



# ANALYSES ET SYNTHÈSES

-  Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises en 2014

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN 2014.....</b>	<b>5</b>
1.1.	Le marché de l'immobilier professionnel en Europe.....	5
1.1.1	Une poursuite de la croissance des transactions.....	5
1.1.2	Une croissance modérée des prix sur les principaux marchés d'exposition	6
1.1.3	Des rendements en baisse mesurée.....	7
1.2.	Le marché français.....	7
1.2.1.	Une forte hausse des transactions.....	7
1.2.2.	Des prix en croissance modeste.....	9
1.2.3.	Des loyers réels orientés à la baisse.....	9
1.2.4.	Des taux de vacance stables en Île de France.....	10
<b>2.</b>	<b>LA PRODUCTION DE CONCOURS AUX PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER.....</b>	<b>11</b>
2.1.	La croissance de la production s'accélère en 2014.....	11
2.2	Une production tirée par l'étranger.....	12
2.3	Une affirmation des investisseurs et des sociétés foncières.....	13
2.4	L'immobilier résidentiel toujours prépondérant mais en recul.....	14
<b>3</b>	<b>EXPOSITION DES BANQUES SUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER.....</b>	<b>15</b>
3.1	Des encours en légère hausse en 2014.....	15
3.2	La répartition des encours entre France et étranger.....	16
3.3	L'exposition sur les différentes catégories d'investisseurs.....	17
3.4	L'immobilier d'habitation toujours prédominant.....	18
3.5	Des risques qui restent maîtrisés.....	18
3.5.1	La politique de sélection des risques immobiliers.....	18
3.5.2	Baisse du taux d'encours douteux.....	19
3.5.3	Baisse du montant des provisions.....	20
3.5.4	Une poursuite de la réduction des portefeuilles d'actifs toxiques.....	21
	<b>RÉFÉRENCES.....</b>	<b>22</b>
	<b>LISTES DES GRAPHIQUES.....</b>	<b>23</b>

## Synthèse générale

- ❑ Dans un contexte d'activité soutenue sur les principaux marchés de l'immobilier commercial européens et de progressions des prix dans l'ensemble modérées, la production de crédits des banques françaises à destination des professionnels de l'immobilier s'est accrue de 8 % en 2014. Si la France continue de concentrer plus de 70 % des nouveaux concours, sa part dans la production s'est érodée pour la troisième année consécutive, sous l'effet d'une croissance de l'activité nettement plus forte à l'étranger (+28,1 %), notamment aux États-Unis ou en Asie, que dans l'Hexagone (+2 %) ; si une partie de la croissance observée hors de la zone euro tient à des effets de change (appréciation de la livre sterling et du dollar américain), les volumes ont également fortement progressé. Par ailleurs, la production est tirée par les investisseurs et les sociétés foncières dont la part (40,5 %), en hausse régulière depuis 2011, est désormais presque égale à celle des promoteurs (41,7 %), en repli constant depuis 2008. Enfin, si l'immobilier d'habitation reste le segment majeur, sa part dans la production a nettement baissé en 2014 au bénéfice des bureaux.
- ❑ Les engagements globaux sont en légère hausse (+1,7 %) à 185,8 milliards d'euros. Pour les deux tiers, les expositions portent sur la France, le tiers restant étant réparti entre l'Europe et le reste du monde. En Europe, les principaux pays bénéficiaires restent la Belgique et l'Italie tandis que les États-Unis sont la première destination hors d'Europe. Par ailleurs, les investisseurs et les sociétés foncières continuent de concentrer la majeure partie des expositions (45,2 %), leur part progressant encore de 0,5 point de pourcentage en 2014. Enfin, la structure des engagements par type d'actif se modifie quelque peu sous l'effet de la progression enregistrée par l'immobilier d'habitation, qui reste de loin le principal secteur d'exposition.
- ❑ La qualité des encours s'est améliorée puisque le taux de créances douteuses s'élève à 6,56 %, son plus bas niveau depuis 2009. Cette évolution reflète notamment la clôture de dossiers contentieux ou leur règlement amiable, l'orientation plus favorable des marchés ayant favorisé les cessions d'actifs par les emprunteurs en difficulté. Les taux d'encours douteux affichent néanmoins une forte hétérogénéité entre, d'une part, l'Espagne, l'Italie ou le Royaume-Uni, où ils restent très élevés, et la France où ils sont relativement faibles. Par ailleurs, le taux de provisions progresse légèrement à 37,2 %, son niveau le plus élevé depuis 2008.
- ❑ Enfin, les expositions des banques françaises sur les actifs illiquides hérités de la crise financière sont désormais extrêmement réduites.

Étude réalisée par Pierre Harguindeguy et Emmanuel Point

Mots-clés : G21

Codes JEL : professionnels de l'immobilier

## Remarques préliminaires

- ❑ Le présent article d'« Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées dans le cadre de l'enquête annuelle sur le financement des professionnels de l'immobilier du Secrétariat général de l'ACPR au titre de l'année 2014.
- ❑ Cette enquête, portant sur les principales banques françaises<sup>1</sup>, comprend, d'une part, la collecte de données relatives à la production et aux montants d'engagements des banques concernées vis-à-vis des professionnels de l'immobilier et, d'autre part, des informations plus qualitatives, portant notamment sur la politique commerciale, le dispositif de gestion des risques et la perception des marchés et de leur évolution.
- ❑ L'enquête recense les engagements de toutes natures (notamment crédit, crédit-bail et assimilé, dérivés de crédit) des établissements de crédit interrogés sur les professionnels de l'immobilier (promoteurs, investisseurs personnes morales, sociétés foncières, marchands de biens...), y compris les entités détenues par les établissements de crédit et intégrées de ce fait dans leur périmètre de consolidation, ayant pour objet le financement d'opérations de promotion immobilière, d'investissements notamment en vue de la location et de restructuration d'immeubles. Sont donc exclus les engagements immobiliers sur les particuliers (crédit-acquéreur) ainsi que les concours accordés à des entreprises non financières qui acquièrent ou font construire un bien immobilier (notamment hôtel, centre commercial, centre de loisirs, usines de productions) qu'elles exploitent pour leur propre compte. Sont également exclus les intermédiaires immobiliers (agences immobilières).
- ❑ À partir du 30 juin 2015, le format du questionnaire va être modifié afin notamment de collecter des informations plus granulaires, tant sur la production que sur les encours, sur un nombre accru d'indicateurs de risque croisant tout à la fois les différents types de bénéficiaires, dont la liste a été enrichie (grandes foncières cotées, sociétés de financement spécialisées, promoteurs, marchands de bien...) et les zones géographiques. Les premières données sont attendues pour le 30 septembre 2015.

---

<sup>1</sup> BNP PARIBAS (BNPP), SOCIETE GENERALE (SG), Groupe CREDIT AGRICOLE (GCA) – Caisses régionales de Crédit agricole et LCL –, Groupe BPCE (GBPCE) et Groupe CREDIT MUTUEL (GCM) – CIC et Banque européenne du Crédit mutuel (BECM).

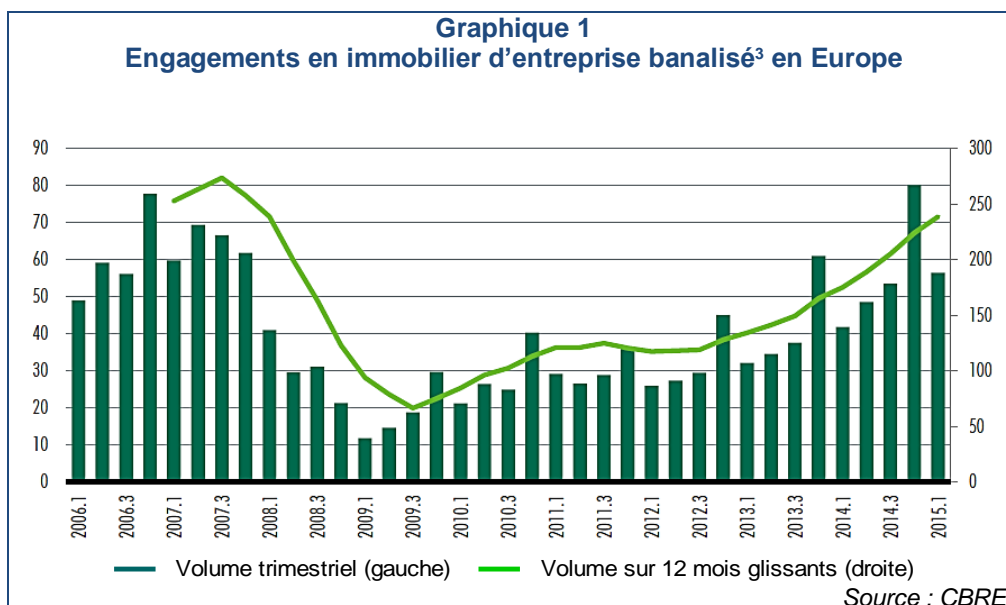
## 1. Les marchés de l'immobilier commercial en 2014

Les principaux marchés de l'immobilier commercial ont une forte dimension européenne voire mondiale, les investissements provenant d'une grande variété de zones géographiques. Dans ce contexte, les actifs financés par les banques françaises peuvent être situés dans plusieurs pays (cf. parties 2 et 3) et les risques auxquels elles sont exposées reflètent en partie la situation de différents marchés et leur évolution.

### 1.1. Le marché de l'immobilier professionnel en Europe

#### 1.1.1 Une poursuite de la croissance des transactions sur l'immobilier d'entreprise<sup>2</sup>

Le retour de la croissance dans plusieurs États de la zone euro, l'afflux de liquidités et la baisse des taux qu'a occasionné la politique d'assouplissement quantitatif (QE) de la Banque Centrale Européenne et la poursuite de la cession d'actifs détenus par de grandes banques européennes ont favorisé le retour à des niveaux d'activité élevés sur le marché européen de l'immobilier d'entreprise. À 223 milliards d'euros à fin 2014 (+30 % par rapport à 2013), le montant total des transactions est ainsi revenu à son niveau du 1<sup>er</sup> trimestre 2008, le volume d'activité du dernier trimestre 2014 ayant même dépassé le pic du 4<sup>ème</sup> trimestre 2006 (Graphique 1).



Ce dynamisme est soutenu par les investisseurs étrangers (qui ont contribué à hauteur d'environ 100 milliards d'euros aux volumes de transactions en 2014), en provenance notamment des États-Unis, ainsi que par l'accroissement de la part des transactions de montant unitaire élevé (le nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros a notamment augmenté de 39 % en 2014 en Europe).

Londres et Paris sont les deux premières destinations de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe avec une part de marché totale de 26 %. Avec des volumes en hausse de 52 %, Paris a enregistré une année particulièrement dynamique, au contraire de Londres (-9 %). Dans le reste de l'Europe, les marchés irlandais et espagnols connaissent un fort regain d'activité après plusieurs années d'atonie ; Dublin et Madrid ont en particulier enregistré une hausse des investissements de 131 % et 103 %.

<sup>2</sup> L'immobilier d'entreprise recouvre notamment les bureaux, les locaux d'activité et les commerces ; l'immobilier d'habitation est en revanche exclu.

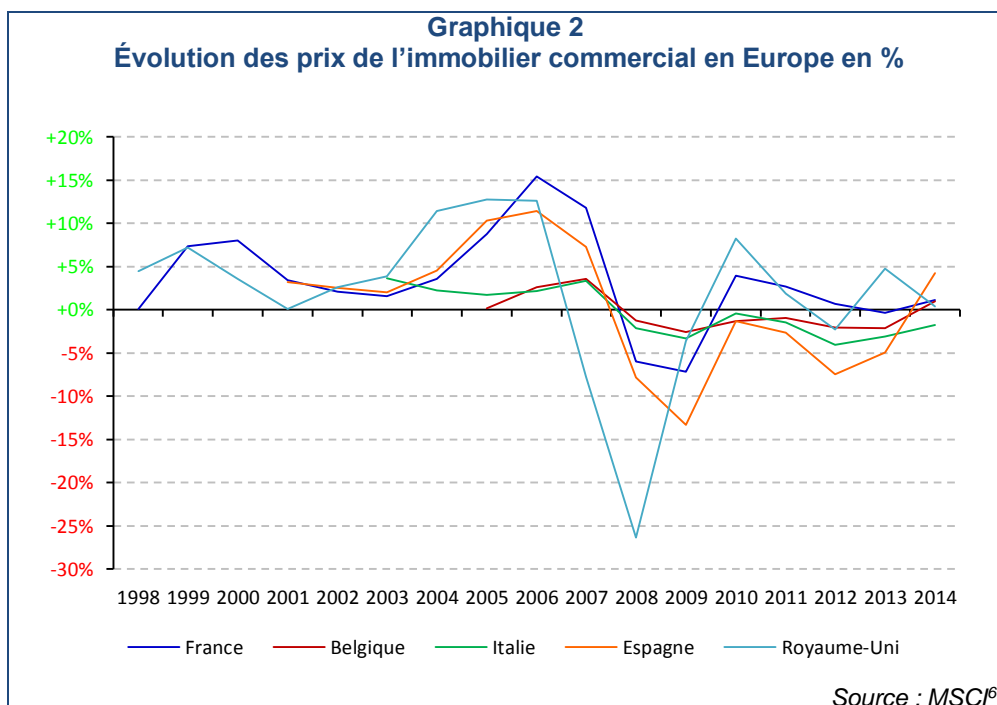
<sup>3</sup> Transactions supérieures à 4 millions d'euros sur les bureaux, locaux d'activités, entrepôts et commerces.

Au sein de l'immobilier d'entreprise, le segment des bureaux reste le principal destinataire des investissements ; si la demande placée<sup>4</sup> y a atteint au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 son plus haut niveau depuis la crise de 2009, sa part de marché dans le total des investissements a néanmoins reflué en 2014, tout comme celle des commerces de détail (« retail »), sous l'effet de la hausse du volume de transactions sur les hôtels. Enfin, l'activité dans le secteur industriel et logistique a été très soutenue, les investissements ayant progressé de 49 %.

L'immobilier résidentiel<sup>5</sup> a quant à lui connu une croissance généralement soutenue sur les principaux marchés européens mais qui a tendance à s'essouffler par rapport à 2013.

### 1.1.2 Une croissance modérée des prix sur les principaux marchés d'exposition

Parmi les principaux pays auxquels les banques françaises sont exposées (cf. partie 3), l'Espagne a enregistré une hausse des prix de 4,2 %, celle-ci ayant été plus modérée en France (+1,1 %), en Belgique (+1 %) ou au Royaume-Uni (+0,4 %) ; l'Italie accuse en revanche une septième année de baisse (-1,8 % ; Graphique 2).



De façon générale, la tendance est plutôt à la baisse des prix sur les autres marchés européens (-3,9 % pour la Suède, -1,1 % pour les Pays-Bas) ou à une hausse très modérée (+0,8 % en Allemagne, +1,3 % au Portugal) ; l'Irlande, qui apparaît comme un marché extrêmement cyclique, se signale néanmoins par un rebond des prix d'une ampleur exceptionnelle (+30,7 %).

Enfin, au-delà de l'évolution d'ensemble, la valeur des biens immobiliers peut s'apprécier de façon plus importante dans certaines grandes villes sous l'effet d'une demande en croissance et d'une offre relativement limitée : les prix ont ainsi progressé de 9,5 % à Londres, 18,1 % à Paris et 2,2 % à Francfort<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> La demande placée correspond aux surfaces vendues ou louées au cours d'une période donnée.

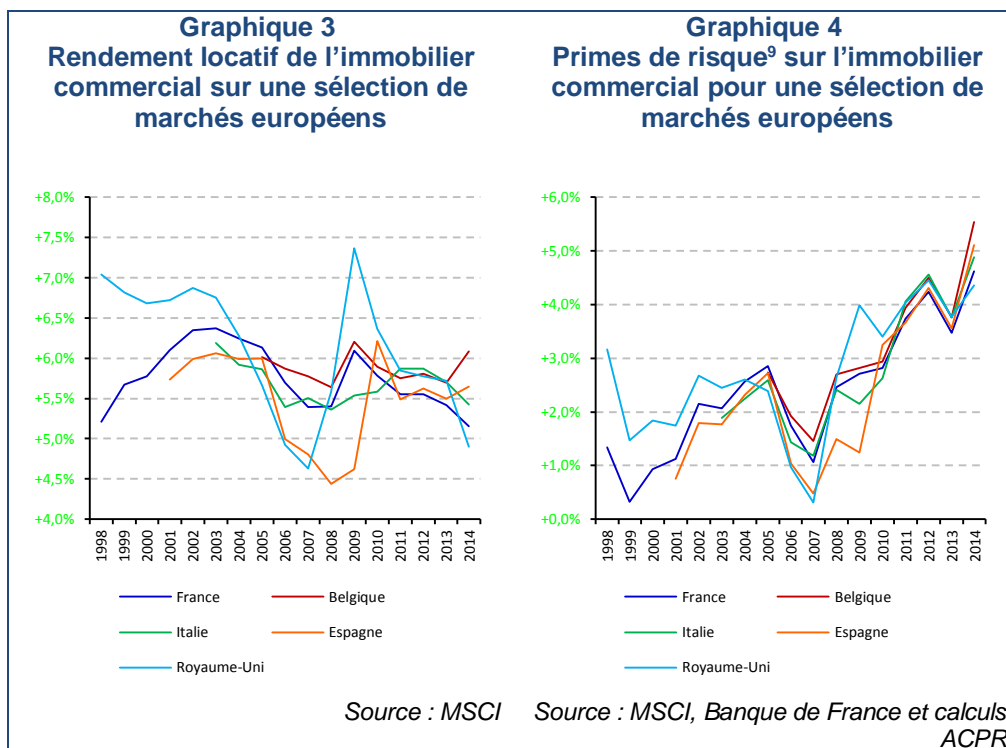
<sup>5</sup> Investissement locatif (portant sur des biens individuels (appartements, maisons) ou collectifs (immeubles d'habitation)) et accession dans le neuf.

<sup>6</sup> Anciennement IPD

<sup>7</sup> Source : CBRE

### 1.1.3 Des rendements en baisse mesurée

Poursuivant sur des tendances démarrées respectivement en 2010 pour les deux premiers pays et en 2012 pour le troisième, les rendements locatifs<sup>8</sup> se sont repliés au Royaume-Uni (-81 points de base (bps)), en France (-26 bps) et en Italie (-28 bps) ; à l'inverse, ils ont progressé en Belgique (+39 bps) et en Espagne (+15 bps), qui alternent depuis plusieurs années des hausses et des baisses (Graphique 3).



La hausse de la valeur des actifs (cf. supra) au Royaume-Uni et en France explique au moins en partie la baisse des rendements dans ces deux pays ; en Italie, en revanche, le phénomène signale un repli des loyers plus rapide que celui de la valeur des biens. Enfin, la Belgique et l'Espagne semblent avoir bénéficié d'une progression des loyers plus soutenue que celle de la valeur des actifs.

La baisse des rendements locatifs en France, au Royaume-Uni et en Italie a toutefois été moins rapide que celle des taux longs. L'ensemble des pays sous revue enregistre ainsi une augmentation des primes de risque, qui poursuivent sur la tendance engagée en 2007 et atteignent leurs plus hauts niveaux depuis 1998 (Graphique 4).

## 1.2. Le marché français

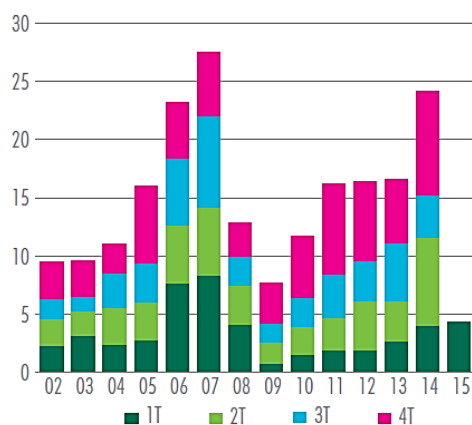
### 1.2.1. Une forte hausse des transactions

Suivant une tendance conforme au marché européen, le marché français de l'immobilier commercial a terminé l'année 2014 sur une hausse des transactions de 46 % par rapport à 2013 après trois années où les volumes étaient restés relativement stables, autour de 16 milliards d'euros. À 22,7 milliards d'euros, les transactions reviennent ainsi sur leur niveau de 2006 (Graphique 5).

<sup>8</sup> Le rendement locatif de l'immobilier commercial correspond au montant des loyers rapporté à la valeur d'acquisition des biens loués.

<sup>9</sup> La prime de risque a été estimée par différence entre le rendement locatif de chaque pays et le taux d'intérêt du Bund allemand à 10 ans, pris comme proxy du taux sans risque.

**Graphique 5**  
**Engagements en immobilier d'entreprise banalisé en France par trimestre**  
**(en milliards d'euros)**



Source : CBRE et Immostat

Comme sur le marché européen de l'immobilier d'entreprise, les bureaux continuent de drainer la plus grosse part des investissements, sous l'effet notamment d'un nombre important de transactions de montant élevé (plus de 100 millions d'euros) ; la part de marché de ce premier segment se réduit toutefois de 6 points par rapport à 2013 en raison de la forte progression du volume de transactions sur les commerces, qui a presque doublé en un an, sous l'impact notamment de nombreuses cessions de centres commerciaux. De façon analogue, le secteur logistique a enregistré un niveau d'activité élevé, animé par les ventes opérées par les sociétés foncières. À l'inverse, les transactions sur les actifs de plus petite taille (i.e. dont le prix unitaire est inférieur à 10 millions d'euros) se sont réduites d'un tiers environ par rapport au niveau moyen observé entre 2011 et 2013.

Les transactions ciblent majoritairement des actifs situés en Île de France, même si le quartier central des affaires de Paris (QCA)<sup>10</sup> a vu sa part de marché presque divisée par deux entre 2013 et 2014. En Province, la région Rhône Alpes reste la plus dynamique, mais son poids relatif se réduit au profit de la région PACA, dont la taille reste cependant deux fois moins importante.

Les investisseurs français sont les plus actifs, même si leur poids a légèrement décliné en 2014, passant de 62 % en 2013 à 59 %<sup>11</sup> ; il s'agit principalement de fonds d'investissement (27 %) suivis, à parts presque égales (de 15 à 16 %), de foncières non cotées, de compagnies d'assurance et de sociétés civiles de placement immobilier ; parmi les autres intervenants, on trouve des foncières cotées et des fonds souverains ainsi que des organismes de placement collectif dans l'immobilier<sup>12</sup> ou des investisseurs privés (via des SCI notamment).

Enfin, les transactions effectuées avec des investisseurs en provenance des États-Unis ont presque doublé par rapport à 2013 ; réalisées par des fonds de pension ou de *private equity* ou encore des gestionnaires d'actifs, elles ont principalement porté sur des immeubles haut de gamme.

La situation de l'immobilier résidentiel est quant à elle restée relativement morose : en glissement annuel, les mises en chantier sont à peine supérieures aux niveaux atteints en 2000 et l'investissement des ménages en construction a atteint fin 2014 un plus bas depuis près de 16 ans ; un regain d'activité semble néanmoins observable depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 avec une reprise des ventes dans le neuf.

<sup>10</sup> Le QCA est la partie centrale de l'ensemble formé par les 1<sup>ers</sup>, 2<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements de Paris. Il est délimité à l'ouest par La Porte Maillot, l'avenue de Malakoff et le Trocadéro ; au nord par la Porte Champerret, l'avenue de Villiers et la Gare Saint Lazare ; à l'est par la rue Montmartre et la rue du Louvre ; au Sud par la rue de Rivoli (source Immostat).

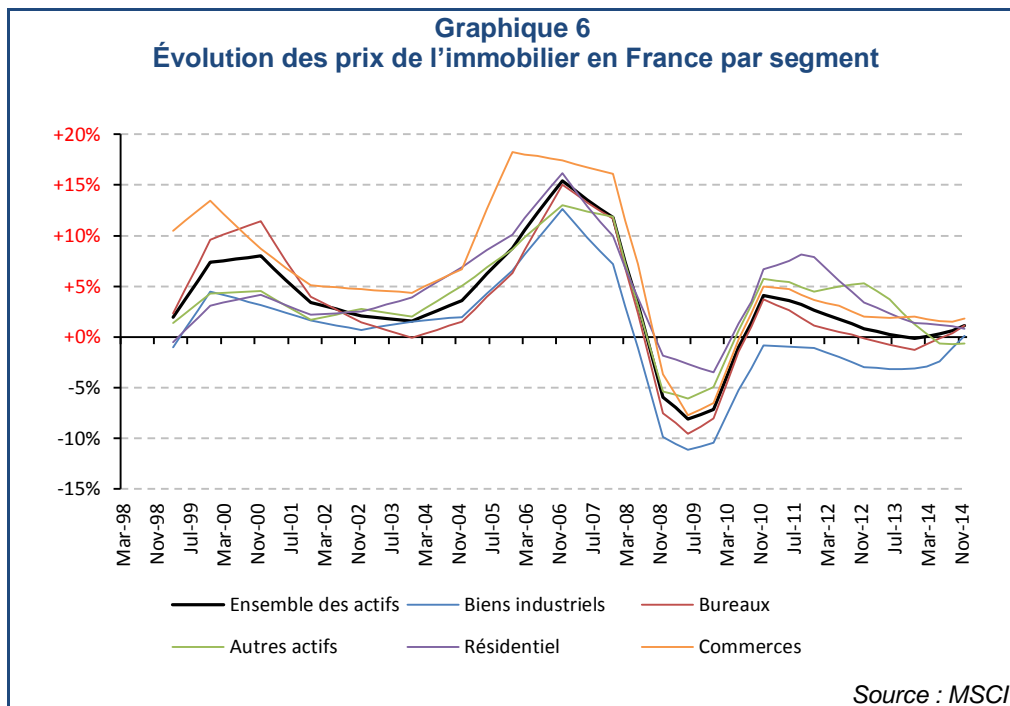
<sup>11</sup> Source : DTZ

<sup>12</sup> OPCI, véhicules collectifs investis à 60 % dans de l'immobilier tertiaire physique



### 1.2.2. Des prix en croissance modeste

À l'exception des autres actifs, tous les segments ont enregistré une hausse des prix en 2014, dans des proportions qui restent toutefois modestes et relativement homogènes de l'un à l'autre. Avec une hausse de 1,85 %, le segment *retail* est le plus dynamique ; par ailleurs, après plus de 6 ans de baisse, le segment des biens industriels renoue avec une timide progression (+0,1 %, cf. Graphique 6).



### 1.2.3. Des loyers réels orientés à la baisse

Sous l'effet de la poursuite de la progression des prix, favorisée par une demande dynamique, les taux de rendement moyen se sont de nouveau réduits en 2014, passant par exemple de 4,25 % à 3,75 % à Paris QCA ou de 5,75 % à 5,5 % en Province.

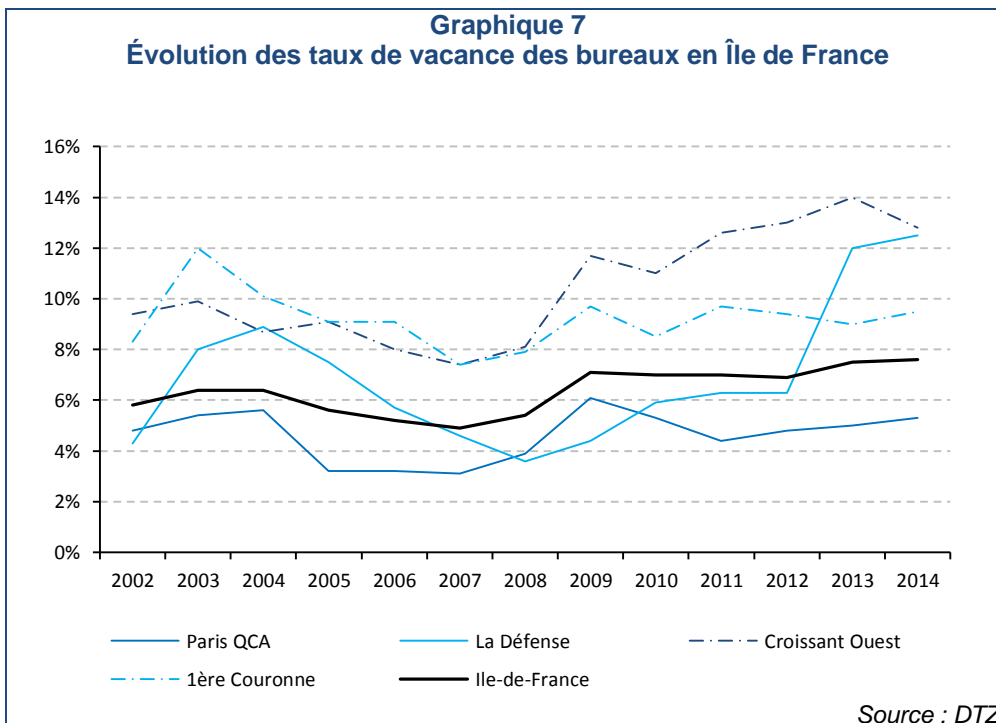
Si, en Île de France, la légère progression des loyers faciaux<sup>13</sup> a permis de limiter quelque peu la baisse des taux de rendement, les loyers réels, qui tiennent notamment compte les renégociations en cours de bail, des remises de loyer et des mesures d'accompagnement (prises en charge de travaux...) consenties par les bailleurs aux locataires, ont continué de diminuer ; selon les estimations du Crédit Foncier de France, ils peuvent ainsi désormais représenter une décote par rapport aux loyers faciaux qui peut atteindre de 6 % à 30 % à La Défense, de 8 % à 22 % à Lyon ou de 6 % à 25 % à Lille.

Pour autant, la baisse des taux de rendement a été moins rapide que celle des taux longs. Dans ces conditions, les primes de risque, mesurées par différence avec le taux de l'OAT à 10 ans, se sont de nouveau accrues.

<sup>13</sup> Loyers contractuels tels que prévus dans les baux conclus entre les locataires et les propriétaires.

#### 1.2.4. Des taux de vacance des bureaux stables en Île de France

Le taux de vacance<sup>14</sup> des bureaux en Île de France atteint un niveau moyen de 7,6 % (+10 bps) mais reste inférieur à la moyenne européenne (9,6 % d'après JLL). Il varie toutefois sensiblement entre le QCA (5,2 %) et La Défense ou le Croissant Ouest<sup>15</sup> (respectivement 12,5 % et 12,8 %) ; enfin, à l'exception de cette dernière zone, où il enregistre un repli marqué (-1,2 point de pourcentage (pt)), le taux de vacance continue de progresser ailleurs (Graphique 7).



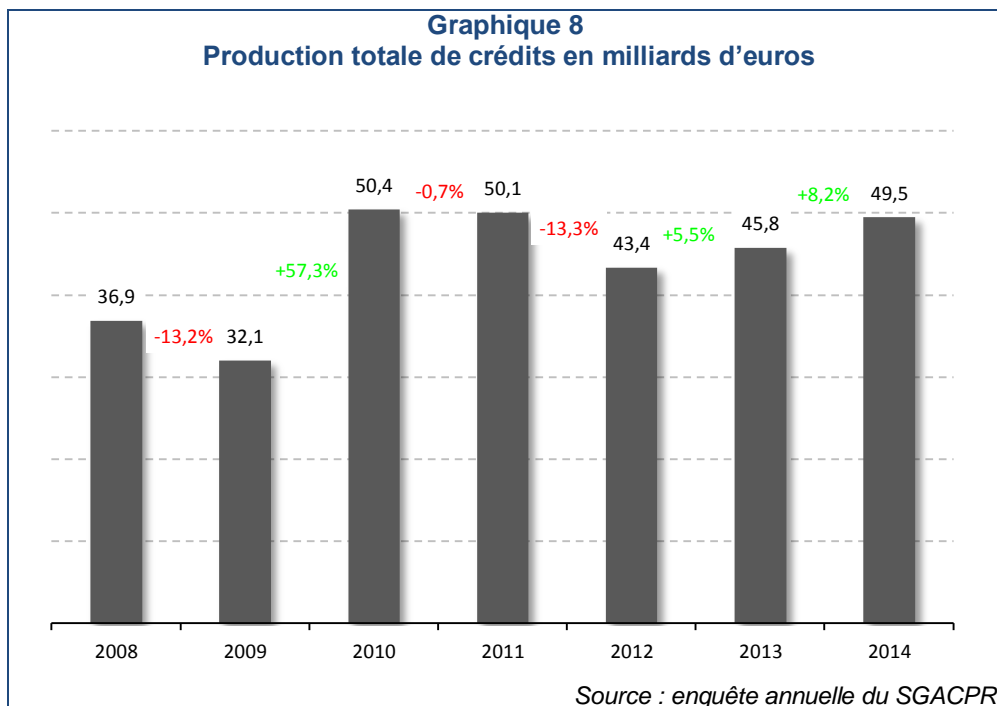
<sup>14</sup> Ratio entre les surfaces disponibles (à la location ou à la vente) et le parc total existant pour un secteur géographique donné.

<sup>15</sup> Le Croissant Ouest recouvre les villes suivantes : Courbevoie, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Suresnes, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret Boulogne-Billancourt, Issy-les -Moulineaux, Meudon, Sèvres, St-Cloud, Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers, La Garenne-Colombes et Villeneuve-La-Garenne (source : Immostat)

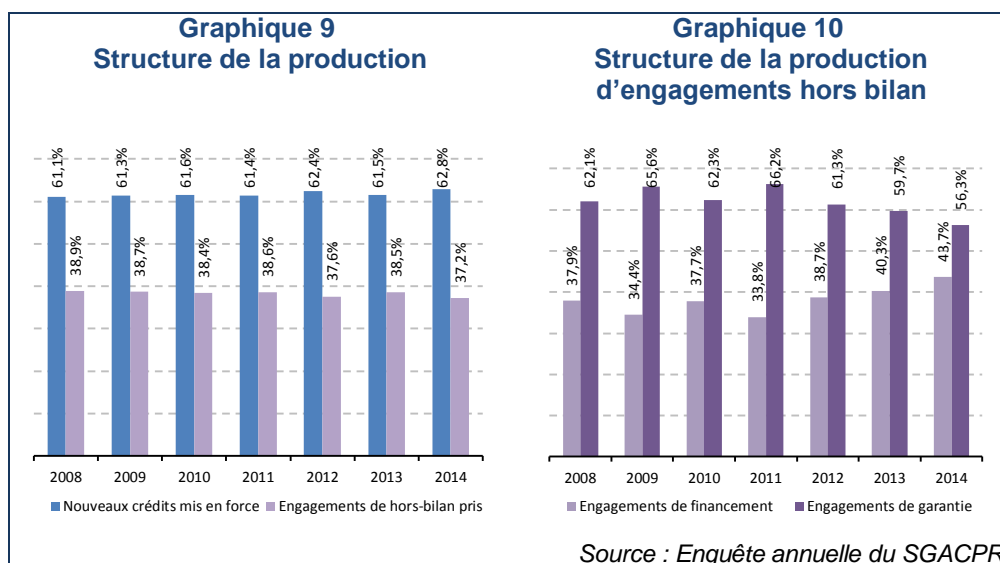
## 2. La production de concours aux professionnels de l'immobilier

### 2.1. La croissance de la production s'accélère en 2014

La production globale s'est élevée à 49,5 milliards d'euros en 2014, en hausse de 8,2 % par rapport à l'exercice antérieur (Graphique 8). Deux groupes enregistrent toutefois une baisse de leur production (-1,8 % et -3,6 % respectivement), les trois autres affichant une croissance comprise entre 5 % et 69 %.



La production reflète toujours majoritairement les nouveaux crédits accordés (pour 31,1 milliards d'euros, en hausse de 10,5 %), les engagements de financement ou garantie accordés en 2014 totalisant 18,4 milliards d'euros, en hausse de 8,2 %. La part des crédits dans la production augmente de ce fait légèrement à 62,8 % tandis que celle des engagements de hors-bilan s'érode à 37,2 %, son plus bas niveau depuis 2008 (Graphique 9). Enfin, les engagements de financement continuent de représenter une part croissante de la production, au détriment des engagements de garantie (Graphique 10).

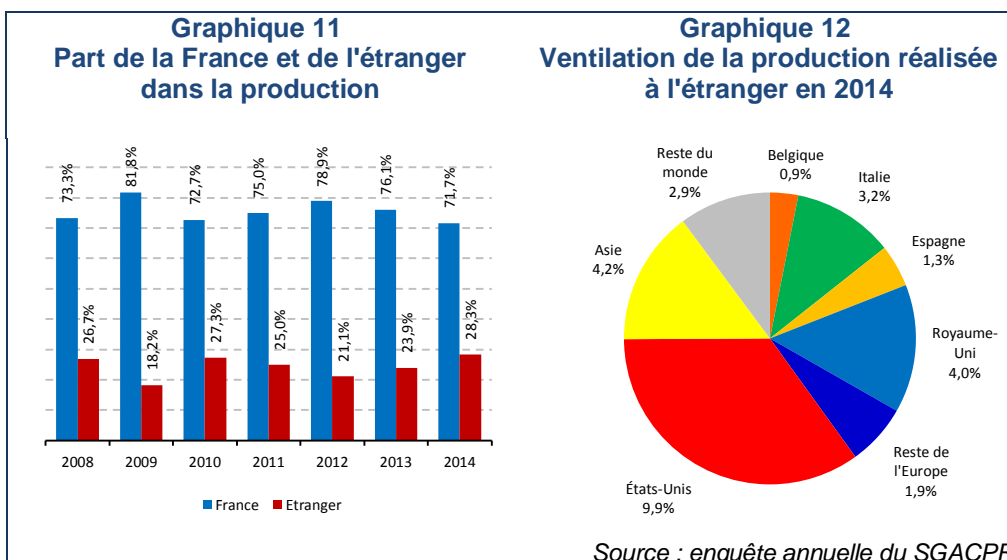


## 2.2 Une production tirée par l'étranger

Poursuivant la tendance initiée en 2013, la part de marché de la France se réduit de nouveau en 2014 alors que la production réalisée à l'étranger atteint ainsi son plus haut niveau depuis 2008 à 28,3 % (Graphique 11). Cette hausse traduit une croissance de la production à l'étranger beaucoup plus rapide qu'en France (+28,1 % contre +1,9 %).

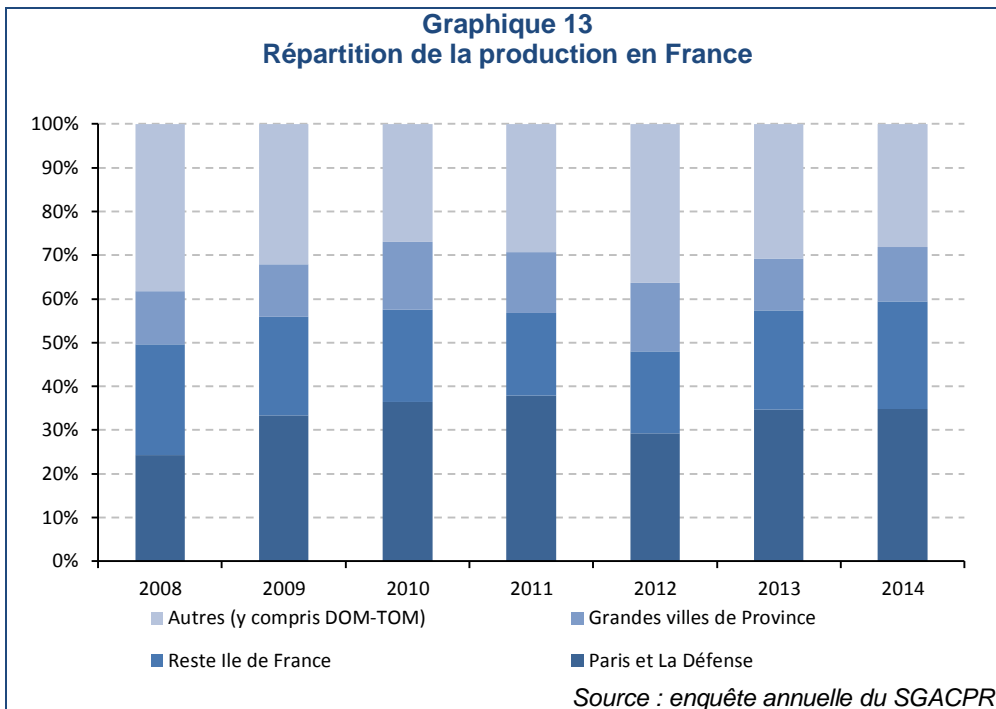
La production à l'étranger a été tirée en particulier par les États-Unis (+3,6 pts), l'Asie (+1,8 pt), le Royaume-Uni (+1,6 pt) ou l'Espagne (+1 pt ; Graphique 12) ; si, hors de la zone euro, la croissance de la production reflète un effet change (appréciation de la livre sterling et du dollar américain de, respectivement, 7 % et 13,6 %), la croissance en volume reste importante au Royaume-Uni (+64,1 %) ainsi qu'aux États-Unis (+50 %) et en Asie<sup>16</sup> (+64,8 %). Au Royaume-Uni ou en Espagne, la croissance provient exclusivement du segment non résidentiel, sur lequel la production a plus que quadruplé entre 2013 et 2014, la croissance étant plus équilibrée aux États-Unis (+71,4 % contre +67,8 % sur le segment résidentiel).

À l'inverse, la Belgique, le reste de l'Europe et l'Italie ont vu leur poids diminuer respectivement de 2 pts, 1,2 pt et 0,9 pt. Si, dans le cas de la Belgique, le repli provient à la fois du résidentiel et du non résidentiel (-84,7 % et -40,6 %), seul le premier segment étant touché dans le cas de l'Italie (-23,5 %).



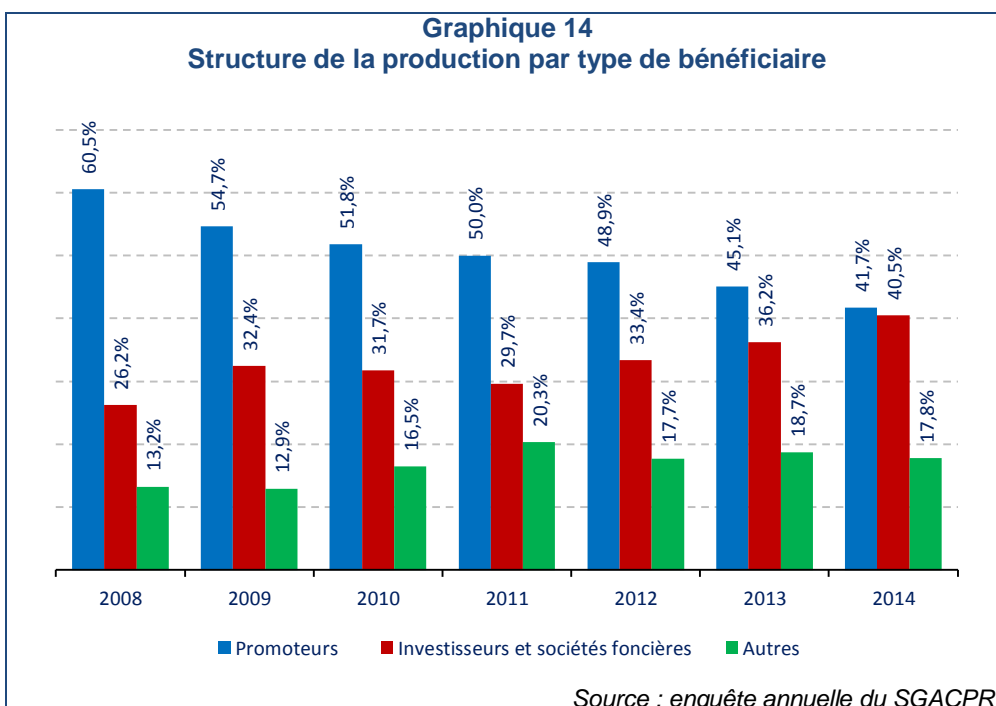
Sur le segment non résidentiel, où la production a progressé de 12,5 % par rapport à 2013, Paris et la Défense ainsi que l'Île de France continuent de concentrer l'essentiel des nouveaux concours (59,4 % en 2014) ; quelques évolutions notables sont à signaler, qui concernent toutefois des zones de plus petite taille (Graphique 13) : ainsi, après un repli de 14,6 % en 2013, la zone « autres » marque une hausse de 2,8 % en 2014 ; de façon analogue, les grandes villes de Province ont vu leur production s'accroître de 18,9 % après un recul de 24,5 % en 2013. Le reste de l'Île de France ayant, comme en 2013, enregistré une augmentation nettement supérieure à la moyenne (+21,3 %), la ventilation géographique des nouveaux flux dans l'Hexagone reste néanmoins relativement inchangée par rapport à l'année dernière.

<sup>16</sup> En faisant l'hypothèse que l'ensemble des nouveaux flux sur la région ont été libellés en dollar américain.



### 2.3 Une affirmation des investisseurs et des sociétés foncières

La ventilation de la production par bénéficiaire continue d'évoluer selon une tendance initiée en 2011 : la part des promoteurs (41,7 %) se réduit en effet de nouveau en 2014 (-3,4 pts) au profit des investisseurs et sociétés foncières (40,5 %, +4,3 pts) ; désormais, les deux segments font ainsi presque jeu égal (Graphique 14).



La part de la catégorie « autres »<sup>17</sup> enregistre quant à elle une baisse de 0,9 pt à 17,8 %, qui reflète principalement celle qui est observée sur les « dérivés de crédits » qui avaient fortement progressé pour une des banques en 2013. Au-delà, une seule banque a augmenté sa production en direction des autres bénéficiaires et les deux principales composantes du segment ont enregistré des évolutions

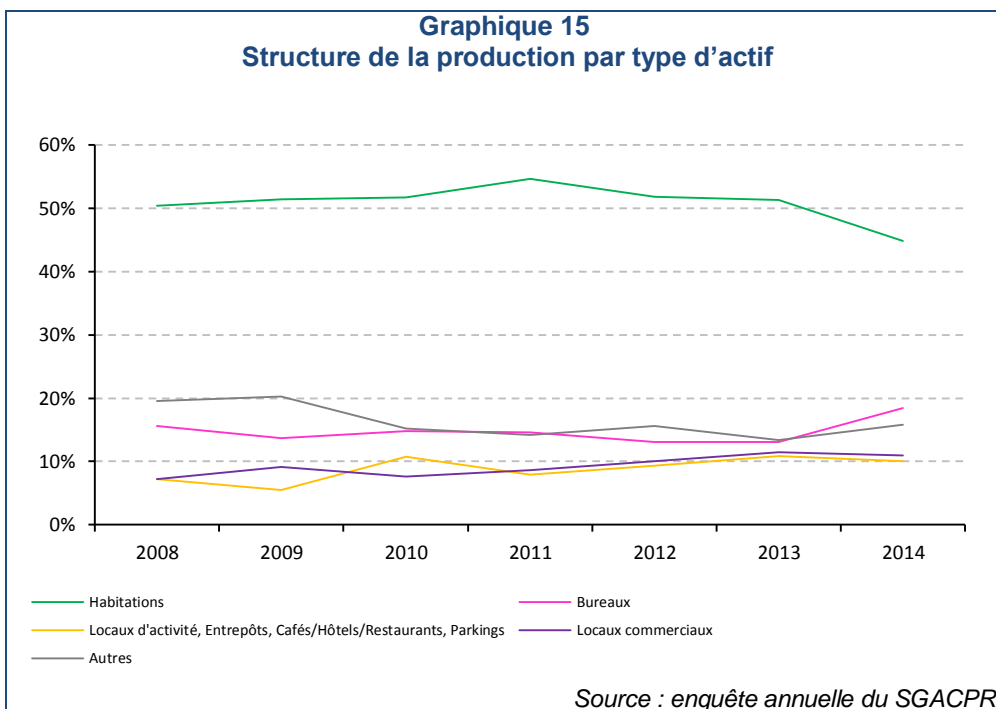
<sup>17</sup> La catégorie « autres » recense notamment les organismes du logement social (OPAC, offices publics d'HLM, autres HLM...)

diamétralement opposées (-84 % pour les partenariats public-privé et +80 % pour le logement social).

## 2.4 L'immobilier résidentiel toujours prépondérant mais en recul

Bien que le segment continue de concentrer l'essentiel des flux, la part de l'immobilier résidentiel diminue de 6,5 pts en 2014 et s'inscrit désormais à un niveau sensiblement plus faible que celui qu'il avait atteint en 2008 (50,3 %). Cette évolution s'explique par la vive progression enregistrée sur les segments des bureaux (+5,4 pts à 18,4 %), sous l'effet d'un doublement de la production pour deux banques de l'échantillon, et, dans une moindre mesure, sur celui des autres types d'actifs<sup>18</sup> (+2,4 pts à 15,8 % ; Graphique 15).

Contrairement aux deux années précédentes, les parts des locaux d'activité, entrepôts, cafés/hôtels/restaurants et parkings, d'une part, et des locaux commerciaux, d'autre part, enregistrent un léger fléchissement par rapport à 2013 en raison d'une progression de la production moins rapide que la moyenne (respectivement +3,6 % et +0,4 %). Au sein du premier segment, les évolutions sont toutefois très contrastées : si les cafés/hôtels/restaurants et les entrepôts ont enregistré une croissance respective de 63,1 % et 31,8 %, les locaux d'activité ont au contraire subi un repli de 27 %.

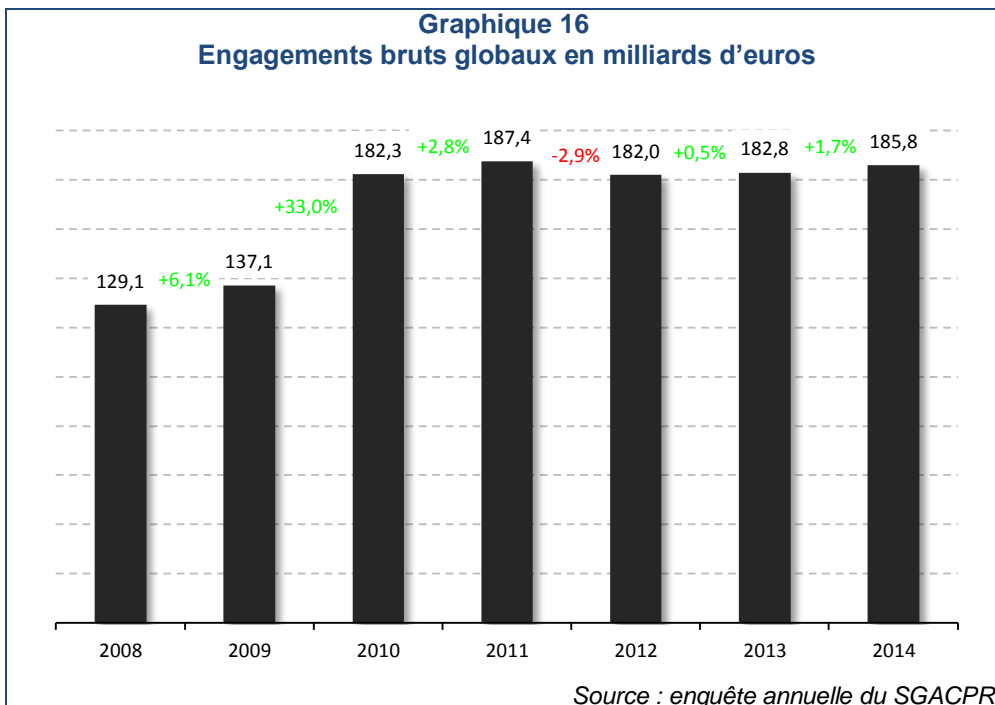


<sup>18</sup> Les autres types d'actifs recouvrent une grande variété de biens (éducation, cliniques, maisons de retraite, salles de spectacle et théâtre...)

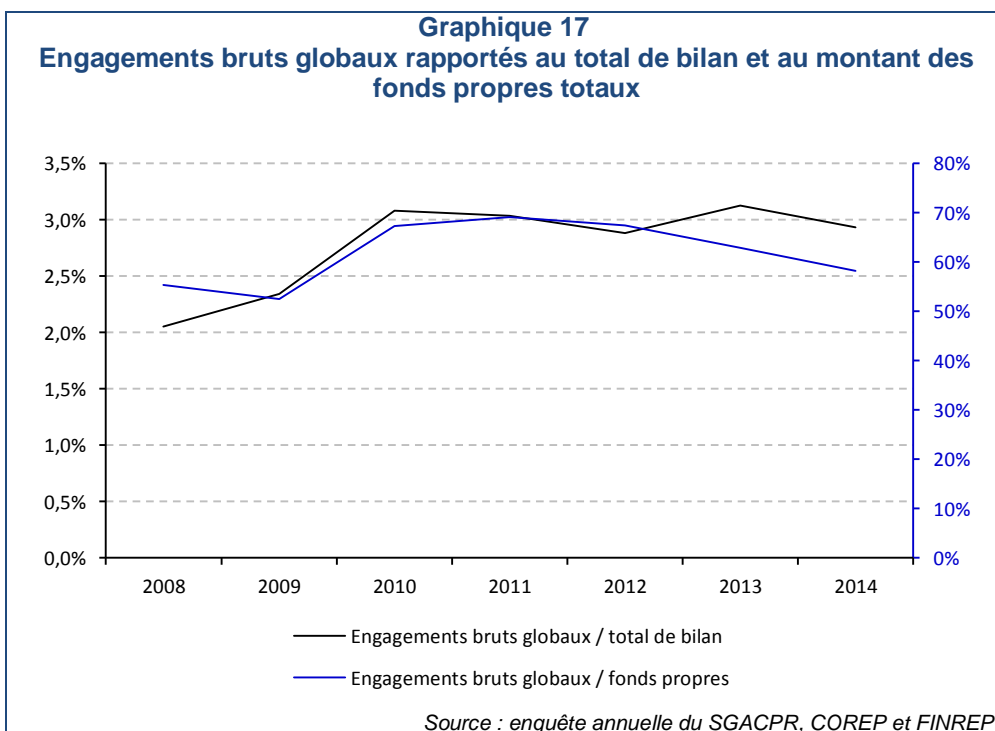
### 3 Exposition des banques sur les professionnels de l'immobilier

#### 3.1 Des encours en légère hausse en 2014

Le montant des engagements bruts globaux reste relativement stable depuis 2010 ; à 185,8 milliards d'euros à fin 2014, ils progressent de 1,7 % par rapport à 2013 mais restent encore inférieurs à leur pic de 2011 (Graphique 16).

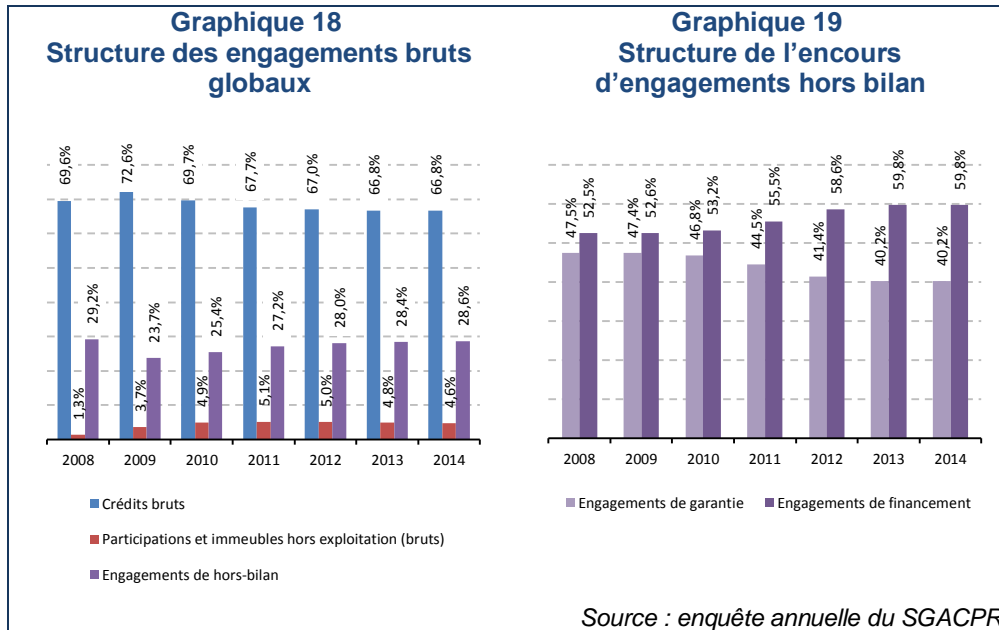


Rapportés au total de bilan, les engagements bruts globaux paraissent également relativement stables depuis 2010, oscillant autour de 3 % ; en revanche, rapportés aux fonds propres, ils diminuent depuis 2011, reflétant la hausse de ces derniers sur la période (Graphique 17).



Enfin, la structure des engagements bruts globaux évolue peu, les crédits représentant toujours les 2/3 du total (Graphique 18). De façon analogue, rompant avec la tendance amorcée depuis 2008, on observe une parfaite stabilité des parts

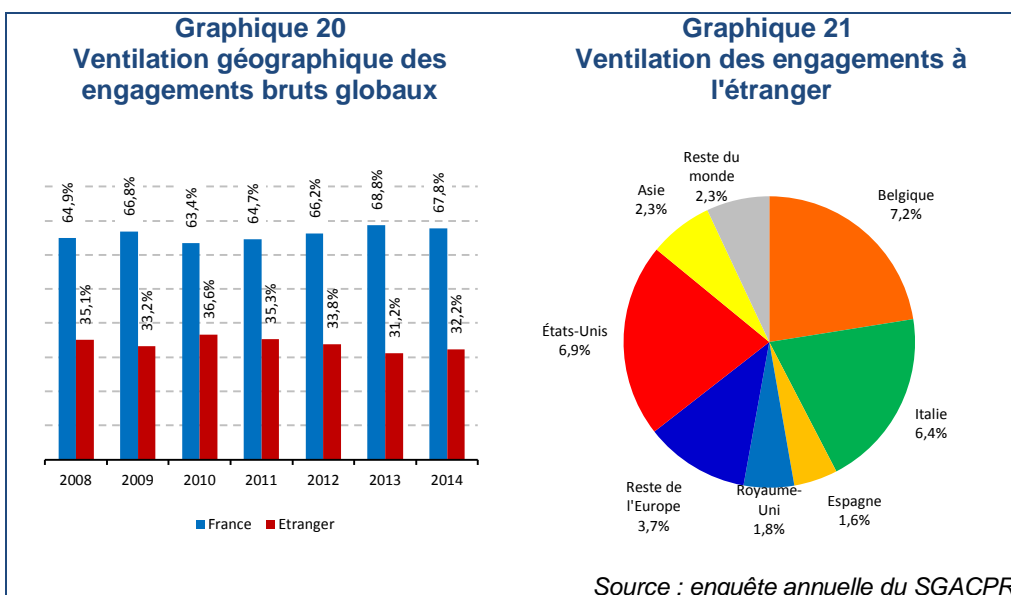
respectives des engagements de financement et de garantie au sein du hors bilan (Graphique 19).



### 3.2 La répartition des encours entre France et étranger

La France représente 67,8 % des engagements en 2014 contre 32,2 % pour l'étranger. Toutefois, fait nouveau depuis 2010 où elle enregistrait une progression relativement constante, la part de marché de la France a diminué de 1 pt par rapport à 2013 en raison d'une croissance moins soutenue dans l'Hexagone que dans les autres pays (+0,2 % contre +5 % ; Graphique 20).

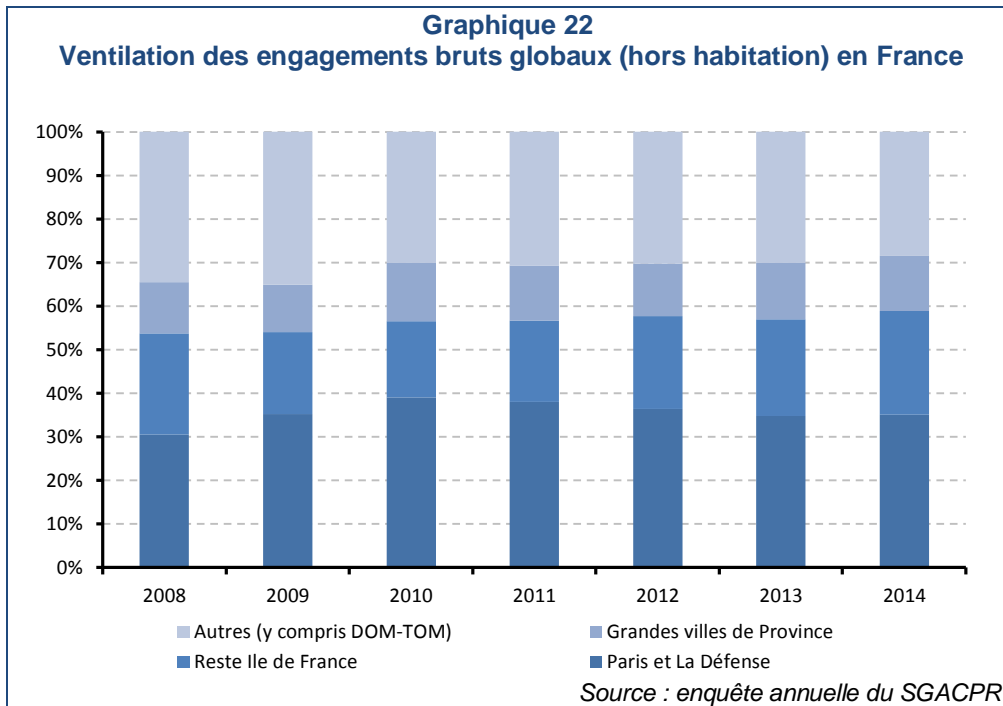
À l'étranger, les expositions restent toujours très majoritairement concentrées en Europe, et en particulier sur l'Italie et la Belgique. En dehors de cette dernière, pour laquelle elle augmente de 0,3 pt, tous les autres pays européens voient leur part dans l'encours diminuer en 2014 en raison de la progression enregistrée aux États-Unis (+1,5 pt) et en Asie (+0,7 pt ; Graphique 21). Comme pour la production, ces évolutions reflètent en partie un effet change mais également une hausse des volumes de, respectivement, 6,9 % et 31,7 %.



Enfin, la répartition géographique des engagements hors habitation en France continue de se modifier lentement depuis 2010 au profit principalement du reste de l'Île de France, où les expositions des banques ont enregistré une progression soutenue (+7,8 %), portant la part de cette région de 22,1 % à 23,9 % ; Paris et la

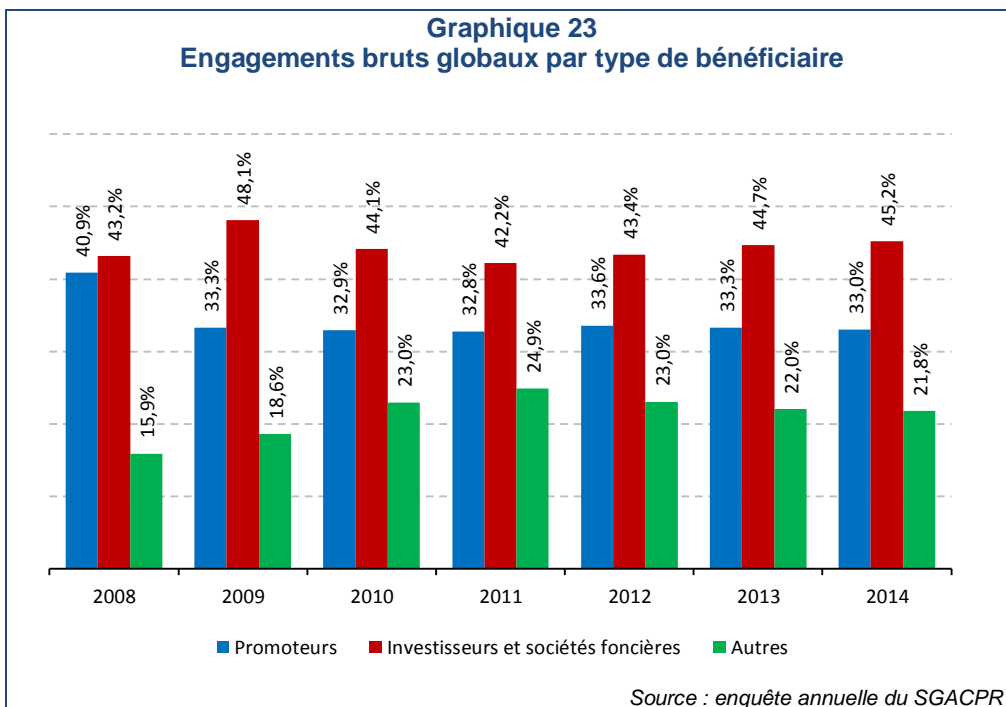


Défense reste cependant la première région avec 35 % des engagements ; en revanche, les grandes villes de Province et le reste de l'Hexagone (y compris les DOM-TOM), où les encours se sont repliés de, respectivement, 3,6 % et 5,3 %, ont vu leurs parts baisser de 0,5 pt à 12,5 % et 1,6 pt à 28,5 % (Graphique 22).



### 3.3 L'exposition sur les différentes catégories d'investisseurs

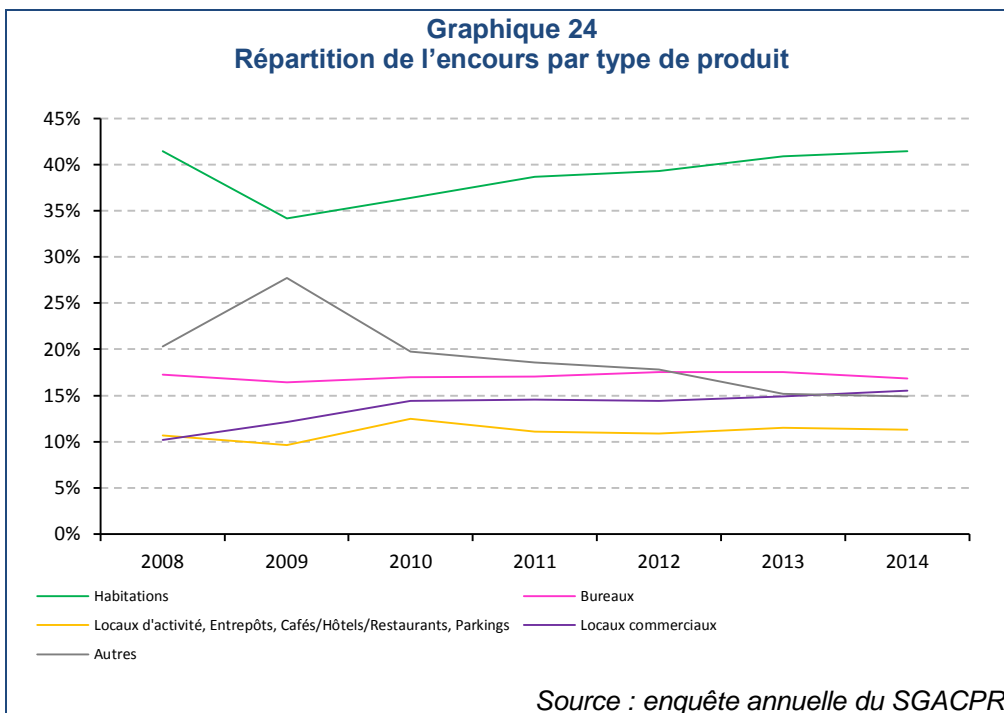
Comme observé depuis 2011, la part des autres bénéficiaires dans les expositions brutes globales continue de s'éroder en 2014 au bénéfice des investisseurs, qui concentrent toujours la majeure partie des engagements ; les promoteurs restent quant à eux toujours relativement stables (Graphique 23).



### 3.4 L'immobilier d'habitation toujours prédominant

Avec une progression de 3 % en 2014, l'immobilier d'habitation accroît de nouveau son poids dans les engagements bruts globaux des banques françaises. Seuls les locaux commerciaux et les cafés / hôtels / restaurants ont vu leurs encours progresser plus rapidement (de respectivement 5,8 % et 5 %). À l'inverse, le segment des bureaux a accusé un repli de 2,3 %, provoquant une baisse de sa part de 0,7 pt à 16,8 % ; de façon identique, les encours sur les locaux d'activité se sont contractés de 2,2 % (Graphique 24).

Ces évolutions reflètent notamment une forte augmentation du rythme d'amortissement des concours sur le segment des bureaux alors qu'à l'inverse il s'est ralenti sur l'immobilier d'habitation, les locaux commerciaux et les autres actifs<sup>19</sup>.



### 3.5 Des risques qui restent maîtrisés

#### 3.5.1 La politique de sélection des risques immobiliers

Les activités de financement sont le plus souvent logées au sein de structures spécialisées qui disposent d'une politique de crédit (actifs financés, sûretés applicables, durées) et d'une méthodologie de notation interne spécifiques, validées par le Comité des Risques du groupe.

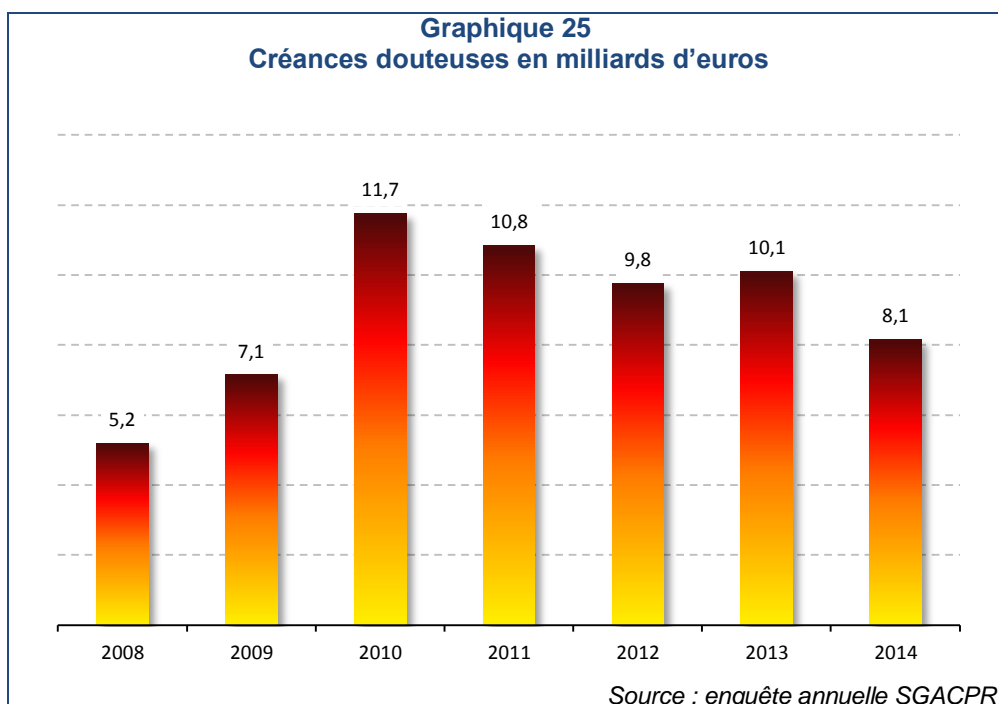
Les banques appliquent des politiques de sélection des engagements qui sont globalement inchangées par rapport à l'année dernière. Les critères d'octroi tiennent compte de multiples éléments qualitatifs (localisation et usage de l'actif immobilier) et financiers (couverture des échéances par les loyers (DSCR), taux de vacance locative, ratio crédit / valeur de l'actif (LTV) à la mise en place du prêt). Les actifs de type bureaux, commerciaux ou d'habitation sont le plus souvent privilégiés au détriment des locaux industriels et commerciaux, qui présentent souvent des spécificités importantes susceptibles de rendre leur cession plus complexe en cas de difficulté de l'emprunteur.

<sup>19</sup> Le rapport entre les amortissements de l'année et les encours en fin d'année précédente est passé de 18,4 % à 31,5 % entre 2013 et 2014 sur le segment des bureaux ; dans le même temps, il a baissé de 38,1 % à 35,4 % pour l'immobilier d'habitation, de 16,3 % à 14,1 % pour les locaux commerciaux et de 33,3 % à 28,2 % pour les autres types d'actifs.

La sélection des risques immobiliers tient compte également de la rentabilité attendue du financement exprimée en taux de retour sur fonds propres. Dans l'ensemble, les marges brutes sur la production, qui sont fixées suivant les caractéristiques de la contrepartie et de l'actif, sont orientées à la baisse en 2014 dans un contexte de concurrence accrue entre les banques. Cette tendance devrait se poursuivre en 2015, d'autant plus que, au plan européen, les banques sont confrontées à la concurrence croissante de prêteurs « alternatifs » tels que les fonds de dette ou les compagnies d'assurance.

### 3.5.2 Baisse du taux d'encours douteux

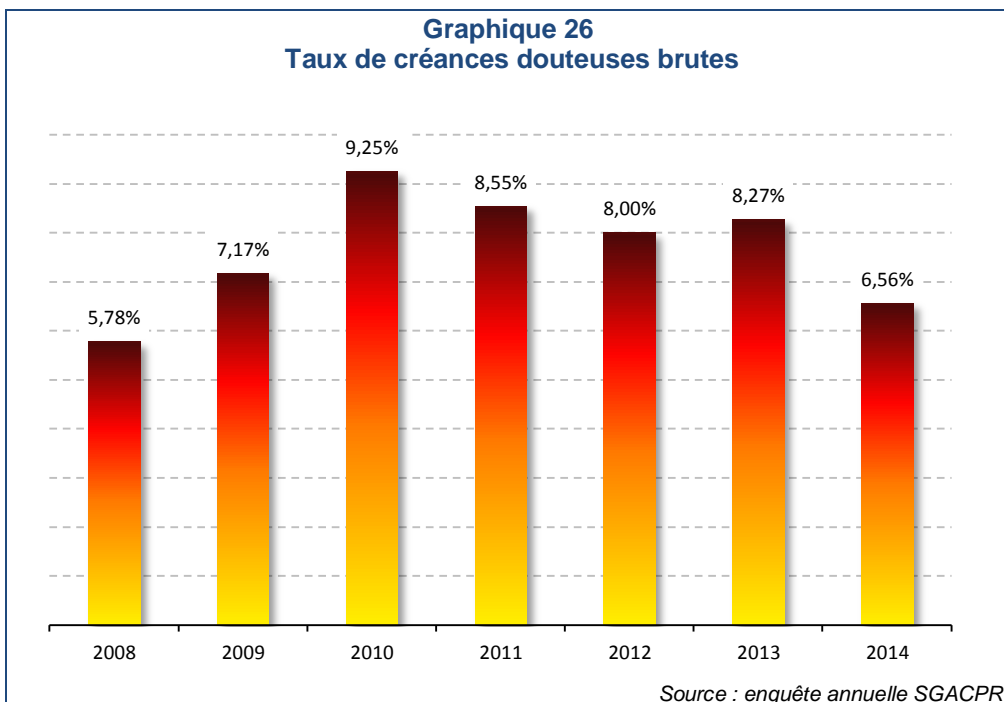
Les encours douteux bruts enregistrent une baisse globale de 19,3 % en 2014, à 8,1 milliards d'euros, revenant sur un plus bas depuis 2008 (Graphique 25) ; deux banques ont cependant vu leurs encours douteux bruts continuer de croître par rapport à 2013.



La diminution notable des encours douteux s'explique le plus souvent par l'aboutissement de mesures de recouvrement amiable ou la clôture de contentieux sur d'anciens dossiers, la meilleure orientation du marché ayant permis à certains emprunteurs en difficulté de céder des actifs et de régler tout ou partie de leurs arriérés.

Bénéficiant par ailleurs de la hausse du montant des crédits bruts, le taux d'encours douteux bruts marque un repli sensible en 2014 pour revenir à un niveau inférieur à celui de 2009 (Graphique 26). Une banque enregistre néanmoins une progression de son taux d'encours douteux bruts, pour la troisième fois depuis 2011.

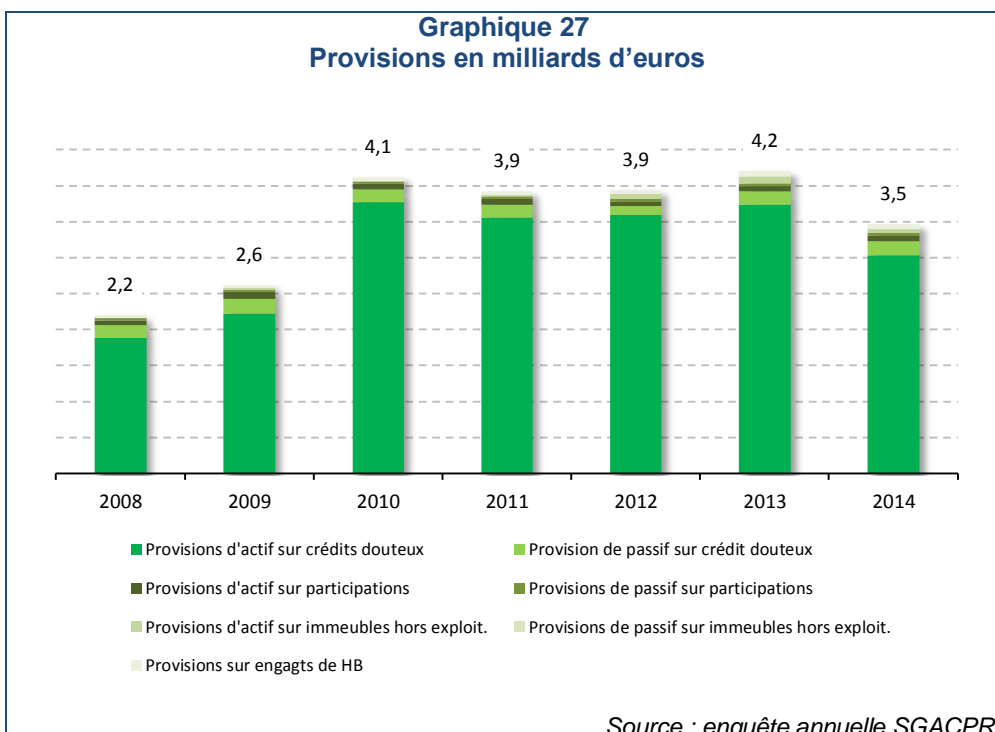
**Graphique 26**  
**Taux de créances douteuses brutes**



### 3.5.3 Baisse du montant des provisions

Le montant total des provisions s'est réduit de 17,6 % par rapport à 2013 pour atteindre 3,5 milliards d'euros, son montant le plus faible depuis 2010 ; cette baisse reflète principalement celle des provisions d'actif sur crédits douteux, qui ont décliné de 18,8 % sous l'effet de la clôture de dossiers contentieux (Graphique 27).

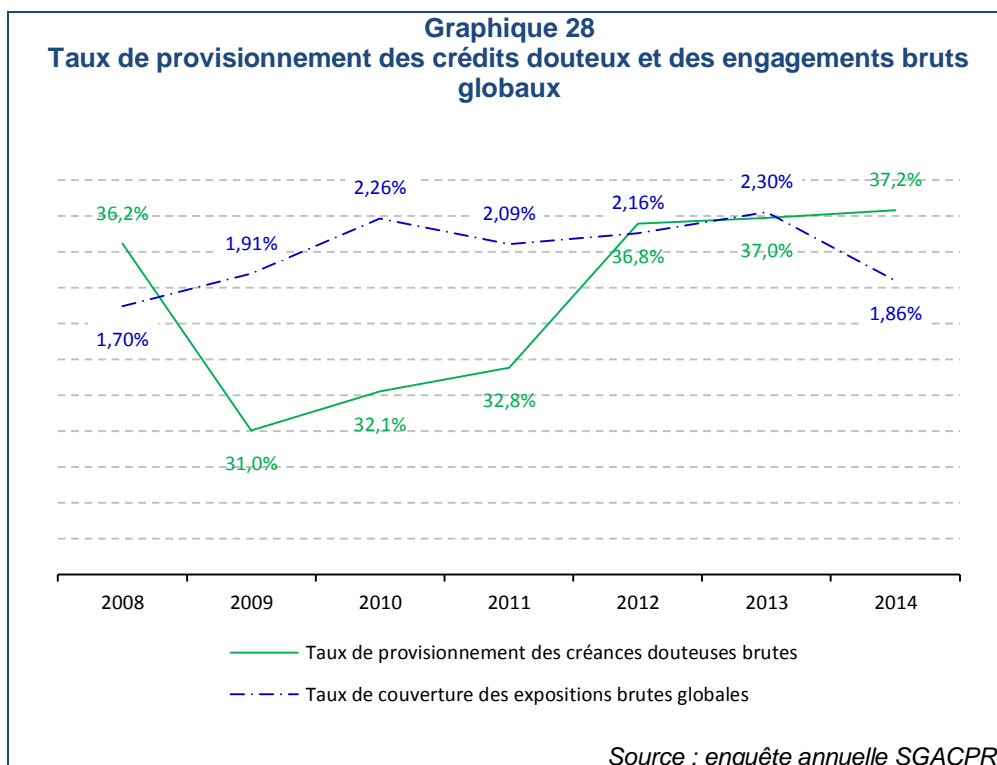
**Graphique 27**  
**Provisions en milliards d'euros**



Une banque enregistre néanmoins une progression de ses provisions d'actif sur crédits douteux (+4,2 %) tandis que les provisions de passif sur ces mêmes crédits augmentent en moyenne de 6,3 % par rapport à 2013 pour l'ensemble des établissements.

La baisse plus rapide des encours douteux bruts permet toutefois à leur taux de provisionnement moyen d'augmenter de 20 bps à 37,2 % (Graphique 28) ; pour

autant, cette progression tient à une seule banque, dont le taux de provisionnement a progressé de 9 pts. À fin 2014, les taux de provisionnement sont désormais relativement homogènes d'une banque à l'autre, seule l'une d'elle se distinguant par un taux supérieur à 50 %. Le niveau relativement modéré du taux de provisionnement moyen s'explique notamment par le fait que les concours accordés sont le plus souvent garantis par une hypothèque de premier rang inscrite sur le bien financé.



Conjuguée à la progression des expositions, la baisse du montant total des provisions se traduit néanmoins par un repli sensible du taux de couverture des expositions brutes globales, qui revient à un niveau légèrement inférieur à celui de 2009. Là encore, à l'exception de l'une d'entre elles pour laquelle il s'améliore de 3 bps, toutes les banques ont vu ce taux de couverture diminuer entre 2013 et 2014, dans des proportions parfois importantes (de -2 pts à -0,2 pt). De plus, contrairement aux taux de provisionnement des crédits douteux bruts, les taux de couverture des engagements bruts globaux sont relativement hétérogènes, allant de 1 % à 3 %.

### 3.5.4 Une poursuite de la réduction des portefeuilles d'actifs toxiques

Les actifs toxiques désignent une variété de produits dérivés sur des sous-jacents de type « immobilier » qui peuvent être des *monolines*, des dérivés de crédit, des ABS ou encore de CDO *subprime*. Ils ont vocation à être dénoués progressivement dans le marché en fonction des opportunités.

Après prise en compte des provisions, l'exposition nette des banques françaises sur ces actifs ne s'élèvent plus qu'à 1 milliard d'euros, en baisse de 31 % par rapport à 2013.

## Références

BNP PARIBAS REAL ESTATE, At a glance, « Les bureaux en Ile-de-France », 2014 T1.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, « Investissement en Ile de France » 2015 T1

CBRE, MarketView, « Investissement France », 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, Point de conjoncture bureaux- marché locatif Ile de France, T4 de 2014.

Cushman & Wakefield, les marchés immobiliers français, 2015.

DTZ Research, « Investment Market Update », France T4 2014.

JLL, « Global Market Perspective 2015 »

MSCI, rapport annuel sur l'indice annuel de l'immobilier d'investissement en France

## Listes des graphiques

GRAPHIQUE 1 :	Montant des transactions en immobilier d'entreprise banalisé en Europe.....	5
GRAPHIQUE 2 :	Évolution des prix de l'immobilier commercial en Europe en %..	6
GRAPHIQUE 3 :	Rendement locatif de l'immobilier commercial sur une sélection de marchés européens .....	7
GRAPHIQUE 4 :	Primes de risque sur l'immobilier commercial pour une sélection de marchés européens .....	7
GRAPHIQUE 5 :	Engagements en immobilier d'entreprise banalisé en France par trimestre (en milliards d'euros) .....	8
GRAPHIQUE 6 :	Évolution des prix de l'immobilier en France par segment .....	9
GRAPHIQUE 7 :	Évolution des taux de vacance en Ile de France.....	10
GRAPHIQUE 8 :	Production totale de crédits en milliards d'euros.....	11
GRAPHIQUE 9 :	Structure de la production.....	11
GRAPHIQUE 10 :	Structure de la production d'engagements hors bilan .....	11
GRAPHIQUE 11 :	Part de la France et de l'étranger dans la production.....	12
GRAPHIQUE 12 :	Ventilation de la production réalisée à l'étranger en 2014.....	12
GRAPHIQUE 13 :	Répartition de la production en France.....	13
GRAPHIQUE 14 :	Structure de la production par type de bénéficiaire.....	13
GRAPHIQUE 15 :	Structure de la production par type d'actif .....	14
GRAPHIQUE 16 :	Engagements bruts globaux en milliards d'euros.....	15
GRAPHIQUE 17 :	Engagements bruts globaux rapportés au total de bilan et au montant des fonds propres totaux .....	15
GRAPHIQUE 18 :	Structure des engagements bruts globaux .....	16
GRAPHIQUE 19 :	Structure de l'encours d'engagements hors bilan .....	16
GRAPHIQUE 20 :	Ventilation géographique des engagements bruts globaux .....	16
GRAPHIQUE 21 :	Ventilation des engagements à l'étranger .....	16
GRAPHIQUE 22 :	Ventilation des engagements bruts globaux (hors habitation) en France.....	17
GRAPHIQUE 23 :	Engagements bruts globaux par type de bénéficiaire .....	17
GRAPHIQUE 24 :	Répartition de l'encours par type de produit .....	18
GRAPHIQUE 25 :	Créances douteuses en milliards d'euros .....	19
GRAPHIQUE 26 :	Taux de créances douteuses brutes.....	20
GRAPHIQUE 27 :	Taux de créances douteuses brutes par zone géographique..	20
GRAPHIQUE 28 :	Provisions en milliards d'euros.....	21



61, rue Taitbout  
75009 Paris  
Téléphone : 01 49 95 40 00  
Télécopie : 01 49 95 40 48  
Site internet : [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)