

RECOMMANDATION N° R-HCSF-2021-2

relative à la réciprocité de la régulation de la Commission de surveillance du secteur financier luxembourgeoise du 3 décembre 2020 fixant des conditions pour l'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg

15 JUIN 2021

Le Haut Conseil de stabilité financière,

Vu le code monétaire et financier, notamment son article L. 631-2-1 ;

Vu la recommandation n. 2021/3 du Comité européen du risque systémique du 30 avril 2021 modifiant la recommandation CERS/2015/2 sur l'évaluation des effets transfrontaliers et la réciprocité volontaire des mesures de politique macroprudentielle ;

Vu la régulation N.20-08 de la Commission de surveillance du secteur financier du 3 décembre 2020 fixant des conditions pour l'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg ;

Vu la proposition du Gouverneur de la Banque de France en date du 15 juin 2021;

Considérant le bien-fondé de la recommandation de la Commission de surveillance du secteur financier luxembourgeoise et de sa demande de réciprocité afin d'en assurer l'effectivité ;

Considérant que la demande de réciprocité vise les prêts immobiliers pour des biens situés au Luxembourg octroyés par des établissements de crédits assujettis au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution agissant en libre prestation de service ;

Recommande aux établissements susvisés d'appliquer :

- i) une limite maximale de 80 % pour le rapport entre la somme de tous les prêts ou tranches de prêts garantis par l'emprunteur concernant un bien immobilier résidentiel au moment du montage du prêt et la valeur du bien à ce même moment (rapport Loan-To-Value, « rapport LTV ») ;
- ii) par dérogation au i), concernant la résidence principale de l'emprunteur, une limite maximale de 90 % pour le rapport LTV ;
- iii) par dérogation aux i) et ii), concernant les primo-acquéreurs d'une résidence principale, une limite maximale de 100 % pour le rapport LTV.

Ces limites recommandées sont applicables à tous les contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel au Luxembourg, conclus entre un établissement prêteur et des personnes physiques, directement ou indirectement par le biais de structures juridiques, telles que des sociétés civiles. Par ailleurs, il appartient aux établissements prêteurs de veiller à ce que les critères d'octroi qu'ils appliquent restent prudents, ne compromettant ni leur propre solvabilité ni celle des emprunteurs.

Ne sont concernés que les établissements dont les expositions concernées (i.e. les prêts octroyés en libre prestation de service au Luxembourg) sont supérieures ou égales à 35 millions d'euros.

Par dérogation au ii), dans la catégorie des crédits portant sur des résidences principales octroyés à des emprunteurs qui ne sont pas des primo-acquéreurs, les établissements prêteurs peuvent accorder des crédits individuels avec un rapport LTV allant jusqu'à 100 %, c'est-à-dire respectant un rapport LTV compris entre 90 % et 100 % ($90 \% < \text{rapport LTV} \leq 100 \%$), pour autant que le montant agrégé des crédits bénéficiant de cette dérogation représente au plus 15 % du montant agrégé annuel de cette catégorie de crédits.

Cette recommandation est valable pour toute la durée de validité de la régulation de la Commission de surveillance du secteur financier susvisée.

Le suivi de cette recommandation sera réalisé par le HCSF en lien avec l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR).