

I

(Résolutions, recommandations et avis)

RECOMMANDATIONS

COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE

RECOMMANDATION DU COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE

du 31 octobre 2016

visant à combler les lacunes de données immobilières

(CERS/2016/14)

(2017/C 31/01)

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 ⁽¹⁾, 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 ⁽²⁾, et notamment ses articles 18 à 20,

considérant ce qui suit:

- (1) Le secteur de l'immobilier joue un rôle important dans l'économie et ses évolutions peuvent avoir une influence significative sur le système financier. Les crises financières passées ont montré que les évolutions non durables des marchés immobiliers pouvaient avoir de graves répercussions sur la stabilité du système financier et de l'économie dans son ensemble. Par le passé, les évolutions défavorables survenues dans certains États membres, tant sur les marchés de l'immobilier résidentiel que sur ceux de l'immobilier commercial, ont engendré de lourdes pertes et ont eu des effets négatifs sur l'économie réelle. Ceci illustre l'interaction étroite entre le secteur de l'immobilier, les bailleurs de fonds et les autres secteurs, ainsi que les fortes boucles de rétroaction entre le système financier et l'économie réelle, qui accentuent toute évolution négative.
- (2) Ces connexions sont importantes car elles indiquent que les risques émanant du secteur immobilier peuvent avoir une incidence systémique, procyclique par nature. Les vulnérabilités du système financier tendent à s'accumuler lors de la phase d'essor du cycle immobilier. La perception de risques moindres et la facilitation de l'accès au financement peuvent contribuer à une expansion rapide du crédit et de l'investissement, ainsi qu'à une augmentation de la demande immobilière, ce qui exerce une pression à la hausse sur les prix de l'immobilier. Étant donné que la hausse de la valeur des garanties qui en résulte stimule encore davantage la demande et la fourniture de crédit, cette dynamique auto-entretenu peut créer des bulles spéculatives. À l'inverse, pendant la phase de repli du cycle immobilier, le durcissement des conditions de prêt, l'accroissement de l'aversion pour le risque et les pressions baissières sur les prix de l'immobilier peuvent avoir des répercussions néfastes sur la capacité d'adaptation des emprunteurs et des prêteurs, provoquant un ralentissement économique.
- (3) Par conséquent, il est crucial de mettre en place un cadre mieux harmonisé pour suivre les évolutions des marchés de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial, qui sont les segments du secteur de l'immobilier comptant le plus pour la stabilité financière, afin de pouvoir identifier très tôt les vulnérabilités susceptibles d'entraîner à l'avenir des crises financières. Les décideurs ont besoin de disposer de certaines informations pertinentes, notamment d'une série d'indicateurs clés fiables, pour les aider à repérer l'accumulation des risques systémiques et à évaluer l'éventuel besoin d'une intervention macroprudentielle. De plus, ces indicateurs peuvent jouer un rôle important pour déterminer si et quand il convient de renforcer ou d'assouplir les instruments macroprudentiels harmonisés, visant les prêteurs, qui sont disponibles dans le droit de l'Union. Par ailleurs, les indicateurs peuvent également être employés pour guider les autorités nationales dans l'utilisation des instruments macroprudentiels nationaux visant les emprunteurs.

⁽¹⁾ JO L 331 du 15.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ JO C 58 du 24.2.2011, p. 4.

- (4) L'absence de définitions opérationnelles, communes à tous les États membres, pour les secteurs de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial, ainsi que les contraintes opérationnelles pesant sur la disponibilité des données pour un certain nombre d'indicateurs importants, restreignent la fiabilité des analyses de la stabilité financière, ce qui complique l'évaluation et la comparaison précises des risques dans l'ensemble des marchés nationaux. Concernant l'immobilier résidentiel, des travaux antérieurs réalisés par le Comité européen du risque systémique (CERS) ⁽¹⁾ ont souligné l'absence persistante de données comparables et de haute qualité sur certains indicateurs clés nécessaires à la surveillance de la stabilité financière et à la prise de décisions. De plus, il est difficile d'évaluer la capacité de ces indicateurs à donner rapidement l'alerte pour prévenir l'accumulation des risques systémiques, en raison de l'absence de séries temporelles fiables et harmonisées. S'agissant de l'immobilier commercial, des travaux similaires réalisés par le CERS ⁽²⁾ ont conclu que l'absence, tant d'une définition opérationnelle harmonisée d'un bien immobilier commercial que d'un cadre de données granulaire et cohérent, visant à appréhender les évolutions plus larges du marché, rendait problématique l'analyse des risques systémiques.
- (5) Des mesures ont été conçues et mises en œuvre dans l'ensemble des États membres pour atténuer les effets procycliques des marchés de l'immobilier et pour renforcer la capacité d'adaptation des établissements de crédit aux retombées négatives de la dynamique du marché de l'immobilier. De surcroît, les règles prudentielles applicables au secteur bancaire de l'Union, telles que définies dans le règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil ⁽³⁾ et la directive 2013/36/UE du Parlement européen et du Conseil ⁽⁴⁾, ont introduit un ensemble d'instruments, tels que des exigences de fonds propres par secteur, afin d'atténuer les risques apparaissant dans certains secteurs, dont l'immobilier. Le cadre prudentiel de l'Union est principalement axé sur des mesures à base de fonds propres, visant la structure du capital des établissements de crédit. Les instruments visant les emprunteurs, tels que les plafonds des ratios prêt-valeur, prêt-revenu et endettement-revenu, du ratio de couverture des intérêts et du ratio charges d'emprunt-revenu, ainsi que du ratio de couverture des charges d'emprunt, n'entrent pas dans les champs d'application du règlement (UE) n° 575/2013 et de la directive 2013/36/UE, et leur mise en œuvre relève de la législation nationale. Certains de ces instruments ont déjà été activés par plusieurs États membres, même si les définitions des instruments et indicateurs varient.
- (6) Dans l'accomplissement de sa mission, le CERS devrait contribuer à garantir la stabilité financière et à atténuer les répercussions négatives sur le marché intérieur et l'économie réelle. À ces fins, il est capital de disposer de définitions opérationnelles plus harmonisées et d'un ensemble d'indicateurs immobiliers comparables et rapidement disponibles. Une meilleure compréhension des caractéristiques structurelles et cycliques des marchés de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial dans l'Union sera utile aux autorités macroprudentielles nationales pour mieux suivre la dynamique du secteur de l'immobilier, pour cerner les menaces qu'il est susceptible de constituer pour la stabilité financière et pour fournir des conseils sur les mesures à prendre.
- (7) En conséquence, il y a lieu de combler les lacunes existantes en termes de disponibilité et de comparabilité des données, utiles à des fins macroprudentielles, concernant les marchés de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial dans l'Union. Il convient donc, à cet effet, de fournir des définitions opérationnelles ciblées d'un bien immobilier résidentiel et d'un bien immobilier commercial, ainsi que de déterminer un ensemble commun d'indicateurs, assortis de définitions ciblées, que les autorités macroprudentielles nationales devront suivre pour évaluer les risques provenant des secteurs de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial. En outre, les recommandations devraient préciser les dimensions et le degré de granularité de chaque indicateur, l'étendue des informations prévues et le système de mesure des indicateurs.
- (8) L'adoption de définitions et méthodes de mesure des indicateurs harmonisées, afin de suivre les marchés de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial, n'empêche pas les autorités macroprudentielles nationales de s'appuyer, pour l'évaluation de leur risque interne et des mesures à prendre, sur des indicateurs immobiliers reposant sur leurs propres définitions et mesures, éventuellement mieux adaptées pour répondre aux exigences nationales.
- (9) Compte tenu de la nature fortement procyclique des évolutions des marchés de l'immobilier commercial, le suivi des risques de ces marchés devrait être plus fréquent que celui des risques des marchés de l'immobilier résidentiel. Par conséquent, il y a lieu d'effectuer un suivi au moins trimestriel du marché physique, ainsi que des flux d'investissement et de crédit et des critères correspondants d'octroi des prêts. Concernant le secteur de l'immobilier résidentiel, il est recommandé de suivre au moins une fois par an les stocks d'investissements et de prêts et les critères correspondants d'octroi de ces derniers, ainsi que l'évolution de ces critères.

⁽¹⁾ CERS, *Report on residential real estate and financial stability in the EU* (Rapport sur l'immobilier résidentiel et la stabilité financière dans l'UE), décembre 2015.

⁽²⁾ CERS, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* (Rapport sur l'immobilier commercial et la stabilité financière dans l'UE), décembre 2015.

⁽³⁾ Règlement (UE) no 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 (JO L 176 du 27.6.2013, p. 1).

⁽⁴⁾ Directive 2013/36/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et la surveillance prudentielle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, modifiant la directive 2002/87/CE et abrogeant les directives 2006/48/CE et 2006/49/CE (JO L 176 du 27.6.2013, p. 338).

- (10) Les marchés de l'immobilier commercial étant hétérogènes, les autorités macroprudentielles nationales devraient être encouragées à subdiviser l'ensemble commun d'indicateurs en dimensions pertinentes, telles que le type de bien, l'emplacement du bien, ainsi que le type et la nationalité des acteurs du marché. De plus, le CERS encourage les autorités macroprudentielles nationales à examiner les informations sur la distribution des indicateurs clés, comme le ratio initial prêt-valeur, le ratio actuel prêt-valeur, le ratio de couverture des intérêts et le ratio de couverture des charges d'emprunt, selon les groupes de risques pertinents. Étant donné qu'à ce stade, les informations relatives à ces distributions ne sont pas disponibles au niveau de l'Union, aucune recommandation particulière ne peut être faite en ce qui concerne les subdivisions de risque pertinentes pour ces indicateurs du secteur de l'immobilier commercial. En l'absence d'informations plus précises, le suivi peut aussi être réalisé en fonction des caractéristiques de distribution des indicateurs (ex. quantiles), en s'attachant plus particulièrement aux risques extrêmes (c'est-à-dire les quantiles supérieurs et inférieurs, selon l'indicateur disponible).
- (11) Les marchés de l'immobilier commercial se caractérisent généralement par un large éventail d'acteurs, souvent implantés à l'étranger et ne faisant parfois l'objet d'aucune surveillance, ni microprudentielle, ni macroprudentielle. Par conséquent, il convient d'encourager les autorités européennes de surveillance (AES) à publier annuellement, par pays, les données agrégées pertinentes relatives à l'activité des entités relevant de leur surveillance sur les marchés de l'immobilier commercial, en s'appuyant sur les données collectées par le biais des modèles existants de déclaration réglementaire. Ce type de publications enrichira les connaissances des autorités macroprudentielles nationales à propos de l'activité, sur leur marché intérieur de l'immobilier commercial, d'entités issues d'autres États membres.
- (12) Outre l'utilisation d'indicateurs quantitatifs, le CERS encourage les autorités macroprudentielles nationales à suivre les évolutions des marchés de l'immobilier en entretenant des contacts réguliers avec les acteurs importants du marché, notamment pour le secteur de l'immobilier commercial.
- (13) La présente recommandation a été préparée en tenant compte d'autres initiatives internationales et européennes en cours dans le domaine de l'harmonisation et de la collecte des données, dont la plus importante, concernant les lacunes de données à combler dans le secteur immobilier, est le règlement (UE) 2016/867 de la Banque centrale européenne⁽¹⁾, qui a introduit le projet AnaCredit. Toutefois, le projet AnaCredit ne peut pas, à lui seul, répondre aux besoins d'information identifiés dans la présente recommandation du fait de certaines de ses caractéristiques. Premièrement, les définitions d'un bien immobilier résidentiel et d'un bien immobilier commercial données dans la recommandation sont plus détaillées et mieux adaptées aux objectifs de la stabilité financière que celles figurant dans le règlement (UE) 2016/867, qui fait exclusivement référence aux définitions du règlement (UE) n° 575/2013. Deuxièmement, le règlement (UE) 2016/867 ne fournit pas d'informations sur certains indicateurs et segments du marché clés, que la présente recommandation considère comme importants pour la stabilité financière (comme le segment de l'investissement locatif). Troisièmement, seuls les États membres de la zone euro entrent dans le champ d'application du projet AnaCredit. Les États membres n'appartenant pas à la zone euro ont la possibilité de participer à titre volontaire, mais à ce stade, les États membres qui feront ce choix ne sont pas encore connus. Quatrièmement, AnaCredit se limite actuellement aux personnes morales et à d'autres unités institutionnelles, y compris les entreprises non financières. Les informations relatives aux prêts accordés à des personnes physiques n'entrent pas encore dans le champ d'application du règlement, et le calendrier d'un tel élargissement n'est pas encore défini. Cinquièmement, AnaCredit collecte les prêts détenus par des établissements de crédit ou dont le recouvrement est assuré par des établissements de crédit. Cette approche signifie que des prêts détenus par d'autres acteurs du marché sont enregistrés dans AnaCredit uniquement lorsque qu'un établissement de crédit en assure le recouvrement. L'importance d'autres acteurs du marché dans le financement de l'immobilier, notamment de biens immobiliers commerciaux, nécessite de procéder à une vaste collecte des prêts accordés par ces établissements. Comme énoncé aux considérants 10 et 12 du règlement BCE/2016/13, lors de la préparation des étapes futures d'AnaCredit, le périmètre des prêts dans ce segment de marché sera évalué dans le cadre d'une procédure d'estimation des avantages et des coûts, avant d'éventuels élargissements de la population déclarante et des obligations de déclaration afin de mieux couvrir les prêts immobiliers résidentiels et commerciaux. Sixièmement, en application du principe de proportionnalité, les petites banques peuvent être exclues du champ d'application d'AnaCredit⁽²⁾, alors qu'une autorité macroprudentielle pourrait considérer que l'activité qu'elles exercent dans le secteur immobilier nécessite également un suivi à des fins de stabilité financière.
- (14) Afin de mettre en œuvre les indicateurs immobiliers de manière cohérente et de tirer parti des décisions, structures, projets et travaux méthodologiques existants, il est conseillé d'assurer une liaison avec le projet AnaCredit pour la mise en œuvre de la présente recommandation.
- (15) Cette dernière a pour objet la mise en œuvre, par les autorités macroprudentielles nationales, d'un cadre de suivi des évolutions du secteur immobilier, qui soit utilisable aux fins de la stabilité financière et fondé sur les définitions ciblées et indicateurs ayant été convenus en commun. Le CERS estime également qu'il serait bénéfique,

(1) 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).

(2) Les banques centrales nationales peuvent accorder des dérogations à de petits établissements de crédit, pour autant que la part totale de tous les établissements de crédit bénéficiant d'une dérogation dans l'encours total des prêts de l'État membre déclarant ne dépasse pas 2 %.

pour la stabilité financière et l'élaboration des politiques macroprudentielles, de collecter et diffuser régulièrement, au niveau de l'Union, des données nationales comparables relatives à ces indicateurs. Ceci permettrait, non seulement d'évaluer plus précisément les risques liés au secteur de l'immobilier dans l'ensemble des États membres, mais aussi de comparer l'utilisation des instruments de politique macroprudentielle activés par ces États pour remédier aux vulnérabilités liées à ce secteur. Conformément à l'article 2 du règlement (UE) n° 1096/2010 du Conseil du 17 novembre 2010 confiant à la Banque centrale européenne (BCE) des missions spécifiques relatives au fonctionnement du CERS, la BCE est tenue de fournir un support analytique, statistique, logistique et administratif au CERS. La BCE est donc bien placée pour coordonner une telle collecte et diffusion de données au niveau de l'Union. Il convient d'engager des travaux à ce sujet dès l'adoption de la recommandation, en concertation avec Eurostat et, le cas échéant, les agences statistiques nationales. Au moment où les autorités macroprudentielles commenceront à mettre en œuvre la recommandation et la collecte effective des données à l'échelle de l'Union, il sera nécessaire de fournir d'autres conseils techniques et de mettre au point les définitions ciblées et les indicateurs afin de s'adapter aux spécificités des marchés ou des segments de marchés et de garantir la qualité statistique des données; toutefois, aucun de ces éléments d'orientation plus détaillés, destinés à la mise en œuvre, ne devra modifier les caractéristiques de base ni l'objet des définitions ciblées et indicateurs prévus dans la présente recommandation.

- (16) Il convient de tenir dûment compte du principe de proportionnalité lors de la mise en œuvre de la présente recommandation et des travaux techniques ultérieurs mentionnés au considérant 15. Lors de l'application des indicateurs pertinents et de leurs méthodes de calcul, il convient de prendre en compte la taille et l'évolution des marchés immobiliers résidentiels et commerciaux nationaux. Il convient de prendre en considération, lorsque la mise en œuvre de la recommandation est évaluée, les progrès réalisés et les difficultés rencontrées dans la collecte des données, mentionnée au considérant 15, effectuée à l'échelle de l'Union. Les rapports finaux à établir avant fin 2020 pour les recommandations A à D, en particulier, ne comporteront pas nécessairement l'ensemble des indicateurs clés si de telles difficultés le justifient.
- (17) La présente recommandation est sans préjudice des mandats de politique monétaire des banques centrales de l'Union.
- (18) Lors de l'élaboration de la présente recommandation, il a été tenu compte des observations des acteurs concernés du secteur privé.
- (19) Les recommandations du CERS sont publiées après que l'intention du conseil général du CERS de procéder à la publication a été portée à la connaissance du Conseil et que celui-ci a eu la possibilité de réagir.

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE RECOMMANDATION:

SECTION 1

RECOMMANDATIONS

Recommandation A — Suivi des risques émanant du secteur de l'immobilier résidentiel

1. Il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de mettre en œuvre un cadre de suivi des risques pour leur secteur national de l'immobilier résidentiel, incluant des informations relatives aux critères actuels d'octroi des prêts immobiliers résidentiels nationaux. À cette fin, l'ensemble ci-dessous d'indicateurs relatifs aux critères d'octroi des prêts est recommandé pour suivre de manière efficace les risques émanant du marché de l'immobilier résidentiel:
 - a) ratio initial prêt-valeur (LTV-O);
 - b) ratio actuel prêt-valeur (LTV-C);
 - c) ratio initial prêt-revenu (LTI-O);
 - d) ratio initial endettement-revenu (DTI-O);
 - e) ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O);
 - f) ratio initial charges d'emprunt-revenu (DSTI-O), en tant qu'indicateur facultatif;
 - g) nombre et montant des prêts immobiliers résidentiels décaissés;
 - h) échéance initiale des prêts immobiliers résidentiels.

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

2. Lorsque l'investissement locatif représente une source significative de risques provenant du secteur immobilier national, éventuellement, mais pas uniquement, parce qu'il constitue une part significative du stock ou des flux des prêts immobiliers résidentiels totaux, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de mettre en œuvre un cadre de suivi des risques en s'appuyant sur un certain nombre d'indicateurs supplémentaires pour ce segment du marché. Lorsque seul un nombre restreint d'informations quantitatives est disponible, voire aucune information n'est disponible, il est possible de réaliser l'évaluation initiale de l'importance des logements destinés à l'investissement locatif à partir d'informations plus qualitatives. Les indicateurs supplémentaires pour ce segment du marché incluent:
 - a) le ratio initial de couverture des intérêts (ICR-O);
 - b) le ratio initial prêt-loyer (LTR-O).
3. Pour le calcul des indicateurs énumérés aux paragraphes 1 et 2, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de se conformer aux éléments d'orientation de l'annexe IV de la présente recommandation.
4. Il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de suivre les évolutions du secteur national de l'immobilier résidentiel au moins une fois par an compte tenu des indicateurs définis aux paragraphes 1 et 2.

Recommandation B — Informations nécessaires concernant le secteur de l'immobilier résidentiel

1. Il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de suivre la distribution univariée et les distributions conjointes sélectionnées des indicateurs pertinents, comme précisé dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation. Ce modèle fournit des éléments d'orientation sur la granularité des informations utiles au suivi des risques émanant du secteur national de l'immobilier résidentiel.
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 le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation.
 - a) Pour les flux de prêts immobiliers résidentiels accordés dans la période de déclaration, il est conseillé aux autorités macroprudentielles nationales de tenir compte:
 - du nombre total de contrats et du montant correspondant en monnaie nationale;
 - du nombre de contrats et du montant correspondant en monnaie nationale, ventilés selon les catégories précisées dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation.
 - b) Pour le ratio initial prêt-valeur (LTV-O) et le ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O) se rapportant aux flux de prêts immobiliers résidentiels, il est conseillé aux autorités macroprudentielles nationales de tenir compte:
 - de la moyenne pondérée du ratio pertinent, exprimée en pourcentage;
 - de la moyenne pondérée, exprimée en pourcentage, du ratio pertinent ventilé selon les catégories précisées dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation;
 - du nombre de contrats et du montant correspondant en monnaie nationale, ventilés selon les subdivisions précisées dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation.
 - c) Pour le ratio initial charges d'emprunt-revenu (DSTI-O) (indicateur facultatif) se rapportant aux flux de prêts immobiliers résidentiels, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de tenir compte:
 - de la moyenne pondérée du ratio pertinent, exprimée en pourcentage;
 - du nombre de contrats et du montant correspondant en monnaie nationale, ventilés selon les subdivisions précisées dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation.
 - d) Pour le ratio actuel prêt-valeur (LTV-C) se rapportant au stock des prêts immobiliers résidentiels, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de tenir compte:
 - de la moyenne pondérée du ratio pertinent, exprimée en pourcentage;
 - du nombre de contrats et du montant correspondant en monnaie nationale, ventilés selon les subdivisions précisées dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation.

- e) Pour l'échéance initiale se rapportant aux flux de prêts immobiliers résidentiels, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de tenir compte:
 - de l'échéance moyenne pondérée en années;
 - du nombre de contrats et du montant correspondant en monnaie nationale, ventilés selon les subdivisions précisées dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation.
 - f) Pour le ratio initial prêt-revenu (LTI-O) et le ratio endettement-revenu (DTI-O) en rapport avec les flux de prêts immobiliers résidentiels, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de tenir compte:
 - de la moyenne pondérée du ratio pertinent;
 - du nombre de contrats et du montant correspondant en monnaie nationale, ventilés selon les subdivisions précisées dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation.
 - g) Pour la distribution conjointe du ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O), du ratio initial prêt-valeur (LTV-O) et de l'échéance des prêts immobiliers résidentiels à l'origine des flux de prêts immobiliers résidentiels, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de tenir compte du nombre de contrats et du montant correspondant en monnaie nationale, ventilés selon les catégories précisées dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation.
 - h) Pour la distribution conjointe du ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O) et la période initiale de fixation des taux d'intérêt des flux de prêts immobiliers résidentiels, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de tenir compte du nombre de contrats et du montant correspondant en monnaie nationale, ventilés selon les catégories précisées dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation.
 - i) Pour la distribution conjointe du ratio initial endettement-revenu (DTI-O) et du ratio initial prêt-valeur (LTV-O) des flux de prêts immobiliers résidentiels, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de tenir compte du nombre de contrats et du montant correspondant en monnaie nationale, ventilés selon les catégories précisées dans le modèle A de l'annexe II de la présente recommandation.
3. Lorsque l'investissement locatif représente une source significative de risques provenant du secteur national de l'immobilier résidentiel, éventuellement, mais pas uniquement, parce qu'il constitue une part significative du stock ou des flux des prêts immobiliers résidentiels totaux, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de suivre les risques, en ce qui concerne les indicateurs pertinents, de façon séparée pour les logements destinés à l'investissement locatif et les logements occupés par leur propriétaire. Dans ce cas, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de tenir compte aussi des ventilations précisées dans le modèle B de l'annexe II de la présente recommandation.

Recommandation C — Suivi des risques émanant du secteur de l'immobilier commercial

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 destinés à la promotion immobilière);
- g) flux des prêts improductifs concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens destinés à la promotion immobilière);
- h) flux des provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens destinés à la promotion immobilière);

- i) flux des provisions pour pertes sur prêts concernant des biens destinés à la promotion immobilière (en tant qu'éléments des prêts immobiliers commerciaux);
- j) stocks des prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens destinés à la promotion immobilière);
- k) stocks des prêts improductifs concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens destinés à la promotion immobilière);
- l) stocks des provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (dont biens destinés à la promotion immobilière);
- m) stocks des prêts concernant des biens destinés à la promotion immobilière (en tant qu'éléments des prêts immobiliers commerciaux);
- n) stocks des prêts improductifs concernant des biens destinés à la promotion immobilière (en tant qu'éléments des prêts immobiliers commerciaux);
- o) stocks des provisions pour pertes sur prêts concernant des biens destinés à la promotion immobilière (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. Lorsque les investissements sont considérés comme constituant une partie significative du financement des biens immobiliers commerciaux, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'inclure aussi, dans le cadre de suivi des risques pour le secteur de l'immobilier commercial de leur pays, l'ensemble suivant d'indicateurs supplémentaires concernant les expositions aux investissements dans des biens immobiliers commerciaux:
 - a) flux d'investissements directs et indirects dans l'immobilier commercial;
 - b) flux des ajustements d'évaluation concernant les investissements en biens immobiliers commerciaux;
 - c) stocks des investissements directs et indirects dans l'immobilier commercial;
 - d) stocks des ajustements d'évaluation concernant les investissements en biens immobiliers commerciaux.

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

3. Pour le calcul des indicateurs énumérés aux paragraphes 1 et 2, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de se conformer aux éléments d'orientation de l'annexe V et, le cas échéant pour les biens immobiliers commerciaux, à l'annexe IV de la présente recommandation.
4. Compte tenu des indicateurs définis aux paragraphes 1 et 2, il est recommandé aux autorités prudentielles nationales de suivre les évolutions du secteur national de l'immobilier commercial au moins une fois par trimestre pour le marché physique, les flux de prêts et d'investissements (dont les flux de prêts improductifs, les provisions pour pertes sur prêts et les ajustements d'évaluation concernant les investissements) ainsi que les critères correspondants d'octroi des prêts. Il est recommandé de réaliser ce type de suivi au moins une fois par an pour les stocks de prêts et d'investissements (y compris les stocks de prêts improductifs, les provisions pour pertes sur prêts et les ajustements d'évaluation concernant les investissements) ainsi que les critères correspondants d'octroi des prêts.

Recommandation D — Informations nécessaires concernant le secteur de l'immobilier commercial

1. Il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales de suivre les indicateurs pertinents précisés dans les modèles A, B et C de l'annexe III de la présente recommandation. Ces modèles fournissent des éléments d'orientation sur la granularité des informations nécessaires pour suivre les risques provenant du secteur national de l'immobilier commercial.
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 la sous-catégorie des prêts concernant des biens destinés à la promotion immobilière, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'envisager une ventilation 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 la sous-catégorie des prêts improductifs concernant des biens destinés à la promotion immobilière, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'envisager une ventilation par:
 - type de bien immobilier;
 - emplacement du bien immobilier;
 - type de prêteur;
 - nationalité du prêteur.
 - e) Pour les flux et stocks des provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux et la sous-catégorie des provisions pour pertes sur prêts concernant des biens destinés à la promotion immobilière, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'envisager une ventilation par:
 - type de bien immobilier;
 - emplacement du bien immobilier;
 - type de prêteur;
 - nationalité du prêteur.

3. Lorsque les investissements sont considérés comme constituant une partie significative du financement des biens immobiliers commerciaux, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'inclure aussi, dans le cadre de suivi des risques pour le secteur de l'immobilier commercial de leur pays, l'ensemble suivant d'informations supplémentaires concernant les expositions aux investissements dans des biens immobiliers commerciaux, comme précisé dans le modèle B de l'annexe III de la présente recommandation:
- a) Pour les flux et stocks d'investissements dans l'immobilier commercial, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'envisager une ventilation par:
 - détentions directes de biens immobiliers commerciaux;
 - détentions indirectes de biens immobiliers commerciaux.
 - b) Pour les flux et stocks d'investissements directs 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 d'investissements indirects dans l'immobilier commercial, il est recommandé aux autorités macroprudentielles nationales d'envisager une ventilation par:
 - type d'investisseur;
 - nationalité de l'investisseur.

Recommandation E — Publication par les autorités européennes de surveillance de données sur les expositions aux marchés nationaux de l'immobilier commercial

1. Il est recommandé à l'Autorité bancaire européenne (ABE), à l'Autorité européenne des assurances et des pensions professionnelles (AEAPP) et à l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) de publier, au moins une fois par an, des données agrégées sur les expositions des entités soumises à leur surveillance respective à chacun des marchés nationaux de l'immobilier commercial dans l'Union, conformément aux indications de l'annexe V.9 de la présente recommandation. Il convient que ces données agrégées s'appuient sur les informations dont disposent les AES en vertu des exigences de déclaration en vigueur.

SECTION 2

MISE EN ŒUVRE

1. Définitions

1. Aux fins de la présente recommandation, et compte tenu des spécifications techniques supplémentaires des annexes IV et V de celle-ci, on entend par:
- 1) «emprunteur», le signataire ou cosignataire du contrat de prêt pour l'achat d'un bien immobilier résidentiel ou d'un contrat de prêt pour l'achat d'un bien immobilier commercial et la réception du financement de la part du prêteur;
 - 2) «prêt destiné à l'investissement locatif», la somme de l'ensemble des prêts ou tranches de prêt garantis par l'emprunteur, concernant le bien d'investissement locatif, au moment du montage du prêt;
 - 3) «logement ou bien immobilier destiné à l'investissement locatif», tout bien immobilier résidentiel directement détenu par un ménage à des fins essentiellement locatives;
 - 4) «bien immobilier commercial», tout bien immobilier, existant ou destiné à la promotion immobilière, qui génère un revenu, à l'exclusion:
 - a) des logements sociaux;
 - b) des biens immobiliers appartenant à leurs utilisateurs finaux;
 - c) des logements destinés à l'investissement locatif.

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'opérer une telle ventilation. Dans le cas contraire, le bien peut être classé en fonction de son usage principal;

- 5) «prêt immobilier commercial», un prêt destiné à l'achat d'un bien immobilier commercial (ou d'un ensemble de biens immobiliers commerciaux) ou garanti par un bien immobilier commercial (ou un ensemble de biens immobiliers commerciaux);
- 6) «mises en chantier», la superficie, en mètres carrés, des nouveaux projets de construction de biens immobiliers commerciaux lancés pendant la période de déclaration; si ces informations ne sont pas disponibles, les mises en chantier peuvent faire référence au nombre de nouveaux projets de construction de biens immobiliers commerciaux commencés pendant la période de déclaration;
- 7) «ratio actuel prêt-valeur» (LTV-C), le rapport entre la somme de tous les prêts ou tranches de prêts garantis par l'emprunteur concernant un bien immobilier à la date de déclaration et la valeur actuelle du bien;
- 8) «valeur actuelle du bien», la valeur du bien immobilier estimée par un expert indépendant, externe ou interne; dans le cas où une telle estimation n'est pas disponible, la valeur actuelle du bien peut être estimée à l'aide d'un indice de la valeur des biens immobiliers suffisamment détaillé en ce qui concerne l'emplacement géographique et le type du bien; si un tel indice n'est pas disponible non plus, un indice des prix de l'immobilier suffisamment détaillé en ce qui concerne l'emplacement géographique et le type du bien peut être utilisé après application d'une décote choisie de manière appropriée pour tenir compte de la dépréciation du bien;
- 9) «charges d'emprunt», le total des intérêts et des remboursements de capital relatifs à l'endettement total d'un emprunteur sur une période donnée (généralement un an);
- 10) «ratio de couverture des charges d'emprunt» (DSCR), le rapport entre le revenu locatif annuel généré par un bien immobilier commercial qui est au moins financé partiellement par un emprunt, déduction faite des impôts et taxes ainsi que des dépenses de fonctionnement engagées pour préserver la valeur du bien, et les charges d'emprunt annuelles sur le prêt garanti par le bien; ce ratio peut faire référence à sa valeur initiale (DSCR-O) ou à sa valeur actuelle (DSCR-C);
- 11) «ratio initial charges d'emprunt-revenu» (DSTI-O), le rapport entre les charges d'emprunt annuelles totales et le revenu annuel total disponible de l'emprunteur au moment du montage du prêt;
- 12) «ratio initial endettement-revenu» (DTI-O), le rapport entre l'endettement total de l'emprunteur au moment du montage du prêt et le revenu annuel total disponible de l'emprunteur à ce même moment;
- 13) «revenu disponible», le revenu annuel total disponible de l'emprunteur tel que consigné par le fournisseur du crédit au moment du montage du prêt immobilier résidentiel, regroupant toutes les sources de revenu moins les impôts (après déduction des remboursements d'impôt) et les prestations perçues (pour les soins de santé, la protection sociale ou l'assurance maladie), et avant déduction des charges;
- 14) «primo-acquéreur», un emprunteur auquel aucun prêt immobilier résidentiel n'a été consenti auparavant; s'il y a plus d'un emprunteur (cas des cosignataires d'un prêt immobilier résidentiel) et qu'un prêt immobilier résidentiel a précédemment été consenti à un ou plusieurs de ces emprunteurs, aucun de ces emprunteurs n'est considéré comme un primo-acquéreur;
- 15) «flux des prêts», toute nouvelle production de prêts au cours de la période de déclaration; il convient d'inclure les prêts renégociés dans la nouvelle production si le prêteur les considère comme de nouveaux contrats de prêt;
- 16) «prêt totalement amortissable», un prêt immobilier résidentiel se caractérisant par des remboursements réguliers du capital effectués sur toute la durée du prêt, suivant un plan d'amortissement, de sorte que le capital est totalement remboursé à l'échéance du prêt;
- 17) «immobilier de rendement», tous les biens immobiliers générant un revenu issu de leurs loyers ou des bénéfices de leur vente;
- 18) «ratio de couverture des intérêts» (ICR), le rapport entre le revenu locatif annuel brut (c'est-à-dire avant dépenses de fonctionnement, impôts et taxes) dégagé par un bien immobilier locatif ou le revenu locatif annuel net généré par un bien immobilier commercial ou un ensemble de biens immobiliers, et le coût annuel des intérêts du prêt garanti par le bien ou l'ensemble de biens; ce ratio peut faire référence à sa valeur initiale (ICR-O) ou sa valeur actuelle (ICR-C);
- 19) «provisions pour pertes sur prêts», le montant total des provisions constituées sur des portefeuilles de prêts pour tenir compte d'éventuelles pertes futures sur les crédits consentis;
- 20) «prêts décaissés», le total des prêts immobiliers résidentiels (en nombre de prêts ou en montant de prêt) octroyés au cours de la période de déclaration;
- 21) «charges du prêt», le total des intérêts et remboursements de capital relatifs au prêt immobilier résidentiel d'un emprunteur sur une période donnée (généralement un an);

- 22) «ratio initial charges du prêt-revenu» (LSTI-O), le rapport entre les charges annuelles du prêt immobilier résidentiel et le revenu annuel total disponible de l'emprunteur au moment du montage du prêt;
- 23) «ratio prêts-coûts» (LTC), le rapport entre le montant initial de l'ensemble des prêts octroyés et le montant des coûts liés à la promotion d'un bien immobilier jusqu'à son achèvement;
- 24) «ratio initial prêt-revenu» (LTI-O), le rapport entre la somme de tous les prêts ou tranches de prêts garantis par l'emprunteur concernant le bien immobilier au moment du montage du prêt et le revenu annuel total disponible de l'emprunteur à ce même moment;
- 25) «ratio initial prêt-loyer» (LTR-O), le rapport entre le prêt de l'emprunteur destiné à l'investissement locatif au moment du montage du prêt et le revenu locatif annuel brut (c'est-à-dire avant dépenses de fonctionnement, impôts et taxes) généré par le bien immobilier locatif;
- 26) «ratio initial prêt-valeur» (LTV-O), le rapport entre la somme de tous les prêts ou tranches de prêts garantis par l'emprunteur concernant le bien immobilier au moment du montage du prêt et la valeur du bien à ce même moment;
- 27) «échéance initiale», la durée du contrat de prêt immobilier résidentiel exprimée en années au moment du montage du prêt;
- 28) «autorité macroprudentielle nationale», l'autorité à laquelle la législation nationale confie la conduite de la politique macroprudentielle conformément à la recommandation B de la recommandation CERS/2011/3 du comité européen du risque systémique ⁽¹⁾;
- 29) «prêt non amortissable», un prêt immobilier résidentiel se caractérisant par des versements réguliers constitués au maximum, et uniquement, des intérêts du prêt; le cas échéant, il convient d'identifier séparément les prêts non amortissables dotés de structures de remboursement;
- 30) «prêts improductifs», toutes les expositions de crédit qui satisfont à l'un ou aux deux des critères suivants:
 - a) expositions significatives en souffrance depuis plus de 90 jours;
 - b) il est estimé improbable que le débiteur s'acquitte intégralement de ses obligations de crédit sans réalisation de la sûreté, quel que soit le montant éventuellement en souffrance ou le nombre de jours écoulés depuis l'échéance;
- 31) «prêt destiné à un bien occupé par son propriétaire», la somme de l'ensemble des prêts ou tranches de prêts résidentiels garantis par l'emprunteur, concernant un bien immobilier résidentiel occupé par son propriétaire, au moment du montage du prêt;
- 32) «logement ou bien immobilier occupé par son propriétaire», tout bien immobilier résidentiel détenu par un ménage aux fins d'occupation par ce dernier;
- 33) «prêts partiellement amortissables», une combinaison de plusieurs prêts immobiliers résidentiels avec différents types d'amortissement;
- 34) «bien destiné à la promotion immobilière», tout bien immobilier encore en construction et destiné à fournir, dès son achèvement, un revenu à son propriétaire sous forme de loyers ou des bénéfices issus de sa vente; ne sont pas inclus dans cette définition les démolitions de bâtiments ni les sites déblayés pour d'éventuels projets futurs de promotion immobilière;
- 35) «indice de la valeur des biens immobiliers», un indice qui reflète à la fois les fluctuations des prix et celles de la qualité des biens immobiliers au cours du temps, comme un indice élaboré à partir des données relatives aux transactions.
- 36) «loyer», le montant effectivement payé par le locataire au propriétaire du bien immobilier, après déduction des aides (c'est-à-dire périodes de dispense de loyer, participations à la remise en état) et des charges;
- 37) «rendement locatif», le rapport entre les loyers annuels et la valeur de marché du bien immobilier;

⁽¹⁾ Recommandation du Comité européen du risque systémique du 22 décembre 2011 concernant le mandat macroprudentiel des autorités nationales (CERS/2011/3) (JO C 41 du 14.2.2012, p. 1).

- 38) «bien immobilier résidentiel», tout bien immobilier situé sur le territoire national, disponible à des fins d'habitation, acquis, construit ou rénové par un ménage et qui ne répond pas aux critères d'un bien immobilier commercial. 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; dans le cas contraire, le bien peut être classé en fonction de son usage principal;
- 39) «prêt immobilier résidentiel», un prêt, accordé à un ménage, garanti par un bien immobilier résidentiel indépendamment de l'objet du prêt;
- 40) «cadre de suivi des risques», un processus régulier de suivi et d'évaluation des risques systémiques émanant du marché de l'immobilier national, qui repose sur des méthodes d'analyse solides et des données suffisamment représentatives;
- 41) «données suffisamment représentatives», des données obtenues par des techniques d'échantillonnage portant sur des caractéristiques pertinentes dont la présence dans la population statistique est connue; aucune technique d'échantillonnage particulière n'est imposée, et les pratiques nationales sont considérées comme adéquates dans la mesure où les spécialistes estiment qu'elles fournissent des résultats non biaisés;
- 42) «taux d'inoccupation», le rapport entre la superficie à louer disponible et la superficie totale du bien immobilier;
- 43) «ajustements d'évaluation concernant les investissements», les coûts supportés par un investisseur pour tenir compte du risque de perte future sur les investissements résultant des conditions existantes du marché;
- 44) «valeur au moment du montage», la valeur la plus basse entre la valeur de transaction d'un bien immobilier (par exemple telle que consignée dans un acte notarié) et la valeur estimée par un expert indépendant, externe ou interne, au moment du montage du prêt; dans le cas où l'on ne dispose que d'une seule valeur, il convient d'utiliser cette valeur.

2. Critères de mise en œuvre

1. La mise en œuvre de la présente recommandation satisfait aux critères suivants:
 - a) la recommandation ne vise que les indicateurs nécessaires aux fins de la stabilité financière et pour lesquels ont été identifiées des lacunes dans les données;
 - b) il convient de tenir dûment compte du principe de proportionnalité, en considérant:
 - i) la taille et l'évolution des marchés de l'immobilier commercial et de l'immobilier résidentiel dans les États membres;
 - ii) les compétences de chacune des autorités macroprudentielles nationales;
 - iii) l'objectif et le contenu de chaque recommandation;
 - c) lors de l'évaluation de la mise en œuvre des recommandations A à D, il convient de tenir aussi dûment compte des progrès réalisés dans la collecte des données, effectuée à l'échelle de l'Union, mentionnée au considérant 15;
 - d) les critères particuliers de conformité aux recommandations A à E figurent à l'annexe I de la présente recommandation.
2. 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. Les rapports doivent au moins contenir:
 - a) des informations sur le contenu et le calendrier des mesures prises;
 - b) une évaluation du fonctionnement des mesures prises du point de vue des objectifs de la présente recommandation;
 - c) une justification détaillée de toute inaction ou de tout écart par rapport à la présente recommandation, y compris les éventuels retards.

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 2018, 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 2018, 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 2018, 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 2020, un rapport final sur la mise en œuvre de la recommandation C.

4. *Recommandation D*

- a) Il est demandé aux autorités macroprudentielles nationales de fournir au CERS et au Conseil, au plus tard le 31 décembre 2018, 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 2020, un rapport final sur la mise en œuvre de la recommandation D.

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.

4. **Suivi et évaluation**

1. Le secrétariat du CERS:

- a) prête assistance aux destinataires, en assurant la coordination des rapports, en fournissant les modèles adéquats et en donnant, le cas échéant, des précisions sur la procédure et le calendrier du suivi;
- b) vérifie le suivi effectué par les destinataires, leur prête assistance sur demande, et soumet les rapports de suivi au conseil général par le biais du comité directeur.

2. Le conseil général évaluera les mesures et les justifications communiquées par les destinataires, et, le cas échéant, pourra décider que la présente recommandation n'a pas été suivie et qu'un destinataire n'a pas donné de justification adéquate de son inaction.

Fait à Francfort-sur-le-Main, le 31 octobre 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Chef du secrétariat du CERS

Au nom du conseil général du CERS

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 qu'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; lorsque la collecte de ce type d'indicateurs relatifs au marché physique ne relève pas des compétences d'une autorité macroprudentielle, cette impossibilité sera considérée comme suffisante pour expliquer l'inaction de l'autorité concernée lors de la phase d'évaluation;
- 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, 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.
-

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

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

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, #	MOYENNE PONDÉRÉE	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 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, #

Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)
MOYENNE PONDÉRÉE
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

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

Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)
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
DISTRIBUTION
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]
] 40 % ; 50 %]
] 50 % ; 60 %]
> 60 %
Non disponible

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

Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)
dt partiellement amortissables
dt in fine (*)
DISTRIBUTION
≤ 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, #

Ratio initial charges d'emprunt-revenu (DSTI-O) (FACULTATIF)
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
≤ 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)
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

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

Ratio initial prêt-revenu (LTI-O)
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
> 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
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
≤ 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)
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
≤ 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)			FLUX	Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)		
	≤ 30 %]30 % ; 50 %]	> 50 %		Période initiale de fixation du taux d'intérêt	≤ 30 %]30 % ; 50 %]
LTV-O ≤ 80 %				dt ≤ 1 an	mn, #	mn, #	mn, #
Échéance initiale				dt] 1 an ; 5 ans]	mn, #	mn, #	mn, #
≤ 20 ans	mn, #	mn, #	mn, #	dt] 5 ans ; 10 ans]	mn, #	mn, #	mn, #
]20 ans ; 25 ans]	mn, #	mn, #	mn, #	dt > 10 ans	mn, #	mn, #	mn, #
> 25 ans	mn, #	mn, #	mn, #				
LTV-O] 80 %-90 %]							
Échéance initiale							
≤ 20 ans	mn, #	mn, #	mn, #				
]20 ans ; 25 ans]	mn, #	mn, #	mn, #				
> 25 ans	mn, #	mn, #	mn, #				
LTV-O] 90 %-110 %]							
Échéance initiale							
≤ 20 ans	mn, #	mn, #	mn, #				
]20 ans ; 25 ans]	mn, #	mn, #	mn, #				
> 25 ans	mn, #	mn, #	mn, #				

FLUX	Ratio initial endettement-revenu (DTI-O)		
	≤ 4]4 ; 6]	> 6
Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	mn, #	mn, #	mn, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	mn, #	mn, #	mn, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	mn, #	mn, #	mn, #
LTV-O >110 %	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, #

(*) Il convient, le cas échéant, de répertorier séparément les prêts non amortissables dotés de structures de remboursement.

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

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 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, #

Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
≤ 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)
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
≤ 5
]5 ; 10]
]10 ; 15]
]15 ; 20]
> 20

FLUX
Moy
mn, #
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 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, #

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

FLUX
Moy (en %)
Moy (en %)

Ratio initial charges du prêt-revenu (LSTI-O)
MOYENNE PONDÉRÉE
dt pour les primo-accédants
dt prêts en devises
dt totalement amortissables
dt partiellement amortissables
dt in fine (*)
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
DISTRIBUTION
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]

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

Ratio actuel prêt-valeur (LTV-C)	FLUX
dt prêts en devises	Moy (en %)
dt totalement amortissables	Moy (en %)
dt partiellement amortissables	Moy (en %)
dt in fine (*)	Moy (en %)
DISTRIBUTION	
≤ 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, #

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

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

Ratio initial prêt-revenu (LTI-O)
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
≤ 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)
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
≤ 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
MOYENNE PONDÉRÉE
DISTRIBUTION
≤ 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, #

(*) Il convient, le cas échéant, de répertorier séparément les prêts non amortissables dotés de structures de remboursement.

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

1. Modèle A: indicateurs relatifs au marché physique

	Indicateur	Fréquence	Ventilation	
			Type de bien immobilier ⁽¹⁾	Emplacement du bien immobilier ⁽²⁾
Marché physique	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	#	#

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

⁽²⁾ 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

	Indicateur	Fréquence	Ventilation					Total
			Type de bien immobilier ⁽¹⁾	Emplacement du bien immobilier ⁽²⁾	Type d'investisseur ^{(3), (8)}	Type de prêteur ⁽⁴⁾	Nationalité de l'investisseur ⁽⁸⁾ / du prêteur ⁽²⁾	
Flux ⁽⁶⁾	Investissements dans l'immobilier commercial ⁽⁸⁾	Trimestrielle	mn	mn	mn		mn	mn
	— dont: détentions directes de biens immobiliers commerciaux	Trimestrielle	mn	mn	mn		mn	mn
	— dont: détentions indirectes de biens immobiliers commerciaux	Trimestrielle			mn		mn	mn
	Ajustements d'évaluation concernant des investissements dans l'immobilier commercial	Trimestrielle	mn	mn	mn		mn	mn

	Indicateur	Fréquence	Ventilation					Total
			Type de bien immobilier ⁽¹⁾	Emplacement du bien immobilier ⁽²⁾	Type d'investisseur ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Type de prêteur ⁽⁴⁾	Nationalité de l'investisseur ⁽⁸⁾ / du prêteur ⁽⁵⁾	
	Prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (y compris des biens destinés à la promotion immobilière)	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	mn
	— dont: biens destinés à la promotion immobilière	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	mn
	Prêts improductifs concernant des biens immobiliers commerciaux (y compris des biens destinés à la promotion immobilière)	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	mn
	— dont: biens destinés à la promotion immobilière	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	mn
	Provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (y compris des biens destinés à la promotion immobilière)	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	mn
	— dont: biens destinés à la promotion immobilière	Trimestrielle	mn	mn		mn	mn	mn

	Indicateur	Fréquence	Ventilation					Total
			Type de bien immobilier ⁽¹⁾	Emplacement du bien immobilier ⁽²⁾	Type d'investisseur ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Type de prêteur ⁽⁴⁾	Nationalité de l'investisseur ⁽⁸⁾ / du prêteur ⁽⁵⁾	
Stocks ⁽⁷⁾	Investissements dans l'immobilier commercial ⁽⁸⁾	Annuelle	mn	mn	mn		mn	mn
	— dont: détentions directes de biens immobiliers commerciaux	Annuelle	mn	mn	mn		mn	mn
	— dont: détentions indirectes de biens immobiliers commerciaux	Annuelle			mn		mn	mn
	Ajustements d'évaluation concernant des investissements dans l'immobilier commercial	Annuelle	mn	mn	mn		mn	mn

Indicateur	Fréquence	Ventilation					Total
		Type de bien immobilier ⁽¹⁾	Emplacement du bien immobilier ⁽²⁾	Type d'investisseur ^{(3), (8)}	Type de prêteur ⁽⁴⁾	Nationalité de l'investisseur ⁽⁵⁾ / du prêteur ⁽⁷⁾	
Prêts concernant des biens immobiliers commerciaux (y compris des biens destinés à la promotion immobilière)	Annuelle	mn	mn		mn	mn	mn
— dont: prêts immobiliers commerciaux improductifs	Annuelle	mn	mn		mn	mn	mn
Provisions pour pertes sur prêts concernant des biens immobiliers commerciaux	Annuelle	mn	mn		mn	mn	mn
Prêts concernant des biens destinés à la promotion immobilière (en tant qu'éléments des prêts immobiliers commerciaux)	Annuelle	mn	mn		mn	mn	mn
— dont: prêts improductifs	Annuelle	mn	mn		mn	mn	mn
Provisions pour pertes sur prêts concernant des biens destinés à la promotion immobilière	Annuelle	mn	mn		mn	mn	mn

⁽¹⁾ Le type de bien immobilier est ventilé comme suit: bureau, commerce de détail, bien industriel, bien résidentiel et autre.

⁽²⁾ L'emplacement du bien immobilier est ventilé comme suit: emplacement privilégié, emplacement non privilégié et étranger.

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

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

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

⁽⁶⁾ 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.

⁽⁷⁾ 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.

⁽⁸⁾ 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 ⁽¹⁾

	Indicateur	Fréquence	Moyenne pondérée des ratios
Flux ⁽²⁾	Ratio initial prêt-valeur (LTV-O)	Trimestrielle	R
	Ratio initial de couverture des intérêts (ICR-O)	Trimestrielle	R
	Ratio initial de couverture des charges d'emprunt (DSTI-O)	Trimestrielle	R

	Indicateur	Fréquence	Moyenne pondérée des ratios
Stocks ⁽³⁾	Ratio actuel prêt-valeur (LTV-C)	Annuelle	R
	Ratio actuel de couverture des intérêts (ICR-C)	Annuelle	R
	Ratio actuel de couverture des charges d'emprunt (DSCR-C)	Annuelle	R

⁽¹⁾ Exclut les biens destinés à la promotion immobilière, dont le suivi peut être effectué à l'aide du ratio prêts-coûts (LTC).

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

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

R = ratio

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 du prêt déclarant 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.
- b) Ne tient pas compte de la valeur des rénovations ou travaux prévus.

⁽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 désigne $i = 1, \dots, n$ les tranches de prêt décaissés jusqu'à la date n , V_0 représente 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 i ème tranche de prêt.

- 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) Est corrigé de l'encours total du prêt immobilier résidentiel, décaissé ou non, qui est garanti par des privilèges de premier rang sur le bien. En cas de privilèges de rang antérieur sur le bien, il convient de déduire le montant total de l'emprunt garanti par ces privilèges de rang antérieur. En cas de privilèges de même rang, il convient de procéder à un ajustement proportionnel adéquat.
- e) N'est pas ajusté pour tenir compte de l'existence d'autres mesures d'atténuation du risque de crédit.
- f) N'inclut pas les coûts et frais liés au prêt immobilier résidentiel.
- g) 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 octroyé 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. 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 leur propriétaire:
- «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.
5. 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»:

- a) 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 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.
- b) Est corrigé pour tenir compte des modifications des privilèges de premier rang sur le bien immobilier.
- c) 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:

- a) 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.
- b) 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:

- a) «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'intérêts, subventions pour le paiement de l'emprunt).

Définition (2): «revenu disponible» = salaire + revenu d'activité libérale (par exemple bénéfices) - 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 leur propriétaire:
 - «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 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.

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, «I» 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 leur propriétaire:
 - «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:

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

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, «I» 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:

$$ICR = \frac{\text{Gross annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

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. Le ratio peut faire référence à sa valeur initiale (ICR-O) ou à sa valeur actuelle (ICR-C).

8. Ratio initial prêt-loyer (LTR-O)

1. Le LTR-O se définit comme suit:

$$LTR-O = \frac{\text{Buy-to-let loan}}{\text{Net annual rental income or Gross annual rental income}}$$

2. Aux fins du calcul:

- a) le «prêt destiné à l'investissement locatif» a la même signification que «LS» 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

**ÉLÉMENTS D'ORIENTATION POUR LES DÉFINITIONS ET LES INDICATEURS CONCERNANT
LES BIENS IMMOBILIERS COMMERCIAUX**

La présente annexe fournit des éléments d'orientation à propos d'aspects particuliers relatifs à la définition des biens immobiliers commerciaux, des indicateurs concernant ces biens 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 pourront se justifier pour s'adapter aux 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'UE, 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»⁽¹⁾. 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)⁽²⁾ constitue une autre source possible pour la définition d'un bien immobilier commercial. Cependant, au stade actuel, le règlement définit un bien immobilier commercial comme tout bien immobilier autre qu'un bien immobilier résidentiel (conformément à la définition du règlement mentionnée au point a) ci-dessus). Une telle définition est trop large, aux fins de la stabilité financière, car on cherche principalement à savoir si les flux de trésorerie attendus du bien immobilier commercial, tels que les loyers, seront suffisants pour rembourser les prêts contractés pour financer le bien.
- d) L'initiative du G20 sur les lacunes en matière de données⁽³⁾, 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 numéro 19 souligne la nécessité d'améliorer la disponibilité des statistiques dans les domaines de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial. La mise en œuvre de cette initiative, notamment l'harmonisation d'une définition des biens immobiliers commerciaux, est toujours en cours et pourrait être utile aux données nécessaires pour atteindre les objectifs du CERS.
- 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⁽⁴⁾ définit aussi 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.

Les définitions énoncées plus haut étant restrictives, la présente recommandation fournit une définition opérationnelle d'un bien immobilier commercial expressément aux fins de la surveillance macroprudentielle. Elle définit un bien immobilier commercial comme tout bien immobilier générant un revenu, à l'exclusion des logements sociaux, des biens immobiliers appartenant à leurs utilisateurs finaux et des logements destinés à l'investissement locatif.

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. De plus, de nouveaux biens destinés à la promotion immobilière devraient grossir le stock futur des biens immobiliers commerciaux dès leur achèvement. Aux fins de la présente recommandation, les biens destinés à la promotion immobilière sont donc considérés comme une sous-catégorie des biens immobiliers commerciaux.

⁽¹⁾ Voir question de l'ABE ID 2014_1214 du 21 novembre 2014.

⁽²⁾ 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).

⁽³⁾ Conseil de stabilité financière et Fonds monétaire international, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 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.

⁽⁴⁾ Comité de Bâle sur le contrôle bancaire, *Révision de l'approche standard pour le risque de crédit – deuxième document consultatif*, décembre 2015.

Les logements sociaux représentent un segment complexe du marché immobilier, étant donné qu'ils peuvent revêtir des formes diverses d'un pays à l'autre, mais aussi à l'intérieur d'un même pays. Il convient de les exclure de la définition des biens immobiliers commerciaux dès lors que la valeur de transaction des biens ou le loyer appliqué dans ces logements sont directement influencés par un organisme public, ce qui entraîne des loyers inférieurs à ceux observés sur le marché existant. Il est recommandé aux autorités nationales de fixer la limite, dans leur pays, entre le secteur des logements sociaux et le secteur locatif privé selon ce critère.

Un bien destiné à l'investissement locatif fait référence à tout bien immobilier résidentiel qui appartient directement à un ménage ⁽¹⁾ et qui est principalement destiné à être loué à des locataires. Actuellement, cette activité n'est significative que dans quelques États membres. Les logements destinés à l'investissement locatif se situent à la frontière entre l'immobilier résidentiel et l'immobilier commercial. Cependant, étant donné que cette activité est généralement exercée par des propriétaires non professionnels à temps partiel, ne possédant qu'un portefeuille de biens immobiliers restreint, elle peut être considérée, à des fins de stabilité financière, comme relevant davantage de l'immobilier résidentiel que de l'immobilier commercial. Néanmoins, en raison de ses caractéristiques de risque distinctes, il est recommandé aux autorités nationales de suivre les évolutions de ce sous-marché, en utilisant un certain nombre d'indicateurs supplémentaires particuliers, dans les cas où cette activité représente une source significative de risques ou une part significative du stock ou des flux des prêts immobiliers résidentiels totaux.

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'UE présente le tableau des indices de prix disponibles et des sources de données possibles ⁽²⁾.

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 ⁽³⁾ et pour les fonds d'investissement les obligations de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil ⁽⁴⁾, 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) Section F: construction, à l'exclusion du génie civil; et
- b) Section L: activités immobilières, à l'exclusion des agences immobilières.

⁽¹⁾ D'après le chapitre 2, annexe A, point 2.118 du règlement (UE) n° 549/2013 du Parlement européen et du Conseil du 21 mai 2013 relatif au système européen des comptes régionaux et nationaux dans l'Union européenne (JO L 174 du 26.6.2013, p. 1), «le secteur des ménages [...] comprend les individus ou groupes d'individus, considérés tant dans leur fonction de consommateurs que dans celle d'entrepreneurs, produisant des biens marchands ou des services financiers et non financiers marchands (producteurs marchands), pour autant que la production de biens et de services ne soit pas le fait d'unités distinctes traitées comme des quasi-sociétés. Il inclut également les individus ou groupes d'individus qui produisent des biens et des services non financiers exclusivement pour usage final propre.»

⁽²⁾ CERS, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* (Rapport sur l'immobilier commercial et la stabilité financière dans l'UE), décembre 2015, notamment l'annexe II, section 2.2.

⁽³⁾ 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).

⁽⁴⁾ 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).

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 déclarée 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.

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; dans le cas contraire, 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.

«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 organismes de placement collectif;
- e) les sociétés immobilières;
- f) autres.

Il est probable que seules les données relatives à l'emprunteur ou l'investisseur enregistré seront disponibles. Cependant, les autorités macroprudentielles nationales doivent 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. Par conséquent, 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 défaillance;
- 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 de constitution 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 doivent avoir conscience que la nationalité du prêteur ou de l'investisseur enregistré peut être différente de celle du prêteur ou de l'investisseur ultime qui supporte le risque final. En conséquence, 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.

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 organismes de placement collectif. 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 organismes de placement collectif. 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 doivent 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⁽¹⁾. 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 octroyés par les banques, les autorités macroprudentielles nationales sont encouragées à prêter une attention particulière à ces activités de prêt.

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

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.

En cas de prêt syndiqué, il convient de calculer le LTV-O comme le rapport entre le montant initial de l'ensemble des prêts octroyés 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.

Pour finir, 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) se réfèrent au revenu locatif généré par un bien immobilier commercial ou un ensemble de biens immobiliers commerciaux, après déduction des impôts et taxes ainsi que des dépenses de fonctionnement que l'emprunteur doit déboursier pour préserver la valeur de son bien.

L'ICR se définit comme suit:

$$ICR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

Aux fins du calcul de l'ICR:

- a) Le «revenu locatif annuel net» recouvre le revenu annuel généré par la location du bien immobilier commercial aux locataires après déduction des impôts et taxes ainsi que des dépenses de fonctionnement nécessaires pour préserver la valeur 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 généré 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:

$$DSCR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual debt service}}$$

Aux fins du calcul du DSCR:

- a) Le «revenu locatif annuel net» représente le revenu annuel généré par la location du bien immobilier commercial aux locataires après déduction des impôts et taxes ainsi que des dépenses de fonctionnement nécessaires pour préserver la valeur 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 génère pour un emprunteur. Par conséquent, le dénominateur n'inclut pas uniquement les charges d'intérêts mais aussi l'amortissement du prêt, c'est-à-dire les remboursements de capital. La question principale concernant un tel 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 générés 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, qui compliqueraient la définition d'une unité de mesure comparable entre tous les États membres.

8. Indicateurs supplémentaires pertinents pour les biens destinés à la promotion immobilière

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

De plus, il convient que les autorités macroprudentielles nationales suivent en priorité les 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 d'inquiétudes relatives 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 ⁽¹⁾, le bien immobilier commercial pourrait être référencé à la fois dans les Sections «F» et «L», bien que, stricto sensu, certaines sous-catégories nécessiteraient d'être exclues, d'après la définition d'un bien immobilier commercial donnée dans la présente recommandation.

⁽¹⁾ 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).