

**ALERTE DU COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE****du 22 septembre 2016****concernant des vulnérabilités à moyen terme du secteur immobilier résidentiel en Belgique****(CERS/2016/06)**

(2017/C 31/03)

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 ses articles 3 et 16,

considérant ce qui suit:

- (1) L'expérience de nombreux pays montre que la manifestation de vulnérabilités dans le secteur immobilier résidentiel peut engendrer des risques importants pour la stabilité financière nationale et avoir de graves conséquences sur l'économie réelle, et peut également avoir des répercussions négatives sur d'autres pays.
- (2) Le Comité européen du risque systémique (CERS) a récemment conclu, à l'échelle de l'Union, une évaluation systématique et prospective du secteur immobilier résidentiel. Dans ce contexte, le CERS a identifié, dans huit pays, des vulnérabilités à moyen terme qui constituent une source de risque systémique pour la stabilité financière et qui pourraient avoir de graves conséquences pour l'économie réelle.
- (3) Pour la Belgique, l'évaluation des vulnérabilités conduite par le CERS fait apparaître les éléments suivants:
  - a. On observe en Belgique une augmentation de l'endettement global des ménages, qui résulte en grande partie de l'augmentation toujours rapide des prêts immobiliers. Le durcissement des critères d'octroi de crédit qui était à l'œuvre depuis quelques années semble s'être récemment interrompu. Parallèlement, les données microéconomiques indiquent que certaines catégories de ménages ont contracté des prêts hypothécaires conséquents par rapport à la valeur de leur bien immobilier, consacrent une part importante de leur revenu au service de leur dette et disposent d'un faible niveau de patrimoine financier net par rapport au niveau de leur dette.
  - b. En cas de choc économique ou financier — comme une augmentation du chômage et/ou un ralentissement de la croissance du revenu — ces ménages très endettés pourraient avoir de grandes difficultés à assurer le service de leur dette; le nombre de cas de non-remboursement de prêts hypothécaires pourrait alors s'accroître, ce qui engendrerait des pertes directes sur crédits pour les banques, surtout en cas de baisse des prix des biens immobiliers résidentiels. En outre, si un scénario défavorable pour l'économie venait à se concrétiser, les effets négatifs que celui-ci aurait sur le revenu et le patrimoine des ménages pourraient renforcer le choc initial, ce qui accentuerait les effets négatifs directs et indirects sur la stabilité financière (par exemple, si les ménages devaient réduire leur consommation pour honorer le remboursement de leur prêt hypothécaire).
  - c. En outre, les prix des biens immobiliers résidentiels, qui ont fortement augmenté au cours des 30 dernières années, enregistrent depuis quelques années une croissance plus rapide que les revenus ou les loyers. En termes nominaux, ils sont proches aujourd'hui de leur niveau d'avant la crise financière. Des signes de surévaluation des prix sont visibles, bien que d'autres modèles d'évaluation ne le démontrent pas de manière incontestable. Les prix déjà élevés des biens immobiliers résidentiels et leur hausse continue pourraient entraîner une nouvelle augmentation de la dette globale des ménages et du nombre de foyers exposés.
  - d. Parallèlement, le CERS reconnaît l'existence de plusieurs facteurs d'atténuation des vulnérabilités sur le marché immobilier résidentiel belge. Premièrement, les ménages belges pris dans leur globalité disposent d'actifs financiers dont la valeur est relativement élevée par rapport à leur dette. Deuxièmement, les prêts hypothécaires sont généralement amortis remboursés en moins de 25 ans, ce qui signifie que les ménages belges réduisent leur dette assez vite par rapport aux ménages d'autres pays de l'Union.

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

- e. Le CERS prend note des mesures relatives au secteur immobilier résidentiel mises en œuvre en Belgique. Dans l'ensemble, les autorités belges se sont efforcées d'assurer la résilience des banques aux risques provenant de ce secteur. La décision prise en décembre 2013 par la Banque Nationale de Belgique (BNB) d'imposer une majoration des exigences d'adéquation des fonds propres au titre des expositions aux prêts hypothécaires des banques utilisant des modèles fondés sur les notations internes<sup>(1)</sup>, ainsi que les communications publiques de la BNB appelant à une vigilance accrue face aux risques provenant du secteur immobilier résidentiel, peuvent aussi réduire les vulnérabilités constatées. En outre, la déductibilité fiscale en matière de prêts hypothécaires est actuellement soumise à des conditions plus strictes. L'engagement public pris par la BNB de prendre des mesures supplémentaires en matière de fonds propres afin de cibler les prêts à haut risque (par exemple, ceux qui présentent une quotité de financement élevée) si ces derniers continuent à représenter une part importante des nouveaux prêts émis, devrait aussi, dans une certaine mesure, limiter l'aggravation des vulnérabilités à l'avenir. Cependant, aucune mesure visant directement les vulnérabilités liées aux ménages très endettés ou l'augmentation continue des prix des biens immobiliers résidentiels n'a été adoptée. Bien que les mesures politiques mises en œuvre soient adaptées à la nature des vulnérabilités de l'immobilier résidentiel en Belgique, il se peut qu'elles soient insuffisantes pour y remédier pleinement,

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE ALERTE:

Le CERS a identifié des vulnérabilités à moyen terme dans le secteur immobilier résidentiel belge qui constituent une source de risque systémique pour la stabilité financière et pourraient avoir de graves conséquences pour l'économie réelle. Du point de vue macroprudentiel, le CERS considère que les principales vulnérabilités sont l'augmentation rapide de l'endettement global des ménages associée à l'existence de nombreuses catégories de ménages déjà très endettés dans un contexte de forte hausse des prix des biens immobiliers résidentiels observée ces dernières années.

Fait à Francfort-sur-le-Main, le 22 septembre 2016.

Francesco MAZZAFERRO

*Chef du secrétariat du CERS*

*Au nom du conseil général du CERS*

---

<sup>(1)</sup> Application d'une majoration de cinq points de pourcentage aux pondérations des risques des prêts hypothécaires belges pour les établissements de crédit utilisant des modèles fondés sur les notations internes pour le calcul des exigences de fonds propres. Cette mesure est entrée en vigueur avec le décret royal du 8 décembre 2013 — <https://www.nbb.be/fr/articles/arrete-royal-du-8-decembre-2013-portant-approbation-du-reglement-du-22-octobre-2013-de-la> — et a ensuite été appliquée en 2014 en vertu de l'article 458 du règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012. Cette mesure a été prorogée d'un an en mai 2016 (décret royal du 31 mai 2016 — <https://www.nbb.be/fr/supervision-financiere/politique-macroprudentielle/instruments-macroprudentiels/immobilier>).