



n°138 - 2022

Analyses et synthèses

Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises en 2021



Synthèse générale

Ce numéro d'« Analyses et Synthèses » s'appuie sur l'exploitation des données remises par les cinq principaux groupes bancaires français¹ dans le cadre de l'enquête de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Après la crise sanitaire, les marchés mondiaux de l'immobilier commercial ont marqué un net rebond en 2021, le montant annuel des investissements atteignant son plus haut niveau des dix dernières années. La situation apparaît en revanche plus contrastée en France où les montants investis ont été légèrement plus faibles qu'en 2020.

Dans ce contexte, la production de concours aux professionnels de l'immobilier par les banques françaises a pourtant été dynamique, enregistrant une hausse annuelle de 13,4 % à 86,8 milliards d'euros tandis que leurs engagements ont progressé de 9,3 % pour atteindre 250,5 milliards.

Si l'exposition des banques françaises à cette classe de risques s'est accrue, la majorité des indicateurs de risque reflètent à ce stade une bonne qualité des portefeuilles : le taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes a par exemple continué de diminuer pour atteindre 2,07 % fin 2021 (-0,5 point de pourcentage par rapport à fin 2020) ; le taux de créances restructurées *in bonis* a toutefois nettement augmenté (+36 points de base à 1,34 %) et les opérations affichant un taux de pré-commercialisation nul ont atteint leur plus haut niveau depuis 2015.

L'évolution du contexte macroéconomique, marqué par la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation, notamment des coûts de construction, ainsi que les modifications structurelles accélérées par la crise sanitaire touchant le secteur de l'immobilier de bureaux (développement du télétravail) ou des surfaces commerciales (développement du commerce électronique) pourraient cependant se traduire par une montée des risques de crédit à court et moyen termes.

Étude réalisée par Pierre HARGUINDEGUY,
Emmanuel POINT et Louise TUPINIER

Mots-clés : professionnels de l'immobilier

Codes JEL : G21

¹ BNP Paribas, Société générale, Groupe Crédit agricole, Groupe BPCE et Groupe Crédit mutuel. À fin 2021, les 5

groupes représentaient 91,3 % des prêts à l'immobilier commercial des banques françaises tels que déclarés dans l'état FINREP F18.02.

Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises en 2021²

Après la crise liée au Covid19, les marchés de l'immobilier commercial enregistrent des évolutions contrastées.

Au niveau mondial, selon les statistiques publiées par CBRE, les investissements en immobilier d'entreprise ont marqué un très net rebond après leur point bas du 1^{er} trimestre 2021 (+66,4 % sur les trois derniers trimestres de l'année), dépassant très largement leur pic du premier trimestre de 2020 ; la tendance a été principalement alimentée par les marchés américains, où les montants investis ont presque doublé (+93,7 %), tandis qu'on observait un retour au niveau élevé d'avant crise sanitaire sur l'ensemble de la zone regroupant l'Europe, le Moyen-Orient et l'Afrique (+42,3 % ; Graphique 1).

En France, l'investissement en immobilier d'entreprise est en revanche resté atone selon BNP Paribas Real Estate malgré un redémarrage progressif au dernier trimestre de 2021, avec 26,7 milliards d'euros investis au cours de l'année (Graphique 2). À l'exception de la logistique et des locaux d'activité, tous les segments d'activité sont touchés par la poursuite du ralentissement des investissements (Graphique 3).

Selon les données d'Immostat, les premiers signes affectant l'équilibre du marché de l'immobilier de bureaux apparaissent, même si la demande placée, qui avait diminué de 41,2 % en 2020, a bénéficié d'une nette reprise en 2021 (+34,7 %) et revient au premier trimestre de 2022 sur son niveau de pré-crise (Graphique 4). L'offre immédiate de bureaux a continué de progresser, dépassant son point haut de fin 2014-début 2015 (Graphique 5). De plus, les taux de vacance des bureaux en île de France tels que mesurés par Cushman and Wakefield ont poursuivi leur hausse engagée en 2020 (+0,6 point de pourcentage (pt) à 7,10 % ; Graphique 6) ; l'augmentation est particulièrement marquée à la Défense (+3,1 pts à 13,6 %) ainsi qu'en première couronne (+2,3 pts à 10,1 %).

Enfin, si les prix des bureaux progressent de nouveau légèrement depuis le troisième trimestre de 2021 (Graphique 7), l'évolution des loyers s'est stabilisée (Graphique 8) et les mesures d'accompagnement ont vivement progressé au 1^{er} trimestre de 2021, atteignant leur plus haut niveau depuis fin 2012 (Graphique 9).

Dans ce contexte, la production annuelle de concours aux professionnels de l'immobilier a été très soutenue, retrouvant presque son niveau pré-crise Covid.

Les concours accordés aux professionnels de l'immobilier en 2021 ont progressé de 13,4 % à 87,2 milliards d'euros, un montant en léger retrait par rapport à 2019 (89 milliards d'euros ; Graphique 10).

Ce regain d'activité a notamment été soutenu en France, dont la part dans la production a progressé de 0,7 pt par rapport à l'exercice 2020 à 64,8 % (Graphique 11), ce qui peut laisser supposer que les investisseurs français ont tiré parti du dynamisme des marchés étrangers ; on note également la croissance de la part des engagements de financement (+3,8 pts à 21,9 % ; Graphique 12).

Après une nette hausse en 2020, la part des promoteurs et marchands de biens parmi les bénéficiaires de financement a sensiblement diminué en 2021 (-5,8 pts à 45,7 %) au profit de celle des investisseurs (+7,8 pts à 52,7 % ; Graphique 14). Au sein de cette dernière catégorie, les grandes foncières cotées (+4,2 pts à 11,8 %) et les financements spécialisés et autres sociétés *ad hoc* d'investissement (3,2 pts à 23,6 %) se démarquent avec une progression soutenue (Graphique 15). Cette évolution est notable s'agissant des financements accordés en Europe, du fait notamment d'une opération exceptionnelle de financement en Allemagne. D'autres opérations d'envergure en Australie et aux États-Unis notamment expliquent également la progression de la part des foncières cotées dans le reste du monde (+7,1 pts).

Enfin, la production s'est concentrée de façon accrue sur l'immobilier résidentiel (+3,4 pts par rapport à 2020 à 43,2 %) tandis que la part des bureaux, qui conservent néanmoins leur seconde position, a continué de s'éroder (-1,2 pt à 17,1 %). Les actifs diversifiés et les autres actifs, qui avaient fortement progressé en 2020, voient leur part relative diminuer (à 12,3 % et 8,4 % respectivement) alors que celle des locaux d'activité et des locaux commerciaux augmente (+3,3 pts et +0,8 pt ; Graphique 17). La progression du financement de l'immobilier résidentiel est particulièrement marquée en France tandis que cette classe d'actif diminue dans le reste de l'Europe et stagne dans le reste du monde ; l'augmentation du financement des locaux d'activité est concentrée sur le reste de l'Europe

² On se référera au glossaire en fin d'étude pour la définition des différents concepts et termes techniques.

tandis que celle des locaux commerciaux s'observe en France et dans le reste de l'Europe (Graphique 19).

Les expositions continuent de croître à un rythme soutenu et atteignent un plus haut depuis juin 2015, mais représentent encore une part relativement limitée des portefeuilles de crédit des banques françaises.

À fin 2021, les expositions brutes globales atteignent 250,5 milliards d'euros, soit une croissance de 9,3 % par rapport à fin 2020 (Graphique 20) ; elles ont également augmenté en proportion des fonds propres totaux (+2,7 pts à 54,4 %) comme du total de bilan des banques (+13 points de base (bps) à 3,18 % ; Graphique 21).

La structure des expositions reste relativement inchangée par rapport à 2020 : la France (-0,5 pt à 60,9 % ; Graphique 22), les crédits (+0,5 pt à 70,5 %), les investisseurs (+0,5 pt à 63,4 % ; Graphique 24) et l'immobilier résidentiel (+1,9 pt à 31,4 % ; Graphique 26) demeurent prédominants.

Selon les indicateurs collectés dans le cadre de l'enquête, le risque de crédit a poursuivi en 2021 sa tendance baissière :

- Le taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes a baissé de 48 bps entre décembre 2020 et décembre 2021 à 2,07 % ; l'amélioration concerne les engagements sur le reste de l'Europe (-1,9 pt) tandis que le taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes est quasi stable en France à 1,7 % (Graphique 29) ;
- Le taux de crédits et titres de dette douteux bruts enregistre une baisse de 65 bps à 2,35 % sur un an à fin 2021 (Graphique 31) ;
- Le taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes diminue en 2021 pour la plupart des bénéficiaires et, en particulier, les promoteurs (-1 pt à 2,9 %) et les autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* (-0,8 pt à 1,7 % ; Graphique 32) ;
- Le taux d'expositions restructurées *in bonis* progresse de 36 bps pour atteindre 1,34 %, même s'il est en léger recul au second semestre (Graphique 34) ; au sein des différentes catégories de bénéficiaires, les promoteurs et les financement spécialisés et autres sociétés *ad hoc* d'investissement portent l'essentiel de l'augmentation des créances restructurées (Graphique 35) avec des variations de respectivement +71 bps et +80 bps sur l'exercice ;

- En revanche, le taux de provisionnement moyen diminue légèrement (-0,9 pt à 37,1 % ; Graphique 36) ; ce repli s'explique principalement par une moindre couverture des engagements de financement, dont le taux de provisionnement diminue de 3,8 pts à 1,5 %, un taux moyen nettement plus faible que pour les engagements de garantie (49,3 % ; Graphique 38) ; la baisse du taux de provisionnement reflète par ailleurs celle observée pour les financements spécialisés et autres sociétés *ad hoc* d'investissement (-7,9 pts à 32,7 % à fin 2021) ainsi que celle des grandes foncières cotées, sur lesquelles les banques ne déclarent plus aucune exposition douteuse (Graphique 39).

Les autres indicateurs de risque attestent néanmoins de quelques tensions.

En ce qui concerne la production, les banques ont continué de réduire la durée initiale de leurs concours, en baisse constante depuis 2017 (Graphique 41) ; la diminution la plus sensible concerne les grandes foncières cotées (-1,6 an à 3,8 ans ; Graphique 43). Cette évolution, qui peut signaler une diminution de l'appétit au risque des banques, rend potentiellement les programmes plus tendus et plus vulnérables à des retards de livraison, en lien avec les difficultés d'approvisionnement en matériaux, ou oblige les emprunteurs à refinancer plus fréquemment leurs opérations.

En outre, sur le segment des sociétés de promotion *ad hoc* et des marchands de biens, la part des opérations avec un taux de pré-commercialisation nul continue de croître en 2021 (+5,4 pts par rapport à 2020 à 32,8 %, son plus haut niveau depuis 2015 ; Graphique 44) ; par ailleurs, la part des promoteurs affichant un ratio de fonds propres inférieur à 5 % à l'octroi a sensiblement progressé (+2,6 pts à 15,4 %), même si elle reste inférieure à son point haut de 2018 (Graphique 45).

Ces tensions sont également visibles sur les indicateurs de risque sur l'encours :

- En lien avec la baisse de la durée initiale, la durée résiduelle moyenne a baissé de 4,1 ans à 3,8 ans entre décembre 2020 et décembre 2021, avec une diminution particulièrement marquée en France (-0,4 an ; Graphique 46) ; dans le même temps, la part des crédits et titres de dette avec une durée résiduelle de plus de 5 ans a poursuivi sa tendance baissière (-4,2 pts à 25,3 % ; Graphique 48) ; enfin, le segment des promoteurs et marchands de biens a enregistré la plus forte baisse de sa durée résiduelle moyenne (Graphique 49) ;

- La vitesse de renouvellement des expositions s'est allongée pour la seconde année consécutive à 3,5 ans ; en d'autres termes, une part accrue des bénéficiaires remboursent leurs concours plus tardivement qu'auparavant, ce qui peut signaler une moindre liquidité du marché physique (il est plus difficile d'écouler les biens), ou la détérioration de la situation financière des bénéficiaires (qui ont besoin de plus de temps pour rembourser). La tendance est particulièrement marquée pour les crédits et titres de dette (Graphique 51) ou pour les autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* (Graphique 53) ;
- Les expositions affichant une LTV inférieure à 50 % restent très largement majoritaires fin 2021 (+1,0 pt à 57,7 %), en dépit d'une légère progression de la part des LTV supérieures à 80 % (+0,7 pt à 6,9 % ; Graphique 55) ; au global, la part des LTV inférieures à 60 % représente toujours une part prépondérante des expositions (75,6 % contre 76,4 % à fin 2020) ;
- La part des concours avec un ICR supérieur à 3 enregistre un repli de 1,6 pt par rapport à fin 2020 mais se maintenant à un niveau élevé (65 % ; Graphique 58) ; toutefois, les concours présentant un ICR inférieur à 1,5, les plus risqués, voient également leur part diminuer de 0,8 pt sur un an à 13,7 % ; en outre, la part des concours avec un DSCR supérieur à 2 progresse (+4 pts à 38 %) ;
- La situation des promoteurs se dégrade légèrement : ceux qui affichent des ratios de fonds propres supérieurs à 20 % voient leur part diminuer (-3,6 pts à 38,2 %), tandis que ceux présentant des ratios compris entre 10 % et 20 % progressent de 7,4 pts à 36,5 % ; toutefois, les expositions les plus risquées, présentant un ratio inférieur à 5 %, se replient de 2,2 pts pour atteindre leur niveau le plus bas depuis juin 2015 à 13,1 % (Graphique 62).

Enfin, le taux moyen de pondération des expositions augmente de 1,3 pt à 57,5 % (Graphique 64), reflétant principalement une légère dégradation de la qualité de crédit des expositions à l'étranger (Graphique 65 et Graphique 69).

Pour autant, ce panorama globalement favorable ne doit pas occulter les risques auxquels le secteur de l'immobilier commercial et son financement restent exposés.

Aux conséquences de la crise sanitaire, dont tous les effets ne se sont pas encore nécessairement matérialisés (impact de la généralisation du télétravail sur la demande de bureaux,

développement de la vente à distance, etc.), s'ajoutent les incertitudes sur l'évolution de l'environnement macro-économique à court et moyen termes dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et de l'inflation. Ces évolutions pourraient peser sur la capacité de remboursement ou de refinancement des emprunteurs, entraînant une hausse des taux de défaut, ainsi que sur la valorisation des actifs qui viendrait accroître les pertes en cas de défaut.

Il importe donc que les banques restent particulièrement vigilantes face aux développements qui interviendront dans le secteur au cours des prochains mois ; elles devront en particulier veiller à maintenir des politiques d'octroi rigoureuses et à traduire sans délai dans leurs bilans et leurs comptes de résultat toute dégradation de la qualité de leurs expositions sur les professionnels de l'immobilier. Afin de disposer d'une vision plus précise de leurs risques, l'ACPR a pour sa part engagé une refonte de son enquête qui entrera en vigueur en 2023.

SOMMAIRE

L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN PHASE DE RATTRAPAGE	8
1. Un marché de l'investissement qui revient à son niveau d'avant-crise en Europe	8
2. Un marché français de l'investissement qui a poursuivi son repli.....	9
2.1. L'investissement en immobilier d'entreprise toujours atone en France	9
2.2. Une hausse des taux de vacance en Île-de-France.....	10
2.3. Le prix moyen des bureaux marque le pas tandis que les valeurs locatives se maintiennent à un niveau élevé.....	11
UNE PRODUCTION QUI RETROUVE SON NIVEAU PRE-CRISE.....	13
1. Une production en forte hausse grâce aux engagements de financement.....	13
2. Des concours majoritairement octroyés à des promoteurs en France.....	15
3. Le repli de l'immobilier de bureau se confirme au profit de l'immobilier résidentiel	16
UNE CROISSANCE DES EXPOSITIONS QUI RETROUVE SON NIVEAU PRE-CRISE	18
1. Des expositions qui continuent de croître à un rythme soutenu	18
2. Une structure des expositions par type de bénéficiaire quasi inchangée par rapport à 2020	20
3. Une hausse des actifs résidentiels et des locaux d'activité	21
DES EXPOSITIONS QUI RESTENT DE BONNE QUALITÉ	23
1. La diminution du taux d'expositions douteuses se poursuit	23
2. Le taux de provisionnement des expositions douteuses poursuit sa légère décrue	26
3. Des indicateurs de risque qui restent bien orientés	29
3.1. La durée initiale des nouveaux concours en légère hausse	29
3.2. Les opérations avec un taux de pré-commercialisation nul, traduisant un risque plus élevé, voient leur part progresser régulièrement depuis 2018	30
3.3. Une durée résiduelle toujours orientée à la baisse	31
3.4. Des expositions qui restent plus longtemps dans le bilan des banques.....	33
3.5. Une structure des expositions par taux de LTV qui reste relativement stable	35
3.6. La répartition des opérations selon les ICR et DSCR en cours de vie ne montre pas de détérioration des risques	37
3.7. Des ratios de fonds propres des promoteurs toujours élevés	39
3.8. Une légère hausse des taux de pondération sur l'exercice qui reflète une augmentation du risque à l'étranger	40
GLOSSAIRE	45
1. Indicateurs du marché immobilier d'entreprise en Ile-de-France [Immostat]	45
2. Catégories de bénéficiaires [enquête ACPR].....	46
3. Zones géographiques [enquête ACPR]	47
4. Types de biens [enquête ACPR]	47
5. Indicateurs de risque [enquête ACPR].....	47

Chiffres-clés³

Indicateurs de risque et sinistralité



Ensemble des zones géographiques



France



Indicateurs de risque

Durée moyenne à l'octroi	[2]	4,0 ans	-3 mois	↘	4,1 ans	-1 mois	↘
Part des opérations présentant un taux de pré-commercialisation nul	[2]				33,0%	+5,6 pts	↗
Part des opérations présentant un ratio de fonds propres < 5 %	[1]	13,1%	-2,2 pts	↘	14,9%	+1,7 pts	↗
Part des encours présentant une LTV en cours de vie > 80 %	[1]	6,9%	+0,6 pts	↗	8,6%	+0,2 pts	↗
Part des encours présentant un ICR en cours de vie < 1,5	[1]	13,7%	-0,8 pts	↘	10,4%	-1,6 pts	↘

Sinistralité

Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes	[1]	2,07%	-0,5 pts	↘	1,72%	+0,0 pts	↗
Taux de provisionnement	[1]	37,1%	-0,9 pts	↘	37,7%	-0,9 pts	↘

Base de comparaison :

[1] 31/12/2020

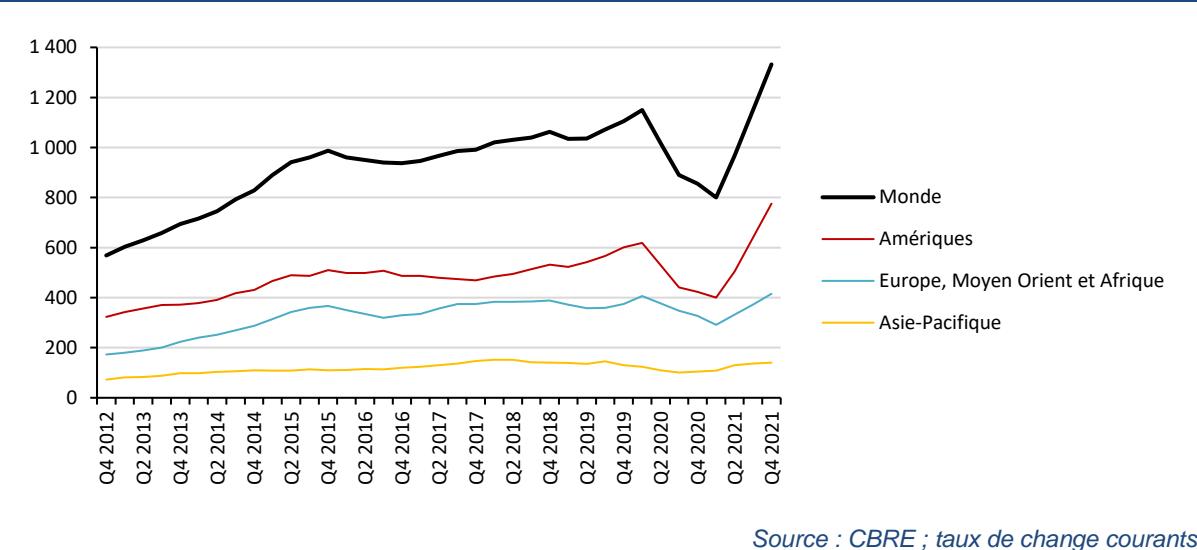
[2] 2020

³ Données de production sur l'ensemble de l'année 2020 et données d'expositions au 31 décembre 2020. Cf. Glossaire en fin de note pour la définition des différents indicateurs de risque.

L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN PHASE DE RATTRAPAGE

1. Un marché de l'investissement qui revient à son niveau d'avant-crise en Europe

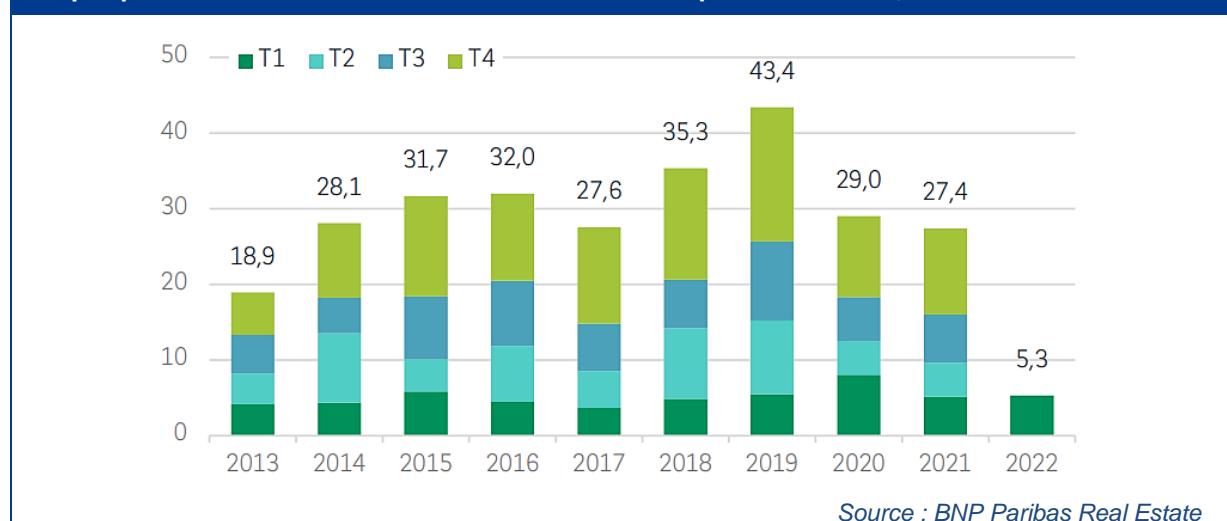
Graphique 1 Flux d'investissement en immobilier d'entreprise en milliards de dollars



2. Un marché français de l'investissement qui a poursuivi son repli

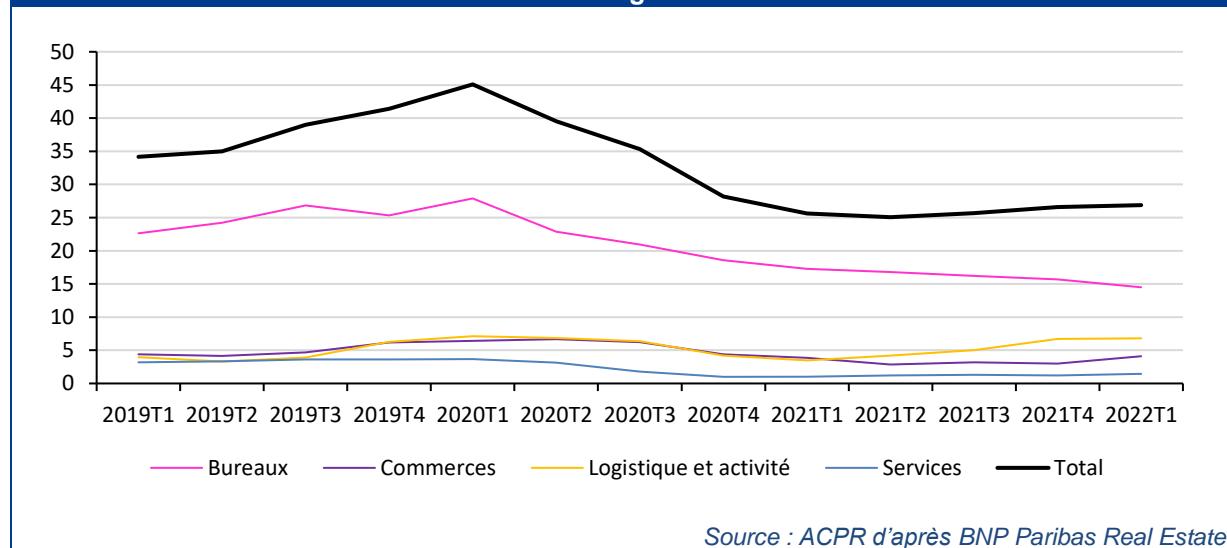
2.1. L'investissement en immobilier d'entreprise touche à l'arrêt en France

Graphique 2 Investissements en immobilier d'entreprise en France, en milliards d'euros



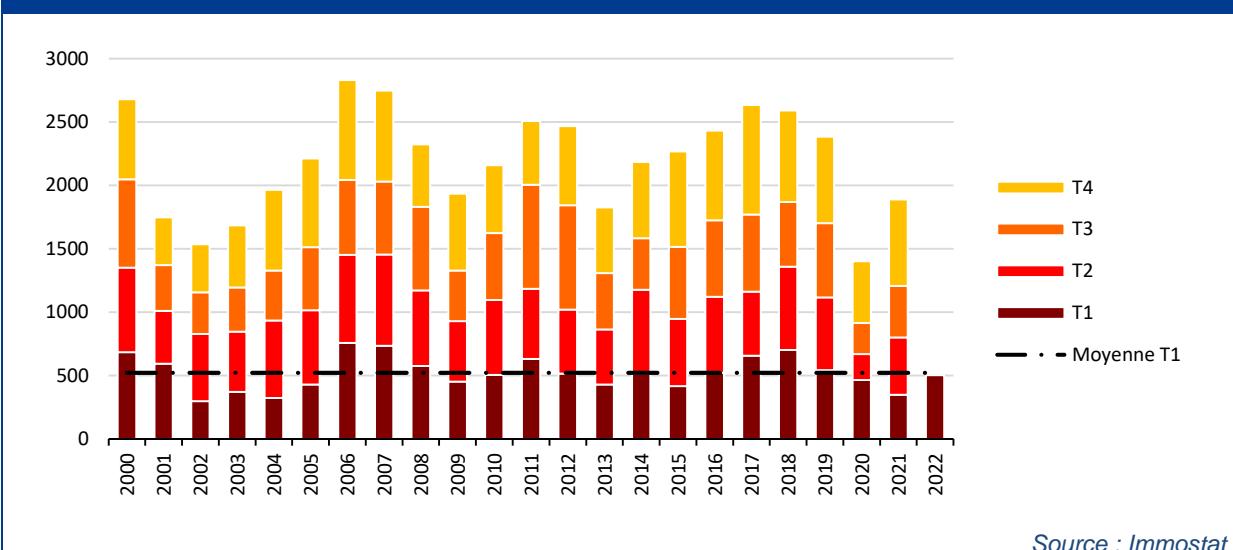
Source : BNP Paribas Real Estate

Graphique 3 Investissements en immobilier d'entreprise en France et par segment, en milliards d'euros sur 12 mois glissants



Source : ACPR d'après BNP Paribas Real Estate

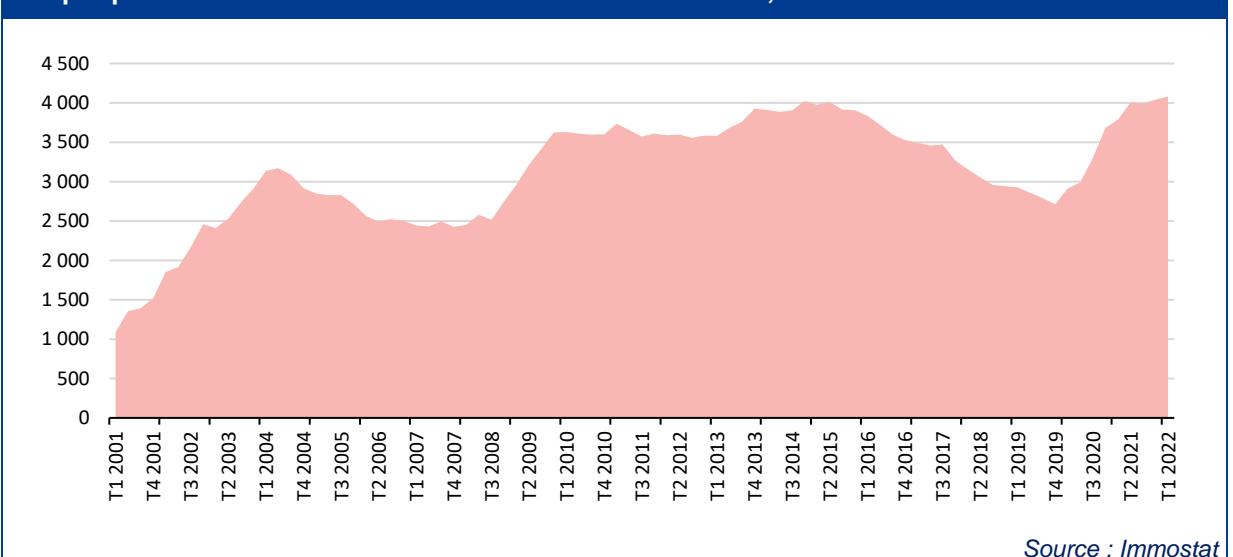
Graphique 4 Demande placée de bureaux en Île de France, en milliers de m²



Source : Immostat

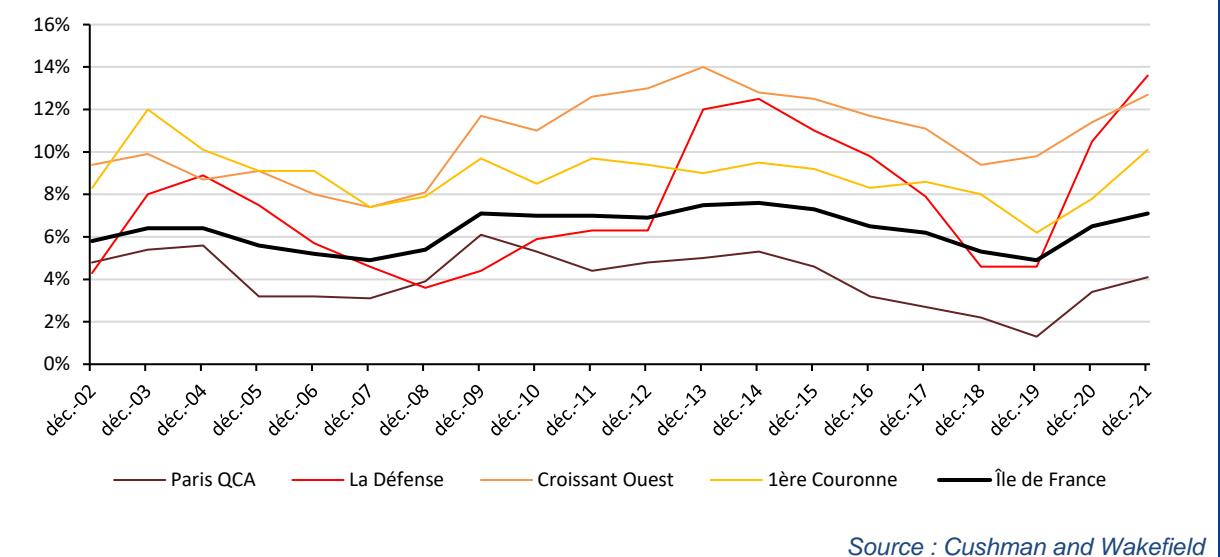
2.2. Une hausse des taux de vacance en Île-de-France

Graphique 5 Offre immédiate de bureaux en Île de France, en milliers de m²



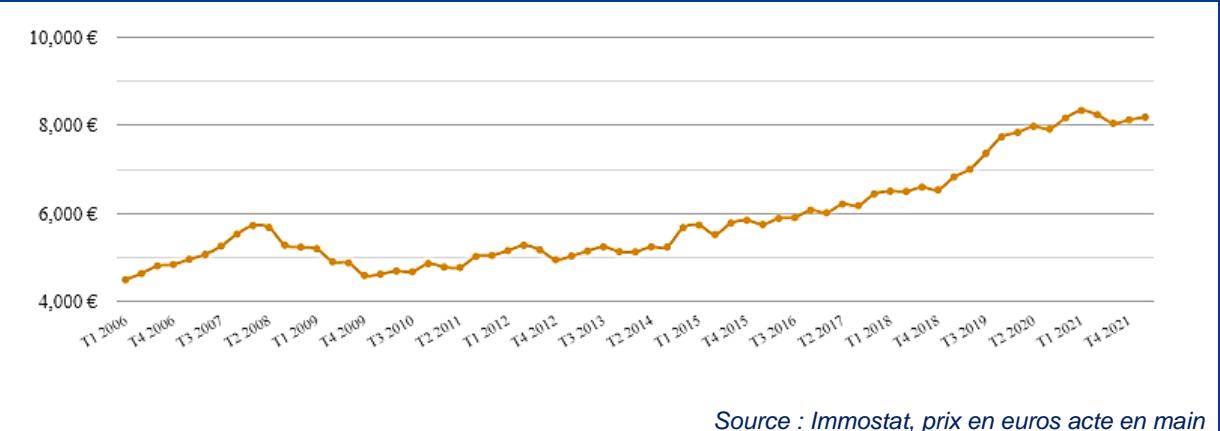
Source : Immostat

Graphique 6 Taux de vacance sur les bureaux en Île de France

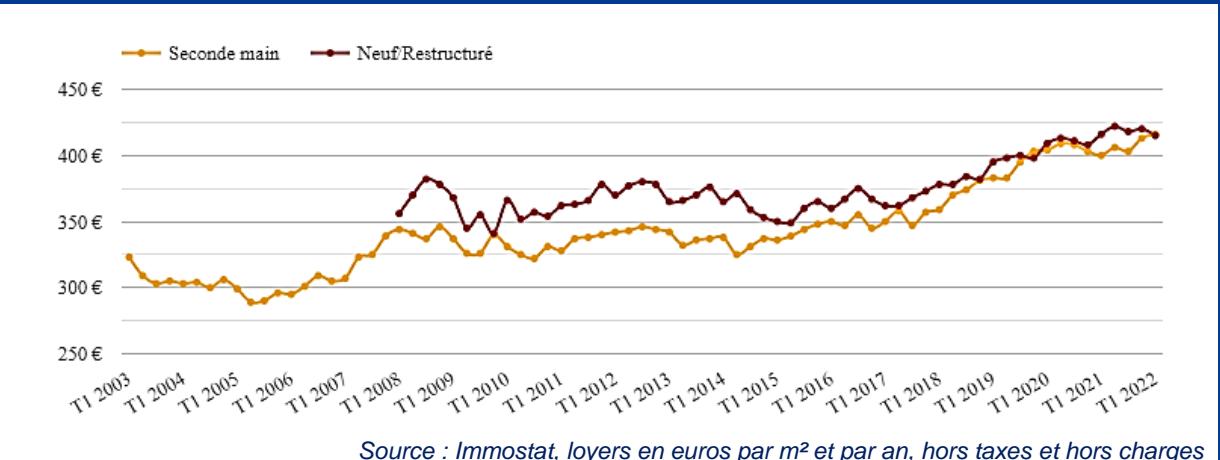


2.3. Le prix moyen des bureaux marque le pas tandis que les valeurs locatives se maintiennent à un niveau élevé

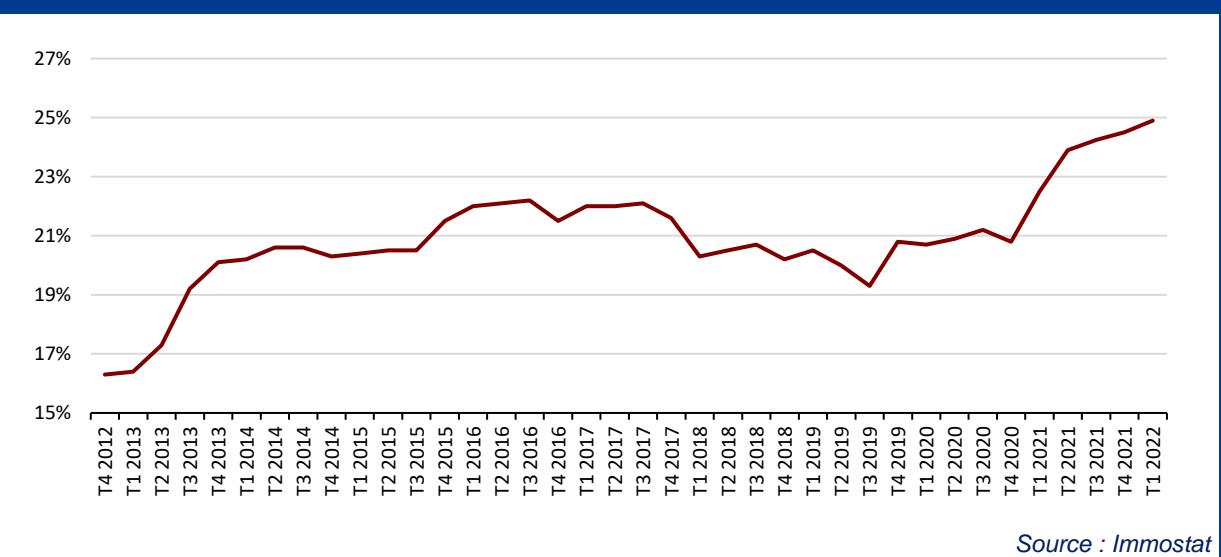
Graphique 7 Prix au m² des investissements en bureaux en Île de France



Graphique 8 Loyer facial moyen des bureaux en Île de France



Graphique 9 Taux d'accompagnement en Île de France

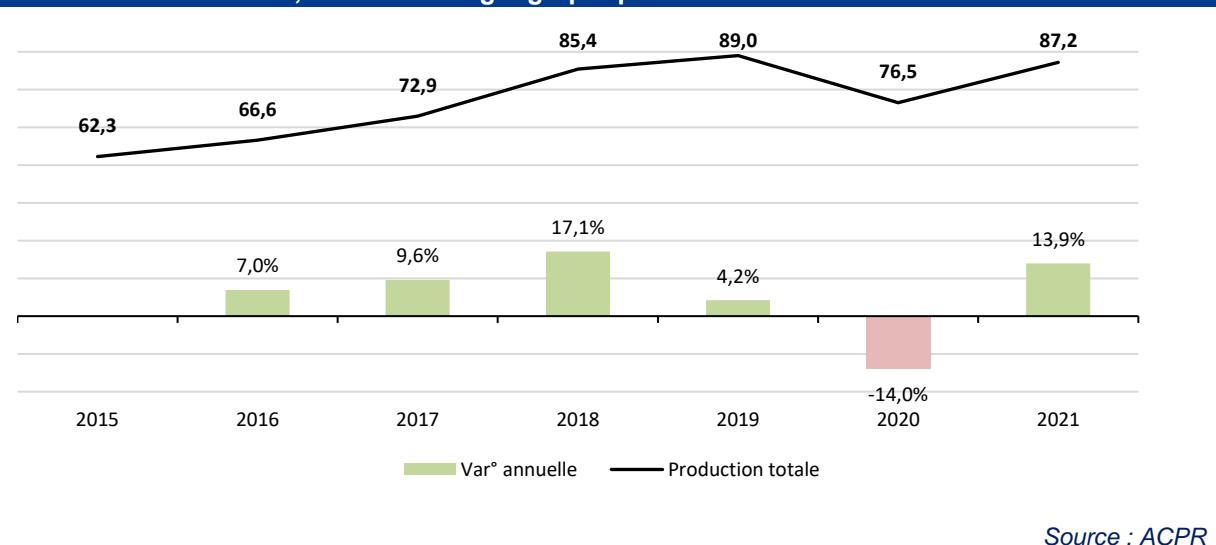


Source : Immostat

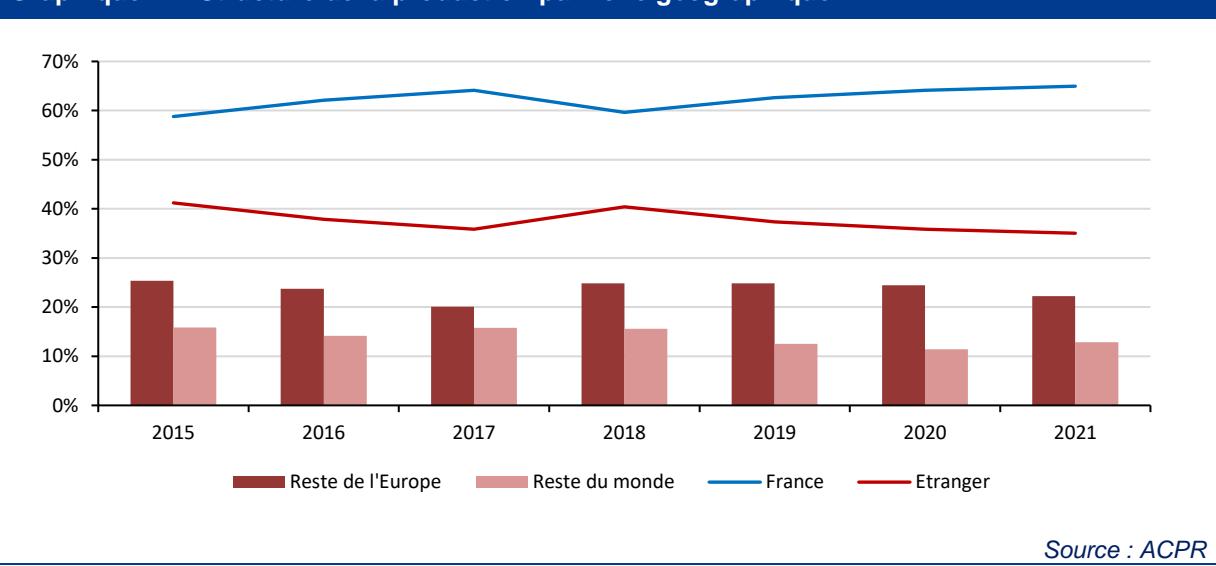
UNE PRODUCTION QUI RETROUVE SON NIVEAU PRE-CRISE

1. Une production en forte hausse grâce aux engagements de financement

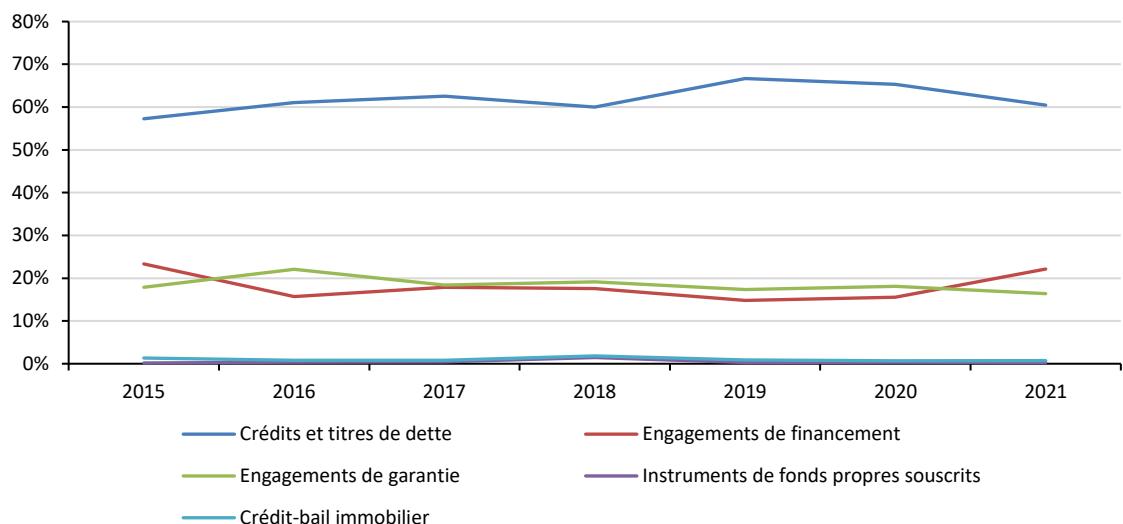
Graphique 10 Évolution des concours aux professionnels de l'immobilier, en milliards d'euros, toutes zones géographiques



Graphique 11 Structure de la production par zone géographique

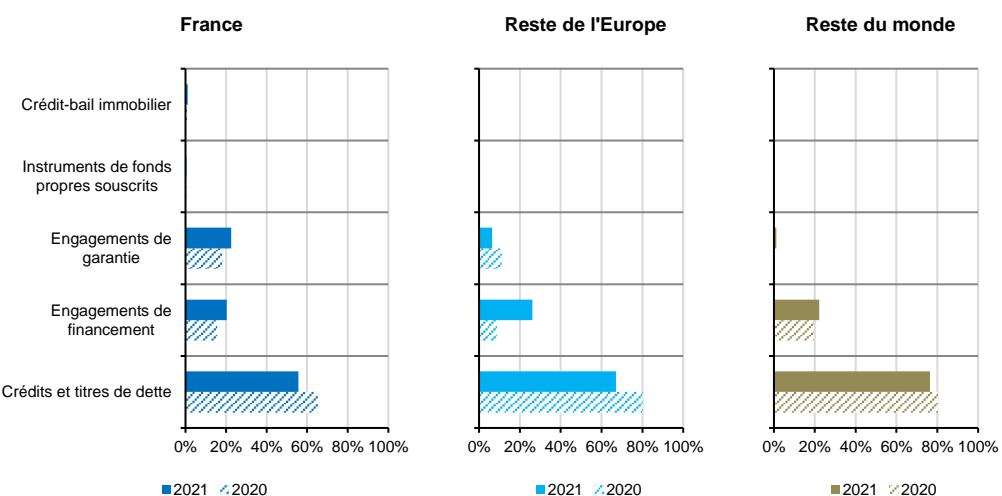


Graphique 12 Structure de la production par type de concours



Source : ACPR

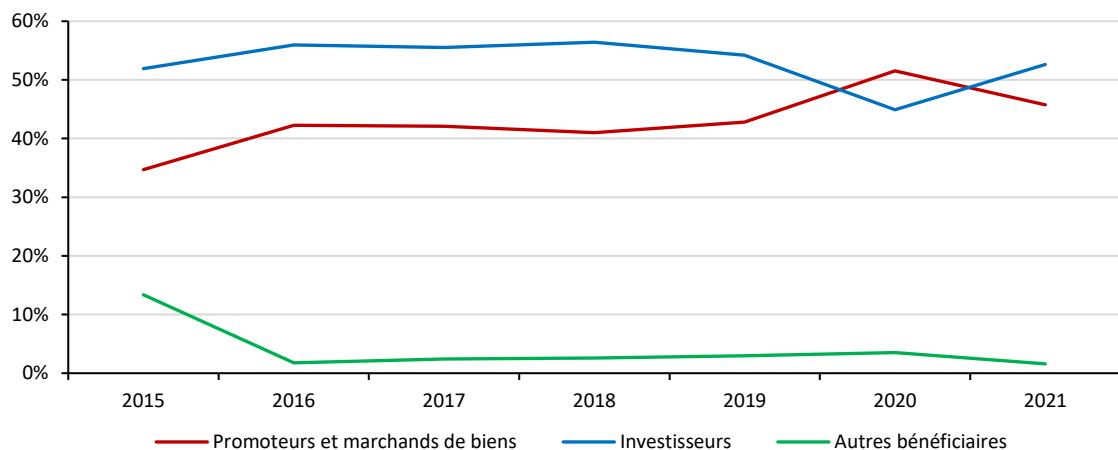
Graphique 13 Structure de la production par type de concours et zone géographique



Source : ACPR

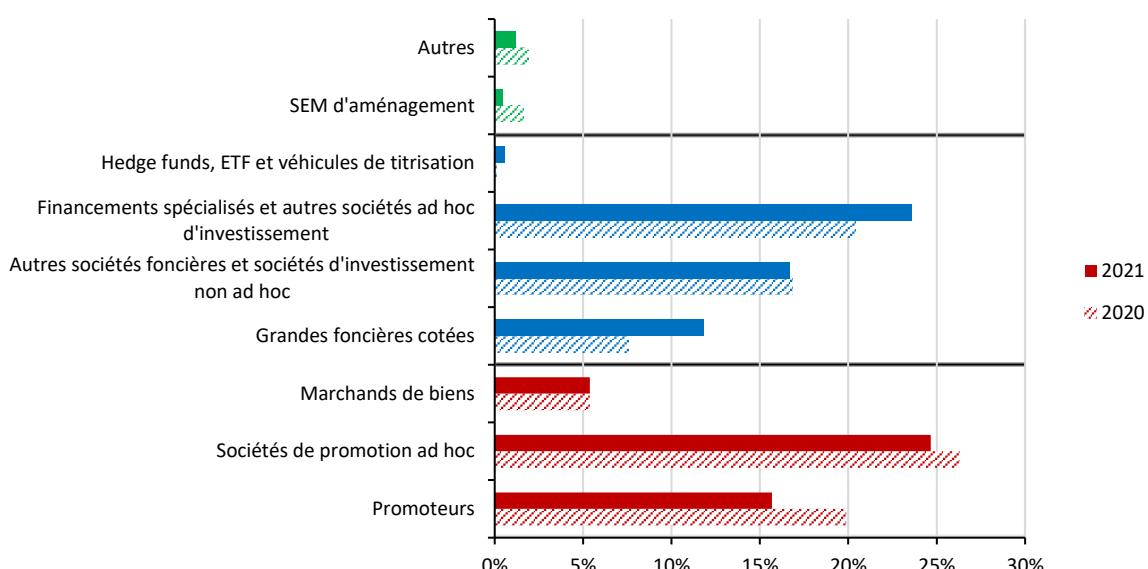
2. Des concours majoritairement octroyés à des promoteurs en France

Graphique 14 Structure de la production par type de bénéficiaire



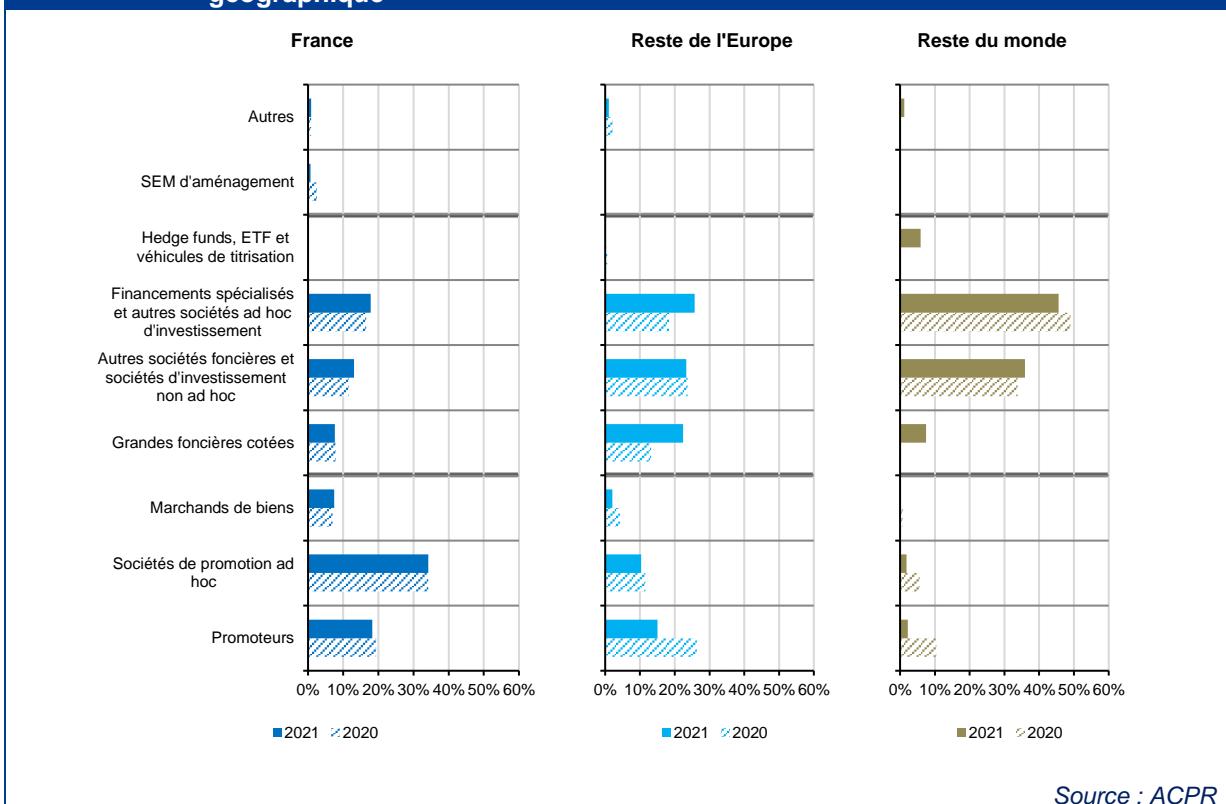
Source : ACPR

Graphique 15 Ventilation de la production par type de bénéficiaire



Source : ACPR

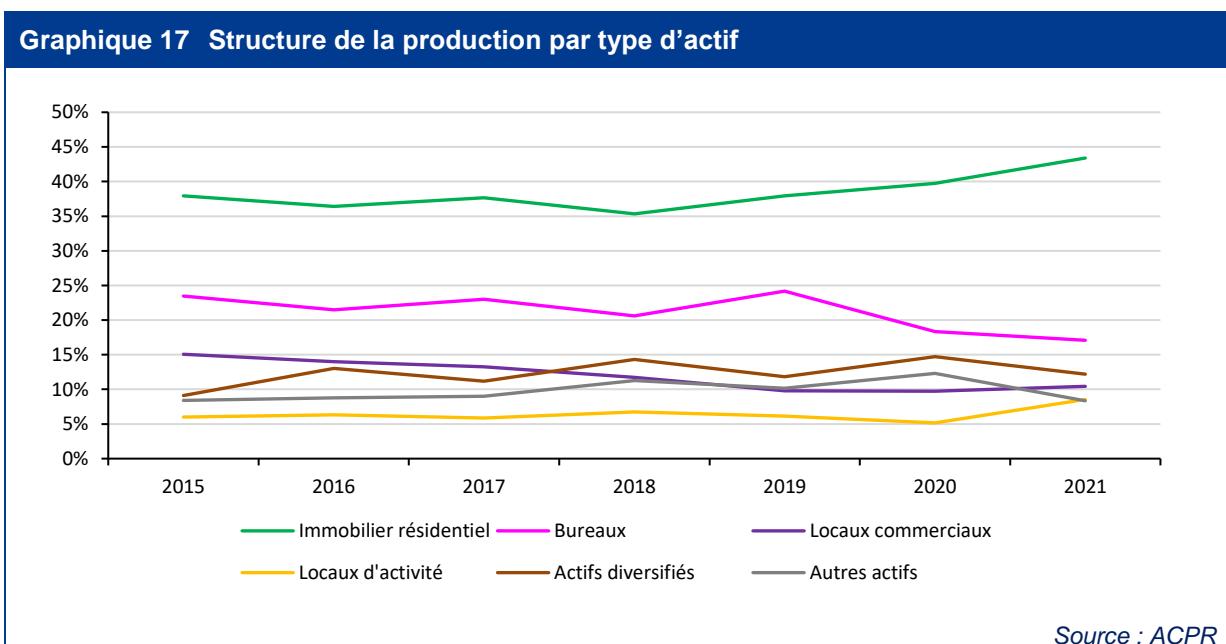
Graphique 16 Évolution de la structure de la production par type de bénéficiaire et zone géographique



Source : ACPR

3. Le repli de l'immobilier de bureau se confirme au profit de l'immobilier résidentiel

Graphique 17 Structure de la production par type d'actif



Source : ACPR

Graphique 18 Structure de la production par type d'actif – focus sur les autres actifs

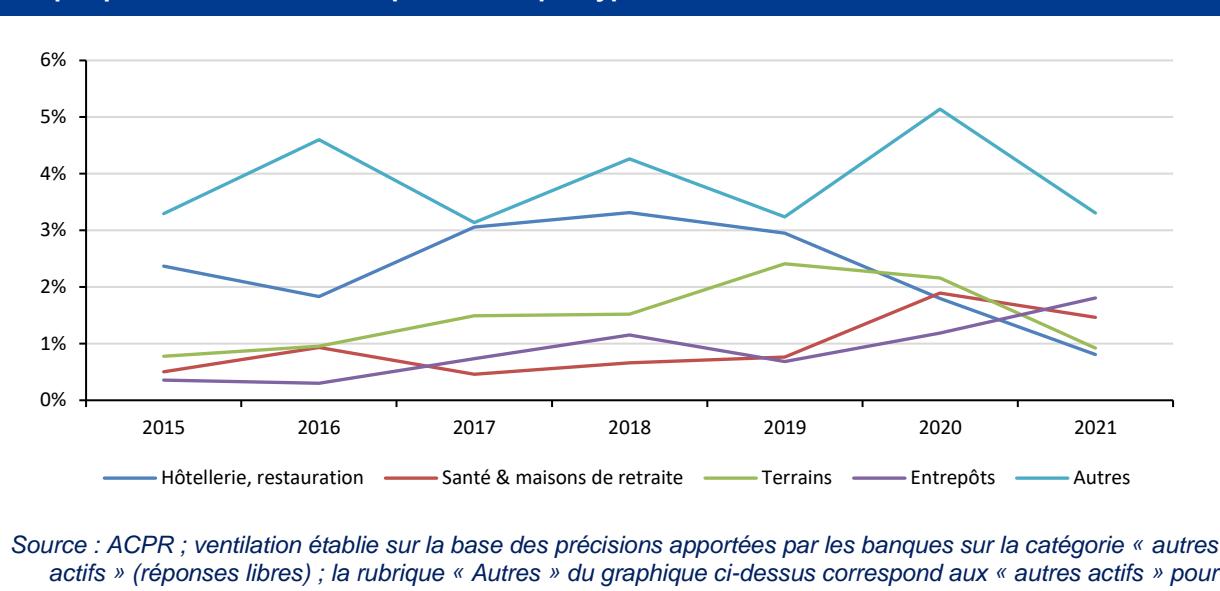
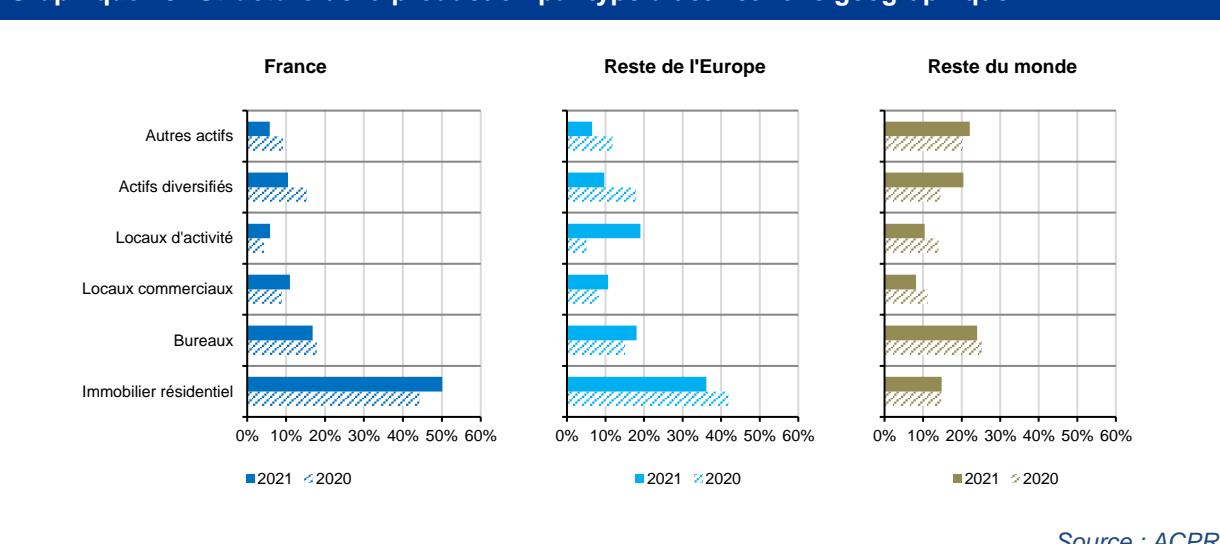


Tableau 1 Évolution de la production par type de bénéficiaire et type d'actif

2021 vs. 2020	Promoteurs	Sociétés de promotion ad hoc	Marchands biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires	Total
Immobilier résidentiel	+0,9 pts	+2,3 pts	+0,5 pts	+4,7 pts	+0,2 pts	+0,5 pts	+0,0 pts	-0,7 pts	-0,3 pts	+8,1 pts
Bureaux	-0,0 pts	-0,2 pts	+0,1 pts	+0,3 pts	+0,8 pts	+0,2 pts	+0,6 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+1,9 pts
Dont île de France	-0,1 pts	-0,4 pts	+0,0 pts	+0,2 pts	-0,9 pts	+0,4 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	-0,8 pts
Dont reste de la France	-0,1 pts	+0,5 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	+0,5 pts	-0,1 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,9 pts
Locaux commerciaux	+0,0 pts	+0,2 pts	-0,3 pts	+2,7 pts	+1,5 pts	+0,2 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	-0,1 pts	+4,1 pts
Locaux d'activité	+0,2 pts	+2,1 pts	+0,1 pts	-0,2 pts	+1,5 pts	+3,7 pts	+0,1 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	+7,4 pts
Actifs diversifiés	-0,5 pts	-3,2 pts	-0,2 pts	-0,9 pts	+1,3 pts	+0,1 pts	+0,1 pts	-0,4 pts	+0,1 pts	-3,4 pts
Autres actifs	-0,9 pts	-0,2 pts	+0,0 pts	-0,9 pts	+0,1 pts	-0,1 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,0 pts	-2,0 pts
Total	-0,6 pts	-1,6 pts	-0,1 pts	+4,4 pts	+1,1 pts	-2,0 pts	+0,2 pts	-1,2 pts	-0,4 pts	

Source : ACPR

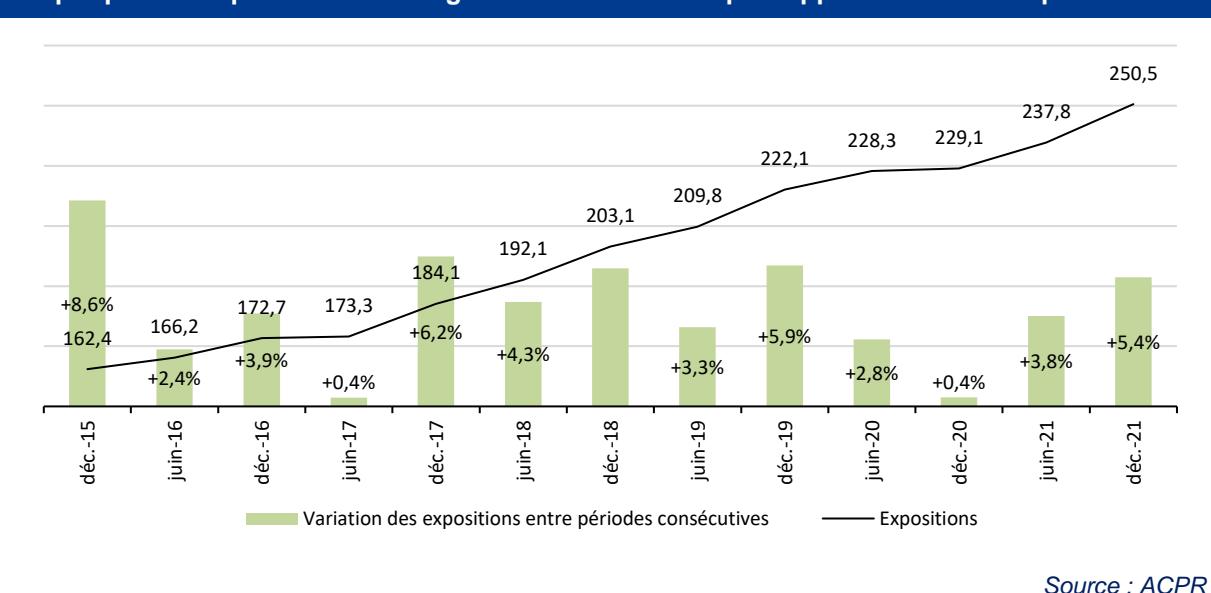
Graphique 19 Structure de la production par type d'actif et zone géographique



UNE CROISSANCE DES EXPOSITIONS QUI RETROUVE SON NIVEAU PRE-CRISE

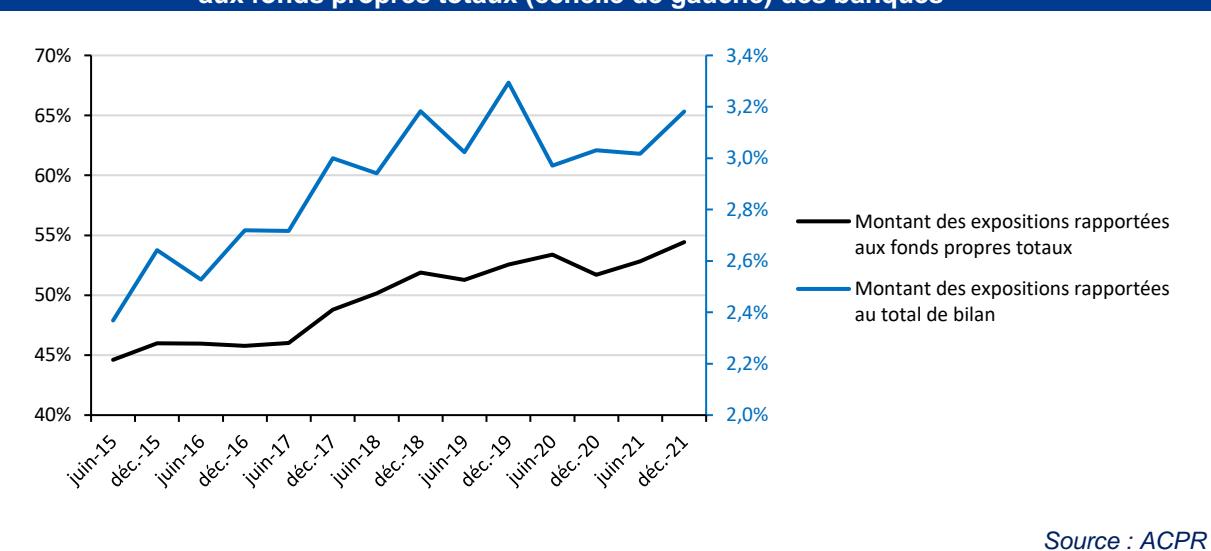
1. Des expositions qui continuent de croître à un rythme soutenu

Graphique 20 Expositions brutes globales et variations par rapport à l'échéance précédente



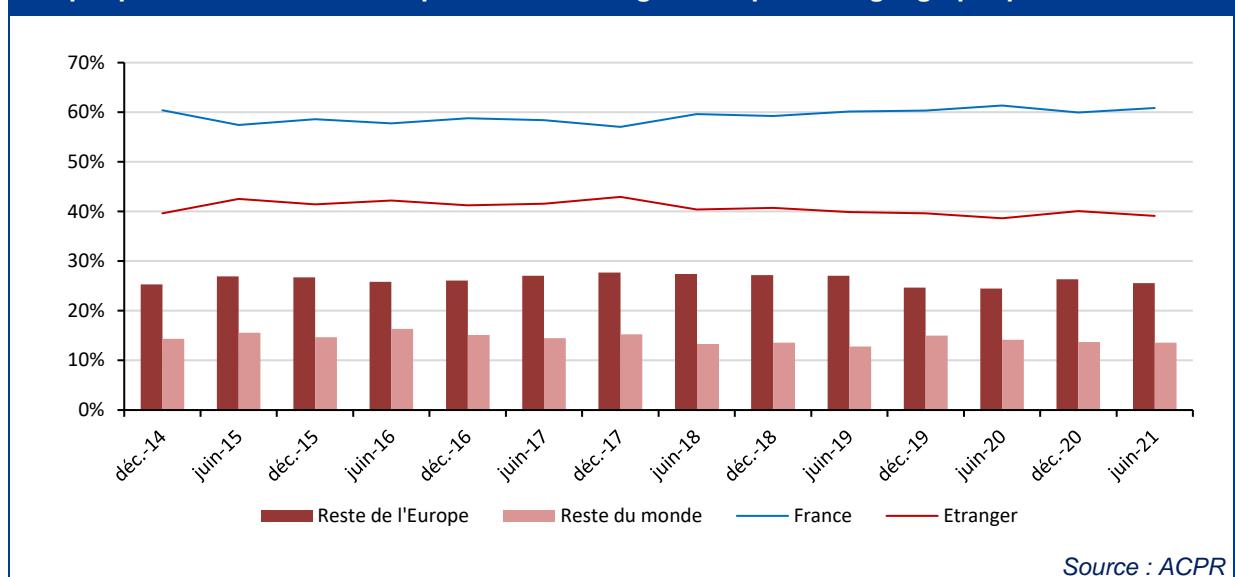
Source : ACPR

Graphique 21 Expositions brutes totales rapportées au total de bilan (échelle de droite) et aux fonds propres totaux (échelle de gauche) des banques



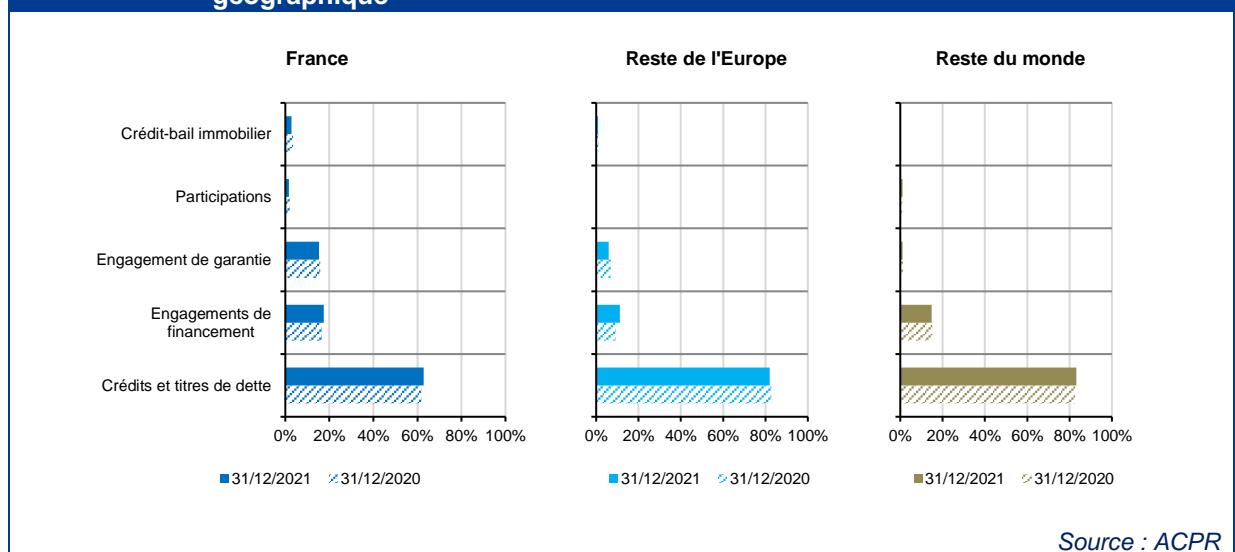
Source : ACPR

Graphique 22 Structure des expositions brutes globales par zone géographique



Source : ACPR

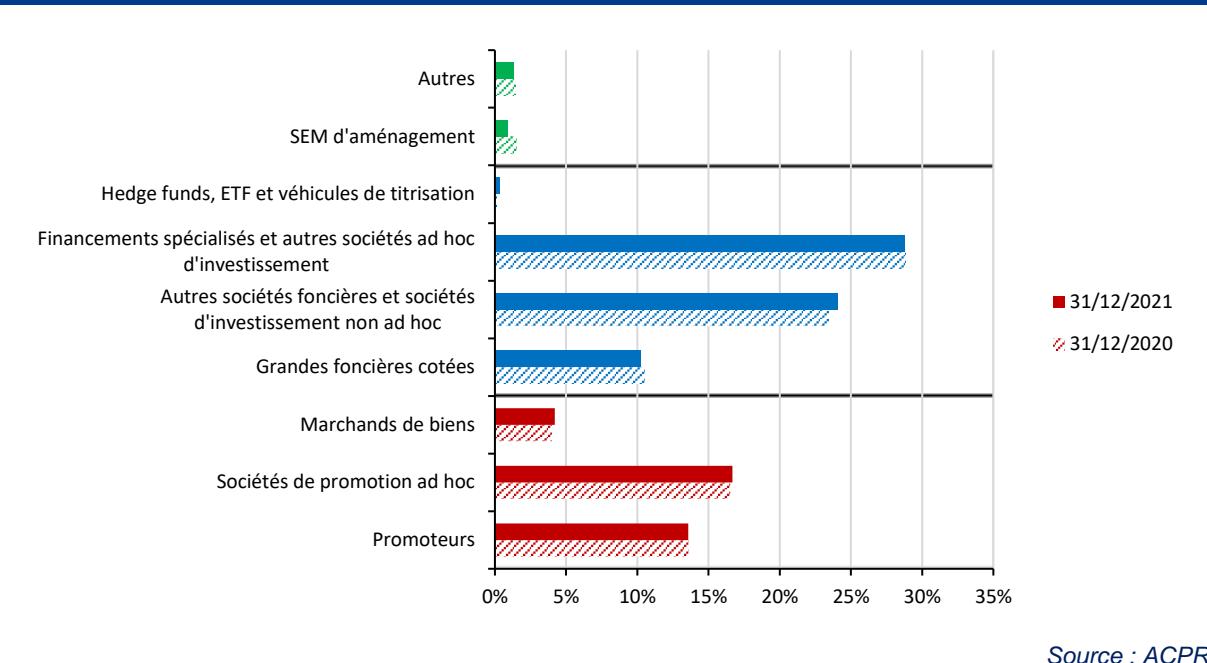
Graphique 23 Structure des expositions brutes globales par type de concours et zone géographique



Source : ACPR

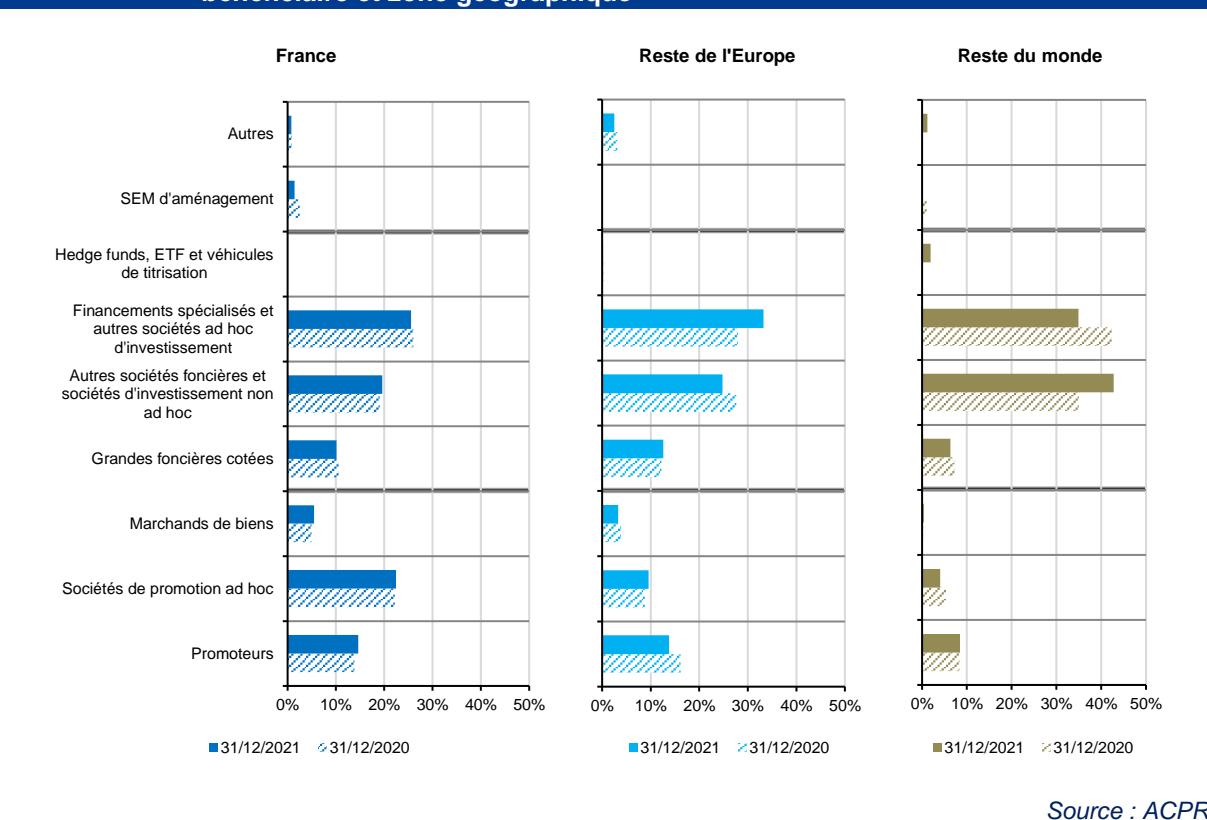
2. Une structure des expositions par type de bénéficiaire quasi inchangée par rapport à 2020

Graphique 24 Évolution de la structure des expositions brutes globales par type de bénéficiaire



Source : ACPR

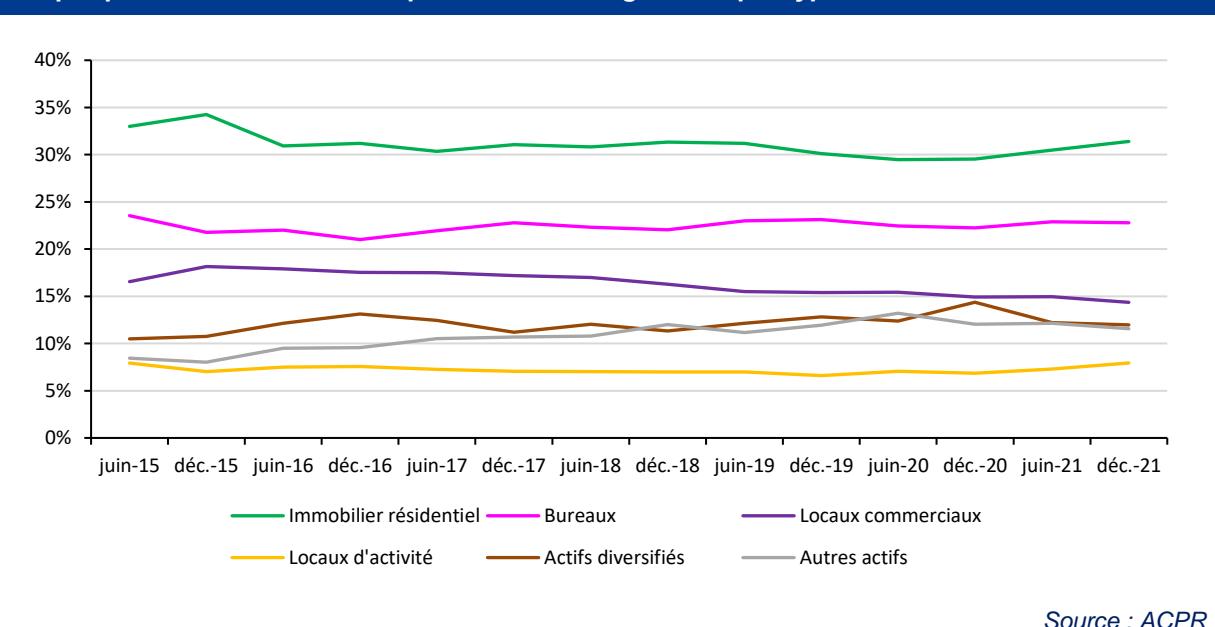
Graphique 25 Évolution de la structure des expositions brutes globales par type de bénéficiaire et zone géographique



Source : ACPR

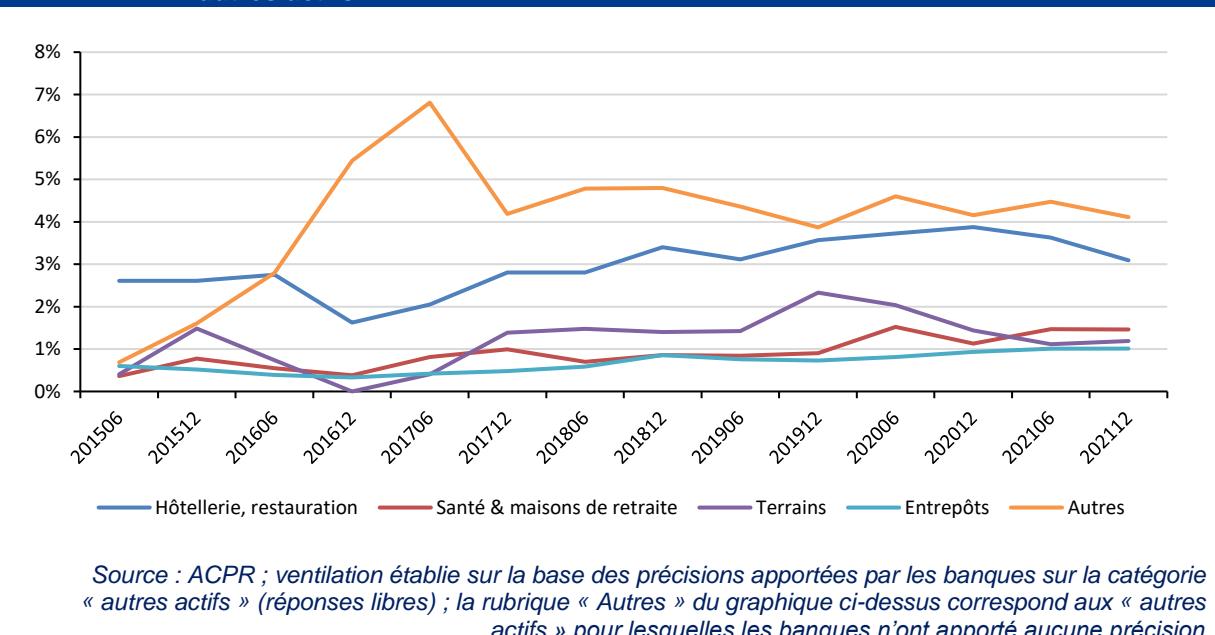
3. Une hausse des actifs résidentiels et des locaux d'activité

Graphique 26 Structure des expositions brutes globales par type d'actif

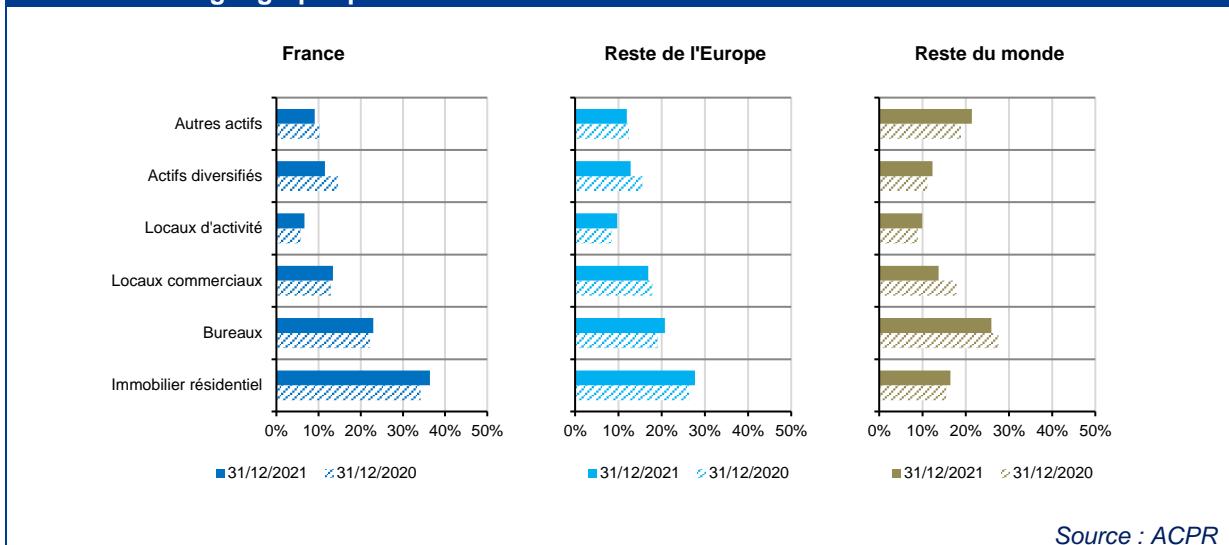


Source : ACPR

Graphique 27 Structure des expositions brutes globales par type d'actif – focus sur les autres actifs



Graphique 28 Structure des expositions brutes globales par type d'actif et zone géographique



Source : ACPR

Tableau 2 Évolution des expositions brutes globales par type de bénéficiaire et type d'actif

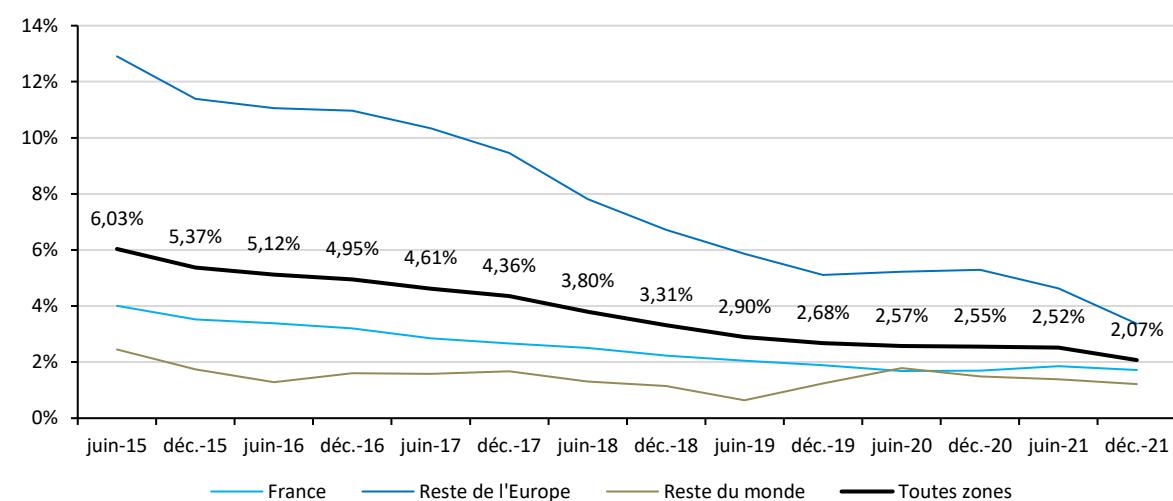
2021 vs 2020	Promoteurs	Sociétés de promotion ad hoc	Marchands de biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires	Total
Immobilier résidentiel	+0,2 pts	+0,8 pts	+0,3 pts	+0,7 pts	+0,1 pts	+0,2 pts	-0,0 pts	-0,3 pts	-0,1 pts	+1,9 pts
Bureaux	+0,1 pts	+0,3 pts	+0,0 pts	-0,4 pts	+0,4 pts	+0,1 pts	+0,1 pts	-0,0 pts	-0,0 pts	+0,5 pts
<i>dont Ile de France</i>	+0,0 pts	+0,2 pts	+0,0 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	+0,4 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,0 pts	+0,4 pts
<i>dont reste de la France</i>	-0,0 pts	+0,2 pts	+0,0 pts	-0,1 pts	+0,1 pts	-0,2 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	-0,0 pts	-0,1 pts
Locaux commerciaux	-0,1 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	-0,4 pts	-0,0 pts	-0,0 pts	-0,1 pts	-0,6 pts
Locaux d'activité	+0,1 pts	+0,4 pts	+0,0 pts	-0,2 pts	+0,4 pts	+0,5 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	-0,0 pts	+1,1 pts
Actifs diversifiés	-0,4 pts	-1,4 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	+0,1 pts	-0,3 pts	+0,0 pts	-2,4 pts
Autres actifs	-0,0 pts	-0,1 pts	-0,0 pts	-0,2 pts	-0,0 pts	-0,2 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,0 pts	-0,5 pts
Total	-0,2 pts	+0,1 pts	+0,2 pts	-0,2 pts	+0,7 pts	+0,2 pts	+0,2 pts	-0,7 pts	-0,2 pts	

Source : ACPR

DES EXPOSITIONS QUI RESTENT DE BONNE QUALITÉ

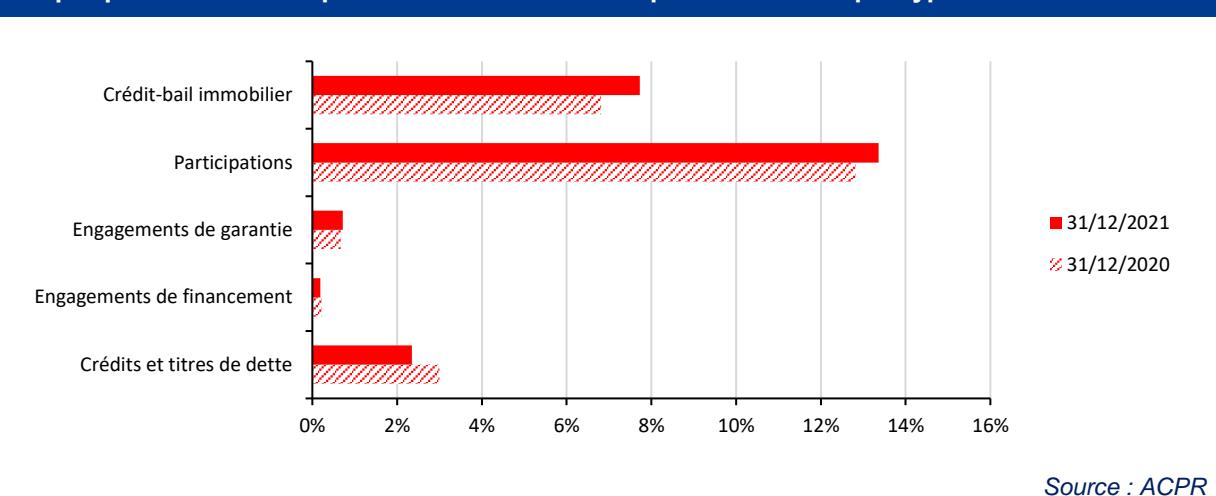
1. La diminution du taux d'expositions douteuses se poursuit

Graphique 29 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique



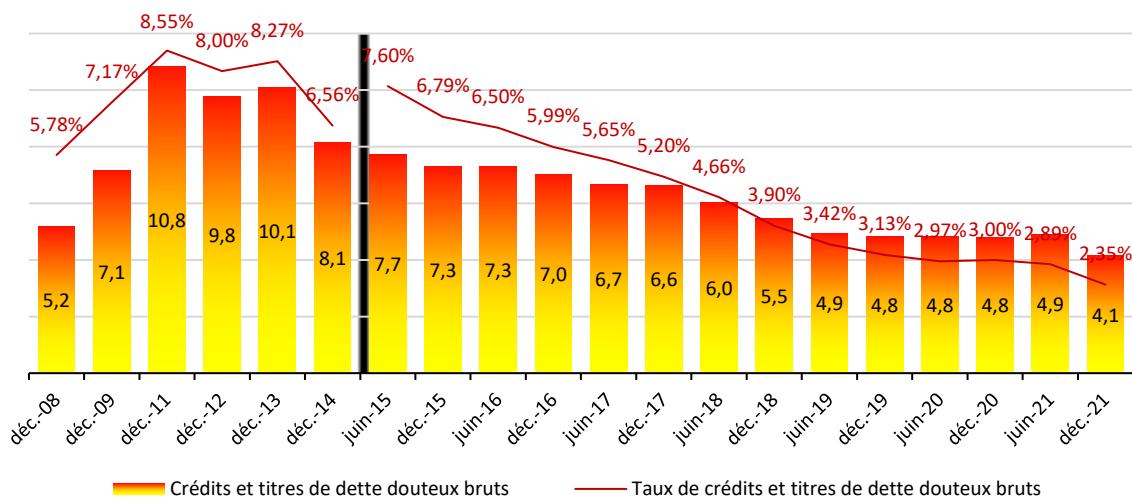
Source : ACPR

Graphique 30 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de concours



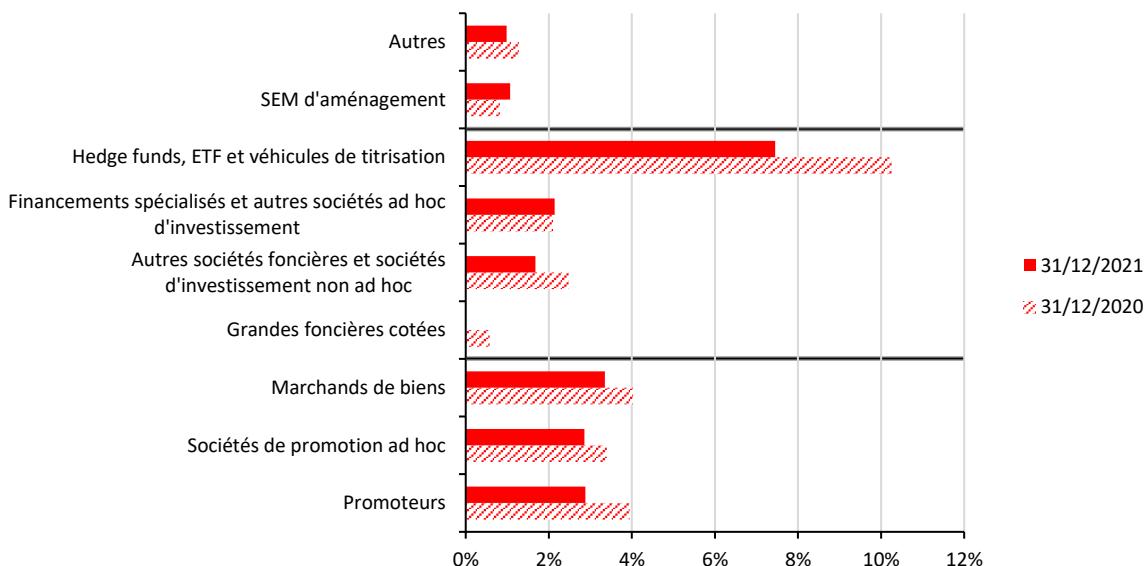
Source : ACPR

Graphique 31 Crédits et titres de dette douteux bruts en montant (histogramme) et en % des expositions brutes globales



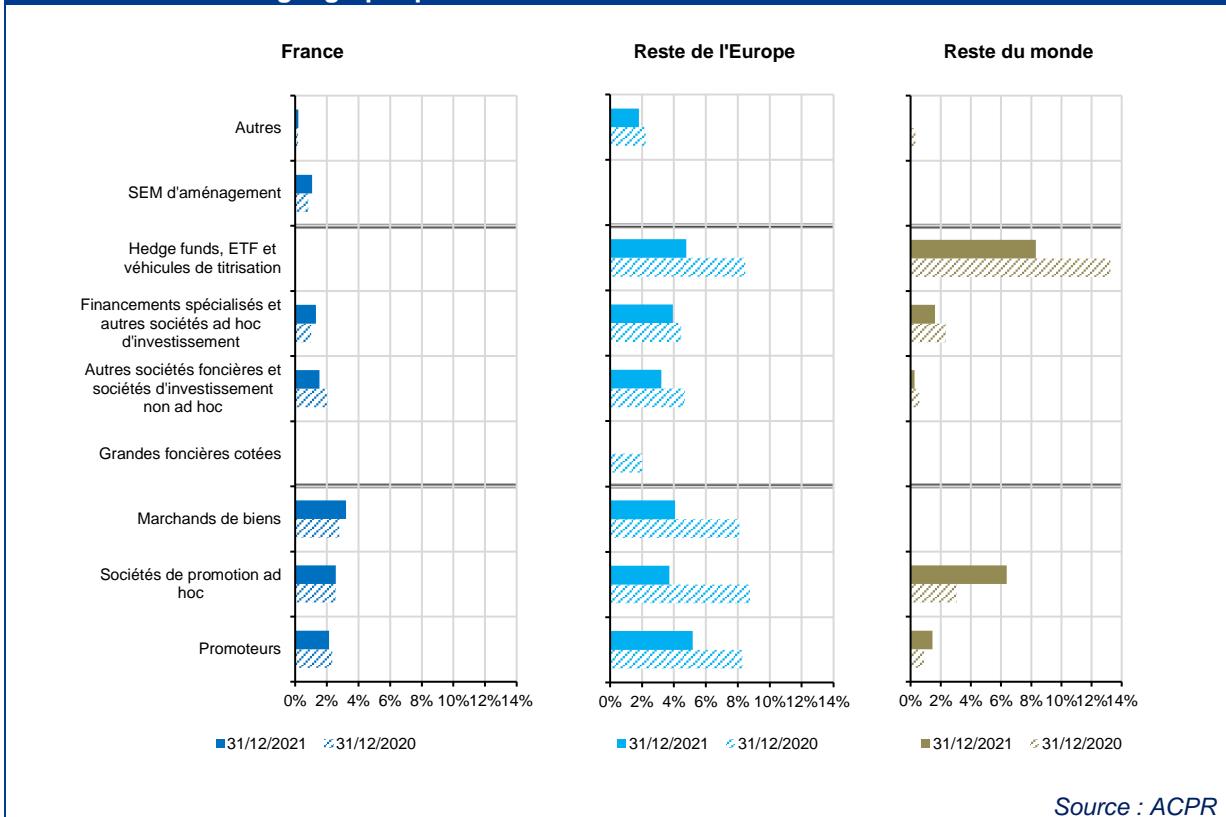
Source : ACPR

Graphique 32 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire



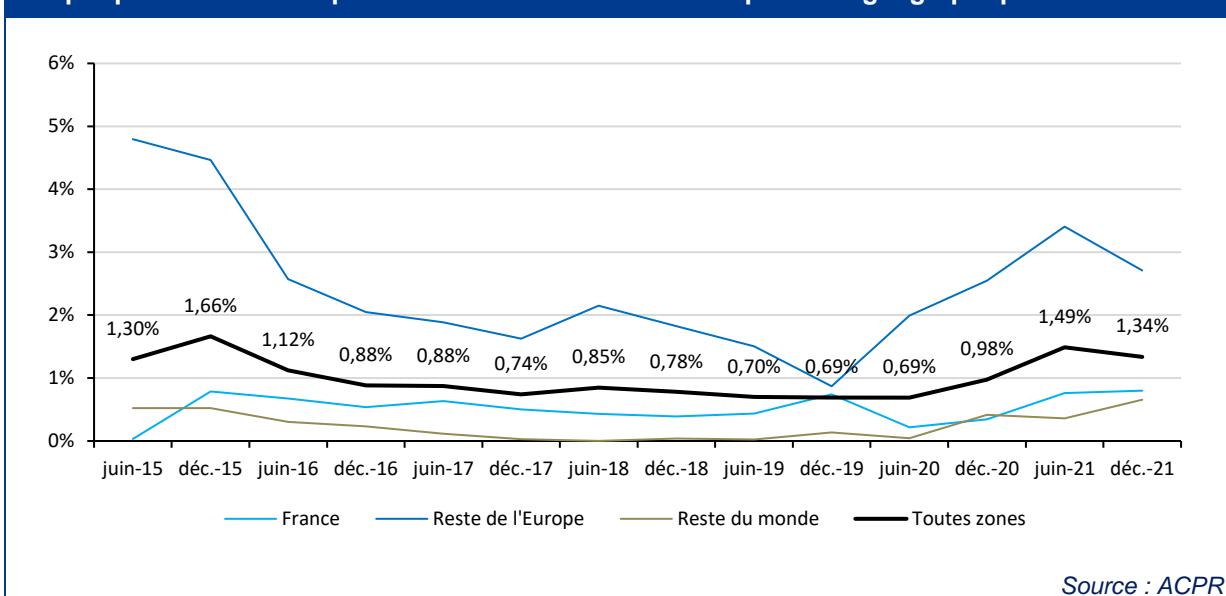
Source : ACPR

Graphique 33 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaires et zone géographique



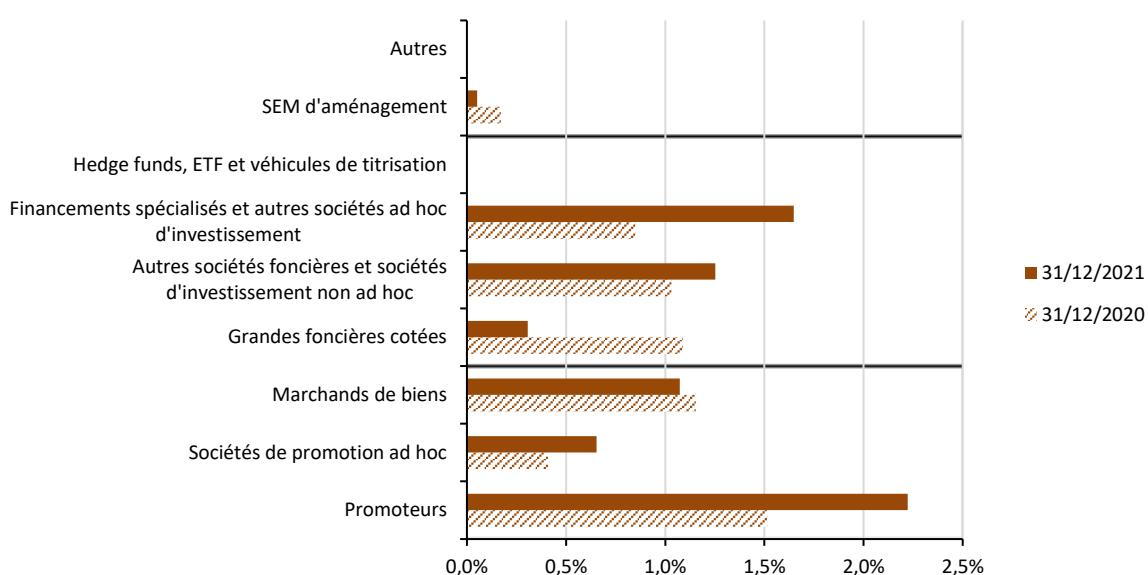
Source : ACPR

Graphique 34 Taux d'expositions restructurées *in bonis* par zone géographique



Source : ACPR

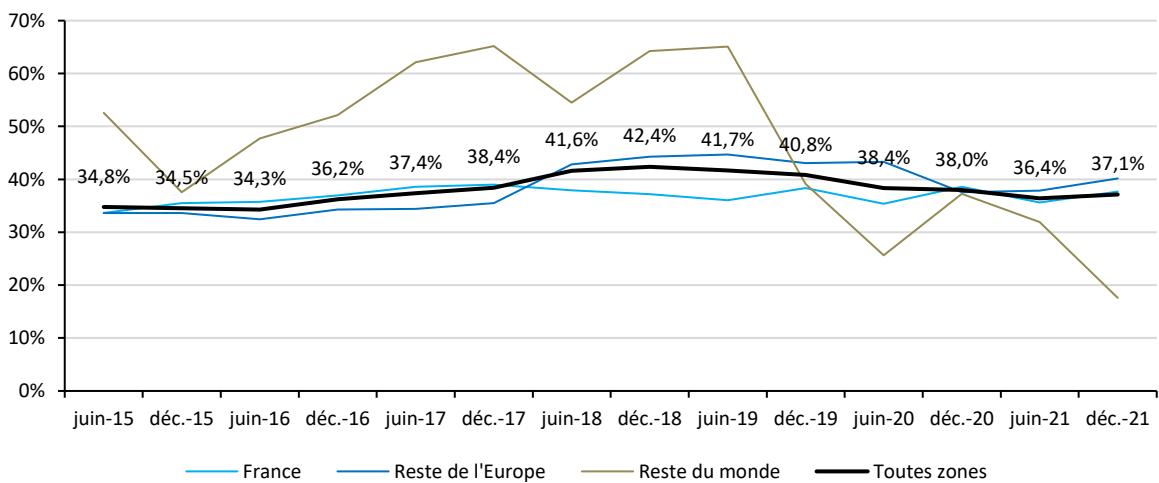
Graphique 35 Taux d'expositions restructurées *in bonis* par type de bénéficiaire



Source : ACPR

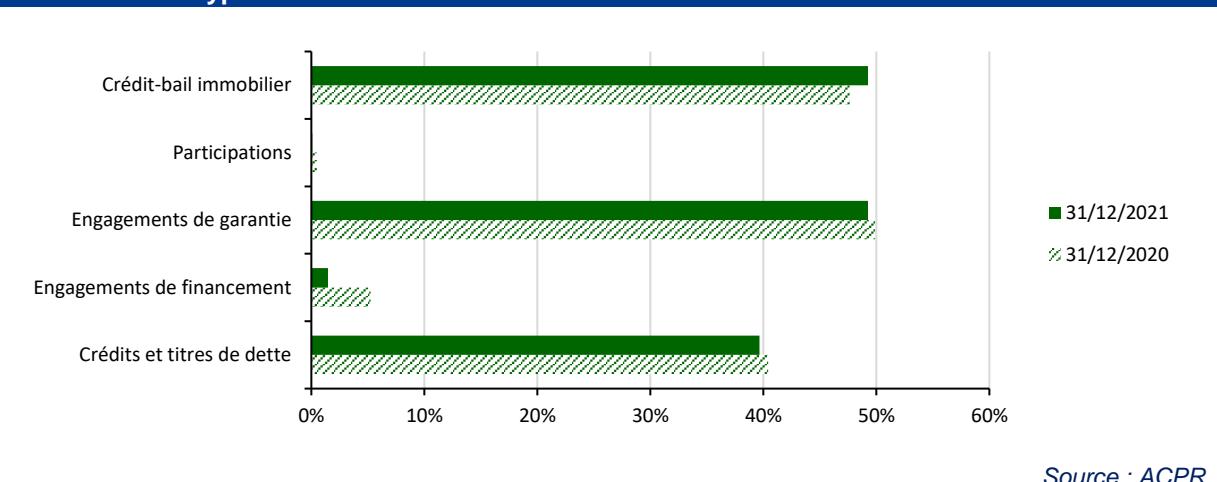
2. Le taux de provisionnement des expositions douteuses poursuit sa légère décrue

Graphique 36 Taux de provisionnement des crédits et titres de dette douteux et dépréciées brutes par zone géographique



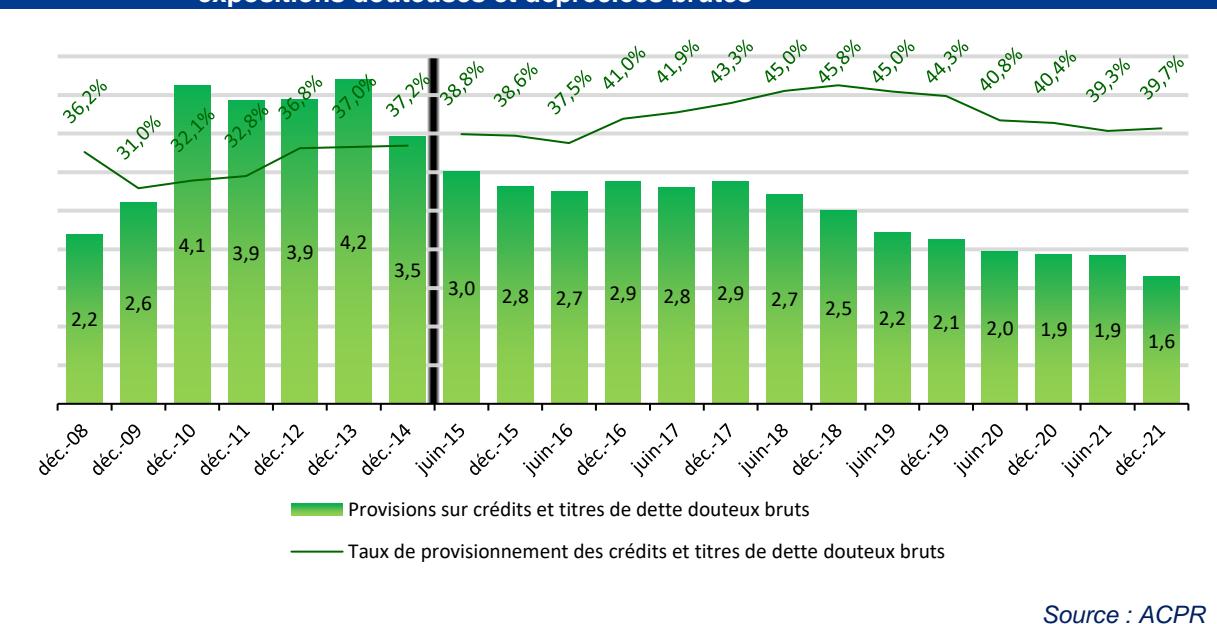
Source : ACPR

Graphique 37 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de concours



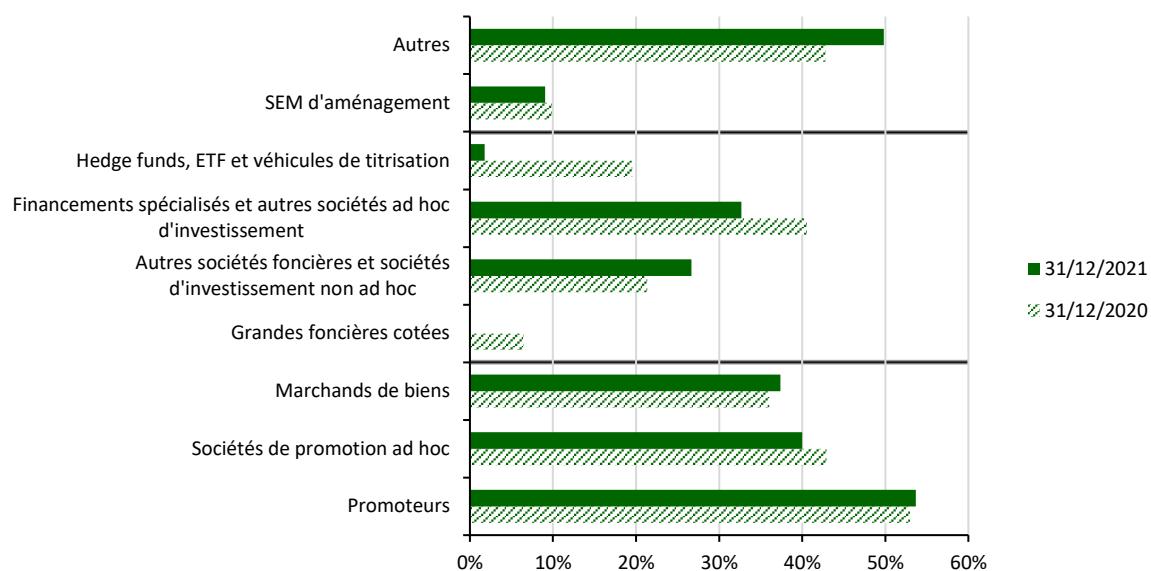
Source : ACPR

Graphique 38 Montant des provisions (histogramme) et taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes



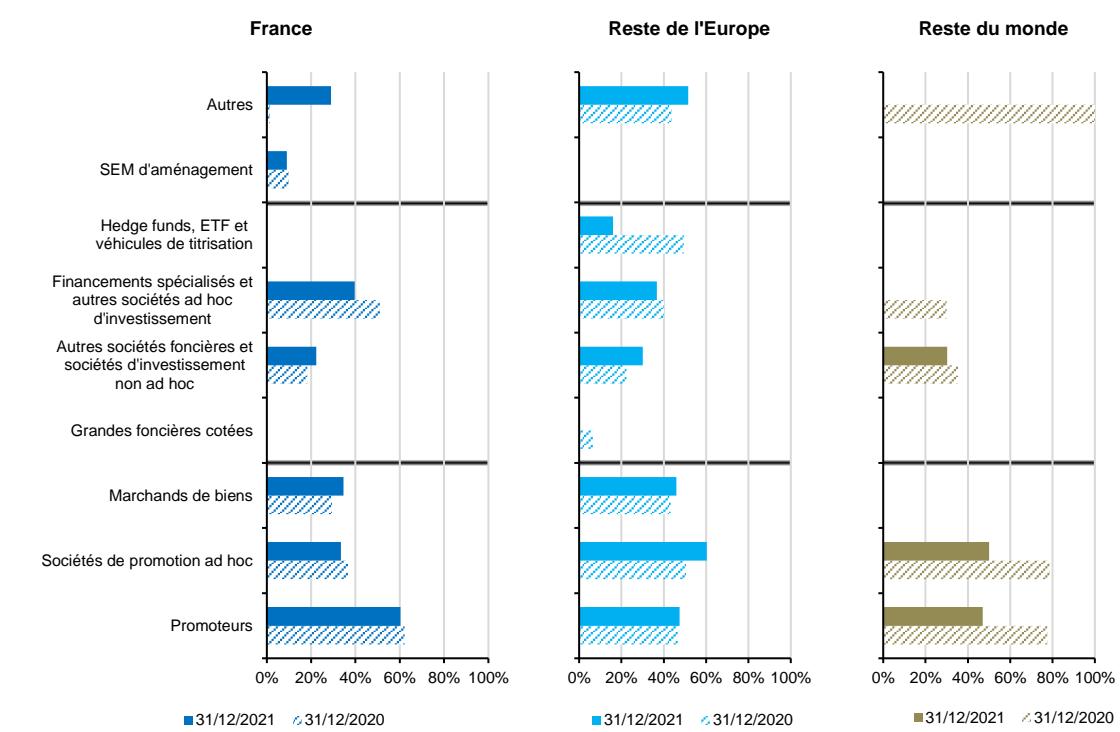
Source : ACPR

Graphique 39 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire



Source : ACPR

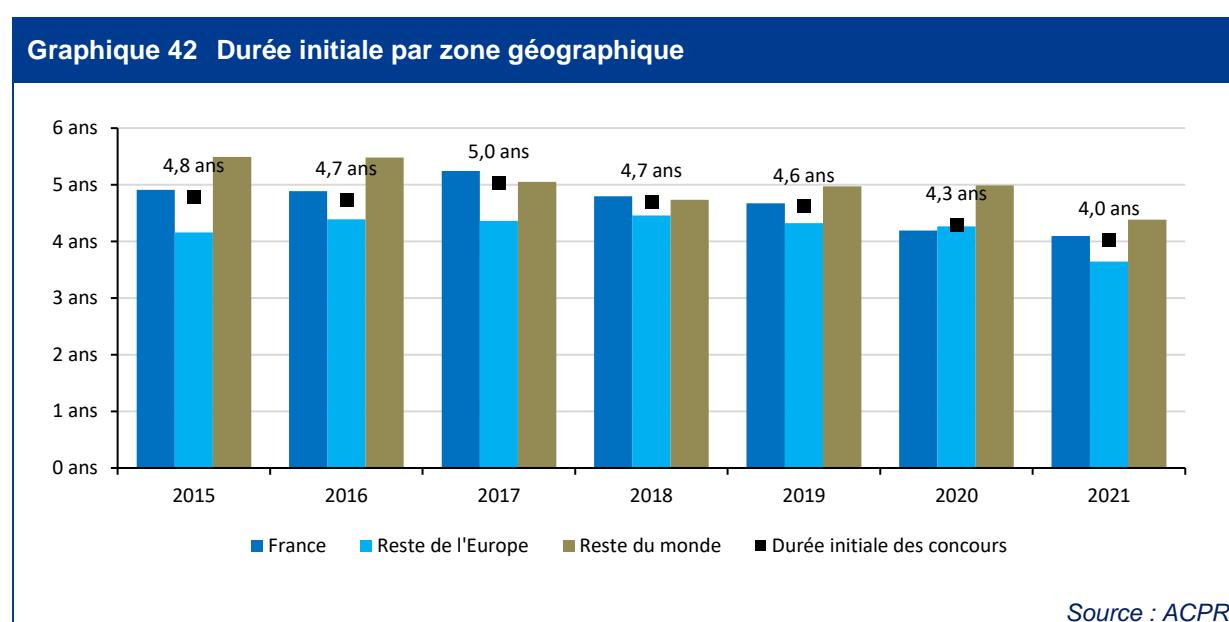
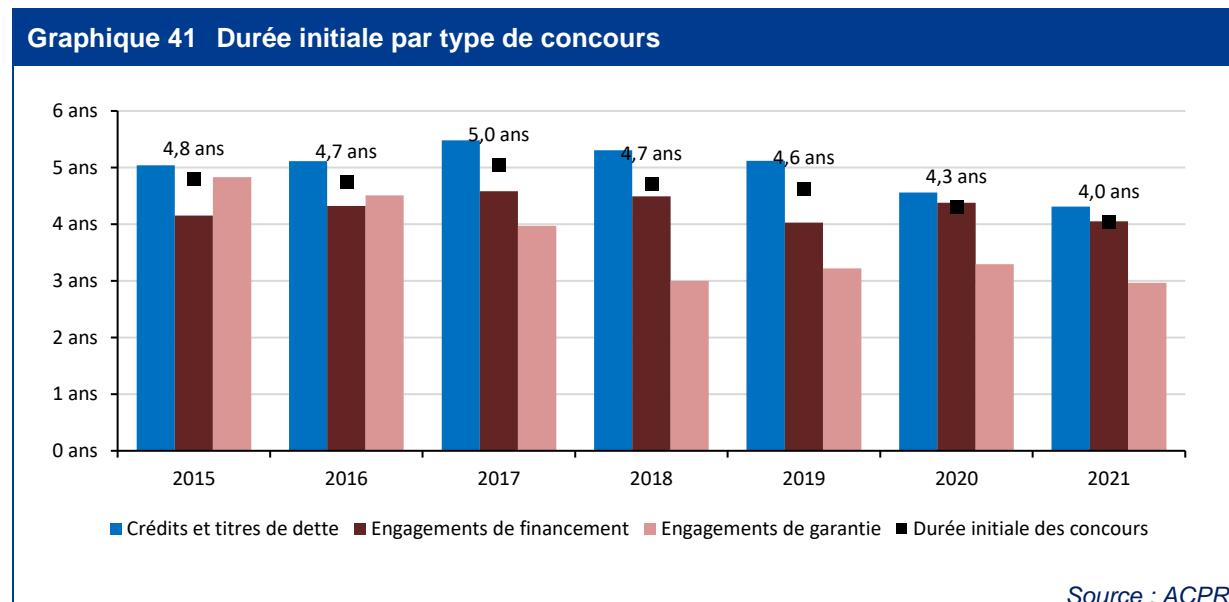
Graphique 40 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire et zone géographique



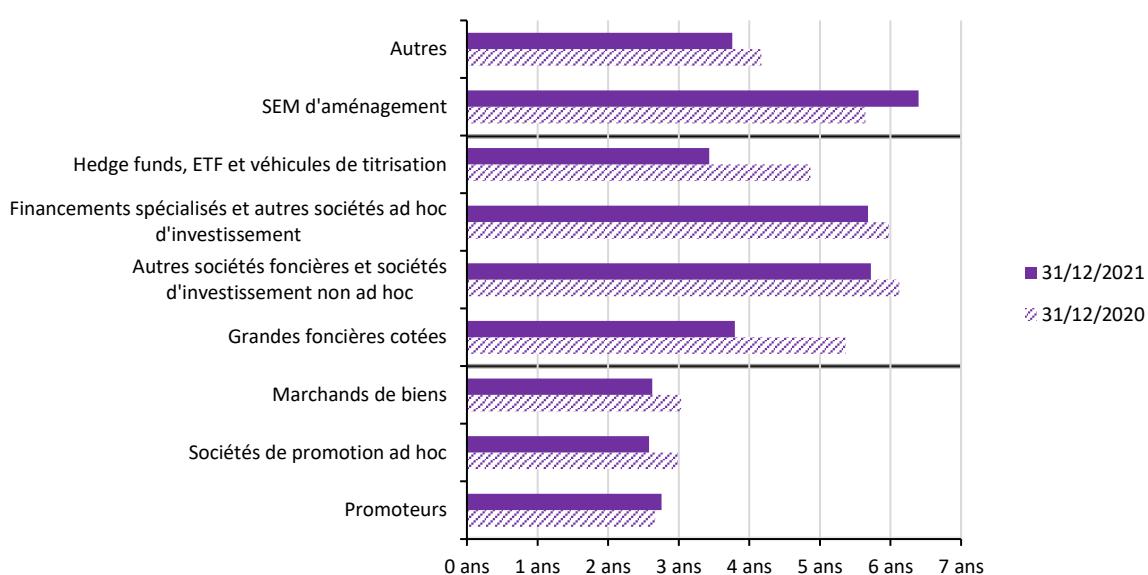
Source : ACPR

3. Des indicateurs de risque qui restent bien orientés

3.1. La durée initiale des nouveaux concours en légère hausse



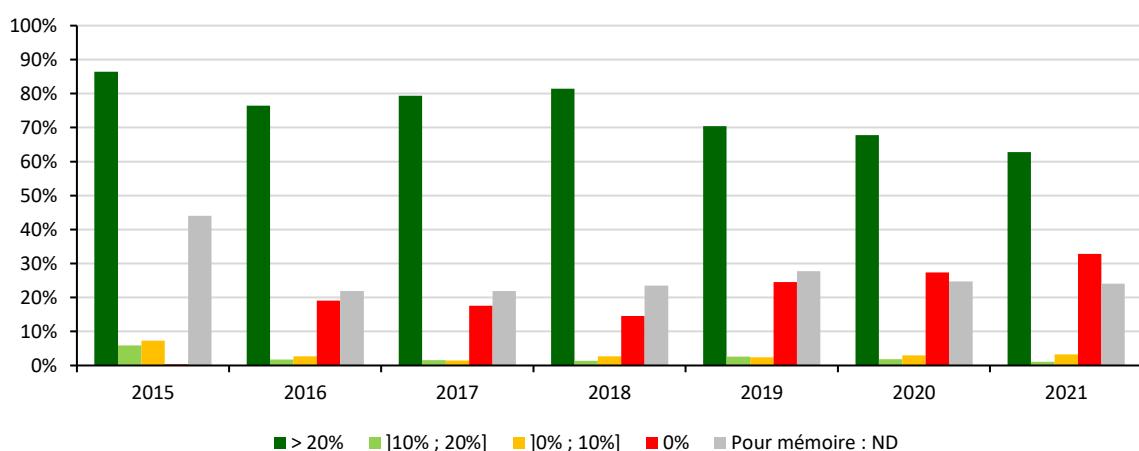
Graphique 43 Durée initiale par bénéficiaire



Source : ACPR

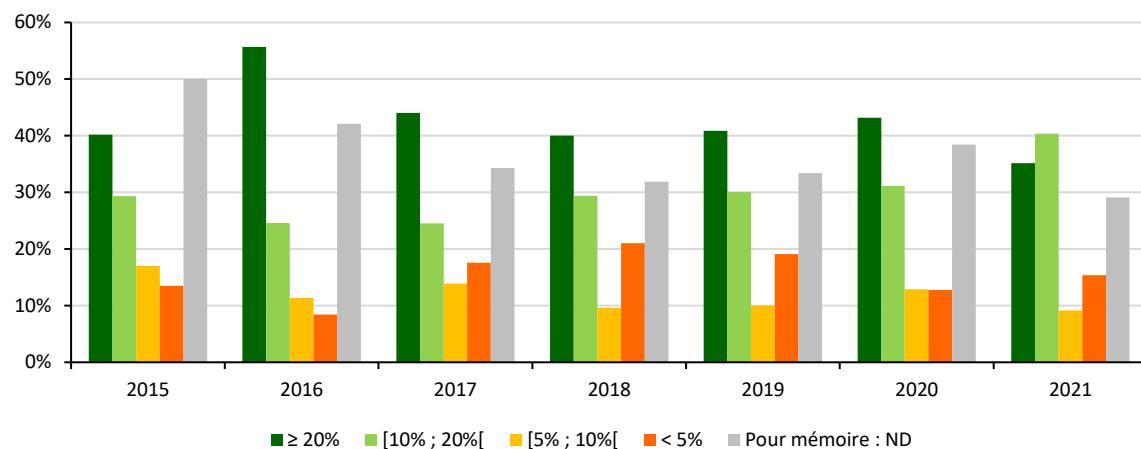
3.2. Les opérations avec un taux de pré-commercialisation nul, traduisant un risque plus élevé, voient leur part progresser régulièrement depuis 2018

Graphique 44 Taux de pré-commercialisation



Source : ACPR ; périmètre : France, sociétés de promotion ad hoc et marchands de biens

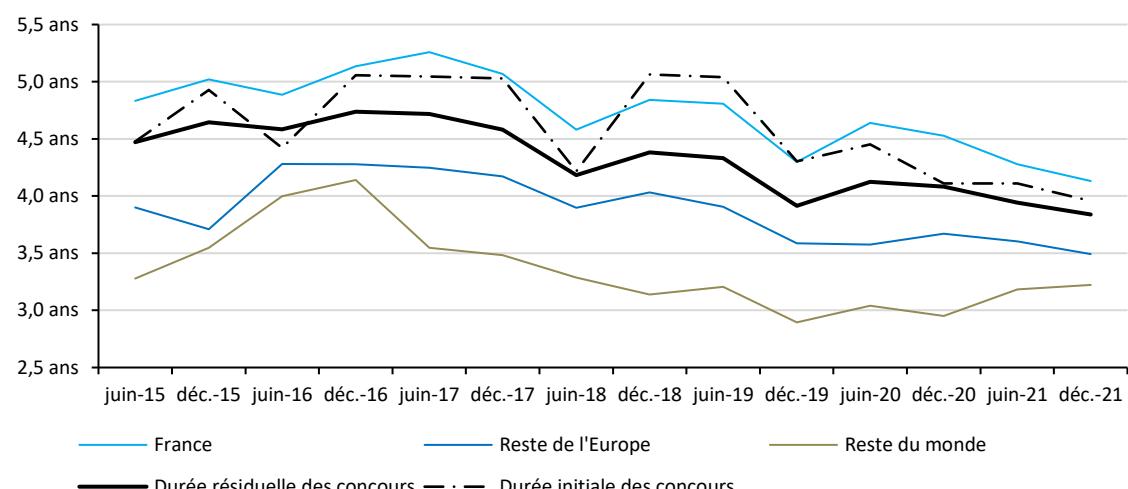
Graphique 45 Ratio de fonds propres à l'octroi



Source : ACPR ; périmètre : toutes zones géographiques, promoteurs

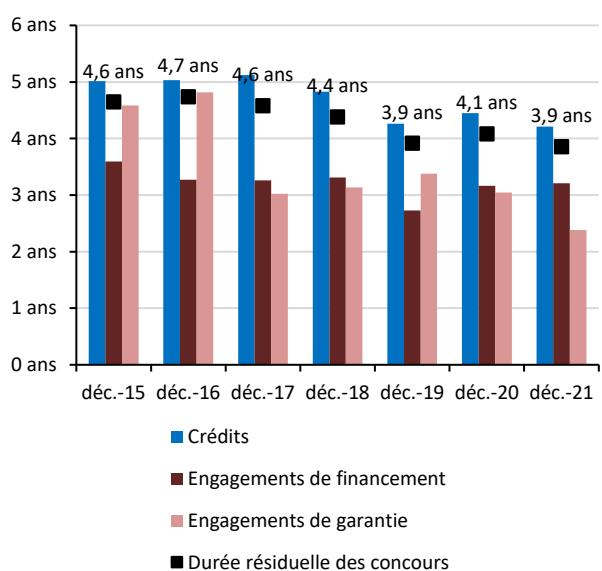
3.3. Une durée résiduelle toujours orientée à la baisse

Graphique 46 Durée résiduelle des expositions par zone géographique

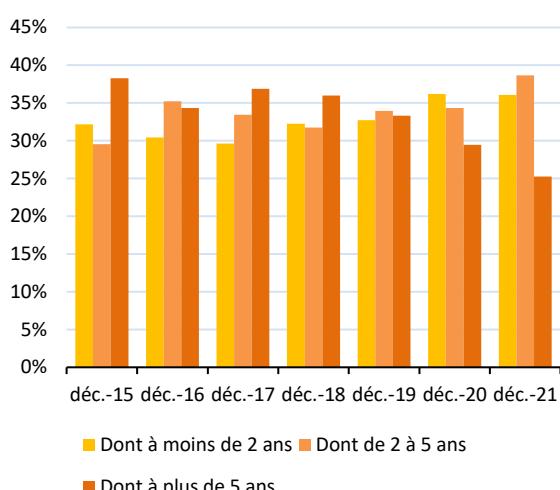


Source : ACPR

Graphique 47 Durée résiduelle par type de concours

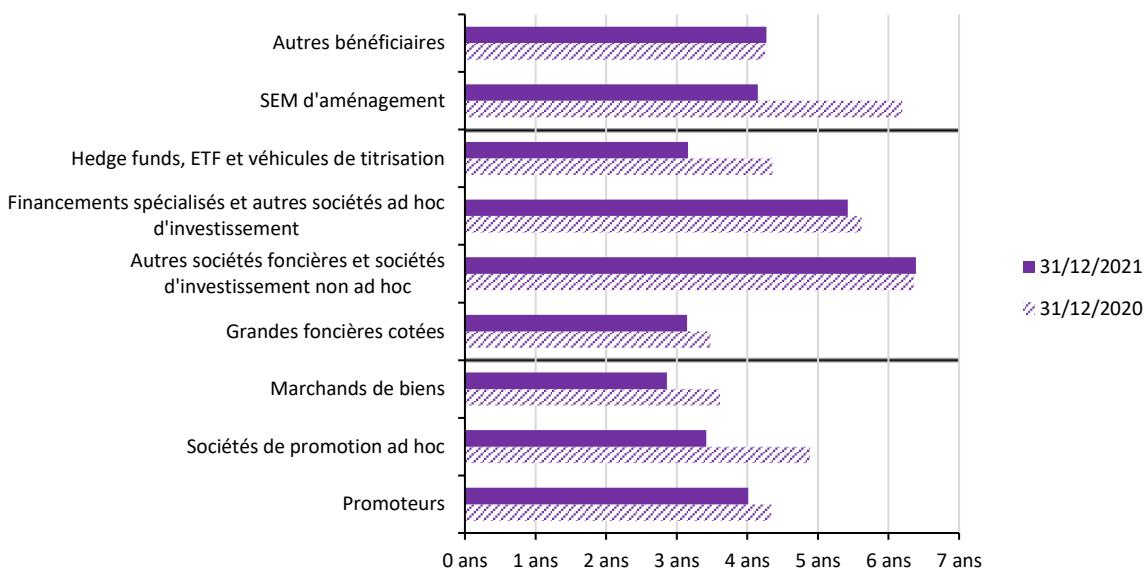


Graphique 48 Durée résiduelle des crédits et titres de dette par tranche



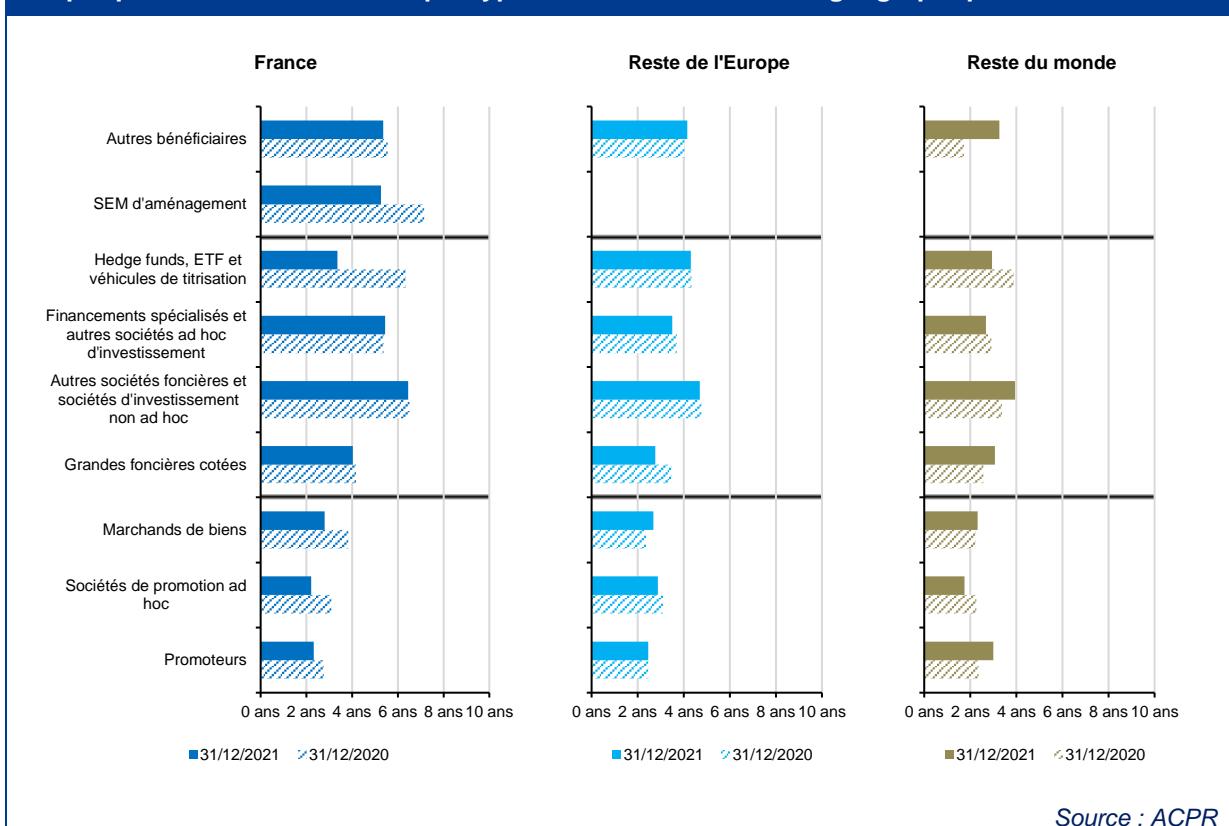
Source : ACPR

Graphique 49 Durée résiduelle par type de bénéficiaire



Source : ACPR

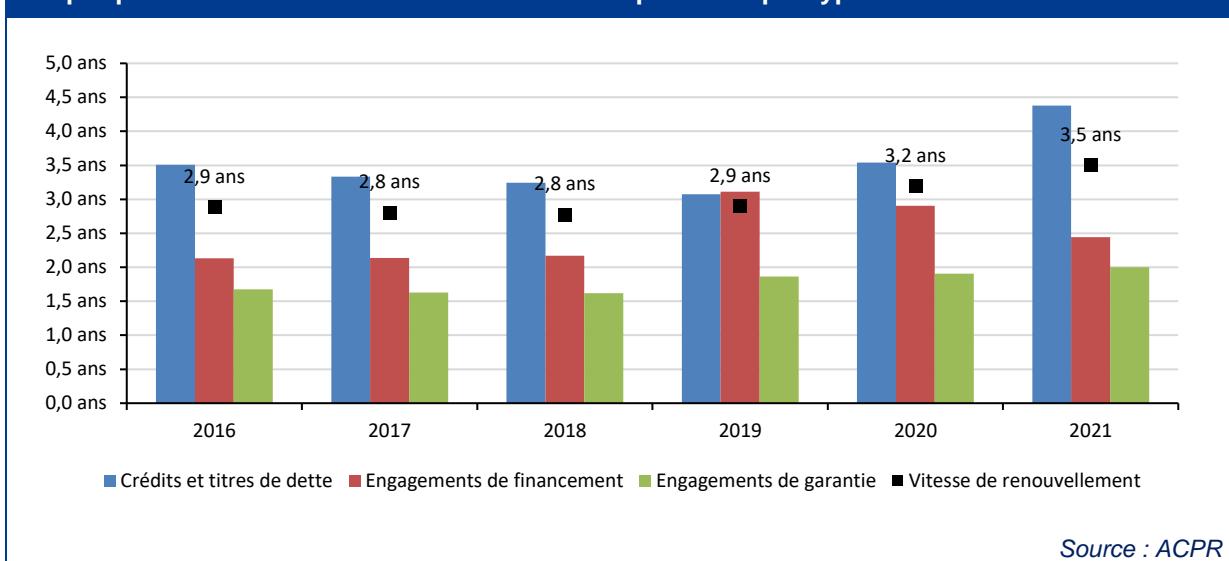
Graphique 50 Durée résiduelle par type de bénéficiaire et zone géographique



Source : ACPR

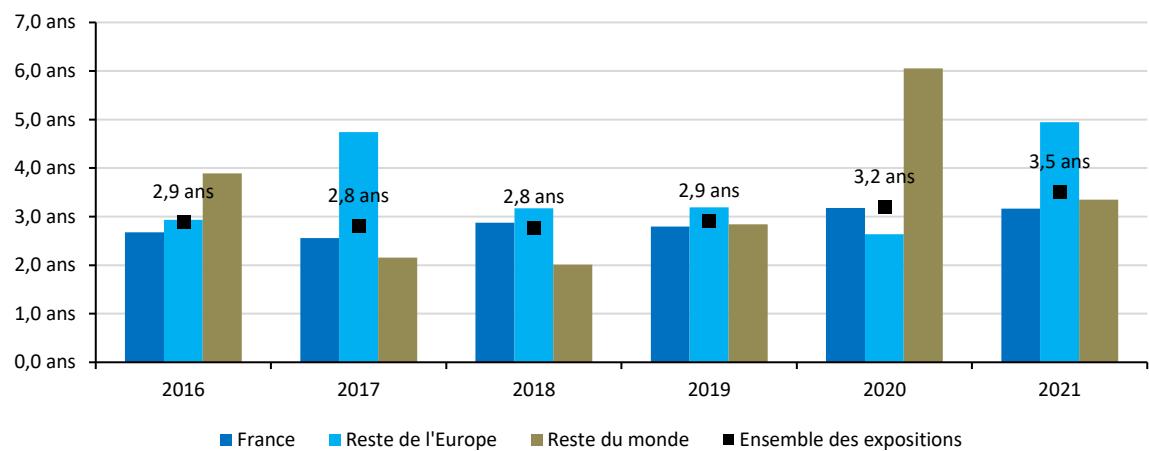
3.4. Des expositions qui restent plus longtemps dans le bilan des banques

Graphique 51 Vitesse de renouvellement des expositions par type de concours



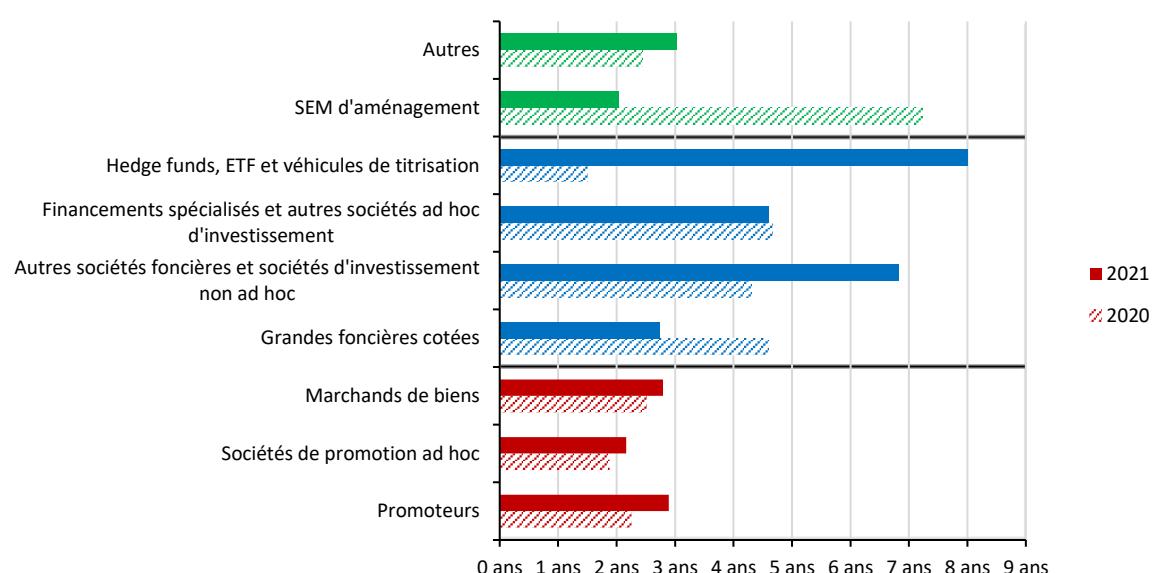
Source : ACPR

Graphique 52 Vitesse de renouvellement des expositions par zone géographique



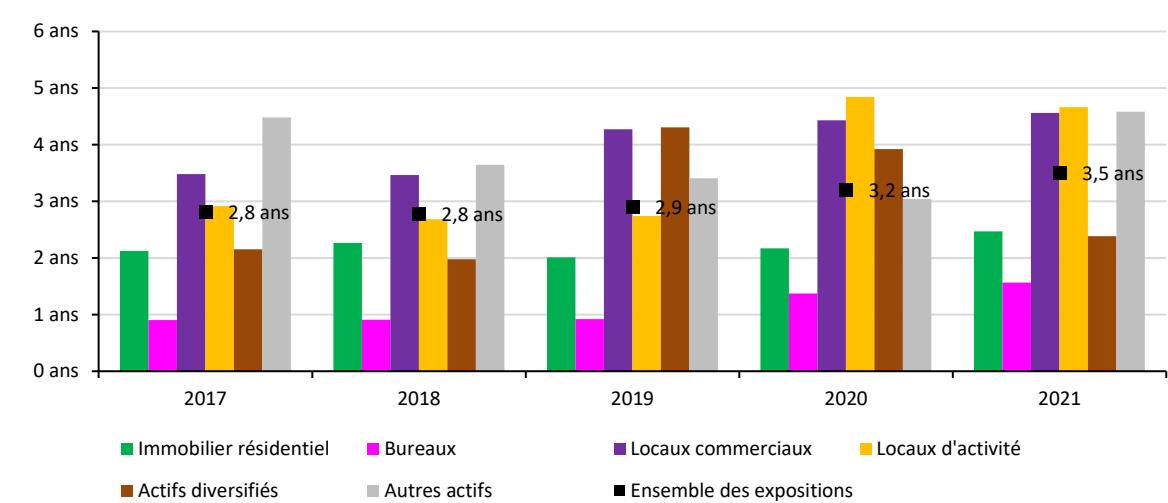
Source : ACPR

Graphique 53 Vitesse de renouvellement des expositions par type de bénéficiaire



Source : ACPR

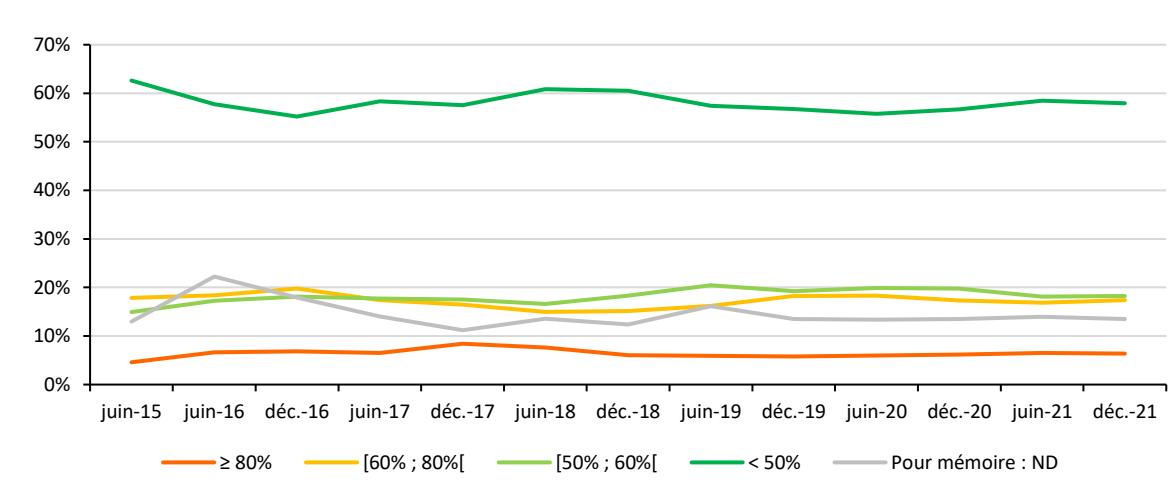
Graphique 54 Vitesse de renouvellement des expositions par type d'actif



Source : ACPR

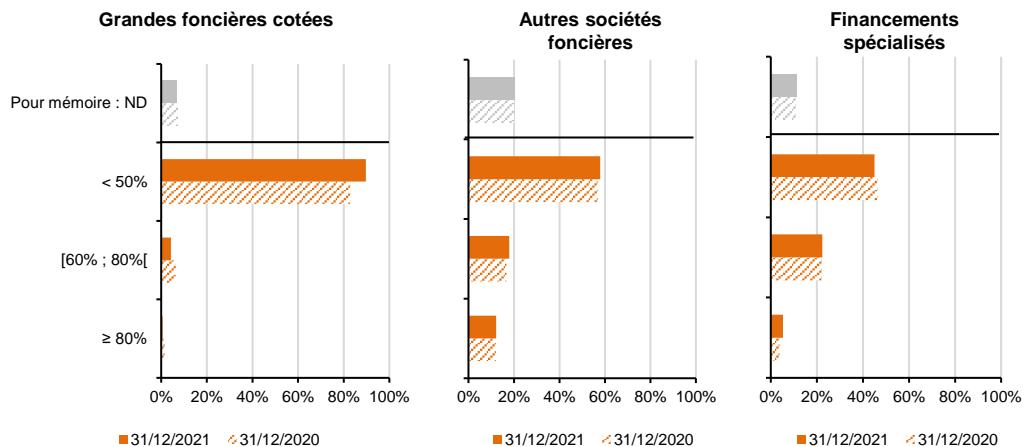
3.5. Une structure des expositions par taux de LTV qui reste relativement stable

Graphique 55 LTV en cours de vie



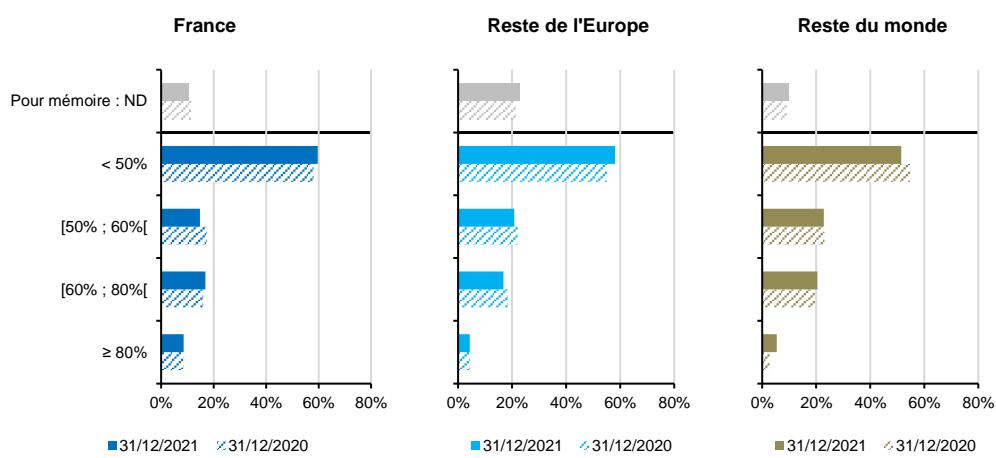
Source : ACPR ; périmètre : grandes foncières cotées, autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non ad hoc, financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

Graphique 56 LTV en cours de vie par type de bénéficiaire



Source : ACPR ; périmètre : grandes foncières cotées, autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non ad hoc, financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

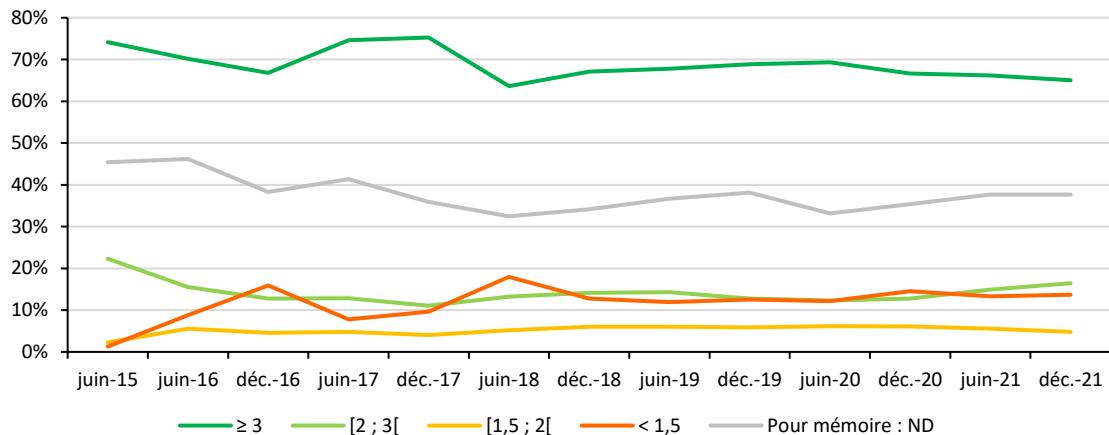
Graphique 57 LTV en cours de vie par zone géographique



Source : ACPR ; périmètre : grandes foncières cotées, autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non ad hoc, financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

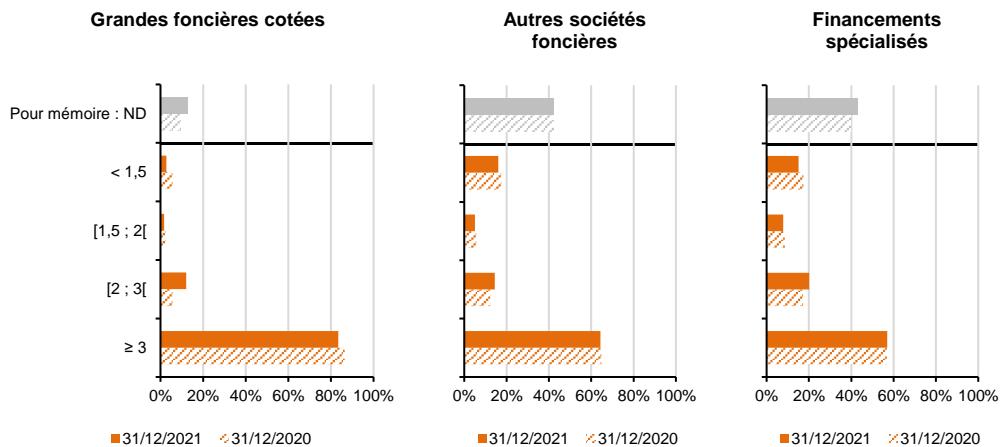
3.6. La répartition des opérations selon les ICR et DSCR en cours de vie ne montre pas de détérioration des risques

Graphique 58 ICR



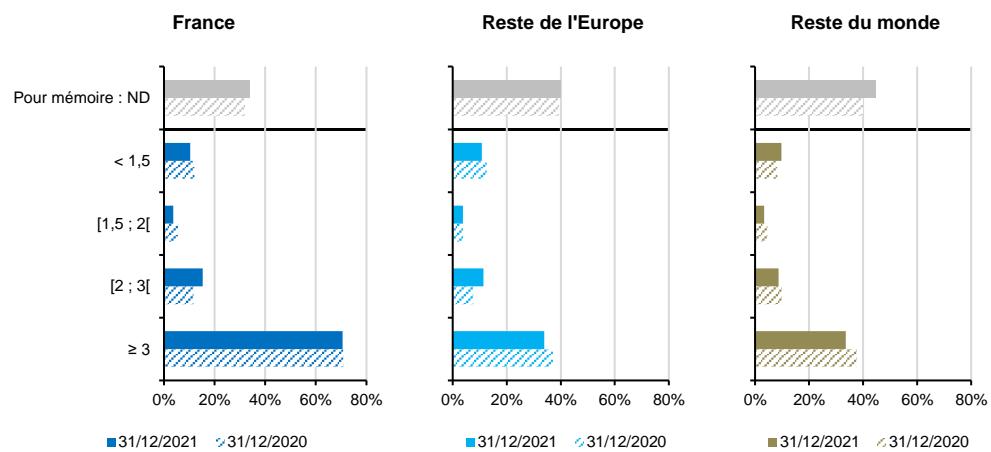
Source : ACPR ; périmètre : grandes foncières cotées, autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non ad hoc, financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

Graphique 59 ICR par type de bénéficiaire



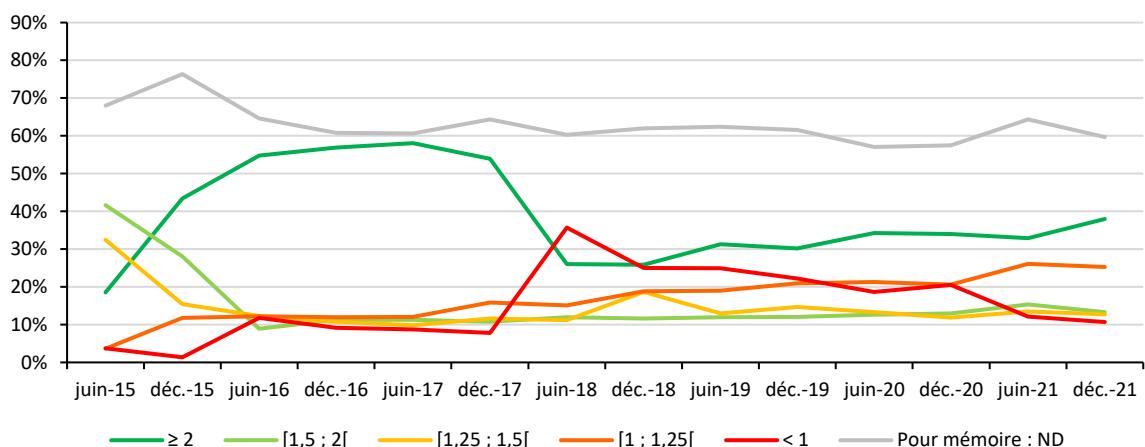
Source : ACPR ; périmètre : grandes foncières cotées, autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non ad hoc, financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

Graphique 60 ICR par zone géographique



Source : ACPR ; périmètre : grandes foncières cotées, autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non ad hoc, financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

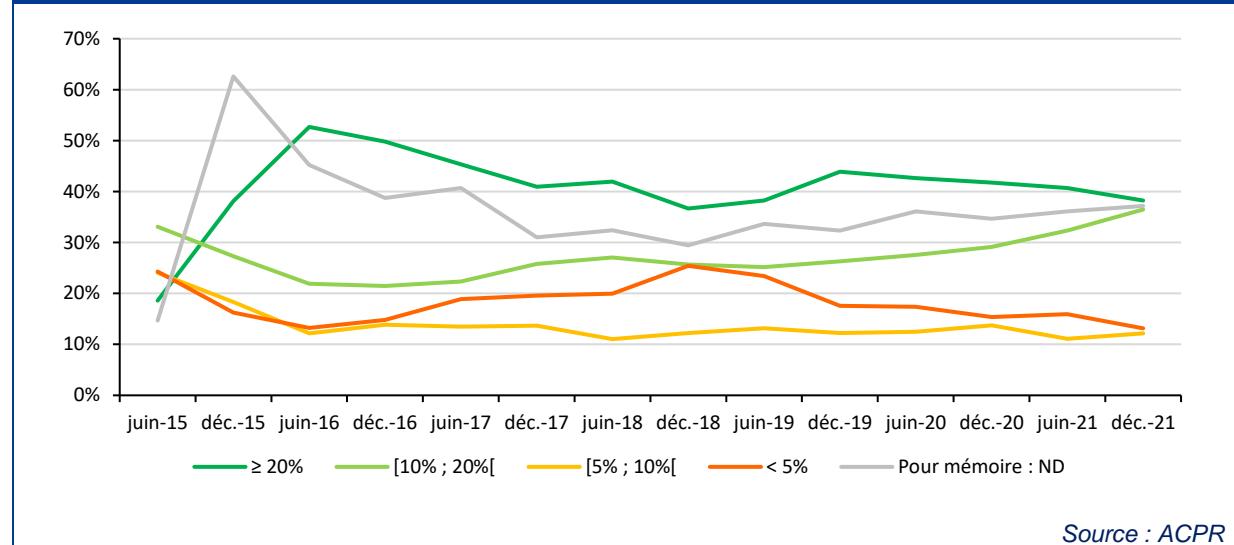
Graphique 61 DSCR



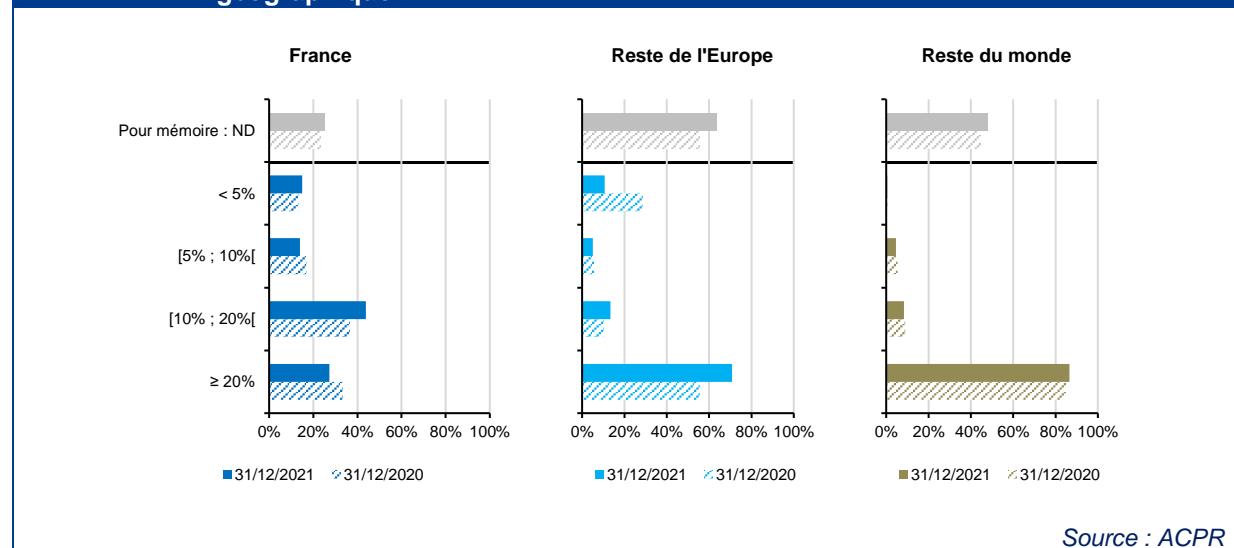
Source : ACPR ; périmètre : financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

3.7. Des ratios de fonds propres des promoteurs toujours élevés

Graphique 62 Ratios de fonds propres associés aux expositions sur les promoteurs en cours de vie

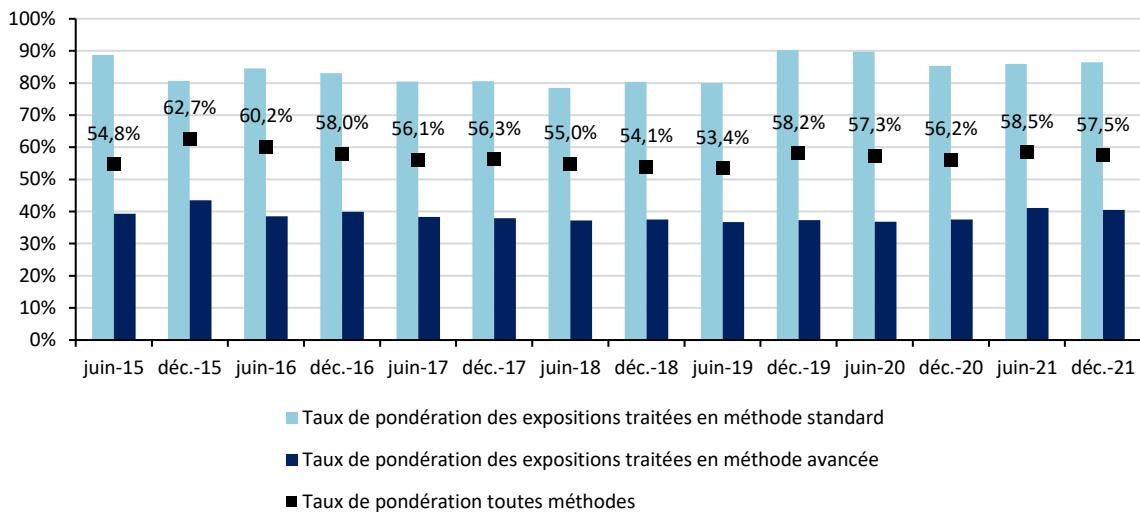


Graphique 63 Ratios de fonds propres des promoteurs en cours de vie par zone géographique



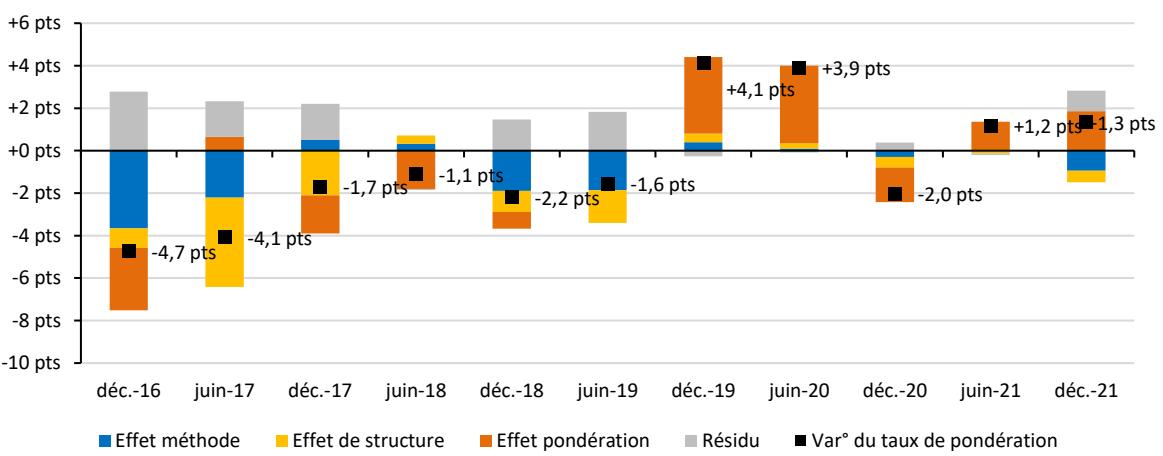
3.8. Une légère hausse des taux de pondération sur l'exercice qui reflète une augmentation du risque à l'étranger

Graphique 64 Taux de pondération des expositions



Source : ACPR

Graphique 65 Facteurs explicatifs de l'évolution du taux de pondération moyen des expositions sur 12 mois glissants⁴



Source : ACPR

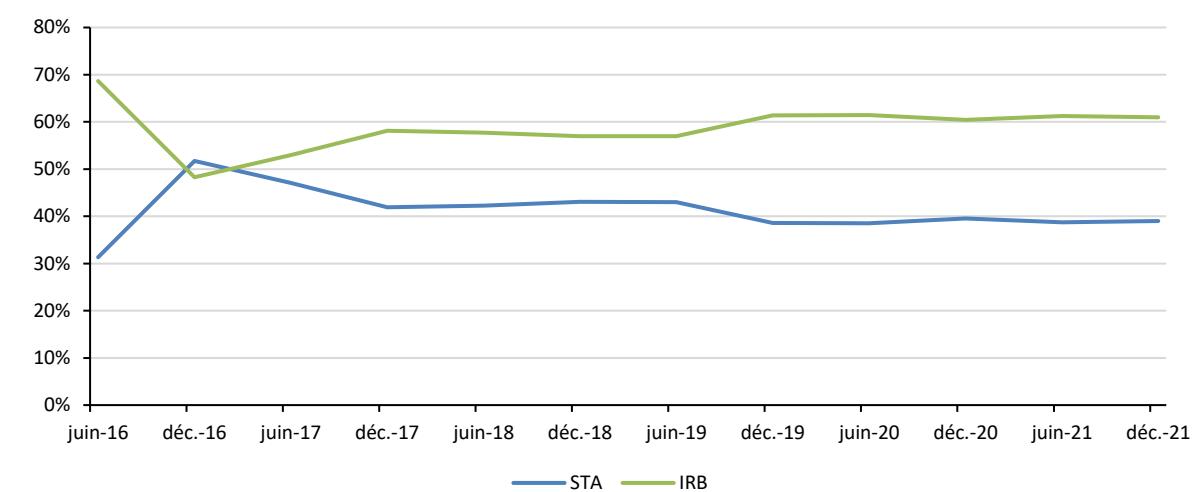
⁴ Effet méthode : impact d'une modification de la ventilation des expositions entre méthodes standard et avancée toutes choses égales par ailleurs (un plus grand recours à la méthode avancée se traduit par un effet méthode négatif, i.e. une baisse du taux de pondération moyen).

Effet de structure : impact d'une modification de la structure des expositions par type de bénéficiaire sur le taux de pondération moyen, toutes choses égales par ailleurs (un effet de structure négatif (positif) traduira une hausse (baisse) de la part des expositions avec un taux de pondération plus faible (élevé) que la moyenne).

Effet pondération : impact d'une modification des taux de pondérations à ventilation des expositions par méthode et type de bénéficiaire inchangés.

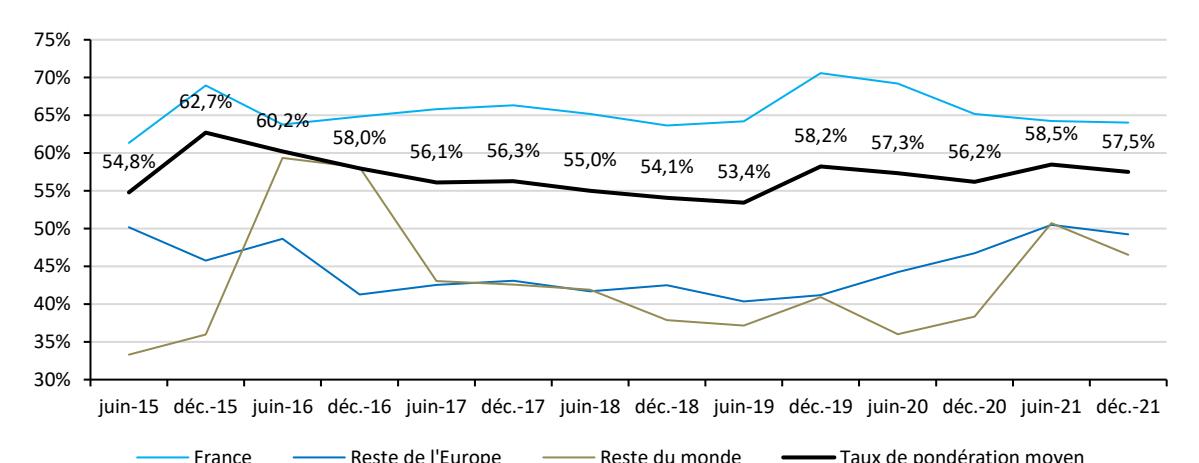
Résidu : variation du taux de pondération moyen des expositions non expliquée par les trois effets précédents.

Graphique 66 Structure des expositions en fonction de la méthode de traitement pour le calcul du ratio de solvabilité



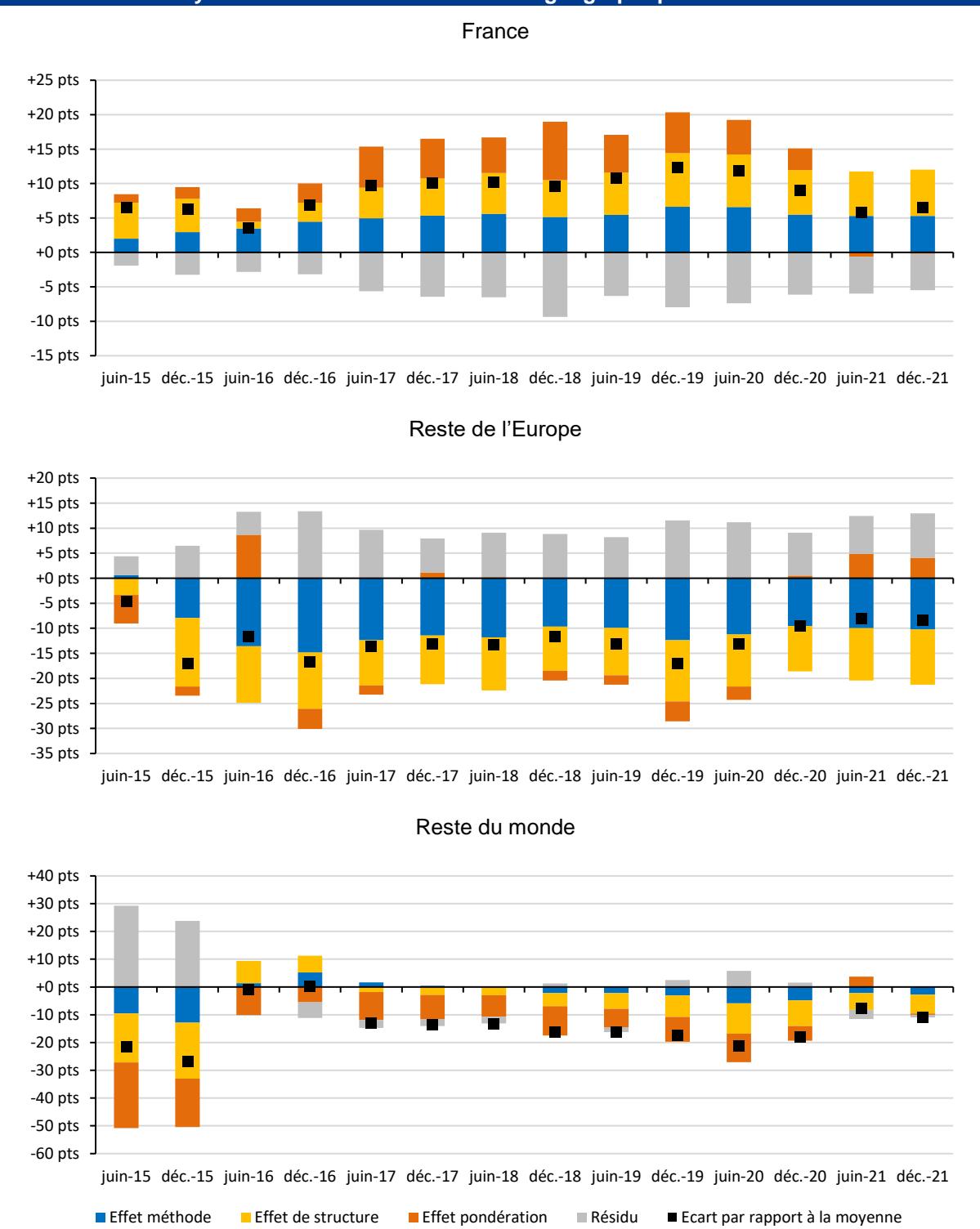
Source : ACPR

Graphique 67 Taux de pondération des expositions par zone géographique



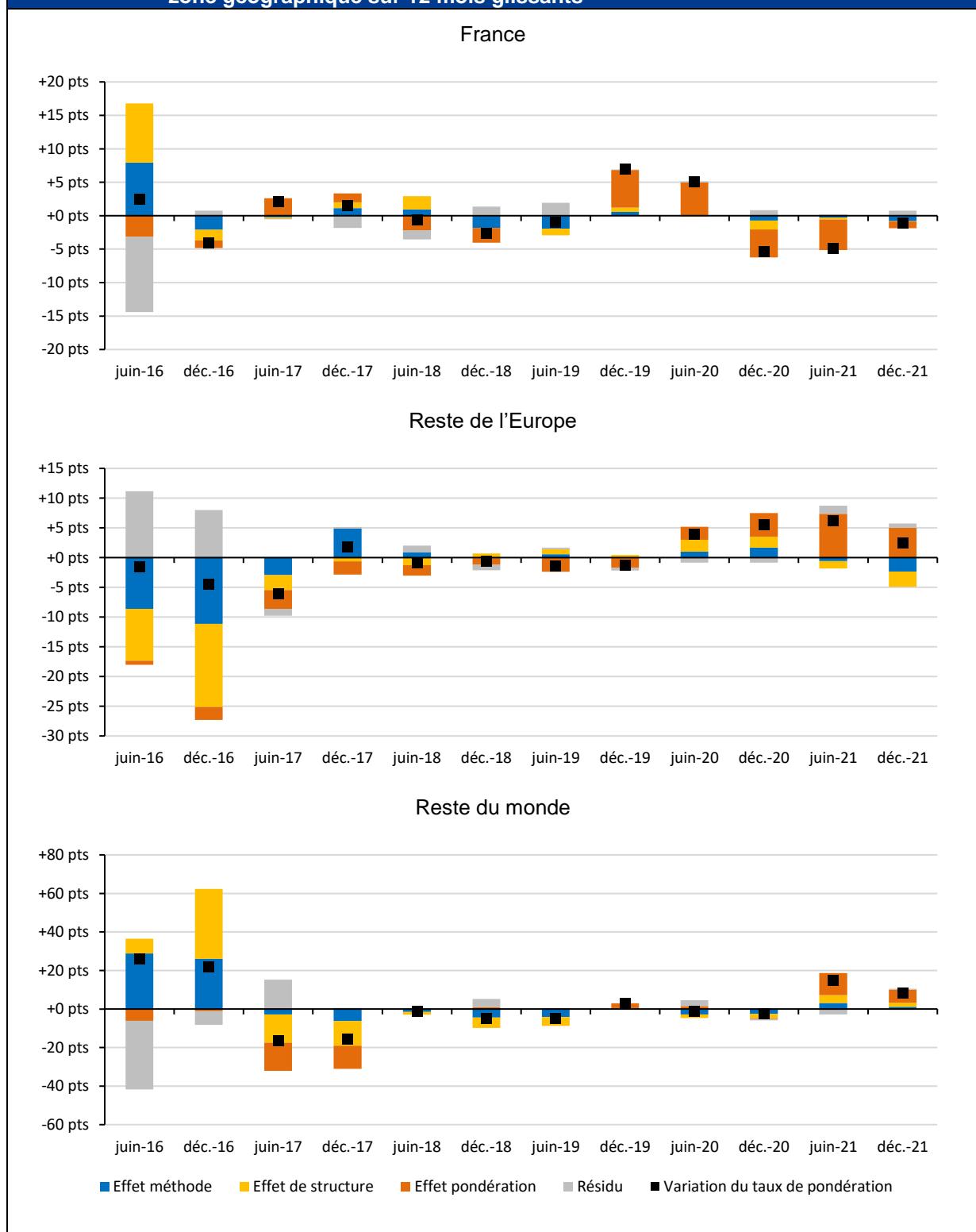
Source : ACPR

Graphique 68 Facteurs explicatifs des écarts de taux de pondération par rapport à la moyenne entre les différentes zones géographiques



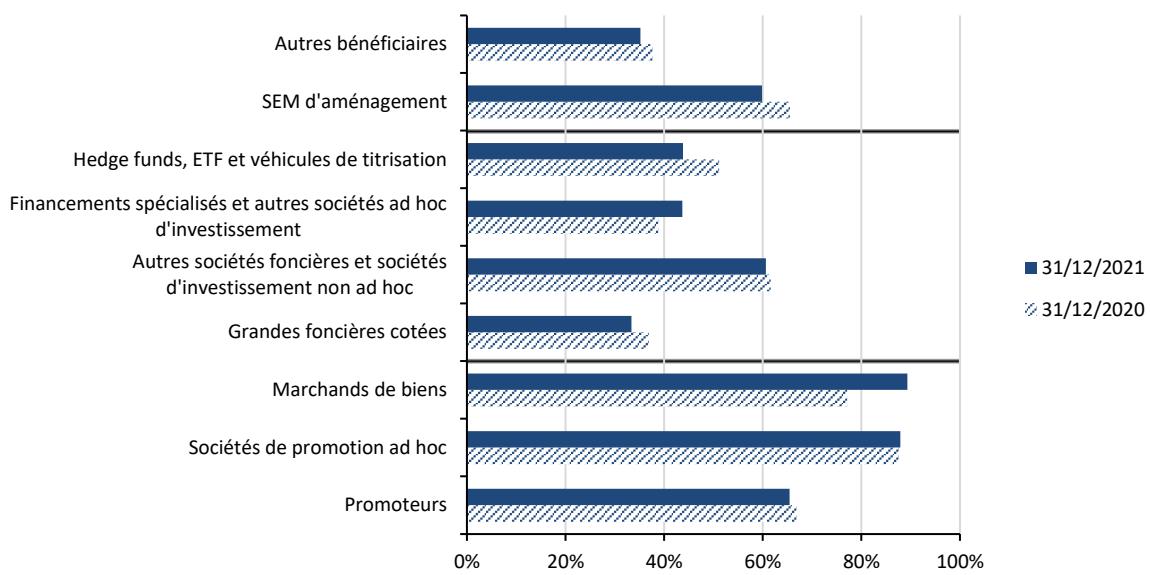
Source : ACPR

Graphique 69 Facteurs explicatifs de l'évolution du taux de pondération des expositions par zone géographique sur 12 mois glissants



Source : ACPR

Graphique 70 Taux de pondération des expositions par type de bénéficiaires



Source : ACPR

GLOSSAIRE

1. Indicateurs du marché immobilier d'entreprise en Ile-de-France [Immostat]

- Demande placée des bureaux : La demande placée des bureaux correspond à l'ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseur) portant sur des locaux à usage de bureaux. Elle est exprimée en mètres carrés de surface utile.

L'indicateur ne tient compte que des baux nouvellement signés pour une durée supérieure à 12 mois. À ce titre, les renégociations de bail et les ventes réalisées auprès des locataires déjà en place sont exclues.

- Loyers moyens : Les loyers moyens sont exprimés en euros hors taxes, hors charges par mètre carré à l'année ($\text{€} / \text{m}^2 / \text{an HT HC}$) pour les biens de second main d'une part et pour les biens "neufs/restructurés" d'autre part.

Au niveau de chaque type de bien et segment, ImmoStat calcule une moyenne simple pour les petites, moyennes et grandes transactions, d'après un découpage propre à chaque marché. Lorsqu'il y a moins de 3 références disponibles pour l'un de ces calculs, le résultat du trimestre précédent est utilisé pour compléter l'échantillon.

Pour obtenir un loyer moyen, on regroupe ces trois moyennes d'après leurs poids respectifs dans la demande placée observée par le passé.

Cette structure imposée permet d'éviter à l'indicateur de loyer de varier à cause de changements de régime dans l'activité des différents marchés.

- Taux d'accompagnement : Le taux d'accompagnement s'appuie sur trois formes de remise :

- 1° les franchises de loyers,
- 2° les travaux,
- 3° les loyers progressifs,
- 4° les mises à disposition.

Le taux d'accompagnement représente le poids de ces aménagements par rapport au revenu total qui serait obtenu au prix de loyer facial sur la durée ferme du bail.

Le taux d'accompagnement n'est calculé que sur des transactions locatives d'au moins 1 000m².

Chaque trimestre le taux est recalculé sur la période des 12 derniers mois.

- Prix au m² des investissements en bureaux : Le prix des investissements en bureaux est exprimé en euros "acte en main" par m² ($\text{€ AEM} / \text{m}^2$).

L'indicateur est calculé comme une moyenne simple des prix recensés au cours des douze derniers mois, au sein de chaque sous-secteur géographique de la segmentation ImmoStat.

Pour garantir la représentativité et la confidentialité, chaque résultat n'est toutefois mis à jour que s'il s'appuie sur au moins trois transactions.

Les résultats locaux sont agrégés selon une répartition fixe pour obtenir des séries plus générales, comme l'ensemble de l'Ile-de-France. Cette approche permet de neutraliser les variations qui proviendraient de changements dans le régime d'activité des différents marchés.

Il est à noter que l'indicateur reflète les prix moyens observés uniquement sur des bureaux achetés dans une optique d'investissement, pour un montant unitaire d'au moins 4 millions d'euros « acte en main ».

- Offre immédiate : L'offre immédiate représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles. Cet indicateur résulte de la moyenne des données fournies par les conseils membres du GIE en distinguant les biens neufs des biens de seconde main.

2. Catégories de bénéficiaires [enquête ACPR]

- Promoteurs : sociétés ayant pour objet la construction ou la restructuration d'immeubles dans le but de les vendre ou revendre en réalisant une marge. Sont assimilés aux promoteurs les lotisseurs⁵ et les sociétés d'aménagement urbain⁶.

Les concours aux sociétés d'économie mixte (SEM) et sociétés publiques d'aménagement sont toutefois reportés dans une rubrique spécifique (cf. infra).

- Sociétés de promotion ad hoc : structures juridiques *ad hoc* (en France généralement une Société civile immobilière (SCI) ou la forme particulière de Société civile de construction-vente (SCCV), maître d'ouvrage de chaque programme immobilier, dont le but est la construction et la commercialisation de ce programme spécifique).

- Marchands de biens : professionnels de l'immobilier qui achètent en leur nom, de façon habituelle et pour en tirer un bénéfice, des biens immobiliers, avec ou sans travaux à réaliser, en vue de les revendre. Ils peuvent également acquérir des actions ou parts de sociétés immobilières, toujours avec un objectif de revente. Les marchands de biens qui effectuent des restructurations lourdes avec une valeur ajoutée réelle sont toutefois assimilés à des promoteurs.

- Grandes foncières cotées :

Les grandes foncières cotées sont des sociétés spécialisées dans l'investissement immobilier, qui tirent leurs revenus d'un portefeuille d'immeubles le plus souvent diversifiés – en termes d'actifs, en termes géographiques...

- Autres Sociétés Foncières et Sociétés d'Investissement non ad hoc (OPCI, FPCI, real estate investment trusts - REITs...) : personnes morales réalisant des opérations immobilières récurrentes, consistant à acquérir un bien immobilier (construit ou à construire) avec l'objectif de le détenir de manière durable et d'en tirer des revenus locatifs issus de tiers.

Cette catégorie recouvre notamment :

- Des fonds d'investissement spécialisés en Immobilier, qui peuvent adopter des statuts spécifiques (REITs, OPCI, SCPI, etc.) ;
- Des filiales immobilières dédiées de compagnies d'assurance ;
- Des foncières privées (cotées ou non cotées).

- Financements spécialisés et Autres Sociétés Ad hoc d'investissement : sociétés créées pour porter un immeuble (ou un ensemble d'immeubles homogènes) dans le but de le louer et/ou de l'utiliser au mieux de ses intérêts, de le valoriser, le conserver ou éventuellement de le revendre. Les actionnaires de ces sociétés peuvent être des fonds d'investissements, des foncières, des sociétés d'assurances, et plus généralement, tout investisseur tel que défini ci-dessus. Cette rubrique recense notamment les expositions visées par l'article 147-8 du Règlement (UE) n°575/2013.

⁵ Les lotisseurs achètent des terrains, en assurent la viabilisation pour permettre l'implantation de bâtiments, puis les revendent par lots

⁶ Les sociétés d'aménagement urbain sont des professionnels qui interviennent dans le cadre d'action ou d'opérations d'aménagement telles que précisées, pour ce qui concerne la France, par l'article L-300-1 du Code de l'Urbanisme.

- Hedge funds, ETF et Véhicules de Titrisation : sociétés ayant pour objet la vente de produits financiers permettant à des investisseurs d'acquérir une exposition indirecte sur le secteur de l'immobilier ; en ce qui concerne les titrisations, cette catégorie vise uniquement les CMBS ainsi que les lignes de liquidité accordées à des conduits ; les prêts en attente de titrisation restent inclus dans leur catégorie d'origine.
- SEM d'aménagement : sociétés d'économie mixte ayant pour objet l'aménagement urbain, telles que définies précédemment.
- Autres bénéficiaires : bénéficiaires qui ne peuvent être classés dans aucune des catégories précédentes.

3. Zones géographiques [enquête ACPR]

Lorsque l'information est disponible, la ventilation de la production et des expositions est effectuée sur la base de la localisation de chacun des biens financés.

L'enquête distingue trois zones, exclusives les unes des autres :

- « France »
- « Reste de l'Europe », UE28 à l'exclusion de la France +Islande, Norvège, Suisse et Lichtenstein ;
- « Reste du monde » : ensemble des pays qui ne sont pas recensés dans les deux rubriques précédentes.

À défaut, l'ensemble des nouveaux concours / des expositions sont affectées à la zone géographique qui concentre la majeure partie des actifs (en valeur dans le patrimoine total).

4. Types de biens [enquête ACPR]

Lorsque l'information est disponible, la ventilation des concours par type de bien est effectuée en pourcentage de la valeur total des actifs financés. Lorsque cette ventilation n'est pas disponible, les concours sont rattachés à la catégorie d'actifs majoritaire (i.e. qui en représentent plus de 50 %) au sein du portefeuille d'actifs du bénéficiaire.

Les locaux commerciaux recensent tous les types de commerces (des boutiques en pied d'immeuble aux centres commerciaux) tandis que les locaux d'activité sont destinés à concevoir et produire des marchandises,

Les « Actifs diversifiés » correspondent aux situations où l'ensemble du portefeuille d'actifs est susceptible de servir de garantie en cas de défaut de l'emprunteur (exemple de certaines grandes foncières cotées lorsqu'elles n'interviennent pas sur un segment précis du marché).

Enfin, les « Autres types de bien » peuvent notamment recenser les terrains nus et biens en construction lorsqu'ils peuvent être clairement identifiés, les hôtels et résidences hôtelières, les entrepôts logistiques et les établissements de santé.

5. Indicateurs de risque [enquête ACPR]

- Durée initiale moyenne : moyenne, pondérée par les montants, des durées prévues dans les contrats de prêt, d'octroi de ligne de financement ou de garantie ;
- Durée résiduelle moyenne : moyenne, pondérée par les encours, des durées restant à courir sur chaque concours sur la base des échéances prévues dans les contrats initiaux ;
- Taux de pré-commercialisation / prélocation : valeur des surfaces vendues ou louées au moment de l'octroi des concours rapportée au chiffre d'affaires total anticipé pour le programme immobilier concerné.
- Taux d'apport en fonds propres : le taux d'apport en fonds propres est le montant des capitaux propres apportés par le promoteur dans le budget global de l'opération financée (=1-LTV- % d'apport des acquéreurs) ;

- Ratio de fonds propres : rapport entre les fonds propres et le total de bilan du promoteur, en consolidé si disponible, en social à défaut ;
- LTV en cours de vie : capital restant dû des crédits accordés rapporté à la valeur de marché du bien financé ; la LTV en cours de vie peut être renseignée au niveau du bénéficiaire (Grandes foncières cotées, Autres sociétés foncières et sociétés d'Investissement non ad hoc (OPCI, FPCI, REITs...)) ou au niveau de l'opération (*Specialised lending* et autres sociétés *ad hoc* d'investissement).
- Taux de couverture des intérêts de la dette (ou *Interest coverage ratio* - ICR) : excédent brut d'exploitation (ou EBITDA) de l'emprunteur rapporté au montant annuel des intérêts de la dette, tous types d'emprunts confondus.
- Taux de couverture du service de la dette (ou *Debt service coverage ratio* - DSCR) : excédent brut d'exploitation (ou EBITDA) rapporté au montant des annuités d'emprunt (capital + intérêt), tous types d'emprunts confondus. Cette rubrique n'est renseignée que pour les *Specialised lending* et autres sociétés ad hoc d'investissement pour lesquelles l'ICR n'est pas disponible.
- Taux d'expositions restructurées *in bonis* : les expositions restructurées *in bonis* recouvrent les expositions qui, sans être classés en encours douteux, ont donné lieu à un ajustement des termes initiaux du contrat en raison des difficultés auxquelles le débiteur fait face pour respecter ses engagements, ou auxquelles il est susceptible de devoir faire face.
- Vitesse de renouvellement des expositions : rapport entre l'encours en fin d'année précédente et les amortissements d'une année, soit $Vitesse\ de\ renouvellement_n = Encours_{n-1}/Amort_n$ (les amortissements d'une année étant calculés par différence entre la production de l'année considérée et la variation de l'encours par rapport à l'année précédente : $Amort_n = Prod_n - (Encours_n - Encours_{n-1})$).