

II

(Actes non législatifs)

RÈGLEMENTS

RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) 2023/206 DE LA COMMISSION

du 5 octobre 2022

complétant le règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil par des normes techniques de réglementation précisant les types de facteurs à prendre en considération pour l'évaluation du caractère approprié des pondérations de risque appliquées aux expositions garanties par un bien immobilier et les conditions à prendre en considération pour l'évaluation du caractère approprié des valeurs minimales de pertes en cas de défaut pour les expositions garanties par un bien immobilier

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

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

vu le 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 ⁽¹⁾, et notamment son article 124, paragraphe 4, troisième alinéa, et son article 164, paragraphe 8, troisième alinéa,

considérant ce qui suit:

- (1) L'article 124, paragraphe 2, du règlement (UE) n° 575/2013, d'une part, traite de l'évaluation du caractère approprié des pondérations de risque applicables aux expositions garanties par une hypothèque sur un bien immobilier résidentiel ou commercial. L'article 164, paragraphe 6, du règlement (UE) n° 575/2013, d'autre part, traite de l'évaluation du caractère approprié des valeurs minimales de pertes en cas de défaut (LGD) pour les expositions garanties par une hypothèque sur un bien immobilier résidentiel ou commercial. Les deux dispositions traitent donc du calibrage de paramètres pour les expositions garanties par un bien immobilier. Il convient donc de préciser de manière cohérente les types de facteurs à prendre en considération pour l'évaluation du caractère approprié de ces pondérations de risque et les conditions à prendre en considération pour l'évaluation du caractère approprié de ces valeurs minimales de LGD.
- (2) Au moment de préciser lesdits facteurs et conditions, il est nécessaire de garantir la proportionnalité et de tenir compte de l'hétérogénéité des marchés immobiliers des différents États membres, tout en établissant un cadre suffisamment harmonisé pour l'évaluation du caractère approprié des pondérations de risque et des valeurs minimales de LGD pour les expositions garanties par une hypothèque sur un bien immobilier. À cette fin, il y a lieu d'éviter une approche universelle.
- (3) Lors de la définition des pertes attendues en vue de déterminer le caractère approprié des pondérations de risque, il convient de tenir compte d'un certain nombre de facteurs donnant des indications sur les perspectives d'évolution des marchés, notamment les caractéristiques structurelles passées et présentes des marchés immobiliers et les spécificités nationales en matière de financement immobilier.

⁽¹⁾ JO L 176 du 27.6.2013, p. 1.

- (4) Compte tenu de l'importance économique des marchés immobiliers pour les États membres, il convient de tenir compte des sources de risque systémique, et pas uniquement des ralentissements économiques et des risques idiosyncratiques, lors de la définition des conditions d'évaluation des valeurs minimales de LGD. Dans la définition des conditions d'évaluation des valeurs minimales de LGD, il y a lieu de prendre en considération un certain nombre de conditions liées aux sources de risque systémique qui influent sur les perspectives d'évolution des marchés immobiliers, notamment la question de savoir si un ralentissement est lié à des déséquilibres macroéconomiques, si d'autres mesures macroprudentielles sont en place, ainsi que les spécificités nationales des marchés immobiliers et de leur financement.
- (5) En outre, compte tenu des différences importantes entre les marchés immobiliers des États membres, les spécificités liées exclusivement à un marché immobilier national et à son financement devraient être prises en compte lors de l'évaluation du caractère approprié des pondérations de risque applicables aux expositions garanties par un bien immobilier, et du caractère approprié des valeurs minimales de pertes en cas de défaut pour ces expositions.
- (6) L'article 124, paragraphe 2, et l'article 164, paragraphe 6, du règlement (UE) n° 575/2013 permettent d'évaluer le caractère approprié des pondérations de risque et des valeurs minimales de LGD pour un ou plusieurs segments immobiliers ou pour une ou plusieurs parties du territoire d'un État membre. Il devrait par conséquent être établi que les types de facteurs ou les conditions pour l'évaluation du caractère approprié des pondérations de risque ou des valeurs minimales de LGD peuvent être appliqués à un ou plusieurs segments immobiliers ou à une ou plusieurs parties du territoire d'un État membre. Il est toutefois possible que les données collectées au moyen de déclarations harmonisées au niveau de l'Union ne soient pas suffisamment détaillées pour permettre d'évaluer le caractère approprié des pondérations de risque ou des valeurs minimales de LGD au niveau d'un segment immobilier donné ou d'une partie donnée du territoire d'un État membre. Si tel est le cas, les autorités désignées conformément à l'article 124, paragraphe 1 bis, et à l'article 164, paragraphe 5, du règlement (UE) n° 575/2013 devraient pouvoir utiliser des sources de données supplémentaires pour ces évaluations.
- (7) Étant donné que les articles 124 et 164 du règlement (UE) n° 575/2013 traitent tous deux de l'évaluation du caractère approprié de paramètres d'entrée devant servir à déterminer les exigences de fonds propres pour les types d'expositions garanties par des biens immobiliers, il est nécessaire d'assurer la cohérence entre les deux évaluations. Il convient donc d'intégrer dans un règlement unique les deux ensembles de normes techniques de réglementation pertinentes requis par lesdits articles.
- (8) Le présent règlement se fonde sur les projets de normes techniques de réglementation soumis à la Commission par l'Autorité bancaire européenne (ABE).
- (9) L'ABE a procédé à une consultation publique ouverte sur les projets de normes techniques de réglementation sur lesquels se fonde le présent règlement, analysé les coûts et avantages potentiels qu'ils impliquent et sollicité l'avis du groupe des parties intéressées au secteur bancaire institué par l'article 37 du règlement (UE) n° 1093/2010 du Parlement européen et du Conseil ⁽²⁾,

A ADOPTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

Article premier

Types de facteurs à prendre en considération pour l'évaluation du caractère approprié des pondérations de risque pour les expositions garanties par un bien immobilier

1. Lors de l'évaluation du caractère approprié des pondérations de risque visées à l'article 124, paragraphe 2, premier alinéa, du règlement (UE) n° 575/2013, les autorités désignées conformément à l'article 124, paragraphe 1 bis, dudit règlement déterminent l'ensemble des éléments suivants:
 - a) l'historique de perte, à savoir le rapport entre les éléments suivants:
 - i) dans le cas d'expositions garanties par une hypothèque sur un bien immobilier résidentiel mentionnées à l'article 124, paragraphe 2, premier alinéa, du règlement (UE) n° 575/2013: les pertes déclarées conformément à l'article 430 bis, paragraphe 1, point a), dudit règlement et la valeur exposée au risque déclarée conformément à l'article 430 bis, paragraphe 1, point c), dudit règlement;

⁽²⁾ Règlement (UE) n° 1093/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité bancaire européenne), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/78/CE de la Commission (JO L 331 du 15.12.2010, p. 12).

- ii) dans le cas d'expositions garanties par une hypothèque sur un bien immobilier commercial mentionnées à l'article 124, paragraphe 2, premier alinéa, du règlement (UE) n° 575/2013: les pertes déclarées conformément à l'article 430 bis, paragraphe 1, point d), dudit règlement et la valeur exposée au risque déclarée conformément à l'article 430 bis, paragraphe 1, point f), dudit règlement;
- b) les pertes attendues, à savoir la meilleure estimation des pertes à réaliser sur un horizon prospectif d'au moins un an et, si l'autorité le décide, pouvant aller jusqu'à trois ans.

Aux fins du point b), les pertes attendues correspondent à la moyenne des pertes estimées pour chaque année de l'horizon prospectif choisi.

2. Les autorités désignées conformément à l'article 124, paragraphe 1 bis, du règlement (UE) n° 575/2013 déterminent les pertes attendues mentionnées au paragraphe 1, point b), de l'une des manières suivantes:

- a) en ajustant à la hausse ou à la baisse l'historique de perte mentionné au paragraphe 1, point a);
- b) en conservant inchangé l'historique de perte.

Lorsqu'elles déterminent les pertes attendues mentionnées au paragraphe 1, point b), les autorités tiennent compte des perspectives d'évolution des marchés immobiliers mentionnées à l'article 124, paragraphe 2, premier alinéa, point b), du règlement (UE) n° 575/2013 sur un horizon prospectif d'au moins un an et, si l'autorité le décide, pouvant aller jusqu'à trois ans.

3. Les pertes attendues mentionnées au paragraphe 1, point b), et déterminées conformément au paragraphe 2, sont fondées sur l'ensemble des éléments suivants:

- a) l'évolution historique et les caractéristiques cycliques du marché immobilier telles qu'elles ressortent des transactions et des prix sur le marché immobilier ainsi que de la volatilité de ces prix, attestés par les indicateurs de données pertinents ou par des informations qualitatives;
- b) les caractéristiques structurelles passées et présentes du marché immobilier, ainsi que l'évolution future de ces caractéristiques structurelles liées à la taille du marché immobilier, aux spécificités du financement immobilier, aux systèmes fiscaux nationaux et aux dispositions réglementaires nationales relatives à l'achat, à la détention ou à la location de biens immobiliers;
- c) les vecteurs fondamentaux de l'offre et de la demande sur le marché immobilier, tels qu'ils ressortent des indicateurs de données ou d'informations qualitatives pertinents, y compris les normes locatives, l'activité de construction, les taux de vacance ou le volume de transactions;
- d) le profil de risque des expositions garanties par un bien immobilier, mesuré par l'ensemble des éléments suivants:
 - i) les indicateurs pertinents pour les segments immobiliers de l'État membre et, le cas échéant, pour des parties du territoire de cet État membre, au regard de la section 6 des orientations de l'ABE sur les sous-ensembles d'expositions sectorielles auxquelles les autorités compétentes ou désignées peuvent appliquer un coussin pour le risque systémique^(?), émises conformément à l'article 133, paragraphe 6, de la directive 2013/36/UE du Parlement européen et du Conseil^(*);
 - ii) les indicateurs standard en matière de prêt spécifiés dans la recommandation du Comité européen du risque systémique visant à combler les lacunes de données immobilières^(§);
- e) l'évolution attendue des prix du marché immobilier et la volatilité attendue de ces prix, y compris une évaluation de l'incertitude entourant ces anticipations;

^(?) Final guidelines on the appropriate subsets of sectoral exposures to which competent or designated authorities may apply a systemic risk buffer in accordance with Article 133(5)(f) of directive 2013/36/EU (Orientations finales sur les sous-ensembles appropriés d'expositions sectorielles auxquelles les autorités compétentes ou désignées peuvent appliquer un coussin pour le risque systémique conformément à l'article 133, paragraphe 5, point f), de la directive 2013/36/UE (EBA/GL/2020/13).

^(*) 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).

^(§) Recommandation du Comité européen du risque systémique du 21 mars 2019 modifiant la recommandation CERS/2016/14 visant à combler les lacunes de données immobilières (CERS/2019/3) (JO C 271 du 13.8.2019, p. 1).

- f) l'évolution attendue de variables macroéconomiques clés significatives susceptibles d'influer sur la solvabilité des emprunteurs, y compris une évaluation de l'incertitude entourant ces anticipations;
- g) l'horizon temporel sur lequel les perspectives d'évolution du marché immobilier devraient se concrétiser;
- h) les spécificités nationales liées exclusivement au marché immobilier et à son financement, y compris les régimes de garantie publics et privés, la déductibilité fiscale et le soutien public sous la forme de régimes de recouvrement et de filets de sécurité sociale;
- i) tout autre indicateur de données et toute autre source donnant des indications sur les perspectives d'évolution du marché immobilier qui influent sur les pertes attendues mentionnées au paragraphe 1, point b), ou étayant la qualité des données relatives à l'historique de perte mentionné au paragraphe 1, point a).

4. Lorsque les facteurs mentionnés au paragraphe 3, point e), sont entachés d'une grande incertitude, les autorités désignées conformément à l'article 124, paragraphe 1 *bis*, du règlement (UE) n° 575/2013 intègrent une marge de prudence dans la détermination des pertes attendues conformément au paragraphe 2 du présent article.

5. Aux fins du paragraphe 1, les autorités désignées conformément à l'article 124, paragraphe 1 *bis*, du règlement (UE) n° 575/2013 tiennent compte des autres mesures macroprudentielles en vigueur qui visent déjà à parer aux risques systémiques identifiés ayant une incidence sur le caractère approprié des pondérations de risque visées à l'article 124, paragraphe 2, premier alinéa, dudit règlement, y compris les mesures suivantes en droit national visant à renforcer la résilience du système financier:

- a) limites du ratio prêt/valeur;
- b) limites du ratio dette/revenu;
- c) limites du ratio service de la dette/revenu;
- d) autres instruments portant sur les normes de prêt.

Article 2

Conditions à prendre en compte pour l'évaluation du caractère approprié des valeurs minimales de LGD pour les expositions garanties par un bien immobilier

1. Lors de l'évaluation du caractère approprié des valeurs minimales de LGD conformément à l'article 164, paragraphe 6, du règlement (UE) n° 575/2013, les autorités désignées conformément au paragraphe 5 dudit article tiennent compte de l'ensemble des conditions suivantes lorsqu'elles procèdent à l'évaluation du risque systémique sur la base des déséquilibres macroéconomiques qui influent sur les estimations de LGD au-delà du cycle économique:

- a) les conditions de l'offre et de la demande sur les marchés immobiliers et la dynamique des prix de l'immobilier, y compris, s'il y a lieu et lorsqu'une estimation solide est disponible, le degré de surévaluation ou de sous-évaluation des prix de l'immobilier;
- b) les conditions qui influent sur les vecteurs des estimations de LGD, y compris, le cas échéant:
 - i) les modifications dans la durée et l'efficacité du mode de recouvrement, en raison de modifications des procédures de recouvrement;
 - ii) des variations de la fréquence du retour des débiteurs ou des facilités de crédit individuelles au statut de non-défaut, imputable à l'évolution des taux de chômage ou à l'évolution des niveaux d'endettement des ménages ou des entreprises;
 - iii) les taux d'intérêt;
- c) d'autres conditions ayant une incidence indirecte sur la valeur des sûretés prises en compte dans les estimations de LGD, y compris, le cas échéant, les ratios prêt/valeur, la constitution de sûretés croisées et d'autres formes courantes de protection du crédit pertinentes pour les expositions sur la clientèle de détail garanties par un bien immobilier dans l'État membre concerné.

2. Aux fins du paragraphe 1, les autorités désignées conformément à l'article 164, paragraphe 5, du règlement (UE) n° 575/2013 tiennent compte de l'ensemble des éléments suivants:

- a) si les déséquilibres macroéconomiques sont liés à un ralentissement économique et sont donc pris en compte dans l'estimation des LGD dans l'hypothèse d'un ralentissement économique pour les expositions concernées;

- b) d'autres mesures macroprudentielles en vigueur qui visent déjà à parer aux risques systémiques identifiés ayant une incidence sur le caractère approprié des valeurs minimales de LGD, y compris les mesures suivantes en droit national visant à renforcer la résilience du système financier:
 - i) limites du ratio prêt/valeur;
 - ii) limites du ratio dette/revenu;
 - iii) limites du ratio service de la dette/revenu;
 - iv) autres instruments portant sur les normes de prêt;
- c) le degré d'incertitude entourant l'évolution des marchés immobiliers et la volatilité des prix sur ces marchés;
- d) les spécificités nationales exclusivement liées au marché immobilier et à son financement, y compris les régimes de garantie publics et privés, la déductibilité fiscale et le soutien public sous la forme de régimes de recouvrement et de filets de sécurité sociale;
- e) s'il y a lieu et si c'est possible, des comparaisons pertinentes entre les estimations de LGD réalisées pour différents établissements de crédit ou pour différents États membres pour des portefeuilles comparables, des niveaux de risque comparables et des facilités comparables garanties par des biens immobiliers donnés en sûreté.

Article 3

Évaluation pour des segments immobiliers ou des parties spécifiques du territoire d'un État membre

Une autorité désignée conformément à l'article 124, paragraphe 1 bis, ou à l'article 164, paragraphe 5, du règlement (UE) n° 575/2013 peut prendre en considération les facteurs énoncés à l'article 1^{er} du présent règlement, ou tenir compte des conditions énoncées à l'article 2 du présent règlement, pour un ou plusieurs segments immobiliers ou une ou plusieurs parties du territoire d'un État membre.

Article 4

Utilisation d'autres sources de données

Les autorités désignées conformément à l'article 124, paragraphe 1 bis ou à l'article 164, paragraphe 5, du règlement (UE) n° 575/2013 qui déterminent l'historique de perte conformément à l'article 1^{er}, paragraphe 1, point a), du présent règlement, ou qui évaluent le caractère approprié des valeurs minimales de LGD conformément à l'article 2 du présent règlement pour un segment immobilier ou pour une partie du territoire d'un État membre peuvent utiliser d'autres sources de données, notamment des registres nationaux de déclaration ad hoc et de crédit relatifs audit segment ou à ladite partie du territoire, si les données collectées conformément à l'article 430, paragraphe 1, point a), et à l'article 430 bis du règlement (UE) n° 575/2013 ne sont pas suffisamment détaillées.

Article 5

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au *Journal officiel de l'Union européenne*.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans les États membres conformément aux traités.

Fait à Bruxelles, le 5 octobre 2022.

Par la Commission
La présidente
Ursula VON DER LEYEN