**Organisation de l’activité de crédit hypothécaire**

Le prêteur en crédit hypothécaire doit disposer d’une organisation lui permettant de s’acquitter à tout moment des obligations légales et réglementaires qui lui sont applicables en vertu du livre VII du Code de droit économique et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

Veuillez démontrer ci-dessous que l’organisation du prêteur satisfait à ce prescrit.

A cette fin, le dossier d’agrément doit au moins comporter des informations détaillées sur l’organisation mise en place en vue d’identifier et de gérer les risques mentionnés ci-dessous. Certains risques peuvent être limités compte tenu de la taille du prêteur ou de l’ampleur de son activité. Par ailleurs, les moyens techniques utilisés pour limiter ces différents risques peuvent également varier en fonction de ces deux paramètres.

1. La gestion du risque de crédit:

* les procédures de suivi et de contrôle d’octroi des prêts (politique d’acceptation des clients, credit scoring, analyse de la capacité de remboursement, critères de loan to value, types de bien acceptés en garantie pour les prêts) ;
* l’existence éventuelle d’un dispositif de réassurance crédit ;
* les outils et les procédures de détection d’usages éventuels de faux documents ;

1. La gestion du risque de marché (gestion ALM):

* les procédures de suivi et de contrôle des échéances de remboursement, des retards et des défauts de remboursement ;
* les procédures de recouvrement ;
* les outils de suivi et de contrôle du risque de refinancement et notamment du risque de remboursement anticipé et du risque de mismatch d’échéance et de taux d’intérêt ;
* l’existence éventuelle de garanties octroyées par des tiers pour le financement des prêts ;

1. La gestion du risque opérationnel et de compliance:

* les principales règles de gouvernance et éventuel renvoi à un code de conduite interne ;
* la politique en matière de conservation et de protection des données (archivage et respect de la vie privée), en ce compris les mesures prises en vue de réduire et de gérer le risque opérationnel IT et de réputation (pannes du système, hacking, phishing,…) ;
* respect de la législation anti-blanchiment et de la législation sur le surendettement (notamment le reporting à la Centrale des crédits aux particuliers) ;
* en cas d’intermédiation, suivi des exigences de connaissances professionnelles des responsables de la distribution et des personnes en contact avec le public et suivi des règles en matière d’information des clients ;

1. La gestion du risque financier:

* suivi du capital minimum ;
* Identification (early warnings) et suivi des non performing loans (Politique de tolérance, lien avec les procédures de recouvrement) ;

1. La gestion du risque concurrentiel:

* évolution du secteur et de la position des concurrents ;
* évolution du contexte économique au regard des clients-cibles ;
* évolution de la demande et/ou les besoins des clients.

Le prêteur peut répondre à ces exigences soit par ses propres moyens, soit en ayant recours à la délégation vers des tiers. Un point d’attention est l’éventuel outsourcing des activités de recouvrement en Belgique ou à l’étranger ou encore l’outsourcing du credit scoring à des sociétés non réglementées.

En cas d’outsourcing par un prêteur de l’une de ses activités ou processus propres, le prêteur analyse dans quelle mesure le recours à la délégation entraîne dans le chef du délégataire lui-même l’exercice d’une activité de prêteur ou d’intermédiation. Une attention sera également portée sur l’organisation de cette sous-traitance au regard des saines pratiques de gestion en matière de sous-traitance par des prêteurs[[1]](#footnote-2).

Pour un prêteur social, la description de l’organisation indique également quel est le cadre légal ou réglementaire qui encadre ses activités et réfère le cas échéant aux dispositions relatives à la composition de ses organes de direction et à la désignation de ses membres.

Il est également demandé de décrire l’organisation mise en place en ce qui concerne les canaux de distribution que le prêteur utilisera pour proposer ses services de crédit.

Si le prêteur collabore avec des [agents liés](https://mcc-info.fsma.be/fr/quest-ce-quun-agent-li%C3%A9) (et des [sous-agents](https://mcc-info.fsma.be/fr/quest-ce-quun-sous-agent)), une attention particulière doit être portée à la description de la manière dont il s’assurera du respect par ses agents liés, ainsi que par les employés et les sous-agents de ces derniers, des obligations légales et réglementaires qui leur sont applicables en vertu du livre VII du Code de droit économique[[2]](#footnote-3).

Si une collaboration est prévue avec des [courtiers de crédit](https://mcc-info.fsma.be/fr/quest-ce-quun-courtier-de-cr%C3%A9dit), veuillez décrire en particulier comment le prêteur veillera en permanence à ne collaborer qu’avec des courtiers qui sont inscrits auprès de la FSMA.

Enfin, veuillez démontrer que le prêteur tient des archives appropriées sur :

* les types de biens immobiliers acceptés en garantie, et
* la politique d’acceptation des demandes d’octroi de prêts hypothécaires.

1. Les principes de saine gestion en matière de sous-traitance par des prêteurs sont énumérés dans la FAQ n° 187 publiée sur le site https://mcc-info.fsma.be. [↑](#footnote-ref-2)
2. Et des arrêtés et règlements pris pour son exécution. [↑](#footnote-ref-3)