



## **Extrait de la « Revue de l'ACPR » numéro 27 ( mars - avril 2016)** **Rubrique études**

Dans un contexte où l'on observe, comme rappelé par le Haut Conseil de stabilité financière, une forte hausse de la demande des investisseurs sur certains segments du marché de l'immobilier et un niveau élevé des prix, en particulier sur les bureaux en région parisienne, le secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution a décidé d'adapter son enquête sur le financement des professionnels de l'immobilier, qui mesure l'activité de prêt et de garantie à des contreparties qui investissent dans des biens immobiliers pour en tirer des revenus locatifs.

La fréquence de l'enquête a été accrue (elle devient semestrielle) et un plus large type d'informations est demandé aux banques. À titre d'exemple, dans le nouveau format de l'enquête sont fournies des informations quantitatives sur les ratios de "quotité de crédit" (loan to value), la durée moyenne des crédits, les ratios de fonds propres à la clientèle de promoteurs, ou les taux de pondération des risques. Ce sont les résultats de la première remise de la nouvelle enquête (qui s'affinera au cours du temps) qui sont présentés dans l'étude. Ils portent sur la production et les encours d'exposition à fin juin 2015.

Sur le premier semestre 2015, la production de financements s'est élevée à 26,7 milliards d'euros. La ventilation de la production au niveau mondial met en évidence la prépondérance des promoteurs au sens large (y compris les marchands de biens) avec une part de 41,3 %, ainsi que de la clientèle d'investisseurs et de sociétés foncières (57,1 %), tandis que la part des sociétés d'économie mixte (SEM) et autres bénéficiaires demeure marginale. En termes de biens financés, la production de crédits est d'abord destinée au marché de l'immobilier résidentiel (37,4 %), tandis que la part de marché des bureaux se situe à un niveau un peu plus faible (25,4 %).

Les encours d'engagements, d'un montant de 149,6 milliards d'euros à fin juin 2015, prennent essentiellement la forme de crédits (68 %) et d'engagements de garantie ou financement (26 %). En dépit des changements de périmètre, ils peuvent être considérés comme assez stables sur le premier semestre 2015. Comme pour la production, leur ventilation confirme la prépondérance de la clientèle des investisseurs et sociétés foncières (64,0 %) et celle des promoteurs immobiliers et assimilés (32,8 %). À l'inverse, la clientèle de type SEM, véhicules de titrisation, ETF (fonds indiciaires cotés) et hedge funds reste marginalement représentée dans les expositions brutes globales. Enfin, les engagements portent majoritairement sur des actifs de type habitat (33 %) et bureaux (23,5 %). Suivant un axe géographique, la répartition des encours fait apparaître la prépondérance de la France, avec 60,4 % des encours.

Concernant les encours de créances douteuses, le "taux de douteux" (encours douteux / encours total) est en hausse de 1 point de pourcentage, à 7,6 %, mais il reste à un niveau inférieur à son niveau de la période 2010-2012. Le risque de crédit apparaît stable avec un taux de provisionnement des crédits de 38,8 % en moyenne, même si ce chiffre s'accompagne de disparités importantes d'un établissement à l'autre, ainsi que suivant la zone géographique concernée.

Enfin, si les indicateurs de risque ne sont pas encore totalement représentatifs du marché, la qualité des données de la nouvelle enquête va s'améliorer au fil du temps. Néanmoins, sur la base des informations disponibles, les nouveaux crédits ont été accordés au premier semestre pour une durée moyenne de 4,5 ans, soit un niveau à peu près identique à la durée résiduelle sur le stock de crédits (4,4 ans).

**[Retrouvez "Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises au premier semestre de 2015" dans la revue Analyses et Synthèses, no 58, février 2016, publiée sur le site Internet de l'ACPR, rubrique Publications.](#)**