

LE GOUVERNEUR

Bruxelles, le 19 juin 2024

## Efficacité énergétique des expositions immobilières – Feedback de la Banque nationale de Belgique

Madame,  
Monsieur,

La Banque nationale de Belgique (BNB) suit de près l'incidence du changement climatique sur la santé des établissements financiers individuels et sur la stabilité financière en général. Dans ce contexte, elle a publié en décembre 2020 une circulaire<sup>1</sup> enjoignant aux établissements de crédit et aux entreprises d'assurance belges de collecter des informations sur l'efficacité énergétique de leurs expositions immobilières. En effet, l'efficacité énergétique des bâtiments pour lesquels ces établissements accordent des prêts (hypothécaires) ou dans lesquels ils investissent directement ou indirectement exerce une incidence sur le risque de transition auquel est exposé le secteur financier belge.

La BNB a récemment procédé à une évaluation du degré d'application, par les entreprises d'assurance, de cette circulaire en matière d'efficacité énergétique. Pour ce faire, elle s'est notamment appuyée sur des entretiens avec certaines entreprises d'assurance individuelles. Celles-ci ont également été interrogées sur l'intégration des risques physiques dans leur gestion des risques.

---

<sup>1</sup> [Circulaire NBB 2020 45 / Collecte et reporting d'informations sur l'efficacité énergétique des expositions immobilières | nbb.be](https://www.nbb.be/actualites/circulaire-nbb-2020-45)

---

vos références

votre correspondant  
Kim Creminger  
tél.: +32 2 221 53 28  
kim.creminger@nbb.be

nos références

Stabilité financière, contrôle AML et politique  
prudentielle des banques  
Banque nationale de Belgique SA  
boulevard de Berlaimont 14  
1000 Bruxelles  
BELGIQUE

numéro d'entreprise:  
0203.201.340  
RPM Bruxelles  
www.bnb.be



Parallèlement à ces entretiens, la BNB a également analysé les données qui lui avaient été communiquées. Ces entretiens et ces analyses ont permis de dégager des conclusions importantes pour la poursuite de la collecte des données PEB et l'intégration de l'efficacité énergétique dans la gestion des risques des entreprises d'assurance. Les principales conclusions sont les suivantes :

#### *Immobilier résidentiel*

1. Dans l'ensemble, l'on peut dire que les entreprises d'assurance ont fourni un effort important pour collecter les données PEB concernant les nouveaux prêts hypothécaires. Il y a lieu toutefois d'améliorer encore la disponibilité de ces données. Si un certificat PEB est légalement requis, les entreprises d'assurance devraient en disposer pour les nouveaux prêts hypothécaires et prendre les mesures nécessaires pour l'obtenir pour les prêts hypothécaires existants. La BNB a bien conscience que l'accès aux bases de données régionales des PEB est crucial pour le secteur financier, et elle continue dès lors à soutenir le secteur dans ses efforts pour obtenir cet accès. Dans les cas où le certificat PEB n'est pas légalement requis et, le cas échéant, n'est pas disponible, il peut être recouru à des estimations étayées. Celles-ci peuvent également être utilisées pour les prêts hypothécaires existants pour lesquels force est de constater, après avoir dûment cherché à obtenir le certificat PEB, que celui-ci ne peut être obtenu.
2. Bien que les entreprises d'assurance aient généralement pris des mesures allant dans la bonne direction, elles devraient développer davantage leur cadre de suivi des risques liés à l'efficacité énergétique et des risques de transition associés pour toutes leurs expositions à l'immobilier résidentiel, et prévoir des concepts et instruments internes suffisants à cette fin (par exemple pour identifier certaines combinaisons de risques).
3. Sur la base de son analyse des données disponibles pour les risques de transition et les risques climatiques physiques, la BNB conclut que les entreprises d'assurance devraient (continuer à) mener et développer des analyses de risque approfondies.
4. Ce suivi et ces analyses des risques permettront de les intégrer encore mieux dans une gestion des risques affinée (politique de crédit), qui devrait également accorder l'attention nécessaire au soutien et à l'accompagnement des clients dans les démarches relatives à leurs obligations (légales) de rénovation à court et à long terme (en tenant toujours compte de la situation spécifique de chaque client).

#### *Immobilier commercial*

5. Comme mentionné dans la circulaire précitée, les entreprises d'assurance doivent également conserver des informations sur l'efficacité énergétique pour les nouveaux prêts qui servent à financer des biens immobiliers commerciaux situés en Belgique, ou que de tels biens garantissent, et pour les investissements directs sur le marché immobilier belge. En raison de l'absence d'une norme de marché uniforme, ces informations ne sont pas toujours disponibles. Il est toutefois essentiel que les entreprises d'assurance poursuivent leurs efforts pour recueillir et mettre à jour les informations sur l'efficacité énergétique de ces bâtiments.
6. En outre, la Banque attend des entreprises d'assurance qu'elles recueillent des informations sur les risques physiques associés à ces expositions.



---

LE GOUVERNEUR

Page 3/3 – 2024-06-19

7. Les assureurs se sont efforcés, jusqu'à un certain point, de mettre en place un cadre pour le suivi des risques climatiques liés à leurs expositions à l'immobilier commercial. Ils doivent maintenir ces efforts pour, aujourd'hui comme demain, analyser ces risques et continuer à développer leurs analyses, en utilisant les informations disponibles sur l'efficacité énergétique et les risques physiques. Ils peuvent mettre à profit ces analyses pour affiner encore leur stratégie en matière de prêts et d'investissements, et doivent à cet égard tenir compte de l'efficacité énergétique pour chaque type d'instrument, qu'il s'agisse de prêts ou d'investissements directs ou indirects. Il convient par ailleurs de prendre les mesures nécessaires pour gérer et atténuer les risques recensés.

La BNB attend de votre établissement qu'il prenne à cœur les observations et recommandations formulées et en poursuive la mise en œuvre.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations très distinguées.

Pierre Wunsch  
Gouverneur