C/2025/5615

16.10.2025

AVIS DE LA BANQUE CENTRALE EUROPÉENNE

du 2 septembre 2025

sur une proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil

relatif aux statistiques non financières de l'immobilier commercial

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Introduction et fondement juridique

Le 17 juin 2025, la Banque centrale européenne (BCE) a reçu une demande de consultation de la part du Parlement européen portant sur une proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil relatif aux statistiques non financières de l'immobilier commercial ([1]) (ci-après le «règlement proposé»).

La BCE a compétence pour émettre un avis en vertu de l'article 127, paragraphe 4, et de l'article 282, paragraphe 5, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE), étant donné que le règlement proposé contient des dispositions ayant une incidence sur la contribution du Système européen de banques centrales (SEBC) à la bonne conduite des politiques en ce qui concerne la stabilité du système financier, visée à l'article 127, paragraphe 5, TFUE, sur les missions de la BCE ayant trait au contrôle prudentiel des établissements de crédit, visées à l'article 127, paragraphe 6, TFUE, ainsi que sur la promotion, par la BCE, de l'harmonisation, en tant que de besoin, des règles et pratiques régissant la collecte, l'établissement et la diffusion des statistiques dans les domaines relevant de sa compétence conformément à l'article 5.3 des statuts du Système européen de banques centrales et de la Banque centrale européenne. Le règlement proposé contient également des dispositions ayant une incidence sur la mission fondamentale relevant du SEBC consistant à définir et mettre en œuvre la politique monétaire en vertu de l'article 127, paragraphe 2, premier tiret, TFUE.

Conformément à l'article 17.5, première phrase, du règlement intérieur de la Banque centrale européenne, le présent avis a été adopté par le conseil des gouverneurs.

1. Observations générales

1.1. Pour mener à bien ses missions et ses activités, la BCE insiste sur la nécessité d'utiliser des indicateurs comparables et harmonisés afin de garantir la cohérence, la fiabilité et la comparabilité intersectorielle des données déclarées dans l'ensemble de l'Union. La BCE se fonde autant que possible sur les données existantes, afin de limiter la charge imposée aux agents déclarants. Dans ce contexte, la BCE se félicite de l'initiative de la Commission visant à améliorer la collecte de données essentielles relatives au marché de l'immobilier commercial, ainsi que l'accès à celles-ci, tout en rationalisant les obligations de déclaration et en réduisant les charges administratives inutiles, compte tenu notamment de la demande croissante de données actuelles, granulaires et de haute qualité, nécessaires à l'établissement de statistiques non financières sur l'immobilier commercial. En outre, la BCE apprécie que la Commission reconnaisse la nécessité d'étudier et de réutiliser les sources de données qui existent dans des bases de données administratives ou privées, ainsi que d'introduire des sources de données qui n'existent pas actuellement, y compris des données provenant de nouvelles technologies, d'environnements de mégadonnées ou de registres administratifs qui n'ont pas été utilisés auparavant à des fins statistiques. L'intégration proactive de telles sources permet non seulement d'améliorer la qualité et la représentativité globales du cadre statistique, mais également de renforcer la capacité de l'Union à réagir efficacement à des événements imprévus ou à des crises systémiques, tels que des perturbations financières ou des chocs macroéconomiques.

1.2. La BCE se félicite de l'introduction des indicateurs proposés pour l'immobilier commercial non financier en tant qu'éléments essentiels du cadre analytique permettant d'évaluer la stabilité financière au sein de l'Union et de soutenir la conduite efficace de la politique budgétaire, monétaire et prudentielle. L'intégration de tels indicateurs, qui couvrent plus largement la zone euro et sont d'une qualité plus élevée, représente une avancée significative dans la capacité des décideurs politiques à suivre l'évolution macrofinancière, à identifier les risques émergents et à formuler des réponses politiques en temps utile et fondées sur des données probantes.

([1]) COM(2025) 100 final.

1.3. Dans le cadre de l'accomplissement de son mandat de surveillance macroprudentielle du système financier de l'Union et de prévention et d'atténuation du risque systémique, le Comité européen du risque systémique (CERS) suit de près le marché de l'immobilier commercial. À la fin de 2022, au cours d'une période où le marché de l'immobilier commercial souffrait d'une réalisation de risques cycliques liés à la hausse de l'inflation et à la dégradation des perspectives de croissance en raison de tensions géopolitiques, le CERS a adopté une recommandation sur les vulnérabilités dans le secteur de l'immobilier commercial dans l'Espace économique européen ([2]), demandant aux États membres d'améliorer le suivi des risques liés à l'immobilier commercial, d'assurer de saines pratiques en matière de financement de l'immobilier commercial et d'accroître la résilience des établissements financiers. En outre, le CERS a souligné l'importance du marché de l'immobilier commercial pour la stabilité financière dans divers rapports ([3]). Ces rapports font tous état d'un manque d'indicateurs clés pour la plupart des États membres, ce qui entrave l'évaluation des risques pour la stabilité financière que présentent les marchés de l'immobilier commercial. Le CERS a formulé une recommandation, modifiée ultérieurement, visant à combler les lacunes de données immobilières et appelant à l'établissement d'un cadre minimal commun pour le marché physique de l'immobilier commercial ([4]). Plus précisément, le CERS a recommandé à la Commission (Eurostat) de proposer une législation de l'Union établissant un cadre minimal commun pour le développement, la production et la diffusion d'une base de données sur les indicateurs relatifs au marché physique de l'immobilier commercial et d'élaborer et promouvoir les normes, sources, méthodes et procédures statistiques nécessaires au développement de cette base de données, notamment pour garantir la qualité des indicateurs relatifs au marché physique de l'immobilier commercial et minimiser la charge déclarative.

1.4. Si la complexité du marché et les lacunes persistantes dans les données présentent des difficultés en matière d'évaluation et d'atténuation des risques, il est clair que la dynamique des marchés de l'immobilier commercial peut avoir de graves conséquences pour la stabilité financière ([5]). Par exemple, des variables clés, telles que les indices des prix de l'immobilier commercial, ne sont toujours pas disponibles pour près de la moitié des États membres dont la monnaie est l'euro. Lorsque des indices sont disponibles, ils sont produits par divers fournisseurs qui utilisent des méthodes différentes, de sorte que ces indices ne sont pas toujours comparables d'un État membre à l'autre. Des problèmes similaires se présentent pour les autres statistiques non financières mentionnées dans les recommandations du CERS. Cela entrave gravement la capacité de la BCE, ainsi que celle des autorités nationales et des acteurs du marché, à comprendre la dynamique du risque systémique dans les États membres pour lesquels il manque des données. La comparaison entre pays est en outre un élément clé des évaluations de la stabilité financière effectuées par la BCE. L'absence d'indicateurs clés pour un grand nombre d'États membres dont la monnaie est l'euro, ainsi que le manque de cohérence entre les méthodes appliquées aux données existantes dans les États membres, rend la comparaison entre pays difficile dans le cadre de l'analyse de tous les États membres dont la monnaie est l'euro. Cette difficulté entrave considérablement la capacité de la BCE à effectuer des analyses relatives au marché de l'immobilier commercial. De telles analyses sont essentielles pour la stabilité financière, au point que la BCE et le CERS s'abstiennent généralement d'émettre des recommandations de politique macroprudentielle à un niveau national pour ce marché. Par conséquent, la production par Eurostat d'indicateurs cohérents dans l'ensemble des États membres de l'Union aurait une incidence positive importante sur la capacité de la BCE à effectuer des analyses du risque systémique.

1.5. La BCE estime que le règlement proposé est également très pertinent à l'égard de la surveillance microprudentielle, compte tenu du rôle essentiel que joue l'activité immobilière en tant que secteur important pour de nombreuses banques au sein du mécanisme de surveillance unique (MSU). La concordance, l'amélioration et l'harmonisation des données relatives à l'immobilier commercial non financier renforceront considérablement les activités de surveillance prudentielle en permettant une évaluation plus solide des expositions des établissements de crédit à ce secteur. Des données de haute qualité et comparables renforceront la capacité de la BCE à surveiller les vulnérabilités potentielles, à améliorer les évaluations des risques et à garantir la résilience du secteur bancaire conformément aux objectifs du MSU.

([2]) Voir recommandation CERS/2022/9 du Comité européen du risque systémique du 1er décembre 2022 sur les vulnérabilités dans le secteur de l'immobilier commercial dans l'Espace économique européen (JO C 39 du 1.2.2023, p. 1).

([3]) Voir les rapports suivants: *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, décembre 2015, *Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector*, novembre 2018, *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate*, décembre 2019, et *Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector*, janvier 2023, disponibles sur le site internet du CERS à l'adresse suivante:www.esrb.europa.eu.

([4]) Voir recommandation F de la recommandation CERS/2016/14 du Comité européen du risque systémique du 31 octobre 2016 visant à combler les lacunes de données immobilières (JO C 31 du 31.1.2017, p. 1) et de la recommandation CERS/2019/3 du Comité européen du risque systémique du 21 mars 2019 modifiant la recommandation CERS/2016/14 visant à combler les lacunes de données immobilières (JO C 271 du 13.8.2019, p. 1).

([5]) Voir Ryan, E., Horan, A. et Jarmulska, B., *Commercial real and financial stability — new insight from the euro area credit register*, ECB Macroprudential Bulletin 19, octobre 2022.

1.6. Le Système statistique européen (SSE) fournit des statistiques officielles conformes à des normes et approches statistiques élevées et harmonisées. Les statistiques officielles sont fournies régulièrement, les dates de publication sont divulguées dans un calendrier de publication et les instituts statistiques fournissent par ailleurs des métadonnées qui complètent les données fournies. La fourniture de statistiques non financières de l'immobilier commercial conformément à ces normes et aux critères de qualité des statistiques officielles constituerait une étape importante vers la communication de données complètes et comparables dans le domaine de l'immobilier. Cela constituerait une amélioration notable par rapport à l'approche fragmentée actuellement adoptée, qui se caractérise par des données incomplètes et non représentatives élaborées en fonction de notions et de méthodes sensiblement différents.

2. **Observations particulières**

2.1. *Indicateurs clés supplémentaires*

2.1.1. Conformément aux recommandations formulées par le CERS, la BCE recommande que le règlement proposé accorde la priorité aux études pilotes sur les indices de rendement locatif et les taux de vacance afin d'évaluer la faisabilité, la rigueur méthodologique et les implications opérationnelles de l'intégration de tels indicateurs dans les cadres réguliers de collecte et de diffusion des données. Des études pilotes fourniraient un environnement contrôlé pour tester de nouvelles sources de données et méthodes, ce qui permettrait une évaluation minutieuse des améliorations de la qualité sans imposer prématurément des obligations légales. En ce qui concerne la conception et l'élaboration des indices de rendement locatif et des taux de vacance, les études pilotes pourraient s'appuyer sur les enquêtes menées jusqu'à présent tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du SSE, y compris les travaux effectués au sein du SEBC. De bonnes pratiques statistiques pourraient être développées par étapes, tout en se servant des statistiques existantes et de leurs utilisations comme points de référence tout au long du processus de développement.

2.1.2. Ces indicateurs supplémentaires sont essentiels pour améliorer les évaluations des risques liés aux marchés immobiliers, qui sont souvent de nature systémique et présentent un intérêt majeur pour la surveillance macroprudentielle. Ces données sont également essentielles à l'accomplissement des missions du SEBC et de la BCE. Les données non financières relatives à l'immobilier commercial complètent les statistiques sur l'immobilier résidentiel, ce qui permet des analyses plus complètes des investissements immobiliers d'un point de vue macroéconomique et un suivi efficace des risques découlant du marché de l'immobilier commercial. En particulier, les rendements locatifs et les taux de vacance couramment utilisés sont deux indicateurs clés qui déterminent la rentabilité des marchés de l'immobilier commercial. Ces données permettent à leur tour à la BCE d'évaluer la santé du marché et, lorsque les prix dépassent ceux induits par les revenus des bâtiments, le risque de surévaluation potentielle. En outre, une dégradation du rendement locatif et/ou du taux de vacance peut constituer un signal d'alerte précoce concernant la santé financière et les capacités de service de la dette des entreprises du secteur de l'immobilier commercial. Ce type d'évaluation est essentiel pour comprendre les implications de la dynamique des marchés de l'immobilier commercial pour la stabilité financière.

2.1.3. Toutefois, la BCE reconnaît également l'importance de garantir la proportionnalité et le rapport coût-efficacité sur le plan des charges administratives et techniques potentielles pesant sur les instituts nationaux de statistique et les fournisseurs de données du secteur privé, compte tenu de la disponibilité limitée des sources de données et de la qualité insuffisante des statistiques. À cette fin, la BCE recommande que, lors des premières phases de mise en œuvre, le périmètre des indicateurs supplémentaires soit limité aux données qui sont accessibles au public sous une forme agrégée, facilitant ainsi une mise en œuvre en temps utile tout en évitant au maximum d'imposer des charges excessives aux entités déclarantes.

2.2. *Partage et transmission des données avec le SEBC*

Le règlement (UE) n° 223/2009 du Parlement européen et du Conseil [6] prévoit la mise en commun et la transmission de données entre le SSE et les membres du SEBC dans les conditions qui y sont énoncées. Une bonne coopération entre le SSE et le SEBC est essentielle pour garantir des statistiques actuelles, exactes et de haute qualité.

[6] Règlement (CE) n° 223/2009 du Parlement européen et du Conseil du 11 mars 2009 relatif aux statistiques européennes et abrogeant le règlement (CE, Euratom) n° 1101/2008 relatif à la transmission à l'Office statistique des Communautés européennes d'informations statistiques couvertes par le secret, le règlement (CE) n° 322/97 du Conseil relatif à la statistique communautaire et la décision 89/382/CEE, Euratom du Conseil instituant un comité du programme statistique des Communautés européennes (JO L 87 du 31.3.2009, p. 164, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3. *Consultation de la BCE au sujet des actes délégués*

Les actes délégués et les actes d'exécution à adopter en vertu du règlement proposé joueront un rôle central dans la définition des variables, méthodes et procédures détaillées nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le règlement proposé. La BCE est disposée à apporter son appui au législateur de l'Union dans l'élaboration des clarifications en question et note que les projets d'actes délégués constituent des «projets d'actes de l'Union» au sens de l'article 127, paragraphe 4, et de l'article 282, paragraphe 5, TFUE, lesquels prévoient que la BCE doit être consultée sur tout projet d'acte de l'Union dans les domaines relevant de ses compétences ([7]). Une telle consultation est essentielle pour garantir la cohérence, la sécurité juridique et l'efficacité opérationnelle du cadre financier, monétaire et de surveillance de l'Union.

Lorsque la BCE recommande d'apporter une modification au règlement proposé, des suggestions de rédaction précises, accompagnées d'un texte explicatif, sont présentées dans un document de travail technique distinct. Le document de travail technique peut être consulté en anglais sur le site internet EUR-Lex.

Fait à Francfort-sur-le-Main, le 2 septembre 2025.

La présidente de la BCE
Christine LAGARDE

([7]) Voir, par exemple, point 1.2 de l'avis CON/2022/25 de la Banque centrale européenne sur une proposition de règlement modifiant le règlement sur les dépositaires centraux de titres (JO C 367 du 26.9.2022, p. 3).