Commission de Surveillance
du Secteur Financier

Questions/Réponses techniques relatives au règlement CSSF N° 20-08 concernant les mesures se rapportant à l'emprunteur en matière de crédits relatifs à des biens immobiliers résidentiels

Version du 9 aout 2023

Commission de Surveillance du Secteur Financier

En cas de divergence entre les textes français et anglais, le texte anglais prévaut.

Questions/Réponses techniques relatives au règlement CSSF N° 20-08 concernant les mesures se rapportant à l'emprunteur en matière de crédits relatifs à des biens immobiliers résidentiels

TABLE DES MATIERES

1. Quel type de garantie est incluse dans « V » ? 3
2. Comment sont traités les crédits relais ? 3
3. Quelles sont les limites applicables et comment les marges de flexibilité sont-elles calculées ? 5
4. Comment déterminer la valeur d'un bien immobilier en cas de rénovation ou de travaux importants et la valeur des biens immobiliers en cours de construction ? 6
5. À qui la limite du rapport LTV s'applique-t-elle ? 7
6. Qu'est-ce qu'un primo-acquéreur ? 8
7. Si un emprunteur déménage de sa résidence principale pour la donner en location, le prêt devra-t-il être reclassé comme prêt destiné à la location ? 8

Commission de Surveillance
du Secteur Financier

Questions/Réponses techniques relatives au règlement CSSF N° 20-08 concernant les mesures se rapportant à l'emprunteur en matière de crédits relatifs à des biens immobiliers résidentiels

L'introduction de limites au rapport prêt-valeur (rapport *Loan-To-Value,* ci-après, « rapport LTV ») par le règlement CSSF N° 20-08 implique, pour les emprunteurs, le respect d'exigences de fonds propres spécifiques (voir question 2 ci-dessous) pour pouvoir accéder aux crédits hypothécaires en vue de l'acquisition d'un bien immobilier au Luxembourg. Ci-après, « L » représente le montant du prêt accordé et « V » la valeur du bien acquis. Il découle de ces exigences de fonds propres que la différence entre la valeur V et le montant du prêt L doit être constituée de fonds propres effectifs de l'emprunteur. L'objectif du règlement CSSF N° 20-08 est de limiter l'effet de levier. La part des fonds propres destinée au financement d'un bien immobilier résidentiel devrait donc être constituée d'un apport effectif de capitaux propres de la part de l'emprunteur correspondant à la limite du rapport LTV telle que définie dans le règlement.

1. Quel type de garantie est incluse dans « V » ?

Date de publication : 7 avril 2021

La composante « V » représente uniquement la valeur de la transaction d'achat ou la valeur du bien acquis évaluée de manière indépendante (la valeur la moins élevée étant retenue). « V » ne tient pas compte de la valeur d'autres biens éventuellement donnés en garantie pour le prêt, ni de la valeur d'autres formes de garanties (par exemple, un portefeuille-titres ou des garanties financières en espèces).

2. Comment sont traités les crédits relais ?

Date de modification : 9 août 2023

Les crédits relais sont des crédits immobiliers non-amortissables utilisés dans le but de faciliter une transaction. Ils sont utilisés pour financer un nouveau bien immobilier, sur une période limitée, jusqu'au moment de la vente d'un bien immobilier existant. Il est pratique courante qu'une partie des fonds propres mis à disposition pour l'acquisition du nouveau bien immobilier provienne de la vente d'un bien existant. Cette pratique est compatible avec le règlement CSSF N° 20-08.

Lorsqu'un emprunteur a recours à un crédit relais pour l'acquisition d'un nouveau bien immobilier, alors qu'il possède déjà un bien immobilier financé par un crédit hypothécaire, l'emprunteur devra respecter deux rapports LTV :

1) **le rapport « LTV global »**, pour lequel L inclut le prêt garanti par le nouveau bien immobilier acquis et le montant du prêt en cours sur le bien immobilier existant (le bien destiné à la vente) et V inclut la valeur du bien immobilier actuellement détenu et la valeur du bien acheté. La limite du rapport LTV global doit être respectée au moment du montage du crédit relais ;

2) **le rapport « LTV final »**, pour lequel L inclut le prêt garanti par le nouveau bien immobilier acquis, duquel sont soustraits les fonds propres provenant de la vente du bien immobilier existant, et V correspond à la valeur du nouveau bien immobilier acquis. Le rapport LTV final doit être respecté au moment de la vente du bien immobilier existant et le produit de la vente est à utiliser comme apport de fonds propres pour le nouveau prêt hypothécaire.

Le recours à un crédit relais est admis pour contribuer à l'acquisition d'un nouveau bien à condition que les rapports LTV global et LTV final décrits ci-avant respectent la limite du rapport LTV applicable. En outre, nous demandons que le prêteur prévoie une clause contractuelle concernant la perception des fonds liés à la vente du bien immobilier existant.

Les crédits relais ne devraient, en principe, pas excéder une durée de 18 mois et devraient être non-renouvelables. Pour les nouvelles constructions, un délai de remboursement des crédits relais sur 24 mois peut être envisagé. Lors de circonstances exceptionnelles, le prêteur peut prolonger l'échéance d'un crédit relais, y compris pour les nouvelles constructions, à condition que cette extension n'ait pas de répercussions négatives importantes sur les risques encourus par le prêteur et l'emprunteur. Un telle extension des délais doit être dûment justifiée et documentée par l'emprunteur. Si des retards imprévus liés à la construction peuvent être considérés comme des circonstances exceptionnelles, une extension de l'échéance du crédit relais ne doit pas reposer sur des motivations spéculatives de la part de l'emprunteur par rapport au développement des prix sur le marché immobilier.

3. Quelles sont les limites applicables et comment les marges de flexibilité sont-elles calculées ?

Date de modification : 7 avril 2021

La limite du rapport LTV applicable conformément au règlement CSSF N° 20-08 se compose comme suit :

Type de prêt	Limite du rapport LTV	Marge de flexibilité
Prêt immobilier résidentiel primo-acquéreurs	rapport LTV ≤ 100%	0%
Prêt immobilier résidentiel non primo-acquéreurs	rapport LTV ≤ 90%	Les prêteurs peuvent dépasser cette limite sur 15% de leur production annuelle pour cette typologie de prêts, sans dépasser, par prêt accordé, une limite du rapport LTV de 100%.
Autre prêt immobilier résidentiel, y compris biens destinés à la location	rapport LTV ≤ 80%	0%

La marge de flexibilité concerne les prêts relatifs à l'acquisition de la résidence principale d'un non primo-acquéreur et doit être calculée comme une partie du montant des nouveaux prêts accordés dans cette catégorie sur une période d'une année calendrier. Ceci signifie donc qu'un maximum de 15% du volume des prêts accordés aux emprunteurs dans cette catégorie peut dépasser la limite du rapport LTV applicable à cette catégorie (sans pour autant dépasser un rapport LTV de 100% par prêt accordé). Le rapport LTV de ces prêts peut ainsi se situer entre 90% et 100%. Lorsqu'un crédit relais est mis en place dans le but de faciliter une transaction, le volume total des prêts relatifs à cette transaction, c'est-à-dire aussi bien le prêt hypothécaire que le crédit relais, est à prendre en compte lors du calcul de la marge de flexibilité.

4. Comment déterminer la valeur d'un bien immobilier en cas de rénovation ou de travaux importants et la valeur des biens immobiliers en cours de construction ?

Date de modification : 7 avril 2021

Dans le cas d'une rénovation associée à l'acquisition d'un bien immobilier existant, le prêteur doit évaluer la matérialité des rénovations et si celles-ci augmentent effectivement la valeur du bien.[1] Ceci inclut les travaux de rénovation importants, par exemple les travaux améliorant la performance énergétique d'un bien (visant l'amélioration du « *Energiepass* »). Le prêteur devrait, à cette fin, demander à l'emprunteur toutes les informations nécessaires permettant une estimation des frais de rénovation et documenter les travaux de façon appropriée (p.ex. en conservant les devis). Les prêteurs devraient aussi s'assurer que les travaux ont été exécutés comme prévu au niveau de leur facturation et documenter ces éléments. Le prêteur devrait définir des politiques internes, saines et prudentes permettant d'évaluer dans quelle mesure les frais de rénovation contribuent à une augmentation de la valeur V. Les travaux de rénovation ne peuvent être pris en compte dans le calcul de V que s'ils sont complétés dans un délai raisonnable à partir du moment de l'acquisition du bien immobilier, par exemple 18 mois, et ne peuvent faire augmenter V de plus de 80% des frais de rénovation. En général, la valeur V, rénovation incluse, ne doit pas dépasser les prix du marché applicables à des biens similaires dans la même localité.

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier sur plan, c.-à-d. dans le cadre d'une VEFA (vente en futur état d'achèvement), qui inclut l'acquisition d'un terrain à construire et les travaux de construction, V correspond au prix de vente du projet tel que défini dans l'acte notarié. Les prêteurs pourront intégrer dans V les coûts de la construction prévus après la signature de l'acte notarié, dans les mêmes conditions que celles prévues au premier paragraphe.

Dans certains cas de figure, il peut y avoir un décalage de plusieurs années entre la transaction relative à l'acquisition du terrain et la construction du bien immobilier sur ce même terrain.

Si l'emprunteur introduit une demande pour un prêt immobilier en vue de la construction d'un bien immobilier, et si la construction de ce bien ne commence pas plus de six ans après l'acquisition du terrain, le rapport LTV pourra être calculé et respecté en agrégé comme suit :

[1] *Sont également concernés les prêts accordés pour la rénovation d'un bien et qui sont garantis par un bien immobilier.*

L correspond au montant du prêt en cours relatif au terrain auquel s'ajoute le montant du « deuxième prêt » lié à la construction du bien immobilier,

V correspond à la somme des valeurs du terrain et des coûts de la construction du bien immobilier.

5. À qui la limite du rapport LTV s'applique-t-elle ?

Date de modification : 7 avril 2021

La mesure s'applique à tout emprunteur « privé » contractant un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition d'un bien immobilier résidentiel au Luxembourg. Le règlement CSSF N° 20-08 vise donc les biens immobiliers destinés à une utilisation à titre privé et ne s'applique pas au financement de biens immobiliers à usage commercial. Lorsque les emprunteurs exécutent ce genre de transaction par le biais de structures juridiques, telles que des sociétés civiles immobilières, les mesures leur sont également applicables. Les limites du rapport LTV s'appliquent également dans le cas de demandes conjointes.

Le terme « bien immobilier à usage résidentiel » inclut le terrain sur lequel les travaux de construction seront effectués, que ce soit immédiatement après l'acquisition ou plusieurs années plus tard.

Les limites du rapport LTV s'appliquent indépendamment du type de propriété (pleine propriété, usufruit, nue-propriété). La mesure s'applique également lorsqu'un prêt est accordé à un emprunteur pour l'acquisition d'une propriété avec contrat de bail emphytéotique (emphytéose).

Le bien immobilier résidentiel peut être destiné aussi bien à des fins d'habitation que d'investissement (biens destinés à la location).

Dans le cadre d'un divorce, si l'un des partenaires reprend le crédit sur le bien ayant fait l'objet d'une acquisition commune au départ, il n'est pas nécessaire d'appliquer à nouveau la limite du rapport LTV, étant donné qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle transaction sur le bien immobilier.

La limite du rapport LTV s'applique à des prêts hypothécaires rachetés à d'autres banques. Ces prêts sont considérés comme de nouveaux prêts. L'emprunteur garde cependant son « statut », c.-à-d. que si le prêt avait initialement été octroyé à un primo-acquéreur, le rapport LTV à appliquer sur le nouveau crédit hypothécaire auprès de la nouvelle banque reste dans la même catégorie.

6. Qu'est-ce qu'un primo-acquéreur ?

Date de modification : 7 avril 2021

Un primo-acquéreur est un emprunteur auquel aucun crédit immobilier résidentiel n'a été octroyé dans le but de financer un bien immobilier résidentiel sur le territoire du Luxembourg. Ceci implique qu'un emprunteur ayant conclu par le passé un contrat de crédit immobilier résidentiel ne peut être considéré comme un primo-acquéreur.

Dans le cas d'une demande conjointe, tous les emprunteurs doivent être des « primo-acquéreurs » pour que le prêt soit considéré comme un prêt primo-acquéreurs.

Les personnes divorcées propriétaires d'un bien immobilier par le passé et ayant vendu ce bien après leur séparation ne sont plus considérées comme des primo-acquéreurs lorsqu'elles achètent un nouveau bien immobilier. Si l'un des partenaires a reçu une compensation financière après la séparation, ce partenaire n'est plus à considérer comme un primo-acquéreur.

7. Si un emprunteur déménage de sa résidence principale pour la donner en location, le prêt devra-t-il être reclassé comme prêt destiné à la location ?

Date de publication : 20 décembre 2020

Non. Les mesures s'appliquent strictement au moment du montage du prêt.

Commission de Surveillance du Secteur Financier
283, route d'Arlon
L-2991 Luxembourg (+352) 26 25 1-1
direction@cssf.lu
www.cssf.lu