

## I

(Résolutions, recommandations et avis)

## RECOMMANDATIONS

## COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE

## RECOMMANDATION DU COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE

du 2 décembre 2021

concernant des vulnérabilités à moyen terme du secteur immobilier résidentiel en Allemagne

(CERS/2021/10)

(2022/C 122/01)

LE CONSEIL GÉNÉRAL DU COMITÉ EUROPÉEN DU RISQUE SYSTÉMIQUE,

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

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

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

considérant ce qui suit:

- (1) Le secteur de l'immobilier joue un rôle important dans l'économie et son évolution peut avoir une influence significative sur le système financier. Les crises financières passées ont montré qu'une évolution instable des marchés immobiliers peut avoir de graves répercussions sur la stabilité du système financier et de l'économie dans son ensemble, ce qui peut également donner lieu à des effets d'entraînement transfrontalier négatifs. Par le passé, les évolutions défavorables du marché de l'immobilier survenues dans certains États membres ont engendré de lourdes pertes de crédit ou ont eu des effets négatifs sur l'économie réelle. Ces effets illustrent l'interaction étroite entre le secteur de l'immobilier, les bailleurs de fonds et les autres secteurs économiques. De plus, les effets de réactions en boucle entre le système financier et l'économie réelle peuvent accentuer toute évolution négative.
- (2) Ces liens sont importants car ils signifient que les risques émanant du secteur immobilier peuvent avoir une incidence systémique. Les vulnérabilités du système financier tendent à s'accumuler lors de la phase d'essor du cycle immobilier. La perception d'un financement moins risqué et plus facile d'accès peut contribuer à une expansion rapide du crédit et de l'investissement, accompagnée d'une augmentation de la demande de biens immobiliers, ce qui exerce une pression haussière sur les prix de l'immobilier. Par ailleurs, les effets de réaction en boucle entre le prix de l'immobilier et le crédit peuvent avoir des conséquences systémiques. À l'inverse, pendant la phase de repli du cycle immobilier, le durcissement des conditions de prêt, l'accroissement de l'aversion au risque et les pressions baissières sur les prix de l'immobilier peuvent avoir des répercussions négatives sur la résilience des emprunteurs et des prêteurs, provoquant un ralentissement économique.

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

<sup>(2)</sup> JO C 58, 24 février 2011, p. 4.

- (3) Les vulnérabilités liées au secteur immobilier résidentiel peuvent être une source de risque systémique et peuvent affecter la stabilité financière directement et indirectement. Les effets directs sont des pertes de crédit sur des portefeuilles hypothécaires en raison de conditions économiques ou financières défavorables coïncidant avec des évolutions négatives du marché de l'immobilier résidentiel. Les effets indirects peuvent être liés à des ajustements de la consommation des ménages ou à une réduction du levier d'endettement des prêteurs, entraînant d'autres conséquences sur l'économie réelle et la stabilité financière.
- (4) Comme indiqué au considérant 4 de la recommandation CERS/2013/1 du Comité européen du risque systémique <sup>(3)</sup>, l'objectif ultime de la politique macroprudentielle est de contribuer au maintien de la stabilité du système financier dans son ensemble, y compris en renforçant sa résilience et en diminuant l'accumulation de risques systémiques, assurant ainsi une contribution durable du secteur financier à la croissance économique.
- (5) À cette fin, les autorités macroprudentielles peuvent utiliser une ou plusieurs des mesures macroprudentielles se rapportant aux fonds propres prévues par la directive 2013/36/UE du Parlement européen et du Conseil <sup>(4)</sup> et le règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil <sup>(5)</sup>, ou des mesures macroprudentielles se rapportant aux emprunteurs, lesquelles sont exclusivement fondées sur le droit national, en fonction de l'évaluation des risques. Alors que les mesures se rapportant aux fonds propres visent essentiellement à accroître la résilience du système financier, les mesures se rapportant aux emprunteurs peuvent être particulièrement adaptées pour prévenir une accumulation accrue de risques systémiques liés aux nouveaux prêts immobiliers.
- (6) En 2019, le Comité européen du risque systémique (CERS) a conduit, à l'échelle de l'espace économique européen (EEE), une évaluation systématique et prospective des vulnérabilités relatives à l'immobilier résidentiel <sup>(6)</sup>. Cette évaluation a permis au CERS d'identifier un certain nombre de vulnérabilités à moyen terme dans plusieurs pays, comme étant des sources de risque systémique pour la stabilité financière, ce qui a donné lieu à l'émission d'alertes à destination de cinq pays, parmi lesquels l'Allemagne <sup>(7)</sup>.
- (7) En 2019, les principales vulnérabilités du marché de l'immobilier résidentiel identifiées en Allemagne tiennent à la surévaluation significative du prix de l'immobilier dans les zones urbaines, associée à une dynamique des prix de l'immobilier rapide et étendue ainsi qu'à des signes de relâchement des critères d'octroi de prêts immobiliers, cela dans un contexte d'incertitude générale due à des lacunes importantes dans les données.
- (8) Le CERS a récemment conclu une nouvelle évaluation systématique et prospective, à l'échelle de l'espace économique européen (EEE), des vulnérabilités liées au secteur de l'immobilier résidentiel. Il en ressort qu'après réception des alertes propres à chaque pays en septembre 2019, certains ont pris de nouvelles mesures pour remédier à ces vulnérabilités. En particulier, la République tchèque a adopté un cadre juridique pour les mesures se rapportant aux emprunteurs, l'Allemagne a établi une base juridique pour la collecte de données sur les critères d'octroi des prêts relatifs aux nouveaux prêts immobiliers attribués aux ménages, la France a fixé des seuils aux ratios charges d'emprunt-revenu (*debt service-to-income* - DSTI), l'Islande a appliqué des seuils plus stricts aux ratios prêt-valeur (*loan to value* - LTV) et la Norvège a resserré le taux de son coussin pour le risque systémique. Toutefois, étant donné l'augmentation des vulnérabilités, les mesures adoptées par certains pays n'ont pas été jugées suffisantes selon l'évaluation du CERS.
- (9) Le déclenchement de la pandémie de COVID-19 en 2020 et la crise associée n'ont pas entraîné une baisse cyclique des marchés immobiliers. Après une période de croissance progressive et dans le contexte de taux d'intérêt bas, l'augmentation du prix réel de l'immobilier et la croissance des prêts se sont plutôt accélérées dans plusieurs pays, dépassant largement le taux de croissance du revenu des ménages. Afin d'atténuer les effets de la pandémie et l'incertitude économique qui en a résulté, différentes mesures et politiques, comme des moratoires et des garanties de l'État ont été mises en œuvre. Dans ce vaste contexte de politiques, les mesures macroprudentielles prévues antérieurement ont été temporairement assouplies ou reportées dans certains pays. L'amélioration de la situation économique actuellement observée permet un ajustement de la politique macroprudentielle dans les pays dans lesquels les vulnérabilités de l'immobilier résidentiel ont continué de s'accumuler.

<sup>(3)</sup> Recommandation CERS/2013/1 du Comité européen du risque systémique du 4 avril 2013 sur les objectifs intermédiaires et les instruments de la politique macroprudentielle (JO C 170 du 15.6.2013, p. 1).

<sup>(4)</sup> 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, 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).

<sup>(5)</sup> 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 modifiant le règlement (UE) n° 648/2012 (JO L 176 du 27.6.2013, p. 1).

<sup>(6)</sup> Voir «Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries» («Vulnérabilités des secteurs immobiliers résidentiels des pays de l'EEE»), CERS, septembre 2019, disponible en anglais sur le site internet du CERS à l'adresse suivante: [www.esrb.europa.eu](http://www.esrb.europa.eu).

<sup>(7)</sup> Alerte CERS/2019/11 du Comité européen du risque systémique du jeudi 27 juin 2019 concernant des vulnérabilités à moyen terme du secteur immobilier résidentiel en Allemagne (JO C 366 du 30.10.2019, p. 45).

- (10) S'agissant de l'Allemagne, cette récente évaluation a révélé que, malgré l'établissement d'un cadre juridique des instruments axés sur les emprunteurs en 2017, consistant en un ensemble limité de mesures (un plafond appliqué au ratio LTV et une exigence d'amortissement) aucune d'elles n'a été mise en œuvre pour faire face à l'accumulation de vulnérabilités à moyen terme dans le secteur immobilier résidentiel. Le CERS prend note du fait que, dans le cadre juridique actuel, l'obligation de mettre en œuvre les mesures se rapportant aux emprunteurs n'a pas été respectée.
- (11) L'évaluation du CERS montre également que l'augmentation du prix de l'immobilier s'est généralisée dans les zones urbaines et rurales. C'est pourquoi, les estimations existantes soulignent la surévaluation élevée et croissante du prix de l'immobilier en Allemagne. L'analyse complète des vulnérabilités est actuellement entravée par le manque de données détaillées sur les critères d'octroi de prêts immobiliers, encore que des mesures ont été prises pour collecter les données à partir de 2023 à la suite de l'entrée en vigueur en 2021 du règlement national sur la collecte des données concernant les prêts immobiliers. Pour la période récente, les informations disponibles donnent une image contrastée de l'évolution des critères d'octroi de prêts immobiliers. Si les résultats de l'enquête sur la distribution du crédit bancaire dans la zone euro (*euro area bank lending survey* - BLS) indiquent que les conditions de crédit pour l'achat de biens immobiliers se sont durcies au cours de 2020, une autre source de données du secteur privé <sup>(8)</sup> signale que la part des demandes de prêts ayant un ratio LTV élevé avait encore augmenté en 2020. Une autre source de données du secteur privé accessible aux autorités allemandes, portant sur les transactions réelles et représentant une part du marché agrégé confirme que les ratios LTV ont quelque peu augmenté ces dix dernières années. De plus, de façon cohérente avec l'enquête BLS, le ratio LTV a baissé dans le sillage de la crise. Les données révèlent également que les ratios DSTI et les échéances ont diminué au cours de la première moitié de la décennie 2010 et qu'ils ont à nouveau augmenté au cours de la deuxième moitié. En revanche, les ratios endettement-revenu (*debt-to-income* - DTI) ont augmenté de façon constante depuis 2009.
- (12) De plus, après avoir assoupli le taux de son coussin de fonds propres contracyclique (*countercyclical capital buffer* - CCyB) pour répondre à la crise de la pandémie de COVID-19, l'Allemagne n'a plus eu recours à des mesures axées sur les fonds propres pour remédier aux vulnérabilités existantes émanant du secteur de l'immobilier résidentiel et pour favoriser la stabilité financière.
- (13) À la lumière de ces récents développements, en particulier devant l'évidence d'une surévaluation des prix de l'immobilier, le CERS conclut que des mesures se rapportant aux emprunteurs devaient être mises en œuvre pour cibler les vulnérabilités à moyen terme du secteur de l'immobilier résidentiel en Allemagne. C'est pourquoi, les autorités allemandes devraient promptement mettre en place sur le ratio LTV un seuil légalement contraignant, ou en cas d'impossibilité en droit allemand, un seuil non légalement contraignant, pour appliquer des critères d'octroi de prêts sains face à la surévaluation des prix de l'immobilier. Parallèlement et pour compléter la mesure portant sur le ratio LTV, des mesures se rapportant aux fonds propres, comme la mise en œuvre du coussin de fonds propres contracyclique (*countercyclical capital buffer* - CCyB) ou du coussin pour le risque systémique sectoriel (*sectoral systemic risk buffer* - SSyRB) augmenteraient la résilience du secteur bancaire en Allemagne au regard des vulnérabilités de l'immobilier résidentiel qui pourraient déjà s'être accumulées étant donné la surévaluation générale du prix de l'immobilier et les incertitudes concernant les critères d'octroi de prêts hypothécaires accordés ces dernières années. De plus, une combinaison appropriée d'instruments se rapportant au revenu, légalement contraignants, ou en cas d'impossibilité en droit allemand, non légalement contraignants, pourrait accroître l'efficacité du seuil appliqué au ratio LTV en remédiant aux vulnérabilités liées au financement de l'immobilier résidentiel. Par conséquent, le cadre juridique des mesures se rapportant aux emprunteurs devrait être complété par des mesures se rapportant au revenu et être adapté en conséquence de façon à permettre une mise en œuvre plus rapide des mesures se rapportant aux emprunteurs et, donc, à éviter l'accumulation de vulnérabilités.

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE RECOMMANDATION:

## SECTION 1

### RECOMMANDATIONS

#### Recommandation A - Seuil appliqué au ratio LTV

Il est recommandé que les autorités concernées imposent l'application d'un seuil légalement contraignant au ratio LTV afin d'atténuer les vulnérabilités du secteur immobilier résidentiel en Allemagne, qui pourraient être source de risque pour la stabilité financière et avoir de graves conséquences pour l'économie réelle. Si le droit allemand ne le permet pas, il est recommandé que les autorités concernées mettent en œuvre un seuil non légalement contraignant qui s'applique au ratio LTV pour atteindre les objectifs susmentionnés.

<sup>(8)</sup> Informations fournies par une plateforme de courtage de prêts qui peut ne pas être, toutefois, pleinement représentative du marché hypothécaire allemand.

**Recommandation B — Mise en œuvre de mesures se rapportant aux fonds propres**

Il est recommandé que les autorités concernées mettent en œuvre des mesures appropriées se rapportant aux fonds propres afin d'assurer la résilience des établissements de crédit agréés en Allemagne, et venant en complément du seuil appliqué au ratio LTV comme mentionné dans la recommandation A pour atténuer les vulnérabilités du secteur immobilier résidentiel en Allemagne qui constituent une source de risque pour la stabilité financière.

**Recommandation C – Cadre juridique pour les mesures se rapportant aux emprunteurs dans le secteur de l'immobilier résidentiel**

Il est recommandé aux autorités concernées de s'assurer que le cadre juridique en vigueur régissant les mesures se rapportant aux emprunteurs comprenne, pour le moins, les mesures suivantes légalement contraignantes pour les emprunteurs :

- a) des seuils appliqués au ratio DTI et des seuils appliqués au ratio DSTI ;
- b) des seuils appliqués au ratio LTV;
- c) des seuils appliqués à l'échéance, et
- d) des exigences d'amortissement

**Recommandation D — Suivi des vulnérabilités et mise en œuvre de mesures se rapportant au revenu de l'emprunteur**

1. Il est recommandé aux autorités concernées de suivre de près les vulnérabilités liées à l'endettement des ménages, à la surévaluation des prix de l'immobilier et aux critères d'octroi de prêt pour les nouveaux crédits hypothécaires à moyen terme.
2. Il est recommandé que, selon les résultats du suivi effectué conformément à la sous-recommandation D1, et afin de prévenir l'accumulation excessive de risque de crédit, les autorités concernées mettent en œuvre des mesures se rapportant au revenu de l'emprunteur, légalement contraignantes, telles que des seuils appliqués au ratio DTI ou au ratio DSTI. Si le droit allemand ne le permet pas, il est recommandé que les autorités concernées mettent en œuvre des mesures se rapportant au revenu de l'emprunteur, non légalement contraignantes, pour atteindre les objectifs susmentionnés.

## SECTION 2

## MISE EN ŒUVRE

**1. Définitions**

1. Aux fins de la présente recommandation, on entend par :

- a) « autorités concernées », les autorités chargées de modifier le cadre juridique des mesures se rapportant aux emprunteurs, de mettre en œuvre ces mesures, de contrôler les risques systémiques ou de mettre en œuvre les mesures se rapportant aux fonds propres en Allemagne ;
- b) « ratio prêt-valeur » (ratio LTV), 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 ;
- c) « mesures se rapportant aux fonds propres », toute exigence de fonds propres imposée à un établissement de crédit visant à prévenir ou atténuer le risque systémique comme défini à l'article 2, point c) du règlement (UE) n° 1092/2010, et conformément aux articles 124, 164 ou 458 du règlement (UE) n° 575/2013 ou au chapitre 4 du titre VII de la directive (UE) 2013/36, telle que le coussin de fonds propres contracyclique ou le coussin pour risque systémique sectoriel ;
- d) « établissement de crédit », un établissement de crédit au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 1), du règlement (UE) n° 575/2013 ;
- e) « mesures se rapportant aux emprunteurs », les mesures macroprudentielles visant les emprunteurs, y compris les seuils appliqués aux ratios LTV, DTI, DSTI, à l'échéance et aux exigences d'amortissement ;
- f) « ratio endettement-revenu » (ratio DTI), 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 ;

- g) « ratio charges d'emprunt-revenu » (ratio DSTI), le rapport entre les charges d'emprunt annuelles totales et le revenu annuel total disponible de l'emprunteur au moment du montage du prêt ;
- h) « charges d'emprunt », le total des intérêts et des remboursements de capital relatifs à l'endettement total d'un emprunteur sur une période donnée ;
- i) « échéance », la durée du contrat de prêt immobilier résidentiel exprimée en années au moment du montage du prêt ;
- j) « exigences d'amortissement », les mesures relatives au calendrier de remboursement du prêt.

## 2. Critères de mise en œuvre

1. La mise en œuvre de la présente recommandation satisfait aux critères suivants:

- a) il convient de tenir dûment compte du principe de proportionnalité, en considérant l'objectif et le contenu de la recommandation A, de la recommandation B, de la recommandation C et de la recommandation D ;
- b) lors de la mise en œuvre des mesures se rapportant aux emprunteurs ou aux fonds propres en vertu de la recommandation A, de la recommandation B et de la recommandation D, il convient que leur calibrage et mise en œuvre progressive tiennent compte de la position de l'Allemagne dans les cycles économique et financier, ainsi que de toute incidence potentielle concernant les coûts et bénéfices associés ;
- c) les critères particuliers de conformité à la présente recommandation figurent à l'annexe.

2. Les destinataires sont invités à communiquer au Parlement européen, au Conseil, à la Commission et au CERS les mesures prises pour faire suite à la présente recommandation ou à fournir une justification adéquate en cas d'inaction. Les rapports doivent, pour le moins contenir :

- a) des informations sur le contenu et le calendrier des mesures prises ;
- b) une évaluation des vulnérabilités liées à l'endettement des ménages et aux critères d'octroi de prêt pour les nouveaux crédits hypothécaires, y compris la répartition de nouveaux crédits hypothécaires en fonction de leur ratio LTV, DTI et DSTI, de leur échéance et de leur profil d'amortissement, les ratios y afférents étant calculés conformément à l'annexe IV de la recommandation CERS/2016/14 du Comité européen du risque systémique<sup>(\*)</sup>, ainsi qu'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

Conformément à l'article 17, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 1092/2010, les destinataires doivent communiquer au Parlement européen, au Conseil, à la Commission et au CERS les mesures prises pour faire suite à la présente recommandation ou fournir une justification adéquate en cas d'inaction. Les destinataires sont tenus de présenter cette communication conformément au calendrier suivant :

### 1. *Recommandation A*

Au plus tard le 30 juin 2023 et le 30 juin 2025, les destinataires de la recommandation A sont tenus de communiquer au Parlement européen, au Conseil, à la Commission et au CERS un rapport sur toute mesure prise concernant l'imposition d'un seuil à appliquer au ratio LTV afin d'atténuer les vulnérabilités du secteur immobilier résidentiel en Allemagne qui constituent une source de risque pour la stabilité financière. Lorsque plusieurs autorités sont chargées de prendre des mesures pour remédier aux vulnérabilités identifiées, il convient de remettre un rapport commun.

### 2. *Recommandation B*

Au plus tard le 30 juin 2023 et le 30 juin 2025, les destinataires de la recommandation B sont invités à remettre au Parlement européen, au Conseil, à la Commission et au CERS un rapport sur l'action menée concernant la mise en œuvre des mesures se rapportant aux fonds propres. Lorsque plusieurs autorités sont chargées de prendre des mesures pour remédier aux vulnérabilités identifiées, il convient de remettre un rapport commun.

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

### 3. *Recommandation C*

Au plus tard le 30 juin 2025, les destinataires de la recommandation C sont invités à remettre au Parlement européen, au Conseil, à la Commission et au CERS un rapport final sur la mise en œuvre de la recommandation C, y compris une déclaration précisant quelle est l'autorité (ou quelles sont les autorités) ayant le pouvoir de décider de la mise en œuvre des mesures se rapportant aux emprunteurs, exposées dans la présente recommandation. Lorsque plusieurs autorités sont chargées de prendre des mesures pour remédier aux vulnérabilités identifiées, il convient de remettre un rapport commun.

### 4. *Recommandation D*

Au plus tard le 30 juin 2023 et le 30 juin 2025, les destinataires de la recommandation D sont invités à remettre au Parlement européen, au Conseil, à la Commission et au CERS un rapport sur le contrôle des vulnérabilités relatives à l'endettement des ménages, à la surévaluation du prix de l'immobilier et aux critères d'octroi de prêts pour les nouveaux prêts hypothécaires à moyen terme ainsi que sur les mesures prises pour y remédier. Lorsque plusieurs autorités sont chargées de prendre des mesures pour remédier aux vulnérabilités identifiées, il convient de remettre un rapport commun.

## 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.

### 2. Le conseil général évalue les mesures et les justifications communiquées par les destinataires, et, le cas échéant, peut 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 2 décembre 2021.

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

## ANNEXE

**SPÉCIFICATION DES CRITÈRES DE CONFORMITÉ APPLICABLES À LA RECOMMANDATION****Recommandation A - Seuil appliqué au ratio LTV**

Les critères de conformité suivants sont applicables à la recommandation A :

1. Lors de la mise en œuvre d'un seuil à appliquer au ratio prêt-valeur (LTV), il convient que les destinataires visent à empêcher la formation ou l'accroissement d'une part significative de nouveaux prêts hypothécaires garantis par des biens immobiliers résidentiels qui pourraient conduire à des pertes de crédit en cas de défaut associé à une baisse des prix de l'immobilier résidentiel à la suite d'un revirement de la situation économique ou des conditions financières, d'une augmentation des charges d'emprunt ou d'une évolution négative du marché de l'immobilier résidentiel.
2. Il convient que les destinataires utilisent une ou plusieurs mesures se rapportant aux emprunteurs pour assurer l'efficacité des mesures existantes et pour minimiser toute possibilité de les contourner ou d'avoir des conséquences non souhaitées qui pourraient réduire leur efficacité et éventuellement créer des risques dans d'autres domaines, en particulier en veillant à ce que les mesures soient applicables à des prêts garantis par tous types de prêteurs, accordés à des emprunteurs personnes physiques et (pour autant que nécessaire) à tous les autres types d'emprunteurs.
3. Avant de mettre en œuvre un seuil à appliquer au ratio LTV, il convient de mener une évaluation de la position de l'Allemagne dans les cycles économique et financier afin de déterminer un calibrage et une mise en œuvre progressive qui soient adaptés aux mesures y afférentes.
4. Après la mise en œuvre d'un seuil à appliquer au ratio LTV, son durcissement ultérieur ou la mise en œuvre de mesures additionnelles se rapportant aux emprunteurs peuvent être nécessaires pour pallier les vulnérabilités identifiées en Allemagne. Cela dépendra du choix desdites mesures, de leur calibrage initial et des résultats de l'évaluation des vulnérabilités.
5. Lors de la mise en œuvre ou du calibrage d'un seuil à appliquer au ratio LTV, il convient que les destinataires prennent en compte l'ensemble des prêts à rembourser par les ménages sur leur revenu, quelle que soit la forme des prêts.

**Recommandation B — Mise en œuvre de mesures se rapportant aux fonds propres**

Les critères de conformité suivants sont applicables à la recommandation B :

1. Lors de la mise en œuvre des mesures se rapportant aux fonds propres, il convient que les destinataires visent à assurer la résilience des établissements de crédit agréés en Allemagne face à une concrétisation possible du risque systémique lié à l'immobilier résidentiel qui pourrait mener à des pertes de crédit directes et indirectes ayant pour origine des prêts hypothécaires ou résultant d'une contraction de la consommation des ménages ayant souscrit des prêts immobiliers.
2. Avant la mise en œuvre de mesures se rapportant aux capitaux propres, il convient de mener une évaluation de la position de l'Allemagne dans les cycles économique et financier afin de déterminer si cette mise en œuvre serait adaptée.
3. Après la mise en œuvre des mesures se rapportant aux fonds propres, leur durcissement ultérieur ou la mise en œuvre de mesures macroprudentielles additionnelles peuvent être nécessaires pour pallier les vulnérabilités identifiées en Allemagne. Ceci dépendra du choix des mesures se rapportant aux fonds propres mises en œuvre, du calibrage initial de ces mesures et des résultats de l'évaluation des vulnérabilités.

**Recommandation C – Cadre juridique pour les mesures se rapportant aux emprunteurs dans le secteur de l'immobilier résidentiel**

Les critères de conformité suivants sont applicables à la recommandation C.

1. Il convient que le cadre juridique allemand régissant les mesures se rapportant aux emprunteurs garantisse que :
  - a) les seuils appliqués au ratio endettement-revenu (DTI) et au ratio charges d'emprunt-revenu (DSTI) ainsi que les seuils d'échéance soient applicables à des prêts octroyés à tous les types d'emprunteurs et par tous les types de prêteurs, afin d'éviter tout contournement des seuils, ces derniers devant être principalement applicables à des emprunteurs personnes physiques mais également à tout autre type d'emprunteur si les structures de financement impliquent une telle extension afin d'en éviter le contournement des seuils ;

- b) les autorités allemandes chargées de la mise en œuvre des mesures se rapportant aux emprunteurs puissent mettre en œuvre toutes les mesures légalement contraignantes se rapportant aux emprunteurs de manière efficace et préventive, et disposent de la souplesse nécessaire pour concevoir ces mesures en fonction des vulnérabilités identifiées.
2. Il convient que les modifications apportées au cadre juridique allemand concernant les mesures se rapportant aux emprunteurs entrent en vigueur au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2024.

**Recommandation D — Suivi des vulnérabilités et mise en œuvre de mesures se rapportant au revenu de l'emprunteur**

Le critère de conformité suivant est applicable à la sous-recommandation D, paragraphe 1.

En effectuant le contrôle des vulnérabilités relatives à l'endettement des ménages, à la surévaluation du prix de l'immobilier et aux critères d'octroi de prêts pour les nouveaux prêts hypothécaires à moyen terme, il convient que les destinataires contrôlent la proportion d'emprunteurs qui s'engagent dans de nouveaux prêts dont ils ne pourraient pas assurer le remboursement ou la charge sans devoir réduire de façon importante leur consommation à la suite d'un revirement de la situation économique ou financière, d'une augmentation des charges d'emprunt ou d'une évolution négative du marché de l'immobilier résidentiel.

Le critère de conformité suivant est applicable à la sous-recommandation D, paragraphe 2.

1. Lors de la mise en œuvre des mesures se rapportant au revenu de l'emprunteur, il convient que les destinataires visent à empêcher la formation ou l'accroissement d'une proportion importante d'emprunteurs qui s'engagent dans de nouveaux prêts dont ils ne pourraient pas assurer le remboursement ou la charge sans devoir réduire de façon significative leur consommation à la suite d'un revirement de la situation économique ou financière, d'une augmentation des charges d'emprunt ou d'une évolution négative du marché de l'immobilier résidentiel.
  2. Il convient que les destinataires utilisent une ou plusieurs mesures se rapportant aux emprunteurs pour assurer l'efficacité des mesures existantes et pour minimiser toute possibilité de les contourner ou d'avoir des conséquences non souhaitées susceptibles de réduire leur efficacité et éventuellement de créer des risques dans d'autres domaines, en particulier en veillant à ce que les mesures soient applicables à des prêts garantis par tout type de prêteur, accordés à des emprunteurs personnes physiques et (pour autant que nécessaire) à tous les autres types d'emprunteurs.
  3. Avant la mise en œuvre de mesures se rapportant au revenu de l'emprunteur, il convient de mener une évaluation de la position de l'Allemagne dans les cycles économique et financier afin de déterminer le calibrage et l'introduction progressive appropriés de ces mesures.
  4. Après la mise en œuvre des mesures se rapportant au revenu de l'emprunteur, il peut s'avérer nécessaire de les rendre plus restrictives ou de mettre en œuvre des mesures supplémentaires se rapportant aux emprunteurs pour pallier les vulnérabilités identifiées en Allemagne ; ceci dépendra du choix des mesures mises en œuvre, de leur calibration initiale et des résultats de l'évaluation des vulnérabilités.
  5. Lors de la mise en œuvre ou du calibrage des mesures se rapportant au revenu de l'emprunteur, il convient que les destinataires tiennent compte de l'ensemble des prêts à rembourser in fine par les ménages sur leur revenu, quelle que soit la forme des prêts
-