

Évaluation de la notification par la Belgique conformément à l'article 458 du règlement (UE) n° 575/2013 concernant l'application d'une mesure nationale plus stricte pour le crédit hypothécaire résidentiel

Introduction

Le 14 février 2017, conformément à l'article 458 du règlement (UE) n° 575/2013 (CRR)¹, la Belgique a officiellement notifié au Comité européen du risque systémique (CERS) son intention d'adopter une mesure nationale visant à apporter une réponse au risque systémique accru provenant du marché domestique belge du crédit hypothécaire résidentiel. En vertu de l'article 458 du CRR, le CERS est tenu de délivrer au Conseil, à la Commission européenne et à la Belgique, un avis dans le mois suivant la réception de la notification. Cet avis doit être accompagné d'une évaluation de la mesure nationale compte tenu des points mentionnés au paragraphe 2 de l'article 458 du CRR.

L'évaluation du CERS porte sur les avantages nets que comporte la mesure nationale pour le maintien de la stabilité financière. Dans sa décision CERS/2015/4², le CERS précise le cadre procédural défini pour l'émission d'avis en conformité avec l'article 458 du CRR. En particulier, le CERS a évalué les raisons et le bien-fondé de la mesure en fonction des critères suivants.

- **Justification** : le risque a-t-il augmenté et constitue-t-il une menace pour la stabilité financière au niveau national ? D'autres instruments tels que prévus par la directive sur les exigences de fonds propres (CRD IV)³ et le CRR peuvent-ils traiter le risque de manière adéquate, étant donné leur efficacité relative ?
- **Efficacité** : est-il probable que la mesure permette d'atteindre le but recherché ?
- **Efficience** : la mesure remplira-t-elle son objectif de façon efficace en termes de coûts ; autrement dit, l'instrument et le calibrage utilisés sont-ils appropriés ?
- **Proportionnalité et incidence sur le Marché unique** : existe-t-il un juste équilibre entre les coûts induits par la mesure et le problème qu'elle vise à résoudre, également si l'on tient compte des retombées transfrontalières potentielles ? Le cas échéant, le CERS pourra suggérer d'apporter des modifications à la mesure afin d'atténuer les éventuelles retombées négatives.

La mesure proposée consiste en un coussin de fonds propres macroprudentiel supplémentaire. Les deux composantes du coussin sont calculées sur la base d'un relèvement

¹ Règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012.

² Décision du Comité européen du risque systémique du 16 décembre 2015 sur un dispositif de coordination aux fins de la notification des mesures nationales de politique macroprudentielle par les autorités concernées, de l'émission d'avis et de recommandations par le CERS, et abrogeant la décision CERS/2014/2.

³ 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.

EU-LIMITE

direct et indirect (*via* des planchers de pertes en cas de défaut (*loss given default*, LGD) plus élevés) des actifs pondérés des risques (*risk-weighted assets*, RWA) par rapport aux actifs pondérés des risques utilisés à des fins microprudentielles. Il convient de souligner qu'aucun changement ne sera apporté aux paramètres du risque microprudentiel (à savoir les pertes en cas de défaut et la probabilité de défaut (*probability of default*, PD)) employés pour le calcul des actifs pondérés des risques.

Le coussin macroprudentiel est calculé sur la base d'une modification (hausse) des actifs pondérés des risques selon les deux composantes suivantes.

- **Une majoration générale de cinq points de pourcentage des pondérations de risque** s'appliquant aux banques utilisant l'approche fondée sur les notations internes (approche NI) pour leurs expositions aux créances hypothécaires sur des particuliers garanties par un bien immobilier résidentiel dont la sûreté est localisée en Belgique.
- **Une majoration sensible au risque des pondérations de risque** visant les expositions susmentionnées dont le ratio prêt/valeur (*loan-to-value - LTV - ratio*) indexé est supérieur à 80 % au moment du calcul du coussin. Plus spécifiquement, un plancher LGD plus élevé que le plancher LGD microprudentiel de 10 % est employé afin de calculer l'exigence de coussin supplémentaire pour chaque prêt :
 - si le ratio indexé prêt/valeur est supérieur à 80 % mais inférieur ou égal à 90 %, le plancher LGD utilisé pour le calcul du coussin est de 20 % ;
 - si le ratio indexé prêt/valeur est supérieur à 90% ou inconnu, le plancher LGD utilisé pour le calcul du coussin est de 30 %.

Le concept de « ratio indexé prêt/valeur » est basé sur celui de « ratio actuel prêt/valeur » tel que défini dans la recommandation CERS/2016/14⁴, avec quelques adaptations au marché belge. Il fait référence à la somme de l'ensemble des emprunts ou tranches d'emprunt garantis par l'emprunteur à la date de déclaration rapportée à la valeur actuelle du bien immobilier. La Banque nationale de Belgique (BNB) fournit des orientations aux banques sur le mode de calcul de ce ratio indexé prêt/valeur, en tenant également compte des divers critères mentionnés dans la recommandation du CERS en ce qui concerne le calcul du ratio actuel (indexé) prêt/valeur (p. ex. une estimation indépendante et suffisamment détaillée de la valeur actuelle du bien).

Il est prévu que la mesure proposée soit instituée à travers un règlement de la BNB et juridiquement approuvée par arrêté royal. Elle entrerait en vigueur en mai 2017 lors de l'arrivée à son terme de la mesure macroprudentielle actuelle, également prise en vertu de l'article 458 du CRR, consistant à appliquer une majoration de cinq points de pourcentage aux pondérations de risque et concordant par conséquent avec la première composante de la mesure proposée (cf. description ci-dessus). Lors de la conférence de presse organisée en juin 2016 à l'occasion de la présentation de son *Financial Stability Report* (FSR)⁵, la BNB a insisté sur l'aggravation des risques que le secteur de l'immobilier résidentiel fait peser sur la stabilité financière et a annoncé son intention d'introduire la mesure proposée, sous réserve de son approbation par les autorités européennes.

La BNB et le CERS considèrent les deux composantes comme les éléments d'une même mesure macroprudentielle. Toutes deux contribuent en effet à augmenter la capacité de résistance des banques et ont été calibrées conjointement. Voir dans la mesure proposée une

⁴ Recommandation du Comité européen du risque systémique du 31 octobre 2016 visant à combler les lacunes de données immobilières.

⁵ Le FSR comportait un article intitulé « *Review and assessment of recent developments in the Belgian mortgage market* ».

nouvelle mesure à part entière plutôt que l'association d'une nouvelle mesure et d'une mesure existante prorogée (correspondant, respectivement, à la seconde et à la première composantes de la mesure) réduit la complexité des procédures d'estimation en vertu de l'article 458 du CRR et facilite l'évaluation et la communication de la mesure.

La BNB a également demandé au CERS de recommander l'application, par d'autres États membres, du principe de réciprocité à la mesure en vertu de la recommandation CERS/2015/2⁶. Cette demande ne sera prise en compte par le CERS qu'une fois la procédure de notification et d'approbation achevée et uniquement si la mesure est effectivement adoptée par les autorités belges. Cet avis ne tient donc pas compte d'une éventuelle recommandation du CERS quant à l'application du principe de réciprocité, bien que le CERS n'y soit, en principe, pas opposé.

Aux fins de l'évaluation de la mesure, le CERS s'est largement appuyé sur les informations communiquées par la BNB, les discussions menées avec le personnel de celle-ci, le point de vue fourni par la Banque centrale européenne (BCE) et l'évaluation réalisée par le CERS dans le cadre de son alerte du 22 septembre 2016⁷.

Section 1 : Analyse des risques systémiques sous-jacents

Dans son alerte du 22 septembre 2016⁸, le CERS considère que les principales vulnérabilités à moyen terme dans le secteur immobilier résidentiel belge sont l'augmentation rapide de l'endettement global des ménages associée à l'existence de nombreuses catégories de ménages déjà endettés dans un contexte de forte hausse des prix des biens immobiliers résidentiels observée au cours des deux dernières décennies.

1.1. Vulnérabilités dans le secteur de l'immobilier résidentiel

On recense encore des indicateurs dénotant un degré significatif de surévaluation des prix de l'immobilier en Belgique. Ce point de vue est partagé par les experts de la BNB. Les prix de l'immobilier résidentiel ont considérablement augmenté depuis 2000, n'enregistrant que des corrections mineures pendant la crise financière.⁹ Au premier trimestre 2016, leur hausse annuelle était de 2,3 %, soit un rythme plus rapide que celui des revenus ou des loyers. Les indices prix/revenu et prix/loyer ont progressé plus rapidement depuis 2010 et sont désormais supérieurs de, respectivement, 10 et 8 points de pourcentage à la moyenne de la zone euro.

Les méthodes de valorisation des biens immobiliers appliquées par la BCE laissent penser que les prix de l'immobilier résidentiel en Belgique sont surévalués, dans une fourchette allant de 4 % à 31 % selon le modèle employé. Les indicateurs largement utilisés tels que l'indicateur prix/revenu ou l'indicateur de la capacité d'achat ajustée des intérêts suggèrent une surévaluation importante excédant 25 %. D'après les estimations modélisées de la BNB, le niveau de surévaluation oscille entre 0 % et 10 %. Il convient toutefois de noter que ce type d'estimations modélisées comportent certaines incertitudes et sont relativement dépendantes des modèles utilisés. En outre, les résultats sont aussi influencés par le niveau actuel

⁶ Recommandation du Comité européen du risque systémique du 15 décembre 2015 sur l'évaluation des effets transfrontaliers et la réciprocité volontaire des mesures de politique macroprudentielle.

⁷ Cf. également le rapport du CERS intitulé « *Vulnerabilities in the EU residential real estate sector* », novembre 2016.

⁸ Alerte du Comité européen du risque systémique du 22 septembre 2016 concernant des vulnérabilités à moyen terme du secteur immobilier résidentiel en Belgique.

⁹ Les prix nominaux ont plus que doublé depuis 2000 tandis que les prix réels se sont accrus de plus de 50 %.

historiquement bas des taux d'intérêt et un retour à des taux plus élevés devrait entraîner de fortes tensions baissières sur les prix des logements.

1.2 Vulnérabilités dans le secteur des ménages

Le niveau d'endettement des ménages a considérablement augmenté et certaines catégories de ménages sont particulièrement touchées. L'endettement des ménages par rapport au PIB est passé de 37,4 % au premier trimestre 2002 à 59,1 % au troisième trimestre 2016. Comparée aux autres pays de la zone euro, la Belgique affiche l'une des plus fortes hausses de l'endettement des ménages sur cette période. Le ratio de dette est à présent supérieur à la moyenne de la zone euro et devrait continuer à progresser dans les prochaines années.

Ces évolutions renforcent les inquiétudes relatives à la soutenabilité de l'endettement des ménages. Si la part des prêts présentant un ratio d'endettement supérieur à 50 % a légèrement reculé jusqu'en 2014, principalement en raison de la baisse des taux débiteurs, cette évolution ne s'est pas confirmée en 2015 et 2016, malgré une nouvelle diminution des taux d'intérêt (appliqués à la clientèle). La proportion des emprunts assortis d'un ratio d'endettement excédant 50 % demeure élevée. Par ailleurs, un tiers de l'encours de prêts affiche un ratio prêt/valeur dépassant 90 % à l'émission. Une part significative de l'encours total combine des ratios d'endettement et des ratios prêt/valeur élevés. Fin 2015, 26 % de l'encours des prêts présentaient, à l'émission, un ratio service de la dette/revenu et un ratio prêt/valeur supérieurs, respectivement, à 30 % et 90 %. Les données les plus récentes ne laissent pas entrevoir un nouveau durcissement des politiques de crédit des banques.

Un certain nombre de facteurs permettent néanmoins d'en douter, dont, en particulier, a) la forte proportion de prêts assortis d'un taux d'intérêt fixe, b) les seuils légaux imposés à la variabilité des taux d'intérêt des crédits hypothécaires, c) le fait que les crédits hypothécaires soient généralement amortissables et dotés d'échéances inférieurs ou égaux à 25 ans à l'émission, et d) le niveau élevé des actifs financiers détenus par les ménages par rapport à leurs créances.

1.3 Vulnérabilités dans le secteur bancaire

Globalement, la solvabilité et la position de liquidité des banques belges sont saines et se sont encore améliorées. Au premier trimestre 2016, le ratio de fonds propres de base de catégorie 1 (CET1) du secteur s'élevait à 14,8 %, contre une moyenne de 13,9 % dans l'Union européenne ; quant au ratio prêt/dépôts, il s'est établi à 88 %, soit un niveau inférieur à la moyenne de l'Union européenne.

Le secteur bancaire belge compte un nombre relativement élevé d'expositions sur des prêts immobiliers¹⁰. La part de ces expositions dans l'ensemble des portefeuilles de crédit des banques était de 44 % fin 2015 (soit 1 point de pourcentage de plus que l'année précédente), contre 38 % pour la zone euro (en baisse de 0,4 point de pourcentage). Les prêts hypothécaires représentent aujourd'hui environ 18 % du bilan des banques belges. Si l'on en croit les plans d'activité des banques, le rythme soutenu de leurs activités d'octroi de nouveaux prêts devrait se maintenir dans les années à venir. Au vu de la persistance de la faiblesse des taux d'intérêt, cela pourrait entraîner une intensification de la concurrence ainsi qu'une augmentation de la prise de risques.

Les pondérations de risque calculées pour les crédits hypothécaires sont faibles en comparaison de celles des autres États membres. La pondération de risque moyenne calculée selon l'approche NI pour un crédit hypothécaire (avant l'application de la mesure existante prise en vertu de l'article 458 du CRR) est de 9,6 %, contre une moyenne non pondérée de 16 % dans l'Union européenne et une pondération de risque plancher de 35 % selon

¹⁰ Prêts hypothécaires, à la construction et aux sociétés immobilières.

l'approche standard.¹¹ Ce faible niveau est dû au fait que les pondérations de risque NI sont calibrées de façon rétrospective et sur la base de données historiques belges. Sur la période d'échantillonnage concernée, le secteur bancaire belge n'a pas traversé de phases de fortes chutes des prix de l'immobilier résidentiel (dont témoigneraient les pertes en cas de défaut) ou de défaillances élevées sur des prêts hypothécaires (que les probabilités de défaut refléteraient).

La part des expositions plus risquées dans les portefeuilles de prêts hypothécaires des banques reste importante. Dans l'ensemble, les banques ont concentré leurs efforts sur le durcissement de leurs critères d'octroi en raccourcissant les échéances des emprunts hypothécaires et la proportion des prêts affichant un ratio prêt/valeur et un ratio service de la dette/revenu significatifs dans le flux des nouveaux prêts demeure considérable. La BNB n'a pas observé de nouvelles améliorations des ratios prêt/valeur et service de la dette/revenu depuis la fin 2014.

Section 2 : Efficacité et efficience de la mesure

2.1 Comment la mesure permet-elle de faire face au risque identifié ?

La mesure proposée fait partie d'un ensemble plus vaste d'initiatives lancées sur une période de plusieurs années pour remédier aux évolutions préoccupantes du secteur de l'immobilier résidentiel belge. En 2011, la BNB a entamé une enquête sur les portefeuilles de prêts hypothécaires des banques, dont les résultats ont fait l'objet d'une analyse dans son FSR de juin 2012. Depuis, cette enquête a été reconduite et ses résultats sont discutés au sein du comité de direction de la BNB deux fois par an. Des articles consacrés aux récentes évolutions du marché hypothécaire belge ont été publiés dans les éditions de juin 2014 et juin 2016 du FSR, mettant en garde contre les risques croissants émanant du secteur de l'immobilier résidentiel.

Une mesure macroprudentielle a été introduite en 2013, consistant en une majoration de cinq points de pourcentage des pondérations de risque calculées par les banques belges qui emploient l'approche NI pour déterminer leurs exigences de fonds propres. Cette mesure a pris effet avec l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 8 décembre 2013 et a été alignée sur le CRR, sur le fondement de l'article 458, le 28 mai 2014 pour une période de deux ans. Elle a été prorogée d'une année en mai 2016. Suite à l'introduction de ce supplément, la pondération de risque moyenne des prêts hypothécaires des banques belges NI a effectivement augmenté pour atteindre environ 15 % à la fin de l'année 2013. Ce coussin, calculé sur la base d'une exigence de fonds propres de 8 %, était équivalent à un supplément d'environ 0,6 milliard d'euros de fonds propres exigé à cette période.

Sur le plan microprudentiel, la BNB a également lancé plusieurs initiatives fin 2013. Premièrement, elle a mené un examen horizontal des modèles internes des banques afin d'évaluer l'adéquation du calibrage de leurs paramètres. Globalement, cet examen n'a soulevé aucun doute sur l'adéquation des modèles internes. Dans les cas où des faiblesses particulières ont été observées, les banques concernées ont été invitées à revoir leurs modèles internes. Le MSU a entrepris un nouvel examen horizontal approfondi des modèles internes des banques sur la période 2017-2018. Deuxièmement, il a été exigé des banques qu'elles conduisent une auto-évaluation concernant la mesure dans laquelle elles respectent l'avis de l'ABE concernant des bonnes pratiques en matière de prêts hypothécaires responsables (*EBA Opinion on Good Practices for Responsible Mortgage Lending*) et l'avis de l'ABE concernant des bonnes

¹¹ Les banques qui appliquent l'approche standard ne représentent qu'environ 5 % de l'ensemble du marché hypothécaire en Belgique.

pratiques pour le traitement des emprunteurs rencontrant des difficultés de remboursement de leurs prêts hypothécaires (*EBA Opinion on Good Practices for the Treatment of Borrowers in Mortgage Payment difficulties*).

Le premier objectif de la mesure macroprudentielle actuelle et de celle qui est proposée est d'améliorer la capacité de résistance des banques exposées au risque systémique émanant du secteur de l'immobilier résidentiel en augmentant le niveau des exigences de fonds propres qui leur sont demandées. Elles seront ainsi mieux à même d'affronter des pertes potentielles sur les prêts hypothécaires immobiliers plus importantes que par le passé. La BNB entend déclencher la mobilisation des coussins de fonds propres si les banques commencent à subir des pertes significatives en cas de corrections des prix de l'immobilier résidentiel et de défaillances croissantes. Les modalités de mobilisation dépendraient des évolutions spécifiques du marché.

À ce stade, la combinaison de la majoration forfaitaire des pondérations de risque et de l'élément sensible au risque semble efficace et efficiente pour éliminer le risque systémique visé par la BNB. Premièrement, la mesure n'entraîne pas de distorsion des modèles utilisés par les banques pour estimer la probabilité de défaut et la perte en cas de défaut des emprunteurs. Les banques restent donc incitées à appliquer des politiques d'octroi de prêts strictes et à différencier les risques de façon adéquate. Si la solution alternative d'une pondération de risque plancher avait été choisie, les banques auraient été poussées à rééquilibrer leurs portefeuilles de prêts hypothécaires en privilégiant les segments plus risqués.

Deuxièmement, l'élément sensible au risque de la mesure encourage les banques à réduire les segments présentant un risque significatif dans leurs portefeuilles de prêts hypothécaires, c'est-à-dire les prêts à ratios prêt/valeur élevés. En raison des deux seuils utilisés dans la mesure pour les ratios prêt/valeur et de la relation linéaire entre les pertes en cas de défaut et les actifs pondérés des risques, l'élément sensible au risque de la mesure n'entraîne pas de complexité très supérieure. L'emploi des ratios indexés prêt/valeur garantit que le relèvement des exigences de fonds propres pour les prêts hypothécaires à ratios prêt/valeur plus élevés soit transitoire. En effet, étant donné la nature totalement amortissable du marché hypothécaire belge, les prêts à ratios prêt/valeur élevés (à l'émission) devraient induire l'ajout d'une majoration des pondérations de risque indexées sur les ratios prêt/valeur uniquement pour une brève période. Cela étant, si la réduction des ratios prêt/valeur est corrélée à des hausses rapides des prix de l'immobilier, l'effet du coussin pourrait être atténué, éventuellement pendant des périodes d'accroissement des risques systémiques.

La mesure concerne sept banques (sur une base consolidée). Fin septembre 2016, le ratio CET1 de ces dernières était de 14,5 % en moyenne, allant de 13,4 % à 23,9 %. Les exigences de **fonds propres CET1** demandées à ces sept établissements augmenteraient de 1,4 milliard d'euros au total. Aucun d'entre eux ne serait tenu d'accroître ses fonds propres pour satisfaire aux exigences supplémentaires. Le montant total peut être décomposé en une hausse de 0,8 milliard d'euros résultant de l'ajout de la majoration générale des pondérations de risque (actuellement en place) et en un accroissement de 0,6 milliard d'euros dû à l'élément additionnel sensible au risque.

En termes de **ratio CET1** obligatoire, ce chiffre représente en moyenne une baisse de 0,63 point de pourcentage. Il peut être divisé en 0,38 point de pourcentage pour la première composante de la mesure et en 0,25 point de pourcentage pour la deuxième composante.

La **pondération de risque moyenne des prêts hypothécaires des banques NI** passerait de 9,6 % à 18 %. Cette augmentation peut elle aussi être décomposée en une hausse de 5 points de pourcentage pour la première composante et de 3,4 points de pourcentage pour la seconde. L'incidence sur les différentes banques est fonction de leur modèle d'activité

spécifique (en particulier s'agissant de l'exposition au risque lié à l'immobilier résidentiel) et de la qualité de leurs portefeuilles de prêts hypothécaires.

Le calibrage de la mesure semble justifié pour les raisons suivantes.

- **Sensibilité des résultats.** Pour calibrer les paramètres de risque NI, la BNB n'a pas procédé à un test de résistance macroéconomique à grande échelle, notamment parce que l'absence de crise majeure jusqu'ici entraînerait très probablement un manque de sensibilité des paramètres aux variables économiques. La BNB a plutôt évalué l'incidence de divers scénarios de probabilités de défaut et de pertes en cas de défaut sur la capacité d'absorption des pertes des banques NI. Le scénario de référence utilisé pour le calibrage est basé sur la multiplication du taux de défaut par un facteur de 5 et sur une augmentation des pertes en cas de défaut de 25 points de pourcentage. Un scénario complémentaire impose, de plus, un taux de défaut minimal par établissement avec des taux de défaut plancher de 4 %.

La valeur des pertes en cas de défaut en situation de tensions correspond à une chute des prix de l'immobilier résidentiel de 25 %. S'inscrivant dans un scénario de crise, ce chiffre est nettement supérieur aux estimations de surévaluation des prix de l'immobilier résidentiel de la BNB (entre 0 % et 10 % environ) et représente le risque potentiel d'un dépassement en cas de crise. La multiplication par cinq des probabilités de défaut est comparable à l'ampleur d'un déclin du marché de l'immobilier pour lequel le taux de défaut des prêts hypothécaires passe de 1 % à environ 5 % en l'espace d'un an. La BNB a conduit d'autres analyses de sensibilité concernant l'incidence des variations des paramètres clés mais les résultats ont conservé le même ordre de grandeur.¹²

- **Comparaison internationale.** Selon les chiffres relevés par l'ABE pour fin 2012, les banques NI situées en Belgique présentent une pondération de risque moyenne de quelque 10 %, alors que ce chiffre s'élève à environ 15 % dans les pays voisins (à l'exception des Pays-Bas, où elle est comparable à celle de la Belgique).¹³ Une fois la mesure appliquée, les pondérations de risque de la Belgique seraient davantage en ligne avec celles de la plupart de ses voisins.
- **Volonté d'un atterrissage en douceur.** En opérant une nouvelle augmentation relativement modeste du coussin macroprudentiel, la BNB entend éviter de perturber le marché tout en signalant qu'elle continue à nourrir des inquiétudes. S'il est vrai que les vulnérabilités se sont accentuées au fil du temps, la BNB estime que la position financière des banques et des ménages ne justifie pas la prise immédiate de mesures drastiques. Vu l'incertitude considérable qui entoure a) les évolutions futures de l'économie et du marché de l'immobilier résidentiel et b) la force du mécanisme de transmission de la mesure, la BNB privilégie une approche progressive.

Avec cette mesure, la BNB souhaite également lancer un signal fort face aux risques imminents qui pèsent sur la stabilité financière. La mesure signale au secteur bancaire et au grand public que les évolutions du secteur de l'immobilier résidentiel demeurent une source d'inquiétudes, particulièrement dans le segment présentant des risques significatifs. Elle est publique, car elle relève du pilier 1 de la CRD IV et du CRR. La BNB l'a d'ailleurs annoncée à la presse lors de la présentation de son FSR, en juin 2016.

¹² Des scénarios complémentaires ont imposé des planchers supplémentaires de 4 et 5 points de pourcentage aux probabilités de défaut obtenues avec le scénario de crise de référence. Les besoins de fonds propres identifiés dans ces cas varient dans une fourchette de 87 % à 111 % de l'incidence effective estimée de la mesure dans le scénario de crise de référence.

¹³ Cf. également *Residential real estate and financial stability in the EU*, CERS, décembre 2015, p. 49, graphique 31.

La majoration sensible au risque pousse davantage les banques à maintenir des critères d'octroi appropriés en rendant les prêts à ratios prêt/valeur élevés plus coûteux pour elles.

Cela pourrait influencer sur la tarification et/ou le volume des prêts aux ratios prêt/valeur plus élevés. Dans un contexte marqué par des taux d'intérêt bas, néanmoins, la sensibilité des emprunteurs aux taux devrait être faible, atténuant potentiellement l'effet dissuasif de la mesure. Autrement dit, même si les banques répercutent l'exigence supplémentaire de fonds propres en relevant les taux d'intérêt qu'elles appliquent aux prêts à ratios prêt/valeur élevés, la réduction du volume de ces prêts risque d'être limitée. Il se pourrait cependant que les ménages situés dans la partie élastique de la courbe de la demande soient davantage incités à opter pour des prêts présentant un ratio prêt/valeur réduit étant donné la plus grande différenciation des prix entre les prêts à forts et à bas ratios prêt/valeur. En plus de comporter un effet (dissuasif) sur les incitations données aux banques et aux ménages à contracter de nouveaux prêts à ratios prêt/valeur élevés, la mesure vise à signaler l'importance de maintenir des critères d'octroi des crédits sains et à évaluer correctement les risques associés.

Même si la BNB met en lumière le risque lié à l'accroissement de l'endettement des ménages, l'objectif premier de la mesure n'est pas d'y répondre. La mesure prévue augmente la capacité de résistance du secteur bancaire face aux risques émanant du marché immobilier résidentiel et démontre clairement que la BNB est préoccupée par les prêts affichant un ratio prêt/valeur élevé. Elle pourrait avoir un effet secondaire positif, bien qu'indirect et probablement limité, en atténuant le risque de hausse de l'endettement des ménages. Le CERS a identifié l'augmentation rapide de l'endettement global des ménages, associée à l'existence de nombreuses catégories de ménages déjà très endettés, comme constituant les principales vulnérabilités à moyen terme sur le marché de l'immobilier résidentiel belge. La mesure actuelle ne remédie pas directement à ces vulnérabilités. Le CERS continuera de surveiller les évolutions de l'endettement des ménages en ligne avec l'alerte qu'il a lancée.

2.2 Comment la mesure se situe-t-elle par rapport à d'autres mesures possibles ?

Comme le prévoit l'article 458 du CRR, cette section évalue si d'autres instruments disponibles en vertu de la CRD IV et du CRR pourraient constituer, en tenant compte de leur efficacité relative, une réponse adéquate à l'augmentation du risque systémique. Ces instruments doivent être examinés avant de recourir à l'article 458 du CRR en vue d'adopter des mesures nationales plus strictes.

a) Augmenter les pondérations de risque pour les banques appliquant l'approche standard (article 124 du règlement CRR)

Pour des considérations de stabilité financière, l'autorité compétente peut, au titre du pilier 1 de la CRD IV et du CRR, relever de 35 % à 150 % les pondérations de risque des banques qui appliquent l'approche standard (AS) pour leurs expositions garanties par une hypothèque sur un bien immobilier, ou appliquer des critères plus stricts pour la pondération de risque de 35 %.

Étant donné que seuls 5 % des prêts hypothécaires concernés sur le marché belge sont détenus par des banques appliquant l'AS, l'article 124 du CRR ne permettrait pas d'atteindre les objectifs de la mesure. De plus, la pondération de risque plancher de 35 % correspondant à l'AS est jugée suffisante (par rapport à une pondération de risque moyenne d'environ 10 % pour les banques NI). La mesure vise les segments de marché pertinents exposés aux risques émanant de l'immobilier résidentiel, principalement basés sur des modèles NI. En Belgique, ces pondérations de risque basées sur des modèles internes sont actuellement faibles, car elles sont calibrées en fonction de données reflétant des pertes historiques limitées sur le marché belge. Dans ce contexte de marché, s'atteler aux pondérations de risque relevant de l'AS n'aurait donc pas de sens.

b) Augmenter le plancher LGD pour les banques NI (article 164 du CRR)

Pour des considérations de stabilité financière, l'autorité compétente peut, au titre du pilier 1 de la CRD IV et du CRR, relever le plancher LGD moyen des banques NI pondéré en fonction de leurs expositions sur la clientèle de détail garanties par des biens immobiliers résidentiels. Les pertes en cas de défaut sont l'un des paramètres utilisés dans la fonction de pondération des risques. Les exigences de pondération des risques et de fonds propres augmentent indirectement lorsque l'on rehausse les pertes en cas de défaut.

La BNB souligne que la mesure proposée est de nature macroprudentielle, qu'elle doit par conséquent être considérée comme complémentaire et distincte de toute exigence microprudentielle et qu'elle devrait varier en fonction des évolutions du marché de l'immobilier résidentiel belge. Selon la BNB, l'article 164 du CRR est une mesure microprudentielle qui, en tant que telle, doit être mise en œuvre par l'autorité compétente. Relever le plancher LGD moyen en vertu de l'article 164 du CRR supposerait d'interférer avec les modèles internes des banques et aurait également d'autres implications microprudentielles (p. ex. en ce qui concerne le calcul des pertes attendues conformément aux articles 158 et 159 du CRR).

L'article 164 du CRR permet uniquement d'imposer des valeurs minimales supérieures au plancher LGD moyen (pondéré en fonction des expositions). Il est difficile de savoir si le plancher LGD moyen peut être augmenté pour des sous-ensembles d'expositions. Qui plus est, l'utilisation du plancher LGD moyen, qui permet des LGD à la fois plus et moins importantes sur différents prêts, pourrait entraîner un risque de compensation, par les banques, de l'incidence d'un plancher LGD moyen supérieur, en infligeant un relèvement des pertes en cas de défaut aux prêts à ratios prêt/valeur élevés présentant les estimations de probabilité de défaut les plus faibles.

Enfin, selon la BNB, le recours à l'article 458 du CRR et non de l'article 164 du CRR serait cohérent avec la mesure macroprudentielle précédente.

c) Utilisation du coussin pour le risque systémique (article 133 de la CRD)

Les États membres peuvent introduire un coussin pour le risque systémique afin de faire face aux risques systémiques ou macroprudentiels à long terme non conjoncturels non couverts par le CRR. Le coussin pour risque systémique peut être appliqué à toutes les banques ou à un sous-ensemble de banques.

La mesure est introduite pour limiter le risque d'un grave ralentissement conjoncturel du marché de l'immobilier résidentiel, qui rendrait le coussin pour risque systémique non applicable. Le coussin pour risque systémique ne peut être utilisé à d'autres fins que pour remédier aux risques non conjoncturels. On peut considérer les mesures macroprudentielles actuelle et proposée comme des mesures de durcissement prises par la BNB en réponse aux risques conjoncturels croissants auxquels le marché immobilier résidentiel est exposé.

De plus, la BNB souhaite viser directement les expositions immobilières. Introduire un coussin qui serait appliqué à l'ensemble des expositions en Belgique manquerait la cible et serait inefficace.

d) Utilisation du coussin de fonds propres contracyclique (article 136 de la CRD)

La CRD prévoit l'introduction d'un coussin de fonds propres contracyclique pour faire face, en partie, à la procyclicité du système financier. Le coussin de fonds propres contracyclique est une exigence relative aux expositions domestiques. Le taux du coussin contracyclique est fixé chaque trimestre par l'autorité désignée. Un délai de douze mois est généralement

appliqué entre l'annonce d'un relèvement du taux et la date à compter de laquelle les banques doivent l'appliquer.

Le taux du coussin de fonds propres contracyclique s'appliquerait à l'ensemble des expositions belges et non aux seules expositions immobilières. Là encore, cette mesure ne ciblerait pas suffisamment le risque identifié par la BNB et toucherait toutes les autres expositions. De plus, la BNB observe que le secteur des sociétés non financières ne montre actuellement aucun signe de croissance excessive du crédit.

e) Utilisation du pilier 2 (articles 101, 103, 104, 105 de la CRD)

En vertu du processus de surveillance prudentielle (pilier 2 de la CRD IV et du CRR), l'autorité compétente peut prendre une large gamme de mesures pour remédier aux (éléments de) risques non suffisamment couverts par le pilier 1 et inciter les banques à renforcer leur gestion des risques (cf. article 104 de la CRD). En outre, la CRD (cf. article 103) permet d'utiliser le pilier 2 à des fins macroprudentielles. Il convient aussi de souligner qu'il existe au moins un précédent dans l'utilisation du pilier 2 pour faire face au type de risques préoccupant les autorités belges. En 2013, l'autorité suédoise de surveillance financière, *Finansinspektionen*, a en effet introduit au titre du pilier 2 une pondération de risque plancher de 15 % pour les emprunts hypothécaires suédois. L'autorité de supervision a rendu cette mesure publique.

Dans le cas de la Belgique, la BNB a avancé plusieurs arguments en faveur du recours à une mesure au titre du pilier 1 plutôt que du pilier 2, en fonction essentiellement de leur efficacité relative. Le CERS approuve ces arguments.

- **Nature macroprudentielle de la mesure.** La BNB introduit cette mesure en raison de préoccupations en ce qui concerne le marché immobilier résidentiel belge et non pas sur la base d'une évaluation des risques conduite en vertu de l'article 97 de la CRD, qui exige une évaluation des risques que présentent les différents établissements. La mesure est prise afin de remédier aux risques macroprudentiels que pose le marché de l'immobilier résidentiel et non pas pour faire face aux risques microprudentiels que peut par exemple constituer un mauvais calibrage des modèles internes.
- **Calendrier et fréquence du processus de surveillance et d'évaluation prudentielle (*Supervisory Review and Evaluation Process – SREP*).** Les décisions du SREP pour 2017 ont déjà été approuvées par le conseil de surveillance prudentielle du MSU et, selon la BNB, ne prévoient pas de coussins de fonds propres pour les risques que présente l'immobilier résidentiel.
- **Transparence.** Pour la BNB, les décisions précédemment prises par le conseil de surveillance prudentielle de la BCE en ce qui concerne des établissements de crédit spécifiques, en vertu desquelles des exigences au titre du pilier 2 ont pu être imposées, n'ont pas été rendues publiques. De plus, contrairement à une exigence au titre du pilier 2, une exigence de pilier 1 plus élevée entraînera une réduction des ratios de fonds propres déclarés par les banques et ces ratios réduits mettrons davantage en lumière la capacité de ces dernières à absorber des pertes imprévues.
- **Incidence sur d'autres exigences de fonds propres.** Introduire les exigences de fonds propres supplémentaires *via* le pilier 1 et une hausse des actifs pondérés des risques signifie que ces exigences plus strictes seront également prises en compte pour déterminer les fonds propres supplémentaires qui doivent être détenus pour d'autres coussins de fonds propres macroprudentiels tels que le coussin de fonds propres contracyclique. Ce ne serait pas le cas avec une mesure prise au titre du pilier 2. L'un des autres inconvénients de

l'approche selon le pilier 2 est que toute augmentation du ratio CET1 requis au titre de ce pilier visant à refléter le montant de fonds propres nécessaires pour couvrir les risques émanant du marché hypothécaire modifierait également les exigences de fonds propres en lien avec les expositions de crédit autres que les prêts hypothécaires. La mesure serait ainsi plus radicale que celle qui a été proposée conformément à l'article 458 du CRR.

- **Défaut de justification en ce qui concerne l'utilisation des articles 101 et 102 de la CRD.** La BNB a établi que les banques ayant recours à des modèles internes satisfont aux exigences du CRR et n'a constaté aucun manquement à ce dernier. Un examen conduit en 2014 n'a pas permis de mettre globalement en doute les modèles internes et, dans les cas où des faiblesses ont été identifiées, des actions ont été menées auprès des banques concernées. La BNB note de plus que l'examen ciblé des modèles internes des banques (TRIM) par le MSU aura lieu entre 2017 et 2018. Les faibles pondérations de risque sont dues à la nature rétrospective de ces modèles et à l'absence d'une crise majeure sur le marché belge de l'immobilier résidentiel au cours des dernières décennies. Par ailleurs, le calcul de la pondération de risque en fonction de la formule du Comité de Bâle sur le contrôle bancaire (CBCB) ne rend pas compte de la dimension du risque systémique puisque le paramètre de corrélation des actifs avec les prêts hypothécaires est bas comparé à celui qui pourrait être observé pendant une crise du secteur immobilier. La BNB estime que les pondérations de risque reflètent bien les risques microprudentiels et que recalibrer les modèles n'est pas l'approche appropriée pour remédier à un risque dont la nature est clairement macroprudentielle.
- **Cadre institutionnel.** En vertu du règlement MSU¹⁴, la BCE, et non pas la BNB, est l'autorité compétente pour les établissements importants belges, qui sont ceux qui utilisent des modèles internes pour le risque de crédit. Ce transfert de responsabilité confirme que le pilier 2 n'est pas essentiellement un instrument macroprudentiel.

f) Remédier à l'endettement des ménages

Le CERS ayant exprimé dans son alerte que l'augmentation rapide de l'endettement global des ménages est la principale vulnérabilité à moyen terme du secteur immobilier résidentiel, la Belgique pourrait également envisager d'introduire des mesures permettant d'y apporter une réponse plus directe. Compte tenu de la subsistance d'une catégorie de ménages à risque dans les encours et les flux des prêts hypothécaires, mais aussi du niveau d'endettement des ménages généralement en hausse, de la progression rapide du crédit et de l'interruption du durcissement des critères d'octroi, le CERS a constaté, dans son évaluation de 2016, que l'orientation de la politique actuelle ne suffit probablement pas à contenir les vulnérabilités croissantes auxquelles sont soumis l'ensemble des ménages.

Aucune mesure visant à remédier directement aux vulnérabilités liées aux ménages fortement endettés n'a été adoptée jusqu'ici. Si la BNB signale que la mesure proposée pourrait ralentir quelque peu l'endettement grandissant des ménages en réduisant la part des nouveaux crédits à ratios prêt/valeur élevés, une mesure limitant le montant de la dette que les ménages peuvent contracter par rapport à leurs revenus serait une approche plus directe. La BNB observe que de telles mesures cibleraient uniquement le flux des nouveaux prêts et ne permettraient pas de faire face au risque inhérent à l'encours des crédits. Ces mesures se rapportant à l'emprunteur relèvent de la compétence du gouvernement fédéral et ne font

¹⁴ Règlement (UE) n° 1024/2013 du Conseil du 15 octobre 2013 confiant à la Banque centrale européenne des missions spécifiques ayant trait aux politiques en matière de surveillance prudentielle des établissements de crédit.

actuellement pas partie des instruments à la disposition de la BNB. Cette dernière a toutefois le pouvoir de recommander leur utilisation au gouvernement fédéral.¹⁵

Le CERS est conscient de la sensibilité politique inhérente au recours à de tels instruments, qui peuvent avoir des effets redistributifs limitant l'accès de certains segments de la population au crédit. Mais il convient aussi de souligner que la matérialisation du risque est également susceptible de comporter de forts effets redistributifs. De plus, si les limites strictes fixées pour les ratios prêt/revenu, d'endettement ou service de la dette/revenu étaient jugées trop sensibles, une approche proportionnée ou « limite de vitesse »¹⁶ pourrait constituer une solution alternative.

Section 3 : Analyse des avantages nets de la mesure

3.1 Effets sur la stabilité financière, la résistance du système financier et la croissance économique

L'augmentation des fonds propres exigés renforcera davantage, quoique de façon limitée, la résistance du secteur bancaire belge. Au total, la hausse des fonds propres exigés est de l'ordre de 1,4 milliard d'euros, comparée à une assise en fonds propres de catégorie 1 totale (pour les banques concernées) de 48,2 milliards d'euros et à un ratio moyen de fonds propres de catégorie 1 (pour les banques concernées) de plus de 14,5 % (tous les chiffres étant à fin septembre 2016). Comme mentionné plus haut, cette augmentation des fonds propres permettra aux banques de faire face à des chocs impliquant une multiplication par 5 des taux de défaut ainsi qu'un accroissement de 25 points de pourcentage des pertes en cas de défaut. Le secteur bancaire belge présentant un niveau élevé d'interconnexion¹⁷, un renforcement de sa capacité de résistance serait également bénéfique pour la stabilité financière de l'Union européenne. Il convient en outre de noter que, dans le cadre de la procédure prévue à l'article 4 de la décision CERS/2015/4, aucun membre du Conseil général n'a émis de réserve significative au sujet d'éventuelles externalités négatives de la mesure en termes de retombées transfrontalières défavorables.

Il n'existe pas d'informations disponibles concernant l'incidence que la mesure pourra avoir sur la croissance économique. On peut toutefois supposer qu'elle sera limitée vu que les fonds propres exigés ne seront que modestement modifiés. Pour la même raison, dans les autres pays, elle devrait également être minimale, voire nulle.

3.2 Effets sur les prêts domestiques et transfrontaliers

Il est encore prématuré d'évaluer les conséquences effectives qu'aura la mesure sur les critères d'octroi de crédit et le mode de fixation des prix pratiqués par les banques. Bien que la mesure ait été annoncée dès juin 2016, il est encore trop tôt pour observer des

¹⁵ Les articles 36 et 38 des Statuts de la BNB fournissent une base juridique explicite à l'adoption, par arrêté royal, d'un ratio prêt/valeur et d'un plafond pour le ratio d'endettement afin de mettre en œuvre une recommandation de la BNB. Le projet de mesure du gouvernement fédéral devra être soumis à la BNB pour avis, à moins qu'il ne soit entièrement conforme à la recommandation de la BNB. Dans sa recommandation, la BNB peut exiger que le plafond soit adopté sur un horizon temporel donné. Il n'en reste pas moins que le gouvernement est libre de suivre ou non la recommandation. Si le gouvernement fédéral décide de ne pas statuer sur la recommandation de la BNB dans les délais impartis ou de ne pas agir, il doit dûment motiver sa décision par écrit auprès de cette dernière.

¹⁶ Selon cette approche, une part donnée de nouveaux prêts est autorisée à franchir la limite fixée à l'instrument se rapportant à l'emprunteur.

¹⁷ Cf., par exemple, « *Integrating stability assessments under the financial sector assessment program into Article IV surveillance* », FMI, 27 août 2010, p. 13 et 14.

changements effectifs dans le comportement des banques. La BNB s'attend toutefois à ce que la mesure se reflète légèrement dans la fixation des prix des crédits hypothécaires dans les segments les plus risqués.

Les non-banques n'ont pas donné de signes d'augmentation de leur part de marché relative depuis l'introduction, en 2013, de la majoration de cinq points de pourcentage des pondérations de risque, mais la BNB suit la situation de près. Avec une part d'environ 10 %, les non-banques (compagnies d'assurance, sociétés de logements sociaux, prêteurs spécialisés, etc.) ne jouent qu'un rôle mineur sur le marché des prêts hypothécaires.

Les succursales étrangères occupent une place très marginale sur le marché et aucun nouvel acteur majeur n'a fait son entrée ces dernières années. Fin 2016, l'activité de prêt hypothécaire des succursales étrangères totalisait 1,4 milliard d'euros, soit 0,75 % de l'ensemble du marché.

3.3 Effets sur le comportement intragroupe des groupes bancaires

Étant donné que les banques réussissent à satisfaire à l'exigence de relèvement des fonds propres au moyen des coussins de fonds propres existants, il est peu probable que cette mesure entraîne un glissement de fonds propres vers des activités bancaires dans d'autres pays.

Les filiales belges des groupes bancaires de l'Union européenne sont des intervenants de marché majeurs. Parmi les quatorze principaux acteurs du marché des crédits hypothécaires, cinq sont les filiales belges de groupes de banque et d'assurance de l'Union européenne et représentent une part de marché d'environ 50 %. Les plus grandes d'entre elles (ING Belgium, BNPP Fortis, Record Bank et Axa Bank Europe) sont des banques NI. Certains des groupes bancaires de l'Union européenne comptant une filiale belge possèdent également des succursales en Belgique, ce qui leur donne la possibilité d'opérer des réaménagements de portefeuilles de leurs filiales vers leurs succursales afin de contourner la mesure. Pour l'instant, ces succursales ne sont engagées dans aucune activité de prêt hypothécaire en Belgique, mais la BNB est attentive à la situation.

Dans l'optique d'une éventuelle réciprocité de la mesure, la possible « re-comptabilisation » de prêts hypothécaires de filiales belges vers des succursales belges ou la conversion de filiales en succursales doivent continuer à faire l'objet d'une surveillance par la BCE, la BNB et l'ABE. Dans sa notification de la mesure, la BNB a indiqué qu'elle souhaite demander au CERS de recommander l'application du principe de réciprocité par les autres États membres. Cette demande ne sera prise en compte par le CERS que si la mesure est effectivement adoptée par les autorités belges même si le CERS n'y est, en principe, pas opposé.

Dans ce cas, les prêts hypothécaires de nature transfrontalière ou émis par des succursales au sens large devraient être surveillés au fil du temps. Un examen plus poussé des évolutions au niveau des établissements (en particulier par les collèges de surveillance des groupes bancaires concernés) pourrait être conduit en cas de hausse sensible de cette activité.

Conclusions

Selon l'évaluation de la BNB, la poursuite du redressement du marché belge des prêts hypothécaires résidentiels ne semblant pas pouvoir perdurer à moyen et long terme, le recours à une mesure macroprudentielle s'impose. Cette évaluation des risques est corroborée par l'alerte récemment lancée par le CERS à l'intention de la Belgique. Au cours des dernières années, des vulnérabilités se sont accumulées sur ce marché. Ces vulnérabilités macroprudentielles ne sont pas correctement reflétées par les faibles pondérations de risque

EU-LIMITE

utilisées par les banques NI dans le cadre de leurs activités de crédit hypothécaire. Depuis 2000, les prêts hypothécaires ont progressé rapidement, à un rythme largement supérieur à la croissance du PIB nominal, et représentent une part importante des portefeuilles de prêts des banques. Une part non négligeable de ces prêts affichent un ratio prêt/valeur élevé à l'émission, associé à un ratio service de la dette/revenu important de l'emprunteur. Avec l'augmentation de l'endettement hypothécaire, les vulnérabilités se sont accrues dans le secteur des ménages.

Le CERS estime que les autres instruments macroprudentiels répertoriés à l'article 458 du CRR, dont il convient de tenir compte avant que toute mesure nationale plus stricte ne puisse être prise, ne permettent pas de réagir de manière adéquate au risque émanant du marché de l'immobilier résidentiel belge. Les mesures telles que celles indiquées aux articles 124 et 164 du CRR, ainsi que le coussin pour le risque systémique ou le coussin de fonds propres contracyclique, sont considérés comme inadéquats, soit parce qu'ils constituent de mauvaises incitations, soit parce qu'ils ne sont pas assez précis, soit encore parce qu'ils ne visent pas le bon type de risque ou de banque. Si le pilier 2 est la meilleure voie alternative possible en termes d'adéquation et d'efficacité relative, une mesure nationale au titre du pilier 1 est préférable dans le cas spécifique de la Belgique du fait de l'objectif macroprudentiel de l'intervention, du calendrier et de la fréquence du SREP, de l'incidence sur d'autres exigences de fonds propres ainsi que pour des raisons de transparence et de communication. De plus, dans le cadre du MSU, la BNB n'est plus l'autorité compétente en ce qui concerne les mesures du pilier 2 destinées aux établissements importants. Le CERS a également jugé que cette mesure ne comporte pas d'effets négatifs disproportionnés pour le marché intérieur ou pour les autres systèmes financiers nationaux.

Il estime par conséquent que, à ce stade, la mesure plus stricte est justifiée, proportionnée, effective et efficace. Pour autant, il souhaite attirer l'attention sur un certain nombre de points devant faire l'objet d'un suivi.

Premièrement, **la mesure ne permet d'apporter qu'une réponse indirecte à l'endettement des ménages**, que le CERS a identifié, dans son alerte, comme l'une des principales vulnérabilités à moyen terme du secteur immobilier résidentiel belge. Si ces vulnérabilités ne s'atténuent pas ou si elles continuent de croître, la prise de nouvelles mesures directes pourra s'imposer. Le CERS est conscient du fait que la BNB n'exerce pas un contrôle direct sur les instruments se rapportant aux emprunteurs que sont par exemple les limites fixées aux ratios prêt/valeur, prêt/revenu, d'endettement ou service de la dette/revenu. Mais certains de ces instruments existant en vertu de la législation belge, la BNB peut formuler une recommandation à l'adresse du gouvernement fédéral afin de les activer.

Deuxièmement, **la mesure pourrait devoir être revue à la lumière des résultats de l'examen des modèles internes des banques** qui devrait être conduit par le MSU en 2017-2018 et portera également sur plusieurs banques belges concernées par cette dernière, en particulier si des insuffisances plus générales sont détectées en termes de calibrage des modèles.

Troisièmement, même si le CERS comprend qu'il peut ne pas être possible ou souhaitable de définir des critères rigoureux en prévision d'une prorogation ou d'une désactivation de la mesure, par souci de transparence et de responsabilité démocratique, il serait utile que la BNB **précise davantage les critères qu'elle appliquerait ou les indicateurs utilisés aux fins de telles décisions.** Ce point a déjà été soulevé par le CERS dans son avis CERS/2016/1¹⁸.

¹⁸ Avis du Comité européen du risque systémique du 18 février 2016 sur une notification de la Belgique concernant le prolongement de la période d'application d'une mesure plus stricte sur le fondement de l'article 458 du règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit.

EU-LIMITE

Quatrièmement, le risque étant de nature cyclique et dépendant de chaque portefeuille pris en particulier, **un suivi rigoureux et continu de ses évolutions est nécessaire sur la durée**, y compris pour évaluer l'effet de la mesure. En particulier, ce suivi doit porter sur l'évolution des segments les plus risqués des portefeuilles de prêts hypothécaires des banques (ratios prêt/valeur élevés, ratios service de la dette/revenu élevés, prêts à longue échéance), sur les répercussions de la mesure sur le comportement des banques (notamment en termes de tarification des prêts et de critères d'octroi de crédit), sur les possibles « effets de falaise » (*cliff effects*) autour des deux seuils utilisés pour les ratios prêt/valeur ainsi que sur le comportement des prêteurs hypothécaires qui ne sont pas concernés par la mesure. Il importe également que soit tenu compte des changements apportés aux politiques économiques qui entraînent des variations du degré de surévaluation des prix.