

Retraitement du risque immobilier dans le cadre de l'ORSA

L'article 45 de la directive Solvabilité 2 (2009/138/CE) impose aux organismes d'assurance ou de réassurance d'apprécier et de maîtriser les risques inhérents à leur activité afin de veiller à une correcte capitalisation. De ce fait, ils doivent remettre annuellement à l'ACPR un rapport sur l'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA).

« Cette évaluation [N.D.L.R : interne des risques et de la solvabilité] porte au moins sur les éléments suivants :

- Le besoin global de solvabilité, compte tenu du profil de risque spécifique des limites approuvées de tolérance au risque et de la stratégie commerciale de l'entreprise ;
- Le respect permanent des exigences de capital prévues au chapitre VI, sections 4 et 5, et des exigences concernant les provisions techniques prévus au chapitre VI, section 2 ;
- La mesure dans laquelle le profil de risque de l'entreprise s'écarte des hypothèses qui sous-tendent le capital de solvabilité requis prévu à l'article 101, paragraphe 3, calculé à l'aide de la formule standard conformément au chapitre VI, section 4, sous-section 2, ou avec un modèle interne partiel ou intégral conformément au chapitre VI, section 4, sous-section 3. »

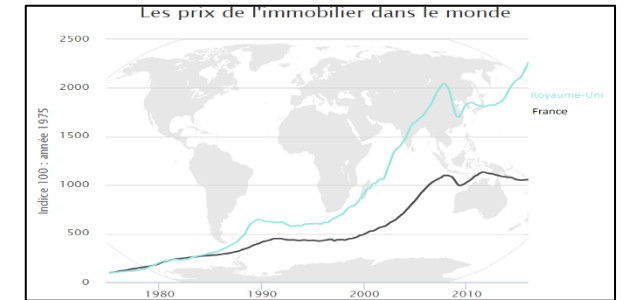
Source : Directive 2009/138/CE du parlement européen et du conseil du 25 novembre 2009

Ce procédé doit fournir une évaluation à court et à moyen terme des risques propres à l'organisme d'assurance, et du niveau de capital correspondant pour les couvrir. L'ORSA permet de critiquer la formule standard et de s'en approprier les concepts. En particulier, plusieurs sous-modules de risques sont ajustables tels que le risque immobilier, le risque de contrepartie ou le risque de primes et de réserves.

Par exemple, la formule standard définit que chaque investissement immobilier doit être doté d'une exigence spécifique en fonds propres de couverture fixée à 25% de l'exposition, sans distinction de la nature ni de l'origine géographique du bien.

Le calibrage de la formule standard sur le risque immobilier a été déterminé sur la base de l'évolution de l'indice immobilier UK IPD du Royaume-Uni sur la période 1987 – 2008.

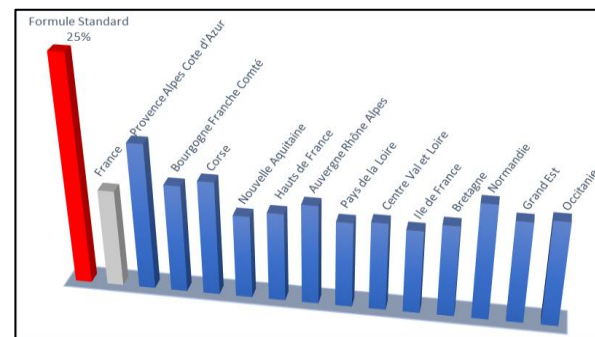
Ce calibrage semble être prudent dans la mesure où, depuis 1987, le marché de l'immobilier au Royaume-Uni est bien plus volatil que la plupart des pays européens et de la France en particulier.



Source : journaldunet.com/economie/immobilier

C'est pour ces raisons, et particulièrement dans le contexte économique britannique actuel, qu'un retraitement du risque immobilier de la formule standard semble opportun dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORSA pour les organismes d'assurance. Cet ajustement est une pratique fortement utilisée sur le marché car elle est très simple à mettre en œuvre. Cependant, contrairement aux USP, ce retraitement n'a pas de sens dans le cadre du Pilier 1.

Le chiffrage de la pénalité pourrait se faire, sur la base de données historiques, selon l'origine géographique ou selon la nature du bien immobilier (bureaux, immeuble, maison, appartement).



En cas de forte exposition au risque immobilier, ce retraitement pourrait entraîner une baisse du SCR avec une vision propre à l'organisme et donc un gain important en marge de solvabilité.