

# L'ACPR a publié au titre de 2017 les résultats de son enquête annuelle sur le financement des professionnels de l'immobilier.

L'année s'achève sur une nouvelle croissance de la production (+9,8 % après +7% en 2016), tirée en particulier par la France dont le poids a progressé de 1,9 point de pourcentage (pt) par rapport à 2016 pour s'établir à 64 % des engagements mis en force au cours de l'année. Les investisseurs restent largement majoritaires et bénéficient de 55,6 % des nouveaux concours (-0,4 pt par rapport à 2016), devant les promoteurs et marchands de biens (-0,3 pt à 42 %). Par ailleurs, la part des actifs résidentiels (+1,2 pt) comme des bureaux (+1,5 pt) progresse, les deux segments contribuant respectivement à hauteur de 37,7 % et 23 % de la production globale.

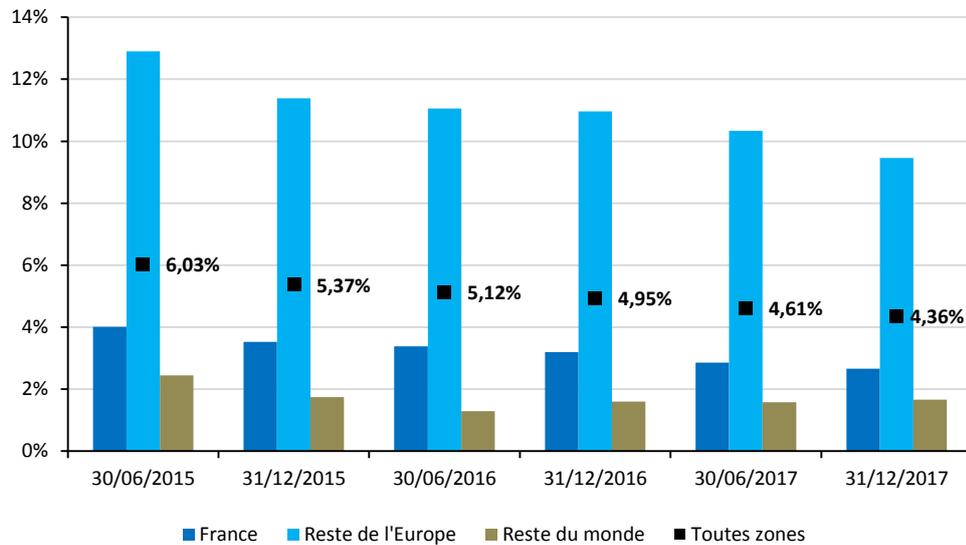
Au final, les expositions des banques françaises sur les professionnels de l'immobilier ont progressé de 6,7 % par rapport à 2016 (184,2 milliards d'euros). La part de la France reste quasi inchangée depuis fin 2015, légèrement en-dessous de 60 % ; les expositions portent toujours majoritairement sur des investisseurs (-0,6 pt à 63,8 %), suivis par les promoteurs et marchands de biens (+0,9 pt à 33,9 %) ; enfin, les actifs résidentiels sont toujours la principale source d'exposition (-0,1 pt à 31,1 %), devant les bureaux dont la part progresse (+1,8 pt à 22,8 %).

Les indicateurs de risque évoluent favorablement. Tout d'abord, si elle a légèrement augmenté (+2,3 mois), la durée initiale des nouveaux concours reste relativement courte (5 ans). Ensuite, les conditions de pré-commercialisation s'améliorent : la part des programmes lancés sans preneur (locataire ou acheteur) se réduit de 1,5 pt à 17,6 % et les opérations affichant les taux de pré-commercialisation les plus favorables (>20 %) représentent 79 % de la production, une proportion en hausse de 3 pt sur l'année. Dans ce contexte, les taux d'apport en fonds propres des promoteurs et marchands de biens se réduisent – la part des opérations accompagnées d'un taux d'apport en fonds propres supérieur à 10 % se replie ainsi de 7,9 pt. Enfin, les quotités de financement restent prudentes puisque 75 % des expositions présentent une quotité de financement (*loan to value* (LTV) ou rapport entre montant du prêt et valeur du bien) inférieur à 60 %, marquant une hausse de 1,9 pt par rapport à 2016.

Pour finir, le risque de crédit reste contenu : le taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes s'élève en moyenne à 4,36 %, en repli de 59 points de base (bps) sur un an et de 101 bps sur les deux derniers exercices. Le reste de l'Europe continue néanmoins de présenter une sinistralité nettement supérieure (cf. graphique). Parallèlement, les banques ont continué de renforcer la couverture de

leurs expositions douteuses par des provisions : sous l'effet notamment d'une hausse rapide dans le reste du monde (+13 pts), le taux de provisionnement moyen a progressé de 2,2 pts à 38,4 %.

### Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique



Source : ACPR

L'intégralité de l'étude sur « **Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises en 2017** » est disponible sur le site Internet de l'ACPR : [ici](#)