flux de prêts immobiliers commerciaux et moyenne pondérée du ratio actuel de couverture des intérêts (ICR-C) pour les stocks de prêts immobiliers commerciaux;
- s) moyenne pondérée du ratio initial de couverture des charges d'emprunt (DSCR-O) pour les flux de prêts immobiliers commerciaux et moyenne pondérée du ratio actuel de couverture des charges d'emprunt (DSCR-C) pour les stocks de prêts immobiliers commerciaux.

Les informations concernant ces indicateurs doivent porter sur les fournisseurs de crédit au niveau individuel et doivent être suffisamment représentatives du marché national des biens immobiliers commerciaux.»

2) à la section 1, le paragraphe 2 de la recommandation D est remplacé par le texte suivant:

«2. Il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de suivre les risques liés aux différents indicateurs en fonction des informations ci-dessous, comme précisé dans les modèles A, B et C de l'annexe III de la présente recommandation:

- a) pour l'indice des prix, l'indice des loyers, l'indice de rendement locatif, les taux d'inoccupation et les mises en chantier, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de ventiler par:
  - type de bien immobilier,
  - emplacement du bien immobilier;
- b) pour les flux et stocks d'ajustements d'évaluation concernant les investissements dans l'immobilier commercial, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'envisager une ventilation par:
  - type de bien immobilier,
  - emplacement du bien immobilier,
  - type d'investisseur,
  - nationalité de l'investisseur;
- c) pour les flux et stocks de prêts concernant des biens immobiliers commerciaux et pour chacune des ventilations des prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (dont des biens destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction), c'est-à-dire des prêts pour des biens existants ou en cours de construction détenus par leurs propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités; des prêts pour le logement locatif, des prêts pour l'immobilier de rendement (hors logement locatif); des prêts pour les biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière; et des prêts pour des logements sociaux, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'envisager une ventilation supplémentaire par:
  - type de bien immobilier,
  - emplacement du bien immobilier,
  - type de prêteur,
  - nationalité du prêteur;
- d) pour les flux et stocks de prêts improductifs concernant des biens immobiliers commerciaux et pour chacune des ventilations de prêts improductifs concernant des biens immobiliers commerciaux (dont des biens destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction), c'est-à-dire des prêts pour des biens existants ou en cours de construction détenus par leurs propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités; des prêts pour le logement locatif, des prêts pour l'immobilier de rendement (hors logement locatif); des prêts pour les biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière; et des prêts pour des logements sociaux, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'envisager une ventilation supplémentaire par:
  - type de bien immobilier,
  - emplacement du bien immobilier,
  - type de prêteur,
  - nationalité du prêteur;

- e) pour les flux et stocks de provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux et pour chacune des ventilations de provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (dont des biens destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction), c'est-à-dire des prêts pour des biens existants ou en cours de construction détenus par leurs propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités; des prêts pour le logement locatif, des prêts pour l'immobilier de rendement (hors logement locatif); des prêts pour les biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière; et des prêts pour des logements sociaux, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'envisager une ventilation supplémentaire par:
- type de bien immobilier,
  - emplacement du bien immobilier,
  - type de prêteur,
  - nationalité du prêteur.

Il convient de considérer les ventilations telles qu'exposées aux points a) à e) ci-dessus comme le minimum recommandé. Les autorités macroprudentielles nationales peuvent ajouter les ventilations supplémentaires qu'elles estiment nécessaires aux fins d'évaluation de la stabilité financière.»

- 3) à la section 1, la recommandation suivante est ajoutée:

**«Recommandation F — Mise en place d'un cadre minimal commun pour le marché physique de l'immobilier commercial**

1. Il est recommandé à la Commission (Eurostat) de proposer une législation de l'Union établissant un cadre minimal commun pour le développement, la production et la diffusion d'une base de données sur les indicateurs relatifs au marché physique de l'immobilier commercial mentionnés aux paragraphes a) à e) de la sous-recommandation C 1.
2. Il est également recommandé à la Commission (Eurostat) d'élaborer et promouvoir des normes, sources, méthodes et procédures statistiques pour développer la base de données sur les indicateurs relatifs au marché physique de l'immobilier commercial mentionné aux paragraphes a) à e) de la sous-recommandation C 1, notamment afin d'assurer la qualité de cette série d'indicateurs et de minimiser la charge déclarative.»

- 4) la section 2, paragraphe 1, point 1, est modifiée comme suit:

- a) le point 3) est remplacé par le texte suivant:

«logement ou bien immobilier destiné à l'investissement locatif»; tout bien immobilier résidentiel directement détenu par une personne physique à des fins essentiellement locatives;»

- b) le point 4) est remplacé par le texte suivant:

«bien immobilier commercial», tout bien immobilier de rendement, existant ou destiné à la promotion immobilière, y compris le logement locatif; ou tout bien immobilier utilisé par les propriétaires du bien afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités, existant ou en cours de construction; qui n'est pas classé comme bien immobilier résidentiel; sont inclus les logements sociaux.

Il convient de considérer les biens immobiliers commerciaux et résidentiels 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'effectuer une telle ventilation. Dans le cas contraire, le bien peut être classé en fonction de son usage principal;»

- c) le point 5) est remplacé par le texte suivant:

«prêt immobilier commercial» un prêt consenti à une entité juridique destiné à l'achat d'un bien immobilier de rendement (ou d'un ensemble de biens immobiliers définis comme biens immobiliers de rendement), existant ou destiné à la promotion immobilière, ou destiné à l'achat d'un bien ou ensemble de biens, existant ou en construction, utilisé par les propriétaires du bien afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités, ou garanti par un bien immobilier commercial (ou un ensemble de biens immobiliers commerciaux);»

- d) le point 16 bis) suivant est inséré:

«bien de rendement destiné à la promotion immobilière», tout bien en cours de construction et destiné à fournir, dès son achèvement, un revenu à son propriétaire sous forme de loyers ou du gain tiré de sa vente, mais cette définition n'inclut pas les démolitions de bâtiments ni le déblaiement de sites pour d'éventuels projets futurs de promotion immobilière;»

- e) le point 32) est remplacé par le texte suivant:  
«logement ou bien immobilier occupé par son propriétaire», tout bien immobilier résidentiel détenu par une personne physique aux fins d'occupation par cette dernière;»
- f) le point 34) est supprimé;
- g) le point 36 bis) suivant est inséré:  
«logement locatif», tout bien détenu par des entités juridiques à des fins essentiellement locatives;»
- h) le point 38) est remplacé par le texte suivant:  
«bien immobilier résidentiel», tout bien immobilier disponible à des fins d'habitation, existant ou en cours de construction, acquis, construit ou rénové par une personne physique, y compris les logements destinés à l'investissement locatif. 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 peut être classé en fonction de son usage principal;»
- i) le point 39) est remplacé par le texte suivant:  
«prêt immobilier résidentiel», un prêt, accordé à une personne physique, garanti par un bien immobilier résidentiel indépendamment de l'objet du prêt;»
- 5) la section 2, paragraphe 3, est remplacée par ce qui suit:

### «3. Calendrier du suivi

Les destinataires sont invités à communiquer au CERS et au Conseil les mesures prises pour donner suite à la présente recommandation ou à fournir une justification adéquate en cas d'inaction, conformément au calendrier figurant ci-dessous.

#### 1. *Recommandation A*

- a) Il est demandé aux autorités macroprudentielles nationales de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2019, un rapport intermédiaire sur les informations dont elles disposent déjà, ou dont elles prévoient de disposer, pour la mise en œuvre de la recommandation A.
- b) Il est demandé aux autorités macroprudentielles nationales de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2020, un rapport final sur la mise en œuvre de la recommandation A.

#### 2. *Recommandation B*

- a) Il est demandé aux autorités macroprudentielles nationales de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2019, un rapport intermédiaire sur les informations dont elles disposent déjà, ou dont elles prévoient de disposer, pour la mise en œuvre de la recommandation B.
- b) Il est demandé aux autorités macroprudentielles nationales de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2020, un rapport final sur la mise en œuvre de la recommandation B.

#### 3. *Recommandation C*

- a) Il est demandé aux autorités macroprudentielles nationales de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2019, un rapport intermédiaire sur les informations dont elles disposent déjà, ou dont elles prévoient de disposer, pour la mise en œuvre de la recommandation C.
- b) Il est demandé aux autorités macroprudentielles nationales de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2021, un rapport final sur la mise en œuvre de la recommandation C.
- c) Lorsque les autorités macroprudentielles nationales ne disposent pas des informations pertinentes concernant les indicateurs mentionnés aux points a) à e) de la recommandation C(1), il est demandé à ces autorités de fournir au CERS et au Conseil un rapport final, au plus tard le 31 décembre 2025, sur la mise en œuvre de la recommandation C concernant ces indicateurs.

#### 4. *Recommandation D*

- a) Il est demandé aux autorités macroprudentielles nationales de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2019, un rapport intermédiaire sur les informations dont elles disposent déjà, ou dont elles prévoient de disposer, pour la mise en œuvre de la recommandation D.

- b) Il est demandé aux autorités macroprudentielles nationales de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2021, un rapport final sur la mise en œuvre de la recommandation D.
- c) Lorsque les autorités macroprudentielles nationales ne disposent pas des informations pertinentes concernant les indicateurs mentionnés au point a) de la recommandation D(2), et précisées dans les modèles A, B et C de l'annexe III de la présente recommandation, il est demandé à ces autorités de fournir au CERS et au Conseil un rapport final, au plus tard le 31 décembre 2025 sur la mise en œuvre de la recommandation D concernant ces indicateurs.

#### 5. *Recommandation E*

- a) Il est demandé aux autorités européennes de surveillance de définir, au plus tard le 31 décembre 2017, un modèle pour la publication des données relatives aux expositions des entités placées sous leur surveillance, pour chacun des marchés nationaux de l'immobilier commercial dans l'Union.
- b) Il est demandé aux autorités européennes de surveillance de publier, au plus tard le 30 juin 2018, les données du point a) en date du 31 décembre 2017.
- c) Il est demandé aux autorités européennes de surveillance de publier annuellement, à compter du 31 mars 2019, les données du point a) en date du 31 décembre de l'année précédente.

#### 6. *Recommandation F*

- a) Il est demandé à la Commission (Eurostat) de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2021, un rapport intermédiaire contenant une évaluation initiale de la mise en œuvre de la recommandation F.
- b) Il est demandé à la Commission (Eurostat) de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2023, un rapport final sur la mise en œuvre de la recommandation F.»

- 6) l'annexe I est remplacée par l'annexe I de la présente recommandation;
- 7) l'annexe II est remplacée par l'annexe II de la présente recommandation;
- 8) l'annexe III est remplacée par l'annexe III de la présente recommandation;
- 9) l'annexe IV est remplacée par l'annexe IV de la présente recommandation;
- 10) l'annexe V est remplacée par l'annexe V de la présente recommandation;

Fait à Francfort-sur-le-Main, le 21 mars 2019.

*Le Chef du secrétariat du CERS,  
au nom du conseil général du CERS,*  
Francesco MAZZAFERRO

## ANNEXE I

L'annexe I de la recommandation CERS/2016/14 est remplacée par le texte suivant:

## «ANNEXE I

**CRITÈRES DE CONFORMITÉ AUX RECOMMANDATIONS****1. Recommandation A**

Les autorités macroprudentielles nationales seront réputées se conformer aux points 1 et 2 de la recommandation A dès lors qu'elles:

- a) évaluent si les indicateurs pertinents concernant les critères d'octroi des prêts immobiliers résidentiels sont pris en compte ou mis en œuvre dans le cadre de suivi des risques du secteur de l'immobilier résidentiel de leur pays;
- b) évaluent les progrès réalisés dans l'utilisation des indicateurs mentionnés au point 1 de la recommandation A pour ce suivi;
- c) évaluent dans quelle mesure les informations, dont elles disposent déjà ou dont elles prévoient de disposer à l'avenir, relatives aux indicateurs pertinents, sont suffisamment représentatives des critères actuellement appliqués sur leur marché des prêts immobiliers résidentiels;
- d) évaluent si l'immobilier résidentiel locatif représente une source significative de risques émanant du secteur immobilier national ou constitue une part significative du stock ou des flux des prêts immobiliers résidentiels totaux;
- e) évaluent, dans les cas où l'immobilier résidentiel locatif est considéré comme une source significative de risques émanant du secteur immobilier national ou constitue une part significative du stock ou des flux des prêts immobiliers résidentiels totaux, les progrès réalisés dans l'utilisation des indicateurs de suivi des risques mentionnés au point 2 de la recommandation A.

Les autorités macroprudentielles nationales seront réputées se conformer aux points 3 et 4 de la recommandation A dès lors qu'elles:

- a) garantissent l'adoption des méthodes définies à l'annexe IV pour le calcul des indicateurs énumérés aux points 1 et 2 de la recommandation A;
- b) établissent, dans les cas où une autre méthode est utilisée en plus de celle définie à l'annexe IV pour le calcul des indicateurs pertinents, un rapport sur les caractéristiques techniques de la méthode ainsi que sur l'efficacité de celle-ci en matière de suivi des risques émanant du secteur de l'immobilier résidentiel;
- c) garantissent que les indicateurs pertinents énumérés aux points 1 et 2 de la recommandation A sont utilisés pour suivre les risques du secteur de l'immobilier résidentiel au moins une fois par an.

**2. Recommandation B**

Les autorités macroprudentielles nationales seront réputées se conformer aux points 1 et 2 de la recommandation B, dès lors qu'elles:

- a) évaluent les progrès réalisés en matière de suivi de la distribution univariée et des distributions conjointes sélectionnées des indicateurs pertinents mentionnés dans le modèle A de l'annexe II;
- b) évaluent les progrès réalisés dans l'utilisation des informations mentionnées au point 2 de la recommandation B et dans le modèle A de l'annexe II, en tant qu'éléments d'orientation pour le suivi des risques pertinents.

Dans les cas où l'immobilier résidentiel locatif est considéré comme une source significative de risques provenant du secteur immobilier national ou constitue une part significative du stock ou des flux des prêts immobiliers résidentiels totaux, les autorités macroprudentielles nationales seront réputées se conformer au point 3 de la recommandation B dès lors qu'elles:

- a) évaluent les progrès réalisés en matière de suivi séparé des indicateurs pertinents applicables aux logements destinés à l'investissement locatif et aux logements occupés par leur propriétaire;
- b) évaluent les progrès réalisés en matière de suivi des données pertinentes ventilées par dimension comme précisé dans les modèles A et B de l'annexe II.



### 3. Recommandation C

Les autorités macroprudentielles nationales seront réputées se conformer aux points 1 et 2 de la recommandation C dès lors qu'elles:

- a) évaluent si les indicateurs pertinents concernant les expositions sur l'immobilier commercial national sont pris en compte ou mis en œuvre dans le cadre de suivi des risques applicable au secteur de l'immobilier commercial de leur pays;
- b) garantissent l'inclusion, dans le cadre de suivi des risques, des indicateurs relatifs au marché physique, des indicateurs relatifs aux expositions aux risques de crédit du système financier et des indicateurs relatifs aux critères d'octroi des prêts;
- c) évaluent si les investissements constituent une source significative de financement du secteur national de l'immobilier commercial;
- d) évaluent, dans les cas où les investissements sont considérés comme une source significative de financement du secteur national de l'immobilier commercial, les progrès réalisés dans l'utilisation des indicateurs supplémentaires de suivi des risques mentionnés au point 2 de la recommandation C;
- e) évaluent les progrès réalisés dans l'utilisation des indicateurs mentionnés, au moins, au point 1 de la recommandation C et, le cas échéant, au point 2 de la recommandation C;
- f) évaluent si les informations relatives à ces indicateurs (dont elles disposent déjà ou dont elles prévoient de disposer) sont suffisamment représentatives du marché national de l'immobilier commercial.

Les autorités macroprudentielles nationales seront réputées se conformer aux points 3 et 4 de la recommandation C dès lors qu'elles:

- a) garantissent l'adoption des méthodes de calcul des indicateurs énumérés aux points 1 et 2 de la recommandation C comme spécifié à l'annexe V et, le cas échéant à l'annexe IV pour l'immobilier commercial;
- b) établissent, dans les cas où une autre méthode est utilisée en plus de celle définie à l'annexe IV et à l'annexe V pour le calcul des indicateurs pertinents, un rapport sur les caractéristiques techniques de la méthode ainsi que sur l'efficacité de celle-ci en matière de suivi des risques émanant du secteur de l'immobilier commercial;
- c) garantissent que les indicateurs énumérés au point 1 de la recommandation C sont utilisés pour suivre les évolutions du secteur de l'immobilier commercial, au moins une fois par trimestre pour les indicateurs du marché physique de l'immobilier commercial, les flux de prêts (y compris les flux de prêts improductifs et les provisions pour pertes sur prêts) ainsi que les critères correspondants d'octroi des prêts, et au moins une fois par an pour les stocks de prêts (y compris les stocks de prêts improductifs et les provisions pour pertes sur prêts) ainsi que les critères correspondants d'octroi des prêts;
- d) garantissent, dans les cas où les investissements sont considérés comme une source significative de financement du secteur national de l'immobilier commercial, que les indicateurs énumérés au point 2 de la recommandation C sont utilisés pour suivre les évolutions du secteur de l'immobilier commercial, au moins une fois par trimestre pour les flux d'investissements (y compris les ajustements d'évaluation concernant les investissements) et au moins une fois par an pour les stocks d'investissements (y compris les ajustements d'évaluation concernant les investissements).

### 4. Recommandation D

Les autorités macroprudentielles nationales seront réputées se conformer à la recommandation D dès lors qu'elles:

- a) évaluent les progrès réalisés en matière de suivi des indicateurs pertinents mentionnés dans les modèles A, B et C de l'annexe III;
- b) évaluent les progrès réalisés dans l'utilisation des informations mentionnées au point 2 de la recommandation D et précisées dans les modèles A, B et C de l'annexe III en tant qu'éléments d'orientation pour le suivi des risques pertinents;
- c) évaluent, dans les cas où les investissements sont considérés comme une source significative de financement du secteur national de l'immobilier commercial, les progrès réalisés dans l'utilisation des informations pertinentes mentionnées au point 3 de la recommandation D et précisées dans le modèle B de l'annexe III en tant qu'éléments d'orientation pour le suivi des risques pertinents;
- d) établissent, dans les cas où des indicateurs supplémentaires sont utilisés pour suivre les évolutions du secteur de l'immobilier commercial, un rapport sur les informations supplémentaires utilisées pour suivre les risques.

### 5. Recommandation E

Les autorités européennes de surveillance sont réputées se conformer à la recommandation E dès lors qu'elles:

- a) définissent un modèle pour la publication des données sur les expositions des entités, placées sous leur surveillance, à chaque marché national de l'immobilier commercial dans l'Union;
- b) publient au moins une fois par an des données agrégées, collectées selon les exigences de déclaration en vigueur, sur les expositions des entités, placées sous leur surveillance, à chaque marché national de l'immobilier commercial dans l'Union.

### 6. Recommandation F

La Commission (Eurostat) est réputée se conformer à la recommandation F dès lors que:

- a) sur la base de l'adéquation des définitions et ventilations pour les indicateurs pertinents sur le marché physique de l'immobilier commercial utilisées actuellement dans les États membres, elle propose l'adoption d'une législation européenne, établissant un cadre minimal pour le développement, la production et la diffusion d'une base de données sur les indicateurs pertinents dans le but d'harmoniser ces indicateurs;
  - b) qu'elle garantit la conformité de la législation proposée avec les indicateurs et leurs définitions, tels qu'utilisés à des fins de surveillance prudentielle ou de stabilité financière, afin d'éviter une augmentation injustifiée de la charge pesant sur les entités déclarantes;
  - c) qu'elle garantit la qualité des indicateurs pertinents sur le marché physique de l'immobilier commercial en élaborant des normes statistiques, sources, méthodes et procédures pour le développement de la base de données sur les indicateurs pertinents;
  - d) qu'elle garantit que la mise en œuvre des normes statistiques, sources, méthodes et procédures élaborées pour la base de données sur les indicateurs pertinents concernant le marché physique de l'immobilier commercial n'entraîne pas une augmentation injustifiée de la charge pesant sur les entités déclarantes;
  - e) qu'elle promeut la mise en œuvre des normes statistiques, sources, méthodes et procédures développées pour la production de la base de données sur les indicateurs pertinents concernant le marché physique de l'immobilier commercial.»
-

L'annexe II de la recommandation CERS/2016/14 est remplacée par l'annexe suivante:

«ANNEXE II

## MODÈLES INDICATIFS POUR LES INDICATEURS CONCERNANT LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

### 1. Modèle A: indicateurs et ventilations correspondantes pour les prêts immobiliers résidentiels

Modèles pour l'immobilier résidentiel

FLUX = nouvelle production de prêts immobiliers résidentiels au cours de la période de déclaration prise en compte par le prêteur. Les autorités nationales macroprudentielles pouvant faire la distinction entre les prêts immobiliers résidentiels qui sont réellement nouveaux et ceux qui sont renégociés peuvent choisir de ventiler ces derniers de manière séparée.

STOCKS = Données concernant les stocks de prêts immobiliers résidentiels à la date de déclaration (par exemple fin d'exercice)

mn = montant en monnaie nationale

# = nombre de contrats

y = année(s)

Moy = moyenne du taux pertinent

dt = dont

### DISTRIBUTION UNIVARIÉE

Récapitulatif du portefeuille de prêts immobiliers résidentiels	FLUX	Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)	FLUX
Prêts décaissés	mn, #	<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>	Moy (en %)
dt pour l'investissement locatif	mn, #	dt pour l'investissement locatif	Moy (en %)
dt pour les logements occupés par leur propriétaire	mn, #	dt pour les logements occupés par leur propriétaire	Moy (en %)
dt pour les primo-accédants	mn, #	dt pour les primo-accédants	Moy (en %)
dt prêts en devises	mn, #	dt prêts en devises	Moy (en %)
dt totalement amortissables	mn, #	dt totalement amortissables	Moy (en %)
dt partiellement amortissables	mn, #	dt partiellement amortissables	Moy (en %)
dt in fine (*)	mn, #	dt in fine (*)	Moy (en %)

Récapitulatif du portefeuille de prêts immobiliers résidentiels
dt biens par territoire (**)
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ≤ 1 an
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ] 1 an; 5 ans]
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ] 5 ans; 10 ans]
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt > 10 ans
dt renégociés (facultatif)

FLUX
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
dt pour l'investissement locatif
dt pour les logements occupés par leur propriétaire
dt pour les primo-accédants
dt prêts en devises
dt totalement amortissables
dt partiellement amortissables

FLUX
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)

Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)
dt biens par territoire (**)
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ≤ 1 an
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ] 1 an; 5 ans]
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ] 5 ans; 10 ans]
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt > 10 ans
<b>DISTRIBUTION</b>
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Non disponible

FLUX
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)
dt in fine (*)
dt biens par territoire (**)
<b>DISTRIBUTION</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
>110 %
Non disponible

FLUX
Moy (en %)
Moy (en %)
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial charges d'emprunt-revenu (DSTI-O) (FACULTATIF)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
<b>DISTRIBUTION</b>
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
>60 %
Non disponible

FLUX
Moy (en %)
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio actuel prêt-valeur (LTV-C)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
<b>DISTRIBUTION</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

STOCKS
Moy (en %)
mn, #
mn, #

Ratio initial prêt-revenu (LTI-O)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
<b>DISTRIBUTION</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]

FLUX
Moy
mn, #
mn, #

Ratio actuel prêt-valeur (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
>110 %
Non disponible

STOCKS
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial prêt-revenu (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
>6
Non disponible

FLUX
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Échéances initiales
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
<b>DISTRIBUTION</b>
≤5 ans
]5 ans ; 10 ans]
]10 ans ; 15 ans]
]15 ans ; 20 ans]
]20 ans ; 25 ans]
]25 ans ; 30 ans]
]30 ans ; 35 ans]
> 35 ans
Non disponible

FLUX
Moy (années)
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial endettement-revenu (DTI-O)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
<b>DISTRIBUTION</b>
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
>7
Non disponible

FLUX
Moy
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

**DISTRIBUTION CONJOINTE**

FLUX	Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
<b>LTV-O ≤80 %</b>			
Échéance initiale			
≤ 20 ans	mn, #	mn, #	mn, #
]20 ans ; 25 ans]	mn, #	mn, #	mn, #
> 25 ans	mn, #	mn, #	mn, #
<b>LTV-O ] 80 %-90 %]</b>			
Échéance initiale			
≤ 20 ans	mn, #	mn, #	mn, #
]20 ans ; 25 ans]	mn, #	mn, #	mn, #
> 25 ans	mn, #	mn, #	mn, #
<b>LTV-O ] 90 %-110 %]</b>			
Échéance initiale			
≤ 20 ans	mn, #	mn, #	mn, #
]20 ans ; 25 ans]	mn, #	mn, #	mn, #
> 25 ans	mn, #	mn, #	mn, #

Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)		
≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #

FLUX
Période initiale de fixation du taux d'intérêt
dt ≤ 1 an
dt ] 1 an; 5 ans]
dt ] 1 an ; 5 ans]
dt > 10 ans

Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)		
≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #

FLUX
Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)
LTV-O ≤80 %
LTV-O ]80 % ; 90 %]
LTV-O ]90 % ; 110 %]
LTV-O >110 %

Ratio initial endettement-revenu (DTI-O)		
≤4	]4 ; 6]	>6
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #
mn, #	mn, #	mn, #

FLUX	Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Échéance initiale			
≤ 20 ans	mn, #	mn, #	mn, #
]20 ans ; 25 ans]	mn, #	mn, #	mn, #
> 25 ans	mn, #	mn, #	mn, #

(\*) Le cas échéant, il convient d'identifier séparément les prêts non amortissables dotés de structures de remboursement ;

(\*\*) Les prêts immobiliers résidentiels accordés selon les règles du système financier national d'un État membre peuvent être garantis par des biens immobiliers résidentiels situés sur un territoire étranger. Il convient d'ajouter une ligne pour chaque territoire étranger considéré important à des fins de stabilité financière.

## 2. Modèle B: indicateurs et ventilations correspondantes pour les prêts immobiliers résidentiels concernant des logements destinés à l'investissement locatif et des logements occupés par leur propriétaire

Modèles supplémentaires pour les pays où il existe soit un risque significatif émanant de l'investissement locatif soit un marché significatif de l'investissement locatif

FLUX = nouvelle production de prêts immobiliers résidentiels au cours de la période de déclaration prise en compte par le prêteur. Les autorités nationales macroprudentielles capables de faire la distinction entre les prêts immobiliers résidentiels réellement nouveaux et les prêts renégociés peuvent choisir de ventiler ces derniers de manière séparée.

STOCKS = Données concernant les stocks de prêts immobiliers résidentiels à la date de déclaration (par exemple fin d'exercice)

mn = montant en monnaie nationale

# = nombre de contrats

y = année(s)

Moy = moyenne du taux pertinent

dt = dont

### PRÊTS POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Récapitulatif des prêts pour l'investissement locatif
Prêts décaissés
dt pour les primo-accédants
dt prêts en devises
dt totalement amortissables

FLUX
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial de couverture des intérêts (ICR-O)
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
≤ 100 %
]100 % ; 125 %]

FLUX
Moy
mn, #
mn, #



Récapitulatif des prêts pour l'investissement locatif
dt partiellement amortissables
dt in fine (*)
dt biens par territoire (**)
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ≤ 1 an
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ] 1 an; 5 ans]
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ] 5 ans; 10 ans]
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt > 10 ans

FLUX
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
<b>DISTRIBUTION</b>
≤50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
>110 %
Non disponible

FLUX
Moy (en %)
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial de couverture des intérêts (ICR-O)
]125 % ; 150 %]
]150 % ; 175 %]
] 175 % ; 200 %]
>200 %

FLUX
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial prêt-loyer (LTR-O)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
<b>DISTRIBUTION</b>
≤5
]5 ; 10]
]10 ; 15]
]15 ; 20]
>20

FLUX
Moy
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

**PRÊTS POUR DES BIENS OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE**

Récapitulatif des prêts pour des biens occupés par leur propriétaire
Prêts décaissés
dt pour les primo-accédants
dt prêts en devises
dt totalement amortissables
dt partiellement amortissables
dt in fine (*)
dt biens par territoire (**)
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ≤ 1 an
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ] 1 an; 5 ans]
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ] 5 ans; 10 ans]
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt > 10 ans

FLUX
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio actuel prêt-valeur (LTV-C)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
dt pour les primo-accédants

FLUX
Moy (en %)
Moy (en %)

Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
dt pour les primo-accédants
dt prêts en devises
dt totalement amortissables
dt partiellement amortissables
dt in fine (*)
dt biens par territoire (**)
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ≤ 1 an
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ] 1 an; 5 ans]
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt ] 5 ans; 10 ans]
dt période initiale de fixation du taux d'intérêt > 10 ans
<b>DISTRIBUTION</b>
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]

FLUX
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio actuel prêt-valeur (LTV-C)	
dt prêts en devises	Moy (en %)
dt totalement amortissables	Moy (en %)
dt partiellement amortissables	Moy (en %)
dt in fine (*)	Moy (en %)
dt biens par territoire (**)	mn, #
<b>DISTRIBUTION</b>	
≤50 %	mn, #
]50 % ; 60 %]	mn, #
]60 % ; 70 %]	mn, #
]70 % ; 80 %]	mn, #
]80 % ; 90 %]	mn, #
]90 % ; 100 %]	mn, #
]100 % ; 110 %]	mn, #
>110 %	mn, #
Non disponible	mn, #

FLUX
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
Moy (en %)
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
>60 %
Non disponible

FLUX
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio initial prêt-revenu (LTI-O)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
<b>DISTRIBUTION</b>
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
>6
Non disponible

FLUX
Moy
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Ratio actuel prêt-valeur (LTV-C)
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
<b>DISTRIBUTION</b>
≤ 50 %
] 50 % ; 60 %]
] 60 % ; 70 %]
] 70 % ; 80 %]
] 80 % ; 90 %]
] 90 % ; 100 %]
] 100 % ; 110 %]
> 110 %
Non disponible

STOCKS
Moy (en %)
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

Échéances initiales en années
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>
<b>DISTRIBUTION</b>
≤ 5 ans
] 5 ans ; 10 ans]
] 10 ans ; 15 ans]
] 15 ans ; 20 ans]
] 20 ans ; 25 ans]
] 25 ans ; 30 ans]
] 30 ans ; 35 ans]
> 35 ans
Non disponible

FLUX
Moy (années)
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #
mn, #

(\*) Le cas échéant, il convient d'identifier séparément les prêts non amortissables dotés de structures de remboursement.

(\*\*) Les prêts immobiliers résidentiels accordés selon les règles du système financier national d'un État membre peuvent être garantis par des biens immobiliers résidentiels situés sur un territoire étranger. Il convient d'ajouter une ligne pour chaque territoire étranger que les autorités macroprudentielles nationales de l'État membre considèrent importants à des fins de stabilité financière.»

L'annexe III de la recommandation CERS/2016/14 est remplacée par l'annexe suivante:

«ANNEXE III

**MODÈLES INDICATIFS POUR LES INDICATEURS CONCERNANT LE SECTEUR DE  
L'IMMOBILIER COMMERCIAL**

**1. Modèle A: indicateurs relatifs au marché physique**

**Indicateurs relatifs au marché physique**

	Indicateur	Fréquence	Ventilation	
			Type de bien immobilier <sup>(1)</sup>	Emplacement du bien immobilier <sup>(2)</sup>
<b>Marché physique</b>	Indice des prix de l'immobilier commercial	Trimestrielle	I	I
	Indice des loyers	Trimestrielle	I	I
	Indice de rendement locatif	Trimestrielle	I	I
	Taux d'inoccupation	Trimestrielle	R	R
	Mises en chantier	Trimestrielle	#	#

<sup>(1)</sup> Le type de bien immobilier est ventilé comme suit : bureau, commerce de détail, bien industriel, bien résidentiel et autre (tous sur le marché national).

<sup>(2)</sup> L'emplacement du bien immobilier est ventilé par emplacement privilégié et emplacement non privilégié sur le territoire national.

I = indice

R = ratio

# = mètres carrés

**2. Modèle B: indicateurs relatifs aux risques du système financier**

**Indicateurs relatifs aux expositions**

	Indicateur	Fréquence	Ventilation					Total
			Type de bien immobilier <sup>(1)</sup>	Emplacement du bien immobilier <sup>(2)</sup>	Type d'investisseur <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Type de prêteur <sup>(4)</sup>	Nationalité de l'investisseur <sup>(8)</sup> / du prêteur <sup>(5)</sup>	
<b>Flux</b> <sup>(6)</sup>	Investissements dans l'immobilier commercial <sup>(8)</sup>	Trimestrielle	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	— dont : détentions directes de biens immobiliers commerciaux	Trimestrielle	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>

Indicateur	Fréquence	Ventilation					Total
		Type de bien immobilier <sup>(1)</sup>	Emplacement du bien immobilier <sup>(2)</sup>	Type d'investisseur <sup>(3)</sup> / <sup>(8)</sup>	Type de prêteur <sup>(4)</sup>	Nationalité de l'investisseur <sup>(8)</sup> / du prêteur <sup>(5)</sup>	
— dont : détentions indirectes de biens immobiliers commerciaux	Trimestrielle			mn		mn	<b>mn</b>
Ajustements d'évaluation concernant des investissements dans l'immobilier commercial	Trimestrielle	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
Prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (y compris des biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction)	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'achat de biens existants ou en cours de construction détenus par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou toutes autres fins ou activités	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers générant un revenu (hors logement locatif)	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
Prêts improductifs concernant des biens immobiliers commerciaux (y compris des biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction)	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'achat de biens existants ou en cours de construction détenus par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

Indicateur	Fréquence	Ventilation					Total
		Type de bien immobilier <sup>(1)</sup>	Emplacement du bien immobilier <sup>(2)</sup>	Type d'investisseur <sup>(3)</sup> / <sup>(8)</sup>	Type de prêteur <sup>(4)</sup>	Nationalité de l'investisseur <sup>(8)</sup> / du prêteur <sup>(5)</sup>	
— dont : prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers de rendement (hors logement locatif)	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
Provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (y compris des biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction)	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'achat de biens existants ou en cours de construction détenus par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers de rendement (hors logement locatif)	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

	Indicateur	Fréquence	Ventilation					Total
			Type de bien immobilier <sup>(1)</sup>	Emplacement du bien immobilier <sup>(2)</sup>	Type d'investisseur <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Type de prêteur <sup>(4)</sup>	Nationalité de l'investisseur <sup>(8)</sup> / du prêteur <sup>(5)</sup>	
<b>Stocks</b> <sup>(7)</sup>	Investissements dans l'immobilier commercial <sup>(8)</sup>	Annuelle	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	— dont : détentions directes de biens immobiliers commerciaux	Annuelle	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	— dont : détentions indirectes de biens immobiliers commerciaux	Annuelle			mn		mn	<b>mn</b>
	Ajustements d'évaluation concernant des investissements dans l'immobilier commercial	Annuelle	mn	mn	mn		mn	<b>mn</b>
	Prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (y compris des biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière ou en cours de construction)	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— dont : prêts immobiliers commerciaux improductifs	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— dont : prêts destinés à l'achat de biens existants ou en cours de construction détenus par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— dont : prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— dont : prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers de rendement (hors logement locatif)	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
	— dont prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>



Indicateur	Fréquence	Ventilation					Total
		Type de bien immobilier <sup>(1)</sup>	Emplacement du bien immobilier <sup>(2)</sup>	Type d'investisseur <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Type de prêteur <sup>(4)</sup>	Nationalité de l'investisseur <sup>(8)</sup> / du prêteur <sup>(5)</sup>	
Provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts immobiliers commerciaux improductifs	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'achat de biens existants ou en cours de construction détenus par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers de rendement (hors logement locatif)	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
Prêts concernant des biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière (en tant qu'éléments des prêts immobiliers commerciaux)	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>
— dont : prêts improductifs	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

	Indicateur	Fréquence	Ventilation					Total
			Type de bien immobilier <sup>(1)</sup>	Emplacement du bien immobilier <sup>(2)</sup>	Type d'investisseur <sup>(3)</sup> <sup>(8)</sup>	Type de prêteur <sup>(4)</sup>	Nationalité de l'investisseur <sup>(5)</sup> / du prêteur <sup>(6)</sup>	
	Provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Annuelle	mn	mn		mn	mn	<b>mn</b>

<sup>(1)</sup> Le type de bien immobilier est ventilé comme suit : bureau, commerce de détail, bien industriel, bien résidentiel et autre (lorsque cela s'avère pertinent pour l'indicateur).

<sup>(2)</sup> L'emplacement du bien immobilier est ventilé comme suit: emplacement privilégié sur le territoire national, emplacement non privilégié sur le territoire national et étranger.

<sup>(3)</sup> Le type d'investisseur est ventilé comme suit : banques, sociétés d'assurance, fonds de pension, fonds d'investissement, sociétés immobilières et autres.

<sup>(4)</sup> Le type de prêteur est ventilé comme suit : banques, sociétés d'assurance, fonds de pension, fonds d'investissement, sociétés immobilières et autres.

<sup>(5)</sup> La nationalité est ventilée comme suit : territoire national, Espace Économique Européen et reste du monde.

<sup>(6)</sup> Les flux sont indiqués en montants bruts pour les investissements, les prêts et les prêts improductifs (seuls les nouveaux prêts/investissements sont couverts sans tenir compte des remboursements ni des réductions sur les montants existants).

Les flux sont indiqués en montants nets pour les ajustements d'évaluation des investissements et les provisions pour pertes sur crédit.

<sup>(7)</sup> Données relatives aux stocks pour les investissements dans l'immobilier commercial, les dépréciations des investissements dans l'immobilier commercial, les prêts (improductifs) concernant des biens immobiliers commerciaux et les provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux à la date de déclaration.

<sup>(8)</sup> Seulement si les investissements représentent une part importante du financement des biens immobiliers commerciaux.

mn = montant en monnaie nationale

### 3. Modèle C: indicateurs relatifs aux critères d'octroi des prêts

#### Indicateurs relatifs aux critères d'octroi des prêts <sup>(1)</sup>

	Indicateur	Fréquence	Moyenne pondérée des ratios
Flux <sup>(2)</sup>	Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'achat de biens, existants ou en cours de construction, détenus par les propriétaires afin d'exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers de rendement (hors logement locatif)	Trimestrielle	R
	— prêts pour l'acquisition de biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Trimestrielle	R
	— prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Trimestrielle	R

	Indicateur	Fréquence	Moyenne pondérée des ratios
	Ratio initial de couverture des intérêts (ICR-O)	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'achat de biens existants ou en cours de construction détenus par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou toutes autres fins ou activités	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers de rendement (hors logement locatif)	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Trimestrielle	R
	— prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Trimestrielle	R
	Ratio initial de couverture des charges d'emprunt (DSTI-O)	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'achat de biens existants ou en cours de construction détenus par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou toutes autres fins ou activités	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers de rendement (hors logement locatif)	Trimestrielle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Trimestrielle	R
	— prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Trimestrielle	R

	Indicateur	Fréquence	Moyenne pondérée des ratios					
Stocks <sup>(3)</sup>	Ratio actuel prêt-valeur (LTV-C)	Annuelle	R					
	— prêts destinés à l'achat de biens existants ou en cours de construction détenus par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou toutes autres fins ou activités	Annuelle	R					
		— prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Annuelle	R				
			— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers de rendement (hors logement locatif)	Annuelle	R			
				— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Annuelle	R		
					— prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Annuelle	R	
	Ratio actuel de couverture des intérêts (ICR-C)	Annuelle	R					
		— prêts destinés à l'achat de biens existants ou en cours de construction détenus par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou toutes autres fins ou activités	Annuelle	R				
			— prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Annuelle	R			
				— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers de rendement (hors logement locatif)	Annuelle	R		
					— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Annuelle	R	
						— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Annuelle	R
							— prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Annuelle

	Indicateur	Fréquence	Moyenne pondérée des ratios
	Ratio actuel de couverture des charges d'emprunt (DSCR-C)	Annuelle	R
	— prêts destinés à l'achat de biens existants ou en cours de construction détenus par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou toutes autres fins ou activités	Annuelle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de logements locatifs	Annuelle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers de rendement (hors logement locatif)	Annuelle	R
	— prêts destinés à l'acquisition de biens immobiliers commerciaux destinés à la promotion immobilière	Annuelle	R
	— prêts pour l'acquisition de biens détenus à des fins de logements sociaux	Annuelle	R

(<sup>1</sup>) Excludes property under deveExclut les biens destinés à la promotion immobilière, dont le suivi peut être effectué à l'aide du ratio prêts-coûts (LTC).lopment, which can be monitored using the loan-to-cost (LTC) ratio.

(<sup>2</sup>) Données relatives aux flux pour la nouvelle production de prêts immobiliers commerciaux sur la période de déclaration.

(<sup>3</sup>) Données relatives aux stocks pour le stock de prêts immobiliers commerciaux à la date de déclaration.

R = ratio»

## ANNEXE IV

L'annexe IV de la recommandation CERS/2016/14 est remplacée par l'annexe suivante:

«ANNEXE IV

**ÉLÉMENTS D'ORIENTATION POUR LES MÉTHODES DE MESURE ET DE CALCUL DES INDICATEURS**

La présente annexe fournit des éléments d'orientation de haut niveau sur les méthodes de calcul des indicateurs utilisés dans les modèles de l'annexe II et, le cas échéant, de l'annexe III. Son but n'est pas de fournir des instructions techniques détaillées pour remplir les modèles couvrant tous les cas possibles. Il convient plutôt d'interpréter la présente annexe comme un document fournissant des définitions et méthodes ciblées; dans certains cas, des divergences pourront se justifier pour s'adapter aux spécificités de certains marchés ou segments de marché.

**1. Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)**

1. Le LTV-O se définit comme suit:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. Aux fins du calcul, "L":

- a) inclut l'ensemble des prêts ou tranches de prêts garantis par l'emprunteur sur le bien immobilier au moment du montage (quel que soit l'objet du prêt), après une agrégation des prêts "par emprunteur" et "par garantie";
- b) est mesuré en fonction des montants décaissés et n'inclut donc pas les montants non tirés sur les lignes de crédit. Dans le cas des biens immobiliers encore en construction, "L" représente la somme de toutes les tranches de prêts décaissés jusqu'à la date de déclaration, et le ratio LTV-O est calculé à la date de décaissement de toute nouvelle tranche de prêt. (1) Si le calcul susmentionné n'est pas disponible ou ne correspond pas aux pratiques du marché en vigueur, il est aussi possible de calculer le LTV-O en fonction du montant total des prêts accordés et de la valeur attendue au moment de l'achèvement du bien immobilier résidentiel en cours de construction;
- c) n'inclut pas les prêts qui ne sont pas garantis par le bien immobilier, sauf si le fournisseur déclarant du prêt considère que les prêts non garantis font partie de l'opération de financement par crédit immobilier, combinant des prêts garantis et des prêts non garantis. Dans ce cas, il convient d'intégrer également les prêts non garantis dans "L";
- d) n'est pas ajusté pour tenir compte de l'existence d'autres mesures d'atténuation du risque de crédit;
- e) n'inclut pas les coûts et frais liés au prêt immobilier résidentiel;
- f) n'inclut pas les subventions sous forme de prêts.

3. Aux fins du calcul, "V":

- a) est calculé en fonction de la valeur du bien immobilier au moment du montage du prêt, estimée comme étant la plus faible des valeurs ci-dessous:
  1. la valeur de transaction, par exemple telle que consignée dans un acte notarié, et
  2. la valeur telle qu'estimée par un expert indépendant externe ou interne.
 Si une seule de ces valeurs est disponible, il convient de l'utiliser;

(1) En cas de bien immobilier encore en construction, le LTV-O à un moment donné n peut se calculer comme suit:

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

Où  $i = 1, \dots, n$  désigne les tranches de prêt décaissés jusqu'à la date  $n$ ,  $V_0$  est la valeur initiale de la garantie immobilière (ex. terrain) et  $\Delta V_{i,i-1}$  représente l'évolution de la valeur du bien au cours des différentes périodes jusqu'au décaissement de la nième tranche de prêt.

- b) ne tient pas compte de la valeur des rénovations ou travaux prévus;
- c) dans le cas des biens immobiliers encore en construction, "V" représente la valeur totale du bien jusqu'à la date de déclaration (en tenant compte de l'augmentation de valeur due à l'avancée des travaux). "V" est estimé au moment du décaissement de toute nouvelle tranche de prêt, ce qui permet le calcul d'un LTV-O actualisé;
- d) n'est pas ajusté pour tenir compte de l'existence d'autres mesures d'atténuation du risque de crédit;
- e) n'inclut pas les coûts et frais liés au prêt immobilier résidentiel;
- f) n'est pas calculé comme la "valeur à long terme". Alors que l'utilisation de la valeur à long terme pourrait se justifier par le caractère procyclique de "V", le LTV-O vise à refléter les critères d'octroi du prêt au moment du montage. Par conséquent, si, au moment où un prêt immobilier résidentiel est accordé et où le LTV-O est enregistré, "V" ne représentait pas la valeur de l'actif au moment du montage, telle que déclarée dans les livres de l'emprunteur, il ne refléterait pas de manière adéquate la véritable politique de crédit du prêteur en ce qui concerne le LTV-O.
4. Outre le calcul du LTV-O conformément à la méthode décrite aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, les autorités macroprudentielles nationales peuvent également, si elles le jugent nécessaire afin de tenir compte des spécificités de leurs marchés, calculer le LTV-O en déduisant de la définition de "V" du paragraphe 3 le montant de l'encours total des prêts immobiliers résidentiels, décaissés ou non, qui sont garantis de premier rang sur le bien au lieu d'inclure ces prêts dans le calcul de "L" comme indiqué au paragraphe 2.
5. Lorsque les marchés des prêts immobiliers pour les biens d'investissement locatif et les biens occupés par leur propriétaire font l'objet d'un suivi séparé, la définition du LTV-O s'applique, sous réserve des exceptions suivantes:
- a) pour les prêts destinés à l'investissement locatif:
- "L" inclut uniquement les prêts et tranches de prêts, garantis par l'emprunteur sur le bien immobilier au moment du montage, qui concernent le bien destiné à l'investissement locatif,
  - "V" inclut uniquement la valeur, au moment du montage, du bien destiné à l'investissement locatif.
- b) pour les prêts destinés à des biens occupés par leurs propriétaires:
- "L" inclut uniquement les prêts et tranches de prêts, garantis par l'emprunteur sur le bien immobilier au moment du montage, qui concernent le bien occupé par son propriétaire,
  - "V" inclut uniquement la valeur, au moment du montage, du bien occupé par son propriétaire.
6. Il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de prêter attention au fait que les ratios LTV ont une nature procyclique et, par conséquent, de les considérer avec prudence dans tout cadre de suivi des risques. Il leur est également suggéré d'examiner l'utilisation de mesures supplémentaires, telles que le ratio prêt-valeur à long terme, lorsque la valeur est ajustée selon l'évolution à long terme d'un indice des prix du marché.

## 2. Ratio actuel prêt-valeur (LTV-C)

1. Le LTV-C se définit comme suit:

$$LTV-C = \frac{LC}{VC}$$

2. Aux fins du calcul, "LC":

- a) est mesuré comme l'encours du prêt (des prêts), défini comme "L" à la section 1, point 2, à la date de déclaration, compte tenu des remboursements de capital, des restructurations du prêt, des nouveaux versements de capital, des intérêts courus, et dans le cas des prêts en devises, des fluctuations du taux de change;
- b) est ajusté pour tenir compte de l'épargne accumulée dans une structure de placement destinée à rembourser le principal du prêt. L'épargne accumulée peut être déduite de "LC" uniquement si les conditions suivantes sont remplies:
- 1) l'épargne accumulée est nantie inconditionnellement en faveur du créancier dans le but exprès de rembourser le principal du prêt aux dates prévues par le contrat;

- 2) une décote appropriée, fixée par l'autorité macroprudentielle nationale, est appliquée pour tenir compte des risques du marché et/ou des tiers liés aux investissements sous-jacents.
3. Aux fins du calcul, "VC":
- reflète les évolutions de la valeur de "V", telle que définie à la section 1, point 3, depuis l'estimation la plus récente du bien immobilier. Il est recommandé que la valeur actuelle du bien soit estimée par un expert indépendant externe ou interne. Si une telle estimation n'est pas disponible, la valeur actuelle du bien peut être estimée à l'aide d'un indice détaillé de la valeur des biens immobiliers (reposant par exemple sur les données de la transaction). Si un tel indice n'est pas disponible non plus, un indice détaillé des prix de l'immobilier peut être utilisé après application d'une décote adéquate choisie de manière appropriée pour tenir compte de la dépréciation du bien. Les valeurs immobilières ou les indices de prix doivent être suffisamment différenciés selon l'emplacement géographique du bien et le type de bien;
  - est corrigé pour tenir compte des modifications des privilèges de premier rang sur le bien immobilier;
  - est calculé chaque année.
4. Lorsque les marchés des prêts immobiliers résidentiels pour les biens d'investissement locatif et les biens occupés par leur propriétaire font l'objet d'un suivi séparé, la définition du LTV-C s'applique, sous réserve des exceptions suivantes:
- pour les prêts destinés à l'investissement locatif:
    - "LC" inclut uniquement les prêts et tranches de prêts, garantis par l'emprunteur sur le bien immobilier au moment du montage, qui concernent le bien destiné à l'investissement locatif,
    - "VC" représente la valeur actuelle du bien destiné à l'investissement locatif;
  - pour les prêts destinés à des biens occupés par leurs propriétaires:
    - "LC" inclut uniquement les prêts et tranches de prêts, garantis par l'emprunteur sur le bien immobilier au moment du montage, qui concernent le bien occupé par son propriétaire,
    - "VC" inclut uniquement la valeur actuelle du bien occupé par son propriétaire.

### 3. Ratio initial prêt-revenu (LTI-O)

1. Le LTI-O se définit comme suit:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. Aux fins du calcul, "L" a la même signification qu'à la section 1, point 2.
3. Aux fins du calcul, "I" représente le revenu disponible annuel total de l'emprunteur, tel que consigné par le fournisseur de crédit au moment du montage du prêt immobilier résidentiel.
4. Lorsqu'ils déterminent le "revenu disponible" d'un emprunteur, les destinataires sont encouragés à se conformer le plus précisément possible à la définition 1) et au minimum à la définition 2) ci-dessous:

Définition 1): "revenu disponible" = salaire + revenu d'activité libérale (par exemple bénéfices) + revenu de retraites publiques + revenu de retraites privées et professionnelles + indemnités de chômage + prestations sociales autres que les indemnités de chômage + transferts réguliers privés (par exemple pensions alimentaires) + revenu locatif brut des biens immobiliers + revenu de placements financiers + revenu d'une entreprise privée ou d'une société de personnes + revenu régulier provenant d'autres sources + subventions sous forme de prêts - impôts - cotisations pour soins de santé/de sécurité sociale/d'assurance maladie + remboursements d'impôt.

Aux fins de la présente définition:

- "revenu locatif brut des biens immobiliers" inclut tant les revenus locatifs d'une propriété pour lequel aucun montant de prêt immobilier résidentiel n'est dû et que ceux d'un logement destiné à l'investissement locatif. Il convient de déterminer le revenu locatif à partir des informations dont disposent les banques ou sinon de façon théorique. S'il n'existe pas d'informations précises, l'établissement déclarant fournira la meilleure estimation du revenu locatif, en décrivant la méthodologie utilisée pour y parvenir;



- b) "impôts" devrait inclure, par ordre d'importance, les prélèvements fiscaux sur le salaire, les crédits d'impôt, les cotisations de retraite ou d'assurance, si elles sont prélevées sur le salaire brut, certaines taxes telles que les taxes foncières et les autres taxes autres que les taxes à la consommation;
- c) "cotisations pour soins de santé/de sécurité sociale/d'assurance maladie" devrait inclure les dépenses fixes et obligatoires qui sont effectuées après les impôts dans certains pays;
- d) "remboursements d'impôt" devrait comprendre les remboursements effectués par les autorités fiscales en lien avec la déduction des intérêts du prêt immobilier résidentiel;
- e) "subventions sous forme de prêts" devrait comprendre toutes les interventions du secteur public visant à alléger, pour l'emprunteur, la charge du service de la dette (par exemple bonifications des taux d'intérêt, subventions pour le paiement de l'emprunt).

Définition 2): "revenu disponible" = salaire + revenu d'activité libérale (par exemple, bénéfiques) - impôts.

5. Lorsque les marchés des prêts immobiliers résidentiels pour les biens d'investissement locatif et les biens occupés par leur propriétaire font l'objet d'un suivi séparé, la définition du LTI-O s'applique, sous réserve des exceptions suivantes:

- a) pour les prêts destinés à l'investissement locatif:
  - "L" inclut uniquement les prêts et tranches de prêts, garantis par l'emprunteur sur le bien immobilier au moment du montage, qui concernent le bien destiné à l'investissement locatif;
- b) pour les prêts destinés à des biens occupés par leurs propriétaires:
  - "L" inclut uniquement les prêts et tranches de prêts, garantis par l'emprunteur sur le bien immobilier au moment du montage, qui concernent le bien occupé par son propriétaire,
  - lorsqu'un emprunteur a contracté à la fois des prêts concernant des biens occupés par leur propriétaire et des prêts concernant des biens d'investissement locatif, seuls les revenus des biens d'investissement locatif, après déduction des charges des emprunts contractés pour ces biens, peuvent être utilisés pour financer le paiement des emprunts contractés pour des biens occupés par leur propriétaire. Dans ce cas de figure, la meilleure définition de "revenu disponible" est la suivante:

"revenu disponible" = salaire + revenu d'activité libérale (par exemple bénéfiques) + revenu de retraites publiques + revenu de retraites privées et professionnelles + indemnités de chômage + prestations sociales autres que les indemnités de chômage + transferts réguliers privés (par exemple pensions alimentaires) + (revenu locatif brut des biens immobiliers - charges d'emprunt sur biens d'investissement locatif) + revenu de placements financiers + revenu d'une entreprise privée ou d'une société de personnes + revenu régulier provenant d'autres sources + subventions sous forme de prêts - impôts - cotisations pour soins de santé/de sécurité sociale/d'assurance maladie + remboursements d'impôt.

#### 4. Ratio initial endettement-revenu (DTI-O)

1. Le DTI-O initial se définit comme suit:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

- 2. Aux fins du calcul, "D" recouvre l'endettement total de l'emprunteur, garanti ou non par des biens immobiliers, y compris l'ensemble des prêts financiers en cours, c'est-à-dire les prêts accordés par le fournisseur du prêt immobilier résidentiel et par d'autres prêteurs, au moment du montage du prêt immobilier résidentiel.
- 3. Aux fins du calcul, "I" a la même signification qu'à la section 3, point 4.

#### 5. Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)

1. Le LSTI-O se définit comme suit:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

- 2. Aux fins du calcul, "LS" représente les charges annuelles du prêt immobilier résidentiel, défini comme "L" à la section 1, point 2, au moment du montage.

3. Aux fins du calcul, "T" a la même signification qu'à la section 3, point 4.
4. Lorsque les marchés des prêts immobiliers résidentiels pour les biens d'investissement locatif et les biens occupés par leur propriétaire font l'objet d'un suivi séparé, la définition de LSTI-O s'applique, sous réserve des exceptions suivantes:
  - a) pour les prêts destinés à l'investissement locatif:
    - "LS" représente les charges d'emprunt annuelles du bien destiné à l'investissement locatif au moment du montage;
  - b) pour les prêts destinés à des biens occupés par leurs propriétaires:
    - "LS" représente les charges d'emprunt annuelles du prêt destiné au bien occupé par son propriétaire au moment du montage,
    - la définition la plus pertinente du "revenu disponible" est:
 

"revenu disponible" = salaire + revenu d'activité libérale (par exemple, bénéfices) + revenu de retraites publiques + revenu de retraites privées et professionnelles + indemnités de chômage + prestations sociales autres que les indemnités de chômage + transferts réguliers privés (par exemple pensions alimentaires) + (revenu locatif brut des biens immobiliers - charges d'emprunt sur biens d'investissement locatif + revenu de placements financiers) + revenu d'une entreprise privée ou d'une société de personnes + revenu régulier provenant d'autres sources + subventions sous forme de prêts - impôts - cotisations pour soins de santé/de sécurité sociale/d'assurance maladie + remboursements d'impôt.

#### 6. Ratio initial charges d'emprunt-revenu (DSTI-O)

1. Le DSTI-O se définit comme suit:

$$DSTIO = \frac{DS}{T}$$

2. Aux fins du calcul, "DS" représente les charges annuelles de l'endettement total de l'emprunteur, défini comme "D" à la section 4, point 2, au moment du montage du prêt.
3. Aux fins du calcul, "T" a la même signification qu'à la section 3, point 4.
4. Il convient de considérer le DSTI-O comme un indicateur facultatif étant donné que, dans certains pays, il se peut que les prêteurs n'aient pas accès aux informations nécessaires pour calculer son numérateur. Toutefois, dans les pays où les prêteurs ont accès à ces informations (par exemple, via les registres des crédits ou les registres fiscaux), les autorités macroprudentielles sont vivement encouragées à inclure aussi cet indicateur dans leur cadre de suivi des risques.

#### 7. Ratio de couverture des intérêts (ICR)

1. L'ICR se définit comme suit:

$$ICR = \frac{\text{Revenu locatif annuel brut}}{\text{Frais d'intérêts annuels}}$$

2. Aux fins du calcul:
  - a) le "revenu locatif annuel brut" est le revenu locatif annuel généré par les biens d'investissement locatif, avant déduction des dépenses de fonctionnement engagées pour préserver la valeur du bien et des impôts et taxes;
  - b) les "frais d'intérêts annuels" sont les frais d'intérêts annuels afférents aux biens d'investissement locatif.
3. Ce ratio peut faire référence à sa valeur initiale (ICR-O) ou sa valeur actuelle (ICR-C).

#### 8. Ratio initial prêt-loyer (LTR-O)

1. Le LTR-O se définit comme suit:

$$LTRO = \frac{\text{Prêt destiné à l'investissement locatif}}{\text{Revenu locatif annuel net ou revenu locatif annuel brut}}$$

2. Aux fins du calcul:
  - a) le "prêt destiné à l'investissement locatif" a la même signification que "L" à la section 1, point 2, mais se limite aux prêts immobiliers résidentiels finançant le bien d'investissement locatif;

- b) le “revenu locatif annuel net” signifie le revenu locatif annuel généré par les biens d'investissement locatif, après déduction des dépenses de fonctionnement engagées pour préserver la valeur du bien immobilier, mais avant déduction des impôts et taxes;
- c) le “revenu locatif annuel brut” signifie le revenu annuel généré par la location du bien d'investissement locatif aux locataires, avant déduction des dépenses de fonctionnement engagées pour préserver la valeur du bien immobilier et des impôts et taxes.

Il convient d'utiliser le revenu locatif annuel net pour le calcul du LTR-O. Si cette information n'est pas disponible, il est possible d'utiliser à la place le revenu locatif annuel brut.»

---

## ANNEXE V

L'annexe V de la recommandation CERS/2016/14 est remplacée par l'annexe suivante:

## «ANNEXE V

**ÉLÉMENTS D'ORIENTATION POUR LES DÉFINITIONS ET LES INDICATEURS**

La présente annexe fournit des éléments d'orientation à propos d'aspects particuliers relatifs à la définition des indicateurs et en particulier à propos de l'annexe III. Son but n'est pas de fournir des instructions techniques détaillées pour remplir les modèles de l'annexe III en passant en revue tous les cas possibles. Il convient plutôt d'interpréter la présente annexe comme un document fournissant des définitions et méthodes ciblées; dans certains cas, des divergences pourraient se justifier pour tenir compte des spécificités de certains marchés ou segments de marché.

**1. Définitions des biens immobiliers commerciaux**

Il n'existe actuellement aucune définition des biens immobiliers commerciaux, à l'échelle de l'Union européenne, qui soit suffisamment précise pour répondre aux objectifs macroprudentiels.

- a) Le règlement (UE) n° 575/2013 définit les biens immobiliers résidentiels à l'article 4, point 1, 75), mais ne fournit pas de définition précise des biens immobiliers commerciaux autrement qu'en les décrivant comme "des bureaux ou d'autres locaux commerciaux" à l'article 126. Ce règlement exige également que la valeur du bien immobilier commercial ne dépende ni de la qualité de crédit de l'emprunteur ni de la performance du projet sous-jacent.
- b) L'ABE a fourni un critère supplémentaire utile: les principales destinations du bien "devraient être liées à une activité économique" <sup>(1)</sup>. Tout en étant utile, ce critère n'est pas suffisamment précis aux fins de la surveillance macroprudentielle.
- c) Le règlement (UE) 2016/867 de la Banque centrale européenne (BCE/2016/13) <sup>(2)</sup> constitue une autre source possible pour la définition d'un bien immobilier commercial. Si le postulat qui était à l'origine de la présente recommandation justifiait l'adoption de définitions plus détaillées à des fins de stabilité financière, les récents développements de la statistique ont souligné la nécessité d'harmoniser plus étroitement la définition de l'immobilier commercial avec celle indiquée dans le règlement (UE) 2016/867, afin de faciliter les activités de suivi et les analyses financières des autorités macroprudentielles nationales et de permettre une comparabilité complète entre les pays.
- d) L'initiative du G20 sur les lacunes en matière de données <sup>(3)</sup>, constituée de 20 recommandations visant à perfectionner les statistiques économiques et financières, a été lancée pour améliorer la disponibilité et la comparabilité des données économiques et financières après la crise financière de 2007-2008. La recommandation II, points 17 et 18, de la deuxième phase de l'initiative du G20 sur les lacunes en matière de données (DGI-2) <sup>(4)</sup> souligne la nécessité d'améliorer la disponibilité des statistiques dans les domaines de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial. La Commission (Eurostat) a publié en 2017, pour donner suite à cette initiative, un rapport intitulé "Commercial property price indicators: sources, methods and issues" <sup>(5)</sup>, apportant une contribution sur les sources de données et méthodologies concernant les indices de prix des biens immobiliers commerciaux, dans le but de mieux informer les statisticiens et les utilisateurs sur d'autres sources possibles de données, méthodes de mesure et sur les questions en jeu.
- e) Le document consultatif du comité de Bâle sur le contrôle bancaire portant sur la révision de l'approche standard pour le risque de crédit <sup>(6)</sup> définit également un bien immobilier commercial par opposition à un bien immobilier résidentiel. Une exposition sur immobilier résidentiel y est définie comme une créance garantie par un bien immobilier ayant la nature d'un logement et qui satisfait à la législation et à la réglementation applicables, permettant à ce bien d'être occupé à des fins d'habitation (bien immobilier résidentiel). Une exposition sur immobilier commercial y est ensuite définie comme une créance garantie par un bien immobilier qui n'a pas la nature d'un logement.

<sup>(1)</sup> Voir: question de l'ABE ID 2014\_1214 du 21 novembre 2014.

<sup>(2)</sup> Règlement (UE) 2016/867 de la Banque centrale européenne du 18 mai 2016 relatif à la collecte de données granulaires sur le crédit et le risque de crédit (BCE/2016/13) (JO L 144 du 1.6.2016, p. 44).

<sup>(3)</sup> Conseil de stabilité financière et Fonds monétaire international, *The financial crisis and information gaps – report to the G20 finance ministers and central bank governors* (La crise financière et les lacunes en matière d'information: rapport aux ministres des finances du G20 et aux gouverneurs des banques centrales), 29 octobre 2009.

<sup>(4)</sup> Conseil de stabilité financière et Fonds monétaire international, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G20 Data Gaps Initiative* (Sixième rapport d'avancement sur la mise en œuvre de l'initiative du G20 sur les lacunes en matière de données), septembre 2015.

<sup>(5)</sup> "Commercial property price indicators: sources, methods and issues", *Statistical Reports 2017 edition*, Eurostat, Office des publications de l'Union européenne, 2017.

<sup>(6)</sup> Comité de Bâle sur le contrôle bancaire, *Révision de l'approche standard pour le risque de crédit - deuxième document consultatif*, décembre 2015.

Les définitions énoncées plus haut étant restrictives, la présente recommandation donne une définition de travail d'un bien immobilier commercial expressément aux fins de la surveillance macroprudentielle. Elle définit un bien immobilier commercial comme tout bien immobilier de rendement, existant ou destiné à la promotion immobilière, y compris le logement locatif; ou tout bien immobilier utilisé par les propriétaires de ce bien afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activité, existant ou en cours de construction; qui n'est pas classé comme bien immobilier résidentiel et cela inclut les logements sociaux.

La question de savoir si un bien destiné à la promotion immobilière doit être considéré comme un bien immobilier commercial peut être débattue. À cet égard, les pratiques nationales divergent. Toutefois, l'expérience d'un certain nombre d'États membres au cours de la récente crise financière montre à quel point il est important, pour la stabilité financière, de suivre les investissements effectués dans ce domaine d'activité économique ainsi que le financement de celui-ci.

L'immobilier de rendement est défini comme tous les biens immobiliers dégageant un revenu issu de leurs loyers ou du gain tiré de leur vente. Par conséquent, les logements destinés à l'investissement locatif et le logement locatif sont tous deux des sous-catégories de l'immobilier de rendement.

Le logement destiné à l'investissement locatif fait référence à tout bien immobilier qui appartient directement à des personnes physiques et qui est principalement destiné à être loué à des locataires. Les logements destinés à l'investissement locatif se situent à la frontière entre l'immobilier résidentiel et l'immobilier commercial. Toutefois, étant donné que cette activité est généralement exercée par des propriétaires non professionnels à temps partiel, ne possédant qu'un portefeuille restreint de biens immobiliers, elle peut être considérée, à des fins de stabilité financière, comme relevant davantage de l'immobilier résidentiel que de l'immobilier commercial. Pour cette raison, les logements destinés à l'investissement locatif sont classés comme biens immobiliers résidentiels et sont donc automatiquement exclus de la définition de l'immobilier commercial, même s'ils demeurent considérés comme de l'immobilier de rendement. Néanmoins, en raison des caractéristiques de risque qui leur sont propres, il est recommandé aux autorités nationales de suivre les évolutions de ce sous-marché par le biais d'une ventilation séparée, si cette activité peut représenter une source significative de risques ou une part significative du stock ou des flux des prêts immobiliers résidentiels totaux. Pour cette raison, une ventilation des prêts immobiliers résidentiels a également été incluse afin de distinguer entre les prêts destinés à l'investissement locatif et les prêts concernant des biens occupés par leur propriétaire. Les logements destinés à l'investissement locatif en cours de construction sont également réputés être des biens immobiliers résidentiels. De même, les logements en cours de construction dans le but d'être utilisés à des fins d'habitation par leurs propriétaires sont également réputés être des biens immobiliers résidentiels.

Le logement locatif fait référence à des biens immobiliers appartenant à des entités juridiques (telles que des investisseurs professionnels) dans le but d'être loués à des locataires. De tels biens sont également considérés comme de l'immobilier de rendement et sont par conséquent classés comme biens immobiliers commerciaux. De plus, les logements locatifs en cours de construction sont également classés comme étant des biens immobiliers commerciaux, et plus précisément comme biens immobiliers de rendement destinés à la promotion immobilière. Un suivi séparé du financement des logements locatifs peut également être pertinent à des fins de stabilité financière. Pour cette raison, des ventilations séparées ont été introduites pour ce type de prêts.

L'immobilier de rendement autre que les logements destinés à l'investissement locatif et le logement locatif sont également compris dans la définition de l'immobilier commercial, qu'il soit existant ou en cours de construction. Des immeubles de bureaux et locaux professionnels en location constituent des exemples d'autres types d'immobilier de rendement. Lorsqu'ils sont en cours de construction, ces types d'immobilier de rendement sont considérés comme de l'immobilier de rendement destiné à la promotion immobilière, qui est classé comme immobilier commercial.

Les biens immobiliers utilisés par les propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités comprennent les locaux professionnels, ainsi que les biens immobiliers de nature plus sui generis comme les églises, les universités, les musées, etc. La question de savoir si un bien utilisé par les propriétaires pour y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités doit être classé comme bien immobilier commercial ou comme un autre type de bien immobilier peut être débattue. À cet égard, les pratiques nationales varient, le risque associé à ces biens immobiliers pouvant, dans certains États membres, être différent des risques associés à l'immobilier commercial. Néanmoins, tout en reconnaissant que les risques peuvent varier entre les États membres, il est également important de suivre de tels risques à des fins de stabilité financière. Pour cette raison, les biens immobiliers utilisés par leurs propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités ont été intégrés dans la définition de l'immobilier commercial. De plus, afin de tenir compte des spécificités du financement des différents marchés immobiliers de tous les États membres, des ventilations séparées sont également introduites afin de suivre séparément les risques liés à ces types de financement. Il convient également de considérer les biens immobiliers utilisés par leurs propriétaires afin d'y exercer leur activité commerciale ou à toute autre fin ou activités comme des biens immobiliers commerciaux à la fois durant la phase de construction et à leur achèvement.

Les logements sociaux représentent un segment complexe du marché immobilier, étant donné qu'il peut prendre différentes formes d'un pays à l'autre, mais également à l'intérieur d'un même pays. Étant donné que les logements sociaux ne sont généralement pas construits, acquis ou rénovés par des personnes physiques, ils ne sont pas classés comme biens immobiliers résidentiels mais comme biens immobiliers commerciaux. Toutefois, dans certains pays, eu égard à des considérations de stabilité financière, il est important d'assurer un suivi des risques provenant de ce type de biens en utilisant une ventilation séparée. Pour cette raison, des ventilations séparées ont été ajoutées pour ces types de prêts.

De plus, les logements sociaux appartenant directement à l'État sont réputés détenus pour servir les objectifs de l'État et sont donc classés comme biens immobiliers commerciaux. Les logements sociaux en cours de construction sont également classés comme biens immobiliers commerciaux étant donné qu'ils sont considérés comme de l'immobilier de rendement destiné à la promotion immobilière.

Il convient de considérer tout autre bien en cours de construction comme soit un bien immobilier résidentiel, soit un bien immobilier commercial conformément aux définitions générales indiquées respectivement aux points 4 et 38 de la section 2, paragraphe 1, alinéa 1.

## 2. Sources des données relatives à l'immobilier commercial

### 2.1. Indicateurs relatifs au marché physique des biens immobiliers commerciaux

Les indicateurs de l'immobilier commercial relatifs au marché physique peuvent être obtenus via:

- a) des sources publiques, par exemple des agences statistiques nationales ou des registres fonciers; ou
- b) des fournisseurs de données du secteur privé qui couvrent une part substantielle du marché de l'immobilier commercial.

Le rapport du CERS sur l'immobilier commercial et la stabilité financière dans l'Union européenne présente le tableau des indices de prix disponibles et des sources de données possibles <sup>(7)</sup>.

### 2.2. Indicateurs relatifs aux expositions du système financier à l'immobilier commercial

Les données concernant les expositions des participants au marché, au minimum celles du secteur financier, peuvent être collectées à partir des déclarations d'informations prudentielles. Certaines données sont déjà collectées par la BCE et par l'AEAPP au niveau national. Toutefois, elles ne sont pas très détaillées. Les nouveaux modèles de déclaration d'informations prudentielles pour les banques, c'est-à-dire les modèles FINREP et COREP, pour les assureurs les obligations déclaratives de la directive 2009/138/CE du Parlement européen et du Conseil <sup>(8)</sup> et pour les fonds d'investissement les obligations de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil <sup>(9)</sup>, peuvent permettre une compréhension plus détaillée des expositions des établissements financiers à l'immobilier commercial.

Les classifications fournies dans la nomenclature statistique des activités économiques au sein de la Communauté européenne (NACE Rév.2) peuvent être utiles pour évaluer approximativement les expositions des établissements financiers à l'immobilier commercial, du fait qu'elles sont largement acceptées par les institutions de l'Union et utilisées dans les modèles de déclarations réglementaires applicables aux banques et aux entreprises d'assurance. Deux sections semblent utiles à cet égard:

- a) la section F: construction, à l'exclusion du génie civil; et
- b) la section L: activités immobilières, à l'exclusion des agences immobilières.

Le principal inconvénient qu'il y a à utiliser la nomenclature NACE réside dans le fait qu'elle vise les secteurs économiques et non les prêts. Par exemple, un prêt consenti à une société immobilière pour l'achat d'une flotte automobile sera déclaré à la Section L, même s'il ne s'agit pas d'un prêt immobilier commercial.

### 2.3. Utilisation de données du secteur privé

Lorsque les autorités macroprudentielles nationales utilisent des données provenant d'un fournisseur de données du secteur privé pour compiler les indicateurs relatifs à l'immobilier commercial, elles sont censées identifier les différences, en matière de champ d'application et de définitions, par rapport aux exigences de la présente recommandation. Il convient également qu'elles soient en mesure de fournir des détails sur la méthodologie sous-jacente utilisée par le fournisseur des données ainsi que sur la couverture de l'échantillon. Les données provenant d'un fournisseur du secteur privé doivent être représentatives du marché dans son ensemble et décomposées conformément aux ventilations pertinentes de la recommandation D:

- a) type de bien immobilier;
- b) emplacement du bien immobilier;
- c) type et nationalité de l'investisseur;
- d) type et nationalité du prêteur.

<sup>(7)</sup> CERS, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* (Rapport sur l'immobilier commercial et la stabilité financière dans l'Union européenne), décembre 2015, notamment l'annexe II, section 2.2.

<sup>(8)</sup> Directive 2009/138/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2009 sur l'accès aux activités de l'assurance et de la réassurance et leur exercice (solvabilité II) (JO L 335 du 17.12.2009, p. 1).

<sup>(9)</sup> Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010 (JO L 174 du 1.7.2011, p. 1).

### 3. Ventilations pertinentes des indicateurs

En ce qui concerne les ventilations décrites dans la recommandation D, les autorités macroprudentielles nationales devraient être en mesure d'évaluer si elles sont pertinentes pour leur propre marché de l'immobilier commercial, lorsqu'elles les utilisent à des fins de suivi, compte tenu par ailleurs du principe de proportionnalité.

“Type de bien” correspond à l'usage principal d'un bien commercial. S'agissant des indicateurs des biens immobiliers commerciaux, cette ventilation doit comporter les catégories suivantes:

- a) résidentiel, par exemple immeubles d'habitation collectifs;
- b) commerce de détail, par exemple hôtels, restaurants, centres commerciaux;
- c) bureaux, par exemple bien principalement utilisé comme local professionnel ou bureau d'entreprise;
- d) industriel, par exemple bien utilisé à des fins de production, de distribution ou de logistique;
- e) autres types de biens commerciaux.

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 peut être classé en fonction de son usage principal.

“Emplacement du bien immobilier” fait référence à la répartition géographique (par exemple par région) ou aux sous-marchés immobiliers, comprenant également les emplacements privilégiés et les emplacements non privilégiés. Un emplacement privilégié est généralement considéré comme le meilleur emplacement d'un marché particulier, ce qui se traduit également dans le rendement locatif (en général le plus bas du marché). Dans le cas des immeubles de bureaux, il peut s'agir d'un emplacement situé au centre d'une grande ville. Dans le cas des immeubles de commerce de détail, il peut s'agir d'un centre-ville fréquenté par un grand nombre de piétons ou d'un centre commercial avec un emplacement central. Pour les immeubles logistiques, il peut s'agir d'un emplacement équipé de l'infrastructure et des services nécessaires, bénéficiant d'un excellent accès aux réseaux de transport.

“Territoire sur lequel se situe le bien” fait référence au territoire sur lequel se situe le bien servant de garantie pour tout prêt accordé selon les règles du système financier national d'un État membre. Cette ventilation devrait comprendre les sous-catégories suivantes:

- a) territoire national;
- b) territoire étranger, décomposé par pays pour les pays que les autorités macroprudentielles nationales de l'État membre considèrent importants à des fins de stabilité financière.

“Type d'investisseur” correspond aux grandes catégories d'investisseurs, comme:

- a) les banques;
- b) les sociétés d'assurance;
- c) les fonds de pension;
- d) les fonds d'investissement;
- e) les sociétés immobilières;
- f) divers.

Il est probable que seules les données relatives à l'emprunteur ou à l'investisseur enregistré seront disponibles. Toutefois, les autorités macroprudentielles nationales devraient avoir conscience que l'emprunteur ou l'investisseur enregistré peut être différent de l'emprunteur ou de l'investisseur ultime, qui supporte le risque final. C'est pourquoi, les autorités sont encouragées à surveiller également les informations concernant l'emprunteur ou l'investisseur ultime, chaque fois que cela est possible, par exemple en collectant des informations auprès des acteurs du marché, dans le but de mieux comprendre le comportement de ces derniers ainsi que les risques.

“Type de prêteur” correspond aux grandes catégories de prêteurs, comme:

- a) les banques, dont les structures de défaisance;
- b) les sociétés d'assurance;
- c) les fonds de pension.

Les autorités macroprudentielles nationales peuvent avoir besoin d'adapter leur liste de types d'investisseurs et de prêteurs pour tenir compte des caractéristiques du secteur local de l'immobilier commercial.

“Nationalité” correspond au pays d'enregistrement du participant au marché. Il convient de ventiler la nationalité des investisseurs et des prêteurs au moins dans les trois catégories géographiques suivantes, à savoir:

- a) territoire national;
- b) reste de l'Espace économique européen;
- c) reste du monde.

Cependant, les autorités macroprudentielles nationales devraient avoir conscience que la nationalité du prêteur ou de l'investisseur enregistré peut être différente de la nationalité du prêteur ou de l'investisseur ultime qui supporte le risque final. C'est pourquoi, les autorités sont encouragées à surveiller également les informations concernant la nationalité du prêteur ou de l'investisseur ultime, par exemple en collectant des informations auprès des acteurs du marché.

Il convient de considérer les ventilations décrites dans la recommandation D 2 comme le minimum recommandé. Toutefois, rien ne s'oppose à ce que les autorités macroprudentielles nationales utilisent toute autre ventilation supplémentaire qu'elles estiment nécessaire, selon leurs propres définitions et unités de mesure, et compte tenu des spécificités de leurs marchés nationaux de l'immobilier commercial. Concernant ces ventilations supplémentaires, les autorités macroprudentielles nationales peuvent choisir d'assurer le suivi et la classification de ces segments de marché comme elles le jugent approprié pour leur marché national de l'immobilier commercial. De plus, lorsque certaines sous-catégories de l'immobilier commercial ou de l'immobilier résidentiel ne sont pas jugées comme pertinentes aux fins de stabilité financière, les autorités macroprudentielles nationales peuvent choisir de ne pas assurer le suivi des risques émanant de ces types de biens ou de leur financement. Dans de tels cas, l'inaction des autorités macroprudentielles nationales sera jugée comme justifiée, pour autant qu'elles soient étayées par des explications suffisantes.

#### 4. Méthode de calcul des indicateurs physiques du marché

Le prix d'un bien immobilier commercial correspond à une valeur numéraire de qualité constante, c'est-à-dire la valeur marchande du bien de laquelle sont soustraites les variations de qualité, comme la dépréciation (et l'obsolescence) ou l'appréciation (par exemple une rénovation), à l'aide d'un ajustement de la qualité.

Des recommandations, émanant de travaux commencés par Eurostat, conseillent que les données relatives aux prix soient collectées à partir des transactions réelles. Lorsque celles-ci ne sont pas disponibles et/ou ne sont pas entièrement représentatives, les données peuvent être obtenues par approximation à l'aide de données d'appréciation ou d'évaluation, dans la mesure où celles-ci reflètent le prix du marché actuel, et non une méthode durable d'estimation des prix.

#### 5. Évaluation des expositions du système financier à l'immobilier commercial

L'exposition du système financier à l'immobilier commercial englobe tant les prêts, souvent fournis par des banques mais parfois aussi par des sociétés d'assurance, que les investissements, souvent réalisés par des sociétés d'assurance, des fonds de pension et des fonds d'investissement. Les investissements peuvent concerner des détentions directes de biens immobiliers commerciaux, par exemple via la possession du titre de propriété d'un bien immobilier commercial, et des détentions indirectes de biens immobiliers commerciaux, par exemple via des valeurs mobilières ou des fonds d'investissement. Si un prêteur ou un investisseur utilise une structure ad hoc comme technique spécialisée de financement de biens immobiliers commerciaux, il convient de considérer ces prêts ou investissements comme des prêts directs pour des biens immobiliers commerciaux ou comme des détentions directes de biens immobiliers commerciaux (approche “par transparence”).

Lorsqu'elles évaluent ces expositions pour le système dans son ensemble, les autorités macroprudentielles nationales devraient avoir conscience du risque de double comptage. Les investisseurs peuvent investir directement et indirectement dans des biens immobiliers commerciaux. Par exemple les fonds de pension et les sociétés d'assurance investissent souvent indirectement dans des biens immobiliers commerciaux.

Par ailleurs, il peut se révéler plus compliqué de déterminer les expositions des participants étrangers au marché, qui peuvent représenter une part significative du marché<sup>(10)</sup>. Étant donné que ces participants jouent un rôle important dans le fonctionnement du marché de l'immobilier commercial, il est recommandé de suivre leurs activités.

Étant donné que les pertes issues de l'immobilier commercial se concentrent souvent au niveau des prêts immobiliers commerciaux accordés par les banques, les autorités macroprudentielles nationales sont encouragées à prêter une attention particulière à ces activités de prêt.

#### 6. Méthodes de calcul du LTV

L'annexe IV définit les méthodes de calcul des ratios LTV-O et LTV-C. Toutefois, il existe un certain nombre de spécificités à prendre en compte lorsque ces ratios sont calculés pour l'immobilier commercial.

<sup>(10)</sup> CERS, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* (Rapport sur l'immobilier commercial et la stabilité financière dans l'Union européenne), décembre 2015, notamment la section 2.3 et l'encadré 1.



En cas de prêt syndiqué, il convient de calculer le LTV-O comme le rapport entre le montant initial de l'ensemble des prêts accordés à l'emprunteur et la valeur du bien au moment du montage. Lorsque plusieurs biens sont concernés, il convient de calculer le LTV-O comme le rapport entre le montant initial du prêt ou des prêts et la valeur totale des biens concernés.

Étant donné que, dans le secteur de l'immobilier commercial, le nombre de biens est bien inférieur et les biens sont plus hétérogènes que dans celui de l'immobilier résidentiel, il est plus approprié de calculer le LTV-C à partir d'une estimation de la valeur des différents biens plutôt que d'un indice de prix ou de valeur.

Enfin, il est nécessaire que les autorités macroprudentielles nationales surveillent la répartition du LTV en accordant une attention particulière aux prêts les plus risqués, c'est-à-dire ceux ayant le LTV le plus élevé, du fait que les pertes proviennent souvent de ce type de risque extrême.

#### **7. Méthodes de calcul du ratio de couverture des intérêts (ICR) et du ratio de couverture des charges d'emprunt (DSCR)**

Le ratio de couverture des intérêts (ICR) et le ratio de couverture des charges d'emprunt (DSCR) font référence au revenu locatif d'un bien ou un ensemble de biens de rendement, ou à la trésorerie produite par l'exercice de l'activité commerciale ou à toute autre fin ou activités des propriétaires du bien ou de l'ensemble de biens, après déduction des impôts et taxes ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement que l'emprunteur doit supporter pour préserver la valeur de son bien et, (en cas de trésorerie), adapter en fonction d'autres coûts et bénéfices directement liés à l'utilisation du bien.

L'ICR se définit comme suit:

$$ICR = \frac{\text{Revenu annuel net}}{\text{Frais d'intérêts annuels}}$$

Aux fins du calcul de l'ICR:

- a) le "revenu annuel net" recouvre le revenu annuel produit par la location du bien aux locataires ou la trésorerie annuelle dégagée par l'exercice de l'activité commerciale ou de toute autre fin ou activités des propriétaires du bien, après déduction des impôts et taxes ainsi que des dépenses de fonctionnement pour préserver la valeur de son bien et, (en cas de trésorerie), ajusté en fonction d'autres coûts et bénéfices directement liés à l'utilisation du bien;
- b) les "frais d'intérêts annuels" sont les frais d'intérêt annuels afférents au prêt garanti par le bien immobilier commercial ou l'ensemble de biens immobiliers commerciaux.

Le but de l'ICR est de calculer dans quelle mesure le revenu produit par un bien est suffisant pour couvrir les frais d'intérêts engagés par l'emprunteur pour acheter ce bien. Il convient par conséquent d'analyser l'ICR au niveau du bien.

Le DSCR se définit comme suit:

$$DSCR = \frac{\text{Revenu annuel net}}{\text{Charges d'emprunt annuelles}}$$

Aux fins du calcul du DSCR:

- a) le "revenu annuel net" recouvre le revenu annuel produit par la location du bien aux locataires ou la trésorerie annuelle dégagée par l'exercice de l'activité commerciale ou de toute autre fin ou activités des propriétaires du bien, après déduction des impôts et taxes ainsi que des dépenses de fonctionnement pour préserver la valeur de son bien et, (en cas de trésorerie), ajusté en fonction d'autres coûts et bénéfices directement liés à l'utilisation du bien.
- b) les "charges d'emprunt annuelles" sont les charges annuelles liées au prêt garanti par le bien immobilier commercial ou l'ensemble de biens immobiliers commerciaux.

Le DSCR sert à évaluer l'endettement global qu'un bien immobilier crée pour un emprunteur. Par conséquent, le dénominateur n'inclut pas uniquement les charges d'intérêts mais également l'amortissement du prêt, c'est-à-dire les remboursements du principal. La question principale concernant cet indicateur est de savoir s'il convient de le calculer au niveau du bien ou au niveau de l'emprunteur. Le financement de l'immobilier commercial est fourni habituellement sans possibilité de recours, c'est-à-dire que le prêteur ne peut être remboursé que sur les revenus produits par le bien et non sur d'autres revenus ou actifs de l'emprunteur. Il est donc plus réaliste et adéquat de calculer le DSCR au niveau du bien. D'autre part, la prise en compte de l'ensemble des revenus d'un emprunteur poserait des difficultés importantes en termes de regroupement des données, ce qui compliquerait la définition d'une unité de mesure comparable entre tous les États membres.

#### **8. Indicateurs supplémentaires pertinents pour les biens de rendement destinés à la promotion immobilière**

Pour les biens immobiliers de rendement, destinés à la promotion immobilière, les autorités macroprudentielles nationales peuvent effectuer le suivi du ratio prêts-coûts (LTC) au lieu du ratio initial prêt-valeur (LTV-O). Le LTC représente le montant initial de l'ensemble des prêts accordés par rapport aux coûts liés à la construction d'un bien immobilier jusqu'à son achèvement.

De plus, il convient que les autorités macroprudentielles nationales assurent le suivi en priorité des projets les plus risqués, par exemple ceux connaissant des taux très bas de prélocation ou de prévente. Pour tout bâtiment encore en construction, le taux de prélocation est égal à la superficie qui a déjà été louée par le promoteur au moment où le prêt est consenti par rapport à la superficie disponible après l'achèvement du bien; de la même manière, le taux de prévente correspond à la superficie déjà vendue par le promoteur au moment où le prêt a été consenti par rapport à la superficie totale disponible après l'achèvement du bien.

#### **9. Publication annuelle des expositions aux biens immobiliers commerciaux par les autorités européennes de surveillance**

À partir des informations disponibles dans les modèles de déclarations réglementaires, il est recommandé aux autorités européennes de surveillance de publier au moins une fois par an des informations agrégées concernant les expositions des entités relevant de leur surveillance aux différents marchés nationaux de l'immobilier commercial dans l'Union, en se fondant sur les données individuelles. Ce type de publication devrait renforcer les connaissances des autorités macroprudentielles nationales à propos de l'activité exercée par des entités d'autres États membres sur leur marché national de l'immobilier commercial. En cas de motifs d'inquiétude relatifs à l'étendue ou à la qualité des données publiées, ces dernières doivent être accompagnées des commentaires adéquats.

D'une manière générale, il convient que les autorités européennes de surveillance donnent la possibilité à toute autorité macroprudentielle nationale de l'Union d'évaluer les expositions de tous les établissements financiers de l'Union à son marché national. Ceci implique que les données collectées pour l'ensemble des établissements de l'Union soient agrégées au niveau national.

En publiant ce type d'informations agrégées, les autorités européennes de surveillance devraient utiliser les informations figurant dans les modèles de déclarations réglementaires, qui fournissent une ventilation géographique des expositions au risque de crédit et/ou des investissements (directs et indirects). Lorsque les modèles de déclaration fournissent une ventilation par code NACE <sup>(1)</sup>, le bien immobilier commercial pourrait être référencé à la fois dans les sections "F" et "L", bien que, stricto sensu, il serait nécessaire d'exclure certaines sous-catégories, d'après la définition d'un bien immobilier commercial donnée dans la présente recommandation.

---

<sup>(1)</sup> Règlement (CE) n° 1893/2006 du Parlement européen et du Conseil du 20 décembre 2006 établissant la nomenclature statistique des activités économiques NACE Rév. 2 et modifiant le règlement (CEE) n° 3037/90 du Conseil ainsi que certains règlements (CE) relatifs à des domaines statistiques spécifiques (JO L 393 du 30.12.2006, p. 1).»