



n°176 - 2025

Analyses et synthèses

Le financement de l'immobilier commercial par les banques françaises en 2024



Synthèse générale¹

Dans le contexte d'un marché de l'immobilier commercial atone, les expositions des banques françaises au secteur sont restées stables et relativement limitées. Malgré des fondamentaux solides et un risque global maîtrisé, des segments apparaissent plus vulnérables (actifs en construction, marchands de biens et actifs localisés hors de France) et une dégradation du risque de crédit s'observe en 2024 sur l'ensemble des professionnels de l'immobilier et des segments sous-jacents.

1. Le marché de l'immobilier commercial français reste dégradé en 2024, malgré quelques signes de reprise en fin d'année sur certains segments.

En 2024, le marché de l'immobilier commercial français se caractérise par un niveau d'investissements historiquement bas, un stock de bureaux disponibles élevé et une baisse continue des prix :

- D'après les [données publiées par BNP Paribas Real Estate](#), les investissements en immobilier d'entreprise restent stables et à un niveau historiquement bas en 2024 à 15,8 milliards d'euros (Md€) malgré un rebond observé sur le dernier trimestre avec des dynamiques différentes selon les catégories d'actifs (Graphique 1). Si les investissements sont toujours en baisse dans les bureaux (-27 %) et commerces (-23 %) par rapport à 2023, ils progressent sur les segments de la logistique et des locaux d'activité (+62 %) et de l'hôtellerie (+25 %).
- [D'après les données publiées par Immostat](#), la demande placée de bureaux en Ile-de-France recule encore en 2024, avec 1 788 milliers de mètres carrés (m²) de locaux achetés ou pris à bail par les utilisateurs finaux (-8,6 % par rapport à 2023 ; Graphique 2). L'offre immédiate de bureaux atteint 5 642 milliers de m² fin 2024 (Graphique 3), soit le niveau le plus élevé depuis le début de la série statistique (2001). Comme l'offre continue de croître en 2024 (+18,6 %) et que la demande recule, le délai d'écoulement augmente, passant de 2,4 ans fin 2023 à 3,2 ans fin 2024.

- Le prix au m² des investissements en bureaux en Île-de-France continue de reculer en 2024 (-11,9 % ; Graphique 5).
- Les loyers faciaux moyens des bureaux neufs ou restructurés et des bureaux de seconde main augmentent (resp. +4,4 % et 4,8 % ; Graphique 6) et cette progression n'est pas uniquement soutenue par la hausse du taux d'accompagnement qui s'établit à 26,3 % en moyenne en 2024 (Graphique 7).
- Ces évolutions se traduisent par un taux de vacance des bureaux en Île-de-France hors Paris intra-muros toujours historiquement élevé et en augmentation en 2024 (Graphique 4).

2. Les expositions des banques françaises à l'immobilier commercial restent relativement limitées.

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) suit les expositions des cinq principaux groupes bancaires français² actifs sur le segment de l'immobilier commercial au travers d'une enquête semestrielle. Depuis 2023, le périmètre de cette enquête porte sur le financement des professionnels de l'immobilier et prend également en compte les crédits à des entreprises permettant l'acquisition ou la construction de biens immobiliers ainsi que les crédits garantis par un bien immobilier (cf. encadré *infra* et section méthodologique).

Sur ce périmètre, les expositions des cinq principaux groupes bancaires français à l'immobilier commercial sont restées relativement stables en 2024 et s'établissent à 543 Md€ (Tableau 1). Elles sont majoritairement composées de concours octroyés par les banques (510 Md€) dont :

- 46 % de concours accordés aux professionnels de l'immobilier, dont 37% ont pour sous-jacents des actifs existants dont la vocation est de générer des revenus (*income producing real estate* – IPRE) et 9,0 % financent la construction d'actifs destinés à être mis en vente ou loués (*property under development* – PUD) ;
- 48,3 % de concours accordés aux non-professionnels de l'immobilier et du logement social pour l'acquisition d'un bien immobilier et/ou garantis par un bien immobilier ;

¹ Les termes techniques sont définis dans le glossaire en fin d'étude.

² BNP Paribas, Société Générale, Groupe Crédit Agricole, Groupe BPCE et Groupe Crédit Mutuel.

- 5,6 % de concours accordés aux opérateurs du logement social (Tableau 3).

À ces concours s'ajoutent 33 Md€ d'investissements réalisés par les banques pour leur compte propre et ayant pour sous-jacent de l'immobilier commercial³ (en baisse de -8,7 %). Ces investissements portent très majoritairement sur des immeubles d'exploitation (81,7 % ; +9,2 pt sur l'année). La part des investissements en immeubles de placement progresse également (+2,1 pt à 11,8 %). En revanche, la part des investissements en actifs financiers à sous-jacent immobilier recule (-11,3 pt à 6,5 %).

Au total, l'exposition globale des cinq principales banques françaises à l'immobilier commercial demeure limitée. Elle représente 6,4 % du total de bilan de ces banques à fin 2024 (Tableau 1).

Les concours à l'immobilier commercial concernent principalement des biens (75,8 %) et bénéficiaires (75 %) situés en France malgré une légère progression des concours concernant des biens et des bénéficiaires situés dans d'autres pays de l'Union européenne.

Dans le contexte actuel, une légère recomposition du portefeuille de l'immobilier commercial par type d'actifs peut être observée avec un recul de la part des concours ayant pour actifs sous-jacents des biens immobiliers résidentiels et des bureaux tandis que la part des concours ayant pour actifs sous-jacents des locaux commerciaux et des locaux industriels progressent.

³ Ces investissements correspondant notamment au parc immobilier détenu pour l'usage propre des établissements ne sont pas pris en compte dans les différentes ventilations qui suivent.

Enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial :

L'enquête de ACPR réalisée auprès des cinq principaux groupes bancaires français a fait l'objet d'une refonte⁴ applicable depuis 2023, qui a permis d'étendre le périmètre à l'ensemble des expositions relatives au risque immobilier commercial, en intégrant à la fois :

- les concours accordés aux professionnels de l'immobilier et du logement social (ce qui correspondait au périmètre de l'enquête conduite jusqu'en 2022) ;
- les concours accordés aux non professionnels de l'immobilier et du logement social pour l'acquisition d'un bien immobilier et/ou garantis par un bien immobilier ;
- les investissements réalisés par les banques pour leur propre compte et ayant pour sous-jacent de l'immobilier commercial.

Avec ces nouvelles modalités, l'enquête permet de suivre l'exposition des banques à l'ensemble des expositions sensibles à un risque sous-jacent en lien avec l'immobilier commercial et se traduit par un doublement des expositions analysées par rapport à la précédente version qui ne portait que sur les professionnels de l'immobilier.

3. Des fondamentaux solides malgré un risque de crédit en progression et des segments plus vulnérables : actifs en construction, marchands de biens notamment.

Les crédits à l'immobilier commercial accordés par les banques françaises présentent toujours des fondamentaux solides. Au total, les crédits à taux fixe octroyés sont majoritaires et leur part progresse sur l'année grâce à une réduction notable de la part des crédits à taux variable ou à taux mixte octroyés aux professionnels de l'immobilier (Graphique 15). Les encours à l'immobilier commercial sont également majoritairement amortissables, soit totalement (55,2 %), soit partiellement (17,8 %) et seulement 25,5 % sont remboursables in fine (Graphique 12). Par ailleurs, la maturité résiduelle du portefeuille diminue légèrement, notamment

⁴ Cf. Section méthodologie. La nouvelle version permet notamment de se conformer à la [Recommandation n°2019/3 du CERS](#).

pour les crédits aux professionnels de l'immobilier et aux opérateurs du logement social dont la part des crédits arrivant à maturité dans moins de 2 ans progresse (Graphique 18). Les risques de concentration du refinancement à court et moyen terme restent toutefois limités puisque la moitié arrive à maturité dans 5 ans ou plus (Graphique 17).

Comme en 2023, **les crédits octroyés aux professionnels de l'immobilier présentent des caractéristiques légèrement plus risquées que l'ensemble du portefeuille de l'immobilier commercial**, avec des parts plus importantes de crédits à taux variable ou mixte (58,9 % ; Graphique 15), de crédits in fine (51,4 % ; Graphique 13) et de prêts dont la durée résiduelle est inférieure à 2 ans (47,4 % ; Graphique 18).

Les indicateurs de risque disponibles restent globalement bien orientés et la plupart montrent des dynamiques positives. La part des crédits présentant un ratio prêt / valeur (Loan-to-Value – LTV) inférieur à 60 % progresse de +1,2 pt à 59,0 % (Graphique 20). La part des crédits présentant un taux de couverture du service de la dette (ou *Debt service coverage ratio* – DSCR) inférieur à 1 diminue de -6,4 pt à 24,3 %. La part des crédits présentant un taux de couverture des intérêts de la dette (ou *Interest coverage ratio* – ICR) supérieur à 2 diminue de -6,2 pt mais représente tout de même 64 % de l'ensemble des encours⁵.

En dépit de ces fondamentaux solides, la qualité du portefeuille de crédits à l'immobilier commercial appréciée d'un point de vue comptable (classification IFRS 9) se dégrade légèrement :

- **La part d'exposition en niveau 3 des concours à l'immobilier commercial s'élève à 3,1 % au 31 décembre 2024, en hausse de +0,4 pt depuis décembre 2023** (Graphique 23). Cette dégradation concerne principalement les prêts pour lesquels les biens sont localisés en France (Graphique 26) et peut être observée sur l'ensemble des segments des professionnels de l'immobilier (Graphique 25).
- Parallèlement, **la part d'exposition de niveau 2 progresse entre décembre 2023 et décembre 2024** (+2,8 pt à 15,5 % ; Graphique 23), notamment chez les

professionnels de l'immobilier sur l'ensemble des segments sous-jacents (Graphique 25).

- Le taux de provisionnement des encours de niveau 3 s'inscrit en baisse sur un an (-2,5 pt à 33,3 %). Cette évolution s'explique notamment par la progression plus rapide des encours de niveau 3 que celle des provisions (effet de rajeunissement du stock). Par ailleurs, le taux de provisionnement des encours de niveau 3 demeure inférieur à celui observé sur les prêts aux entreprises en général (45,8 %) mais doit être mis en regard de la part importante garantie par un bien immobilier (64,7 %).

La faible sinistralité observée jusqu'à présent et la prépondérance des garanties se reflètent dans les pondérations bâloises. Au 31 décembre 2024, 75,3 % des expositions sont traitées en méthode notation interne (IRB), plus sensible au risque de crédit sous-jacent (Graphique 31), et présentent une pondération moyenne totale de 47,6 % (Graphique 34).

Les indicateurs de risque par segment révèlent des zones de risque (Tableau 3), **en particulier au niveau des actifs en construction** (9,0 % des expositions totales), **des marchands de biens** (2,0 % des expositions totales) et/ou des **biens localisés hors de France** (24,2 % des expositions totales) :

- **70,1 % des concours octroyés pour le financement d'actifs en construction (PUD) arrivent à maturité dans deux ans ou moins**, 61,6 % sont des crédits in fine et 49,4 % sont à taux variable. Par ailleurs, **ces crédits montrent des taux d'exposition en niveaux 2 et 3 supérieurs à l'ensemble du portefeuille** (resp. 23,3% et 4,3%).
- **74,0 % des concours octroyés à des marchands de biens arrivent à maturité dans deux ans ou moins**, 64,1 % sont des crédits in fine et 45,2 % sont à taux variable. **Ces concours présentent des indicateurs de risque (LTV, ICR et DSCR) plus élevés que l'ensemble du portefeuille de l'immobilier commercial des banques françaises.** Aussi, ces crédits sont caractérisés par des taux d'exposition en niveaux 2 et 3 particulièrement élevés (resp. 38,6 % et 6,2 %).

⁵ Il convient toutefois de signaler que les données relatives au DSCR) et à l'ICR ne sont pas exhaustives et leur représentativité est donc limitée.

- **Les concours octroyés pour le financement de biens situés hors France montrent des indicateurs de risque généralement plus élevés que l'ensemble des concours.** La part des crédits arrivant à maturité dans deux ans ou moins est ainsi plus grande pour le financement de biens situés dans le reste de l'Europe et dans le reste du monde (resp. 39,3 % et 52,2 %), de même pour la part des crédits in fine (resp. 49,9 % et 54,9 %) et les crédits à taux variables (44,6 % et 42,8 %). Ils présentent également une part d'ICR inférieure à 1,5 (resp. 45,1 % et 31,7 %) ainsi qu'un taux d'exposition en niveau 3 plus élevé (resp. 4,0% et 5,2%).

Données réglementaires FINREP :

En complément de l'enquête ACPR, les **données réglementaires FINREP** permettent des comparaisons entre les principales banques de la zone euro et les six principaux groupes bancaires français⁶, sur le **périmètre toutefois plus restreint des prêts et avances aux entreprises non financières garantis par un bien immobilier commercial.**

D'après ces données, les banques françaises apparaissent moins exposées aux risques liés à l'immobilier commercial que leurs homologues de la zone euro :

- Au 31 mars 2025, les prêts et avances aux entreprises garantis par un bien immobilier commercial octroyés par les six principaux groupes bancaires français s'élèvent à 287,0 Md€, en hausse de 3,1 % par rapport au 31 mars 2024 mais leur part dans le total de bilan des banques reste stable à 3,2%. Les banques françaises apparaissent moins exposées à l'immobilier commercial que les 22 banques comparables de la zone euro : à la même date, les prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial octroyés par les 22 autres banques comparables de la zone euro représentent 5,6 % de leur total de bilan (Graphique 37).
- Sur ce même périmètre, les banques françaises présentent également une sinistralité inférieure à celle de leurs homologues européennes, avec un taux d'expositions en niveau 3 de 3,4 % au 31 mars 2024 (contre 4,4 % en

moyenne pour les 22 banques comparables de la zone euro) et un taux d'exposition en niveau 2 de 14,3 % (contre 20,8 % en moyenne pour les 22 banques comparables de la zone euro ; Graphique 42).

- Enfin, les banques françaises se distinguent par un taux de provisionnement des encours en niveau 2 plus important que celui des 22 autres banques comparables de la zone euro (5,2 % contre 2,3 % au 31 mars 2025) et un taux de provisionnement des encours de niveau 3 inférieur à celui des 22 autres banques comparables de la zone euro (29,6 % contre 31,0 % au 31 mars 2025 ; Graphique 43).

Achevé de rédiger le 15 juillet 2025

Étude réalisée par Robin HORRI.

Mots-clés : immobilier commercial

Codes JEL : G21

⁶ BNP Paribas, Société Générale, Groupe Crédit Agricole, Groupe BPCE, Groupe Crédit Mutuel et la Banque Postale.

SOMMAIRE

MÉTHODOLOGIE.....	10
UN REPLI DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.....	11
1. Un marché français toujours en demi-teinte.....	11
2.1. Des investissements en immobilier d'entreprise en France stables et à un niveau historiquement bas.....	11
2.2. Une offre immédiate de bureaux en Île-de-France en augmentation à un niveau historiquement élevé.....	12
2.3. Une baisse significative et continue du prix moyen des bureaux tandis que les valeurs locatives progressent.....	13
DES EXPOSITIONS RELATIVEMENT LIMITÉES ET QUI PRÉSENTENT DES FONDAMENTAUX SOLIDES.....	15
1. Des expositions stables et relativement limitées au regard de la taille de bilan des banques françaises.....	15
2. Des biens sous-jacents aux concours constitués en premier lieu d'immobilier résidentiel.....	16
3. Des crédits majoritairement amortissables.....	18
4. Des crédits majoritairement à taux fixes et une part des crédits à taux variables en recul sur les professionnels de l'immobilier.....	20
5. Une part des crédits arrivant à maturité dans moins de deux ans en hausse, notamment sur les professionnels de l'immobilier alors que la moitié des crédits conserve une maturité résiduelle supérieure à 5 ans.....	21
6. Une part des concours ayant un ratio prêt-valeur (« <i>Loan-to-Value</i> » – <i>LTV</i>) inférieur à 60 % en progression et représentant plus de la moitié des expositions.....	23
UN RISQUE DE CRÉDIT QUI RESTE MAÎTRISÉ MALGRÉ UNE LÉGÈRE DÉTÉRIORATION.....	25
1. Une hausse des expositions en niveaux 2 et 3 (IFRS9), en particulier chez les professionnels de l'immobilier.....	25
2. Des taux de provisionnement relativement stables.....	27
3. Des expositions traitées majoritairement en méthode notation interne (IRB).....	30
4. Des pondérations bâloises relativement stables sur les professionnels de l'immobilier et en France.....	32
5. Des prêts garantis par un bien immobilier commercial présentant un risque de crédit plus limité que celui des pairs européens.....	34
GLOSSAIRE.....	38
ANNEXE.....	41

Chiffres-clés⁷

Tableau 1 - Enquête ACPR sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial - Évolution des encours en 2024

Données en milliards€	EXPOSITIONS		
	31-déc-23	31-déc-24	Var*
Expositions totales à l'immobilier commercial	541,5	543,0	+0,3% ↑
Dont concours octroyés par les banques	505,3	510,0	+0,9% ↑
Dont investissements réalisés par les banques pour leur propre compte	36,2	33,0	-8,7% ↓
Matérialité des expositions à l'immobilier commercial			
Total de bilan	8 190,1	8 480,1	+3,5%
En % du total de bilan	6,6%	6,4%	-0,2 pt ↓
Ventilation des concours par type de bénéficiaire			
Part des professionnels de l'immobilier	47,9%	46,0%	-1,9 pt ↓
- dont actifs existants (IPRE)	36,9%	37,0%	+0,1 pt ↑
- dont actifs en construction (PUD)	11,1%	9,0%	-2,0 pt ↓
Part des opérateurs du logement social	5,5%	5,6%	+0,2 pt ↑
Part des non-professionnels de l'immobilier et du logement social	46,6%	48,3%	+1,7 pt ↑
Ventilation des concours par localisation du bien			
France	76,4%	75,8%	-0,6 pt ↓
Reste de l'UE	16,5%	17,1%	+0,6 pt ↑
Reste du monde	7,1%	7,1%	+0,0 pt ↑
Ventilation des concours par type de bien			
Immobilier résidentiel	30,2%	29,1%	-1,2 pt ↓
Bureaux	17,6%	16,8%	-0,8 pt ↓
Locaux commerciaux	17,4%	17,8%	+0,4 pt ↑
Locaux industriels	16,0%	16,8%	+0,8 pt ↑
Autres	18,9%	19,6%	+0,7 pt ↑
Caractéristiques des crédits			
Part des crédits in fine	24,6%	25,5%	+0,9 pt ↑
Part des crédits à taux variables	26,7%	23,7%	-3,0 pt ↓
Part des crédits ≤ 2 ans	26,1%	27,7%	+1,6 pt ↑
Indicateurs de risque			
Part des LTV ≥ 80%	21,3%	20,5%	-0,8 pt ↓
Part des ICR < 1,5	23,7%	27,5%	+3,8 pt ↑
Part des DSCR < 1	30,7%	24,3%	-6,4 pt ↓
Sinistralité et pondération bâloise			
Taux d'expositions en Niveau 2 (IFRS9)	12,7%	15,5%	+2,8 pt ↑
Taux d'expositions en Niveau 3 (IFRS9)	2,7%	3,1%	+0,4 pt ↑
Taux de provisionnement des expositions en Niveau 3	35,8%	33,3%	-2,5 pt ↓
Pondération IRB moyenne	40,8%	42,0%	+1,2 pt ↑

Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial – 5 principaux groupes bancaires français

Les données relatives aux ratios ICR et DSCR renseignées par les cinq remettants n'étant pas exhaustives (ICR et DSCR non disponibles et/ou non applicables), les indicateurs de risque ne sont pas représentatifs de l'ensemble du portefeuille.

⁷ Cf. Glossaire en fin de note pour la définition des différents indicateurs de risque.

Tableau 2 - Prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial
6 banques françaises versus 22 autres banques du Mécanisme de Supervision Unique (SSM)

Données en milliards€	6 banques françaises				22 autres banques du SSM			
	31-déc-23	31-déc-24	31-mars-25	Var° déc. 2023/2024	31-déc-23	31-déc-24	31-mars-25	Var° déc. 2023/2024
Prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial	268,7	287,5	287,0	+7,0% ↑	698,2	701,2	699,5	+0,4% ↑
En % du total de bilan	3,2%	3,3%	3,2%	+0,1 pt ↑	5,9%	5,7%	5,6%	-0,1 pt ↓
En % des fonds propres CET1	65,7%	67,6%	67,8%	+1,9 pt ↑	116,0%	113,3%	111,3%	-2,6 pt ↓
Sinistralité (IFRS9)								
Taux d'expositions en Niveau 2 (IFRS9)	12,3%	14,5%	14,3%	+2,1 pt ↑	20,6%	20,7%	20,8%	+0,1 pt ↑
Taux d'expositions en Niveau 3 (IFRS9)	3,2%	3,4%	3,4%	+0,2 pt ↑	4,4%	4,7%	4,4%	+0,2 pt ↑

Source : FINREP – 6 principaux groupes bancaires français

Tableau 3 - Enquête ACPR sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial - Cartographie des risques au 31 décembre 2024 par types de bénéficiaires et localisation du bien

	Type de bénéficiaires									Localisation du bien			
Données d'expositions 31/12/2024	Professionnels de l'immobilier						Opérateurs du logement social	Autres bénéficiaires	TOTAL	France	Reste de l'Europe	Reste du Monde	TOTAL
	Actifs existants (IPRE)					Actifs en construction (PUD)							
	Total actifs existants (IPRE)	Sociétés foncières	Financement s spécialisés	Marchands de biens	Autres								
Concours octroyés par les banques (en milliards€)	188,6	77,2	78,4	10,0	23,0	46,1	28,7	246,5	510,0	386,4	87,3	36,3	510,0
Part des concours totaux	37,0%	15,1%	15,4%	2,0%	4,5%	9,0%	5,6%	48,3%	100,0%	75,8%	17,1%	7,1%	100,0%
Ventilation des expositions par type de bien													
Immobilier résidentiel	21,5%	16,1%	15,7%	61,6%	39,3%	62,4%	100,0%	19,5%	29,1%	32,9%	16,6%	19,3%	29,1%
Bureaux	24,3%	22,6%	31,4%	6,9%	11,6%	11,2%	0,0%	14,5%	16,8%	17,1%	13,9%	21,4%	16,8%
Locaux commerciaux	24,8%	27,2%	30,0%	9,2%	6,5%	6,1%	0,0%	17,0%	17,8%	17,1%	17,5%	25,0%	17,8%
Locaux industriels	10,0%	11,8%	11,0%	3,0%	4,7%	4,4%	0,0%	26,2%	16,8%	16,5%	19,0%	14,6%	16,8%
Autres	19,4%	22,3%	11,8%	19,3%	37,8%	15,9%	0,0%	22,9%	19,6%	16,4%	33,0%	19,7%	19,6%
Caractéristiques des crédits													
Part des crédits garantis par un bien immobilier	54,8%	33,7%	76,9%	59,0%	40,1%	38,8%	7,0%	81,7%	64,7%	64,9%	64,6%	63,8%	64,7%
Part des crédits in fine	50,1%	44,7%	53,2%	64,1%	50,2%	61,6%	6,5%	5,3%	25,5%	16,6%	49,9%	54,9%	25,5%
Part des crédits à taux variables	39,7%	37,7%	37,0%	45,2%	54,8%	49,4%	18,3%	9,5%	23,7%	16,7%	44,6%	42,8%	23,7%
Part des crédits ≤ 2 ans	44,4%	37,8%	42,5%	74,0%	60,6%	70,1%	19,1%	11,6%	27,7%	22,3%	39,3%	52,2%	27,7%
Indicateurs de risque													
Part des LTV ≥ 80%	11,9%	11,9%	10,2%	19,0%	17,5%			29,1%	20,5%	22,6%	16,4%	12,6%	20,5%
Part des ICR < 1,5	21,9%	14,2%	23,1%	53,5%	53,4%	58,0%		45,6%	27,5%	18,3%	45,1%	31,7%	27,5%
Part des DSCR < 1	19,9%	16,6%	14,0%	63,0%	60,7%	69,3%		37,9%	24,3%	18,3%	44,1%	18,2%	24,3%
Sinistralité et pondération bâloise													
Taux d'expositions en Niveau 2	16,2%	10,9%	17,1%	38,6%	20,8%	23,3%	6,5%	14,6%	15,5%	16,4%	11,3%	15,3%	15,5%
Taux d'expositions en Niveau 3	3,5%	1,7%	4,6%	6,2%	4,9%	4,3%	0,1%	3,0%	3,1%	2,7%	4,0%	5,2%	3,1%
Taux de provisionnement des expositions en Niveau 3	28,6%	34,0%	27,9%	27,3%	25,2%	44,4%	25,8%	34,5%	33,3%	32,5%	37,4%	30,3%	33,3%
Pondération IRB moyenne	43,2%	43,1%	41,9%	61,6%	40,7%	57,7%	14,0%	40,7%	42,0%	43,9%	36,4%	38,5%	42,0%

Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial – 5 principaux groupes bancaires français

- Ventilation des expositions par type de biens : l'échelle de couleurs indique la plus ou moins grande exposition au type de bien concerné.
- Caractéristiques des crédits, indicateurs de risque, sinistralité et pondération bâloise : l'échelle de couleur indique l'écart par rapport à la moyenne (vert : moins risqué ; rouge : plus risqué).

MÉTHODOLOGIE

Le présent « Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées par le Secrétariat général de l'ACPR (SGACPR) dans le cadre de son enquête périodique sur le financement de l'immobilier commercial ainsi que sur les données réglementaires usuelles transmises par les groupes bancaires .

Le périmètre et le format de l'enquête ont évolué en 2023, notamment en réponse à la [Recommandation n° 2019/3 du CERS](#) (modifiant la Recommandation n°2016/14) sur le manque de données dans le domaine de l'immobilier résidentiel et commercial.

Cette enquête permet de capturer un périmètre plus large d'encours de crédits rattachés à l'immobilier commercial, définis sur la base de la typologie du bénéficiaire du financement ou sur l'objet du bien financé. Pour mémoire, la précédente version de l'enquête se concentrait sur le seul financement des professionnels de l'immobilier.

On distingue ainsi dans la nouvelle version de l'enquête trois types de bénéficiaires (cf. tableaux des chiffres clés) :

- Les professionnels de l'immobilier, c'est-à-dire les entreprises générant une part majoritaire (> 50%) de leurs revenus de la vente ou de la location de biens immobiliers, existants ou en construction. À fin 2024, l'encours de crédit distribué à ces contreparties s'élève à près de 234,8 milliards d'euros, et représente 46% de l'encours total à l'immobilier commercial.
- Les opérateurs de logement social, dont l'encours de crédit s'élève à 28,7 milliards d'euros, soit 5,6 % de l'encours total à l'immobilier commercial.
- Les « autres bénéficiaires », pour lesquels l'encours de crédit est identifié comme relevant de l'immobilier commercial car visant à financer l'acquisition d'un bien immobilier et/ou garanti par un bien immobilier. Fin 2024, cette catégorie recouvre 246,5 milliards d'euros d'encours et représente 48,3% de l'encours total à l'immobilier commercial.
- Les investissements des groupes bancaires pour leur propre compte ayant pour sous-jacent l'immobilier commercial. Pour cette catégorie, l'encours s'élève à 33,0 milliards d'euros et représente 6% de l'encours total à l'immobilier commercial.

Les cinq grands groupes bancaires français les plus exposés à l'immobilier commercial répondant à l'enquête sur l'immobilier commercial de l'ACPR sont : BNP Paribas, Société Générale, Groupe Crédit Agricole, Groupe BPCE, Groupe Crédit Mutuel.

L'analyse s'appuie également sur des sources et analyses externes (GIE Immostat et BNPP Paribas Real Estate) ainsi que sur des données bancaires européennes à des fins de comparaison (en incluant la Banque Postale).

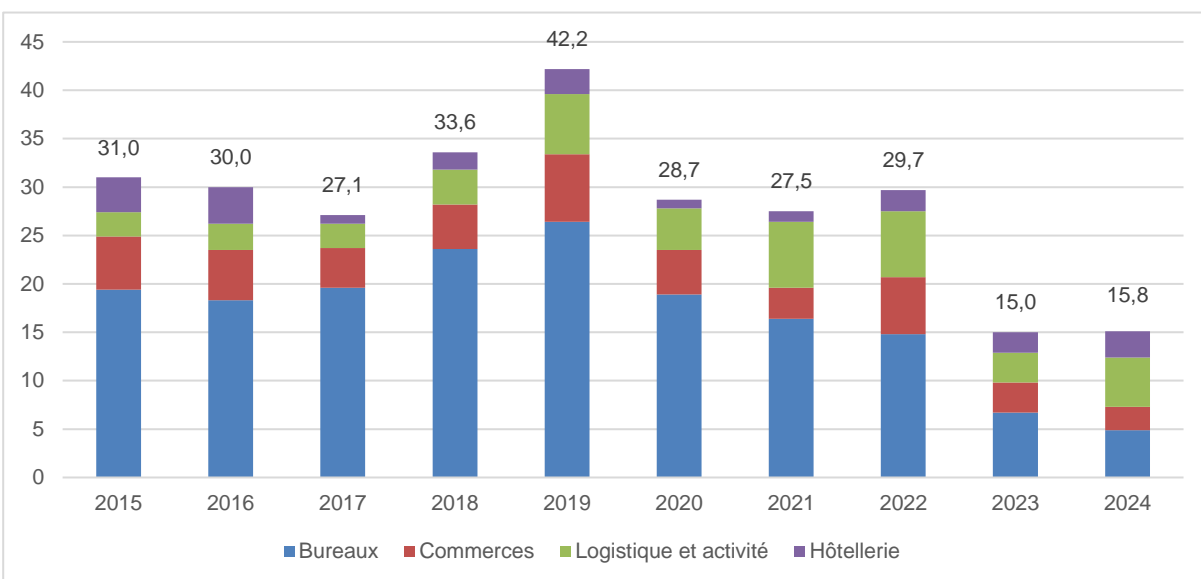
Enfin, comme chaque année, des établissements ont pu, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses ou de leurs reportings, compléter ou modifier certaines données des années passées, permettant ainsi d'améliorer la qualité des données et de certains indicateurs. De ce fait, certains chiffres figurant dans la présente étude peuvent différer de ceux qui ont été publiés au titre des années précédentes.

UN REPLI DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

1. Un marché français toujours en demi-teinte

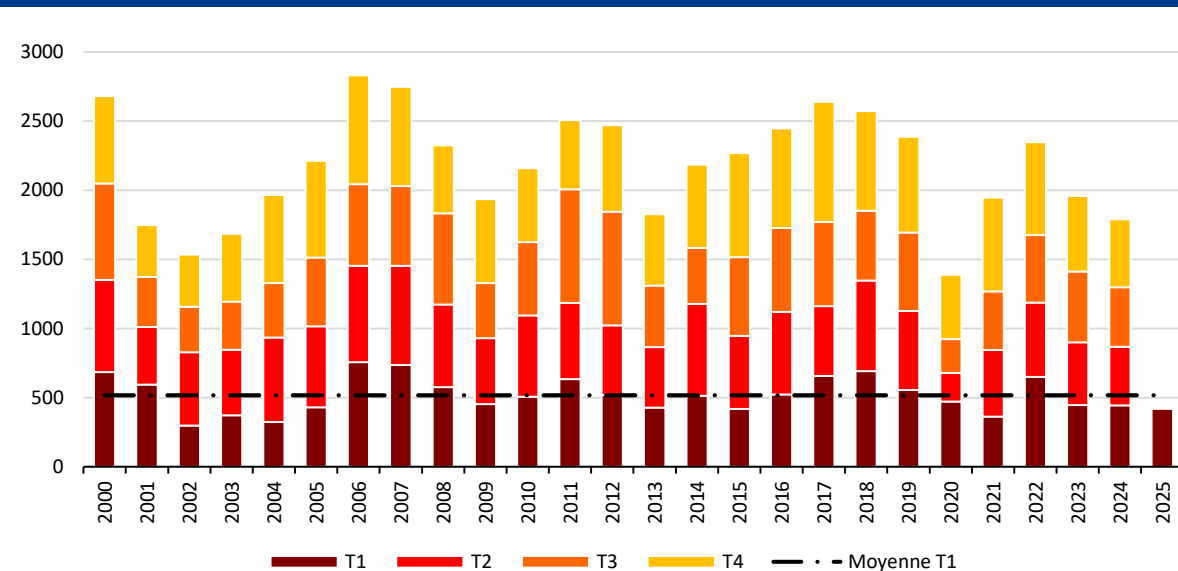
2.1. Des investissements en immobilier d'entreprise en France stables et à un niveau historiquement bas

Graphique 1 Investissements en immobilier d'entreprise en France et par segment, en milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

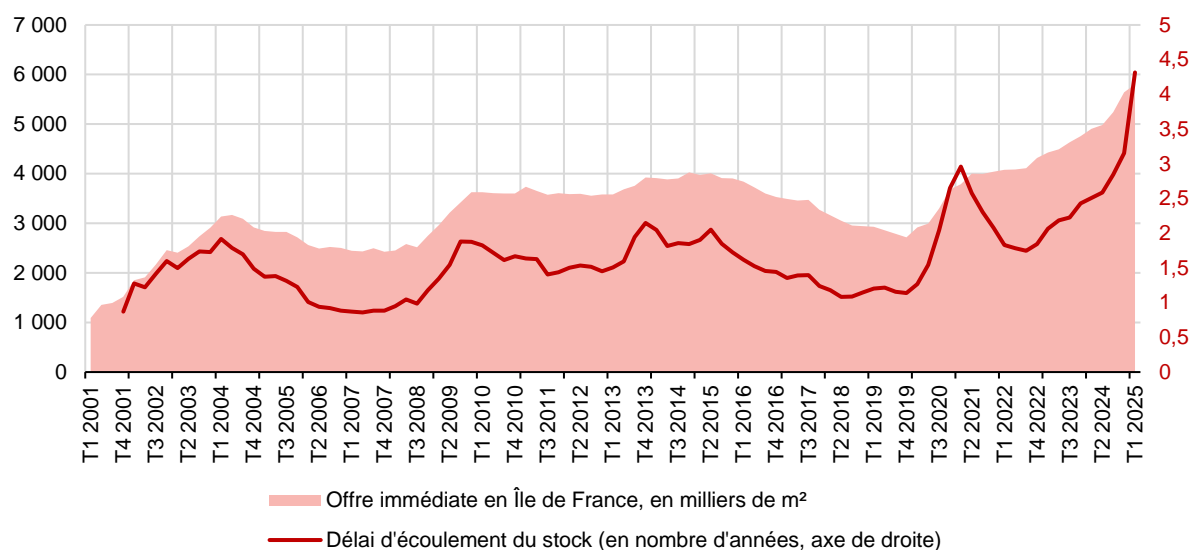
Graphique 2 Demande placée de bureaux en Île de France, en milliers de m²



Source : Immostat

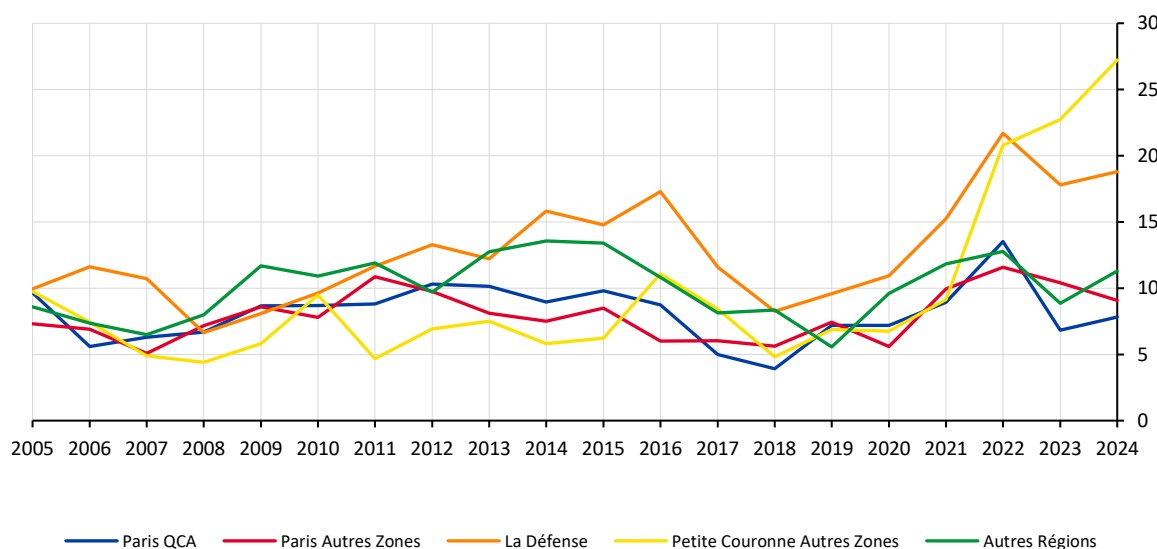
2.2. Une offre immédiate de bureaux en Île-de-France en augmentation à un niveau historiquement élevé

Graphique 3 Offre immédiate de bureaux en Île de France



Source : Immostat

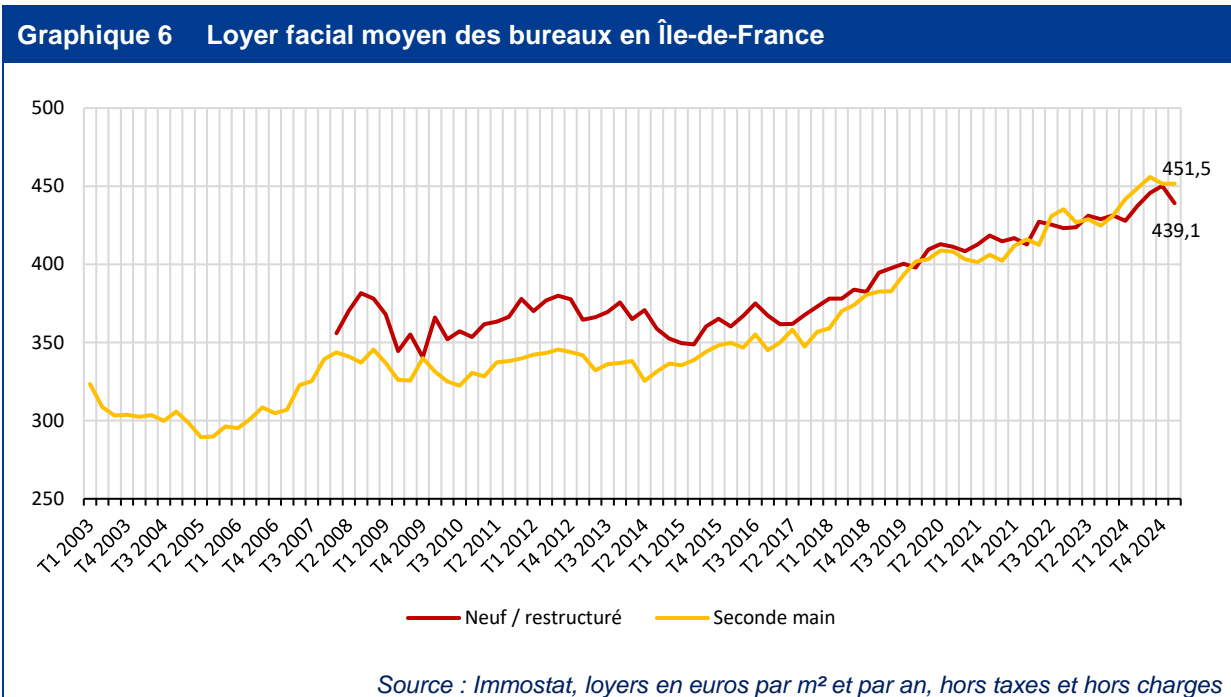
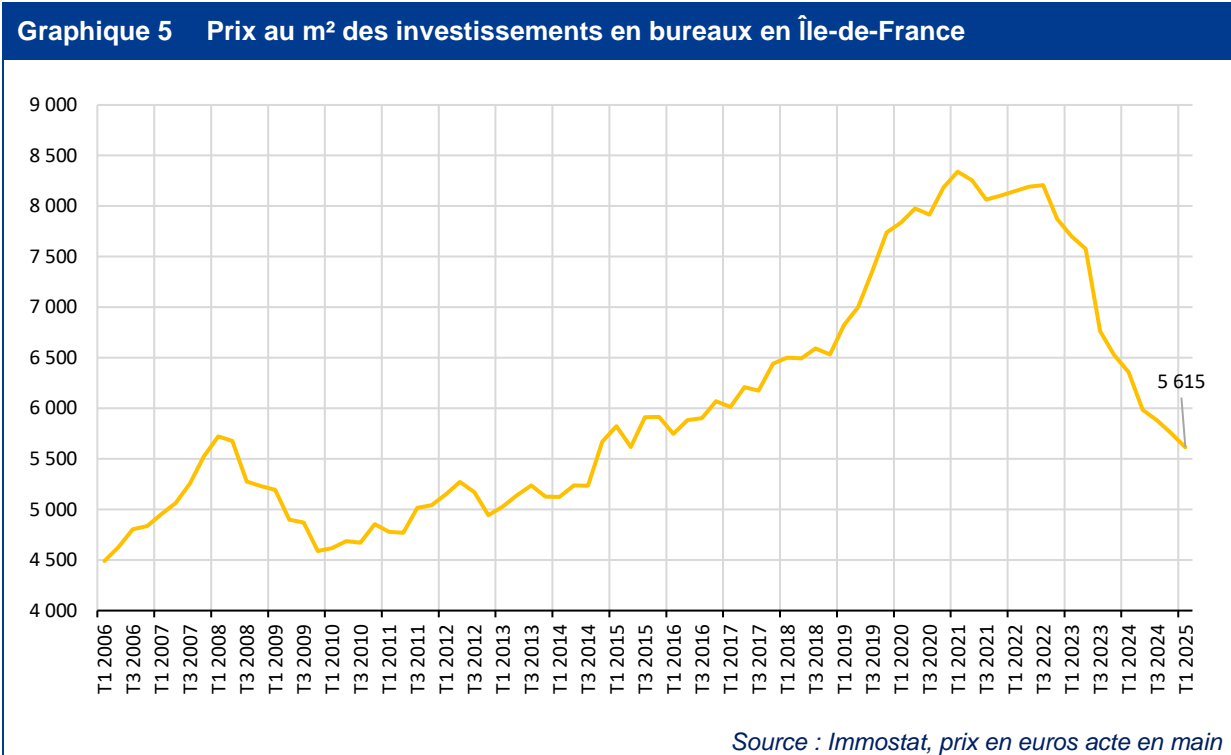
Graphique 4 Taux de vacance sur les bureaux par zone géographique, en pourcentage



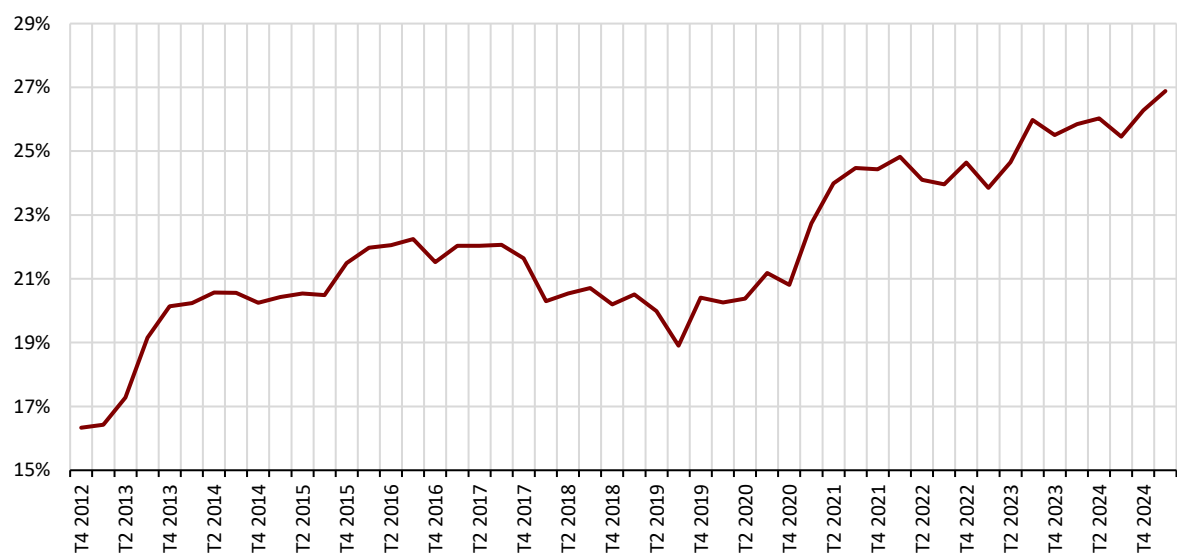
Source : MSCI. Dernier point : 2024

Le périmètre représenté correspond à l'immobilier de rendement. QCA = quartier central des affaires.

2.3. Une baisse significative et continue du prix moyen des bureaux tandis que les valeurs locatives progressent



Graphique 7 Taux d'accompagnement en Île de France

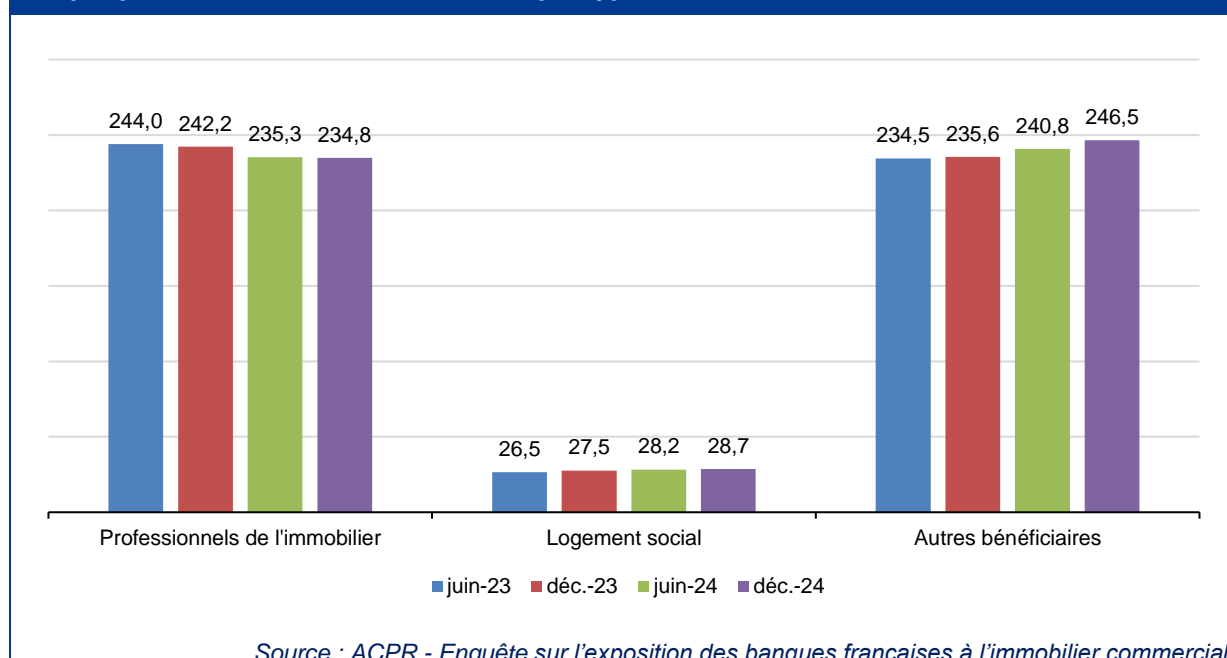


Source : Immostat

DES EXPOSITIONS RELATIVEMENT LIMITÉES ET QUI PRÉSENTENT DES FONDAMENTAUX SOLIDES

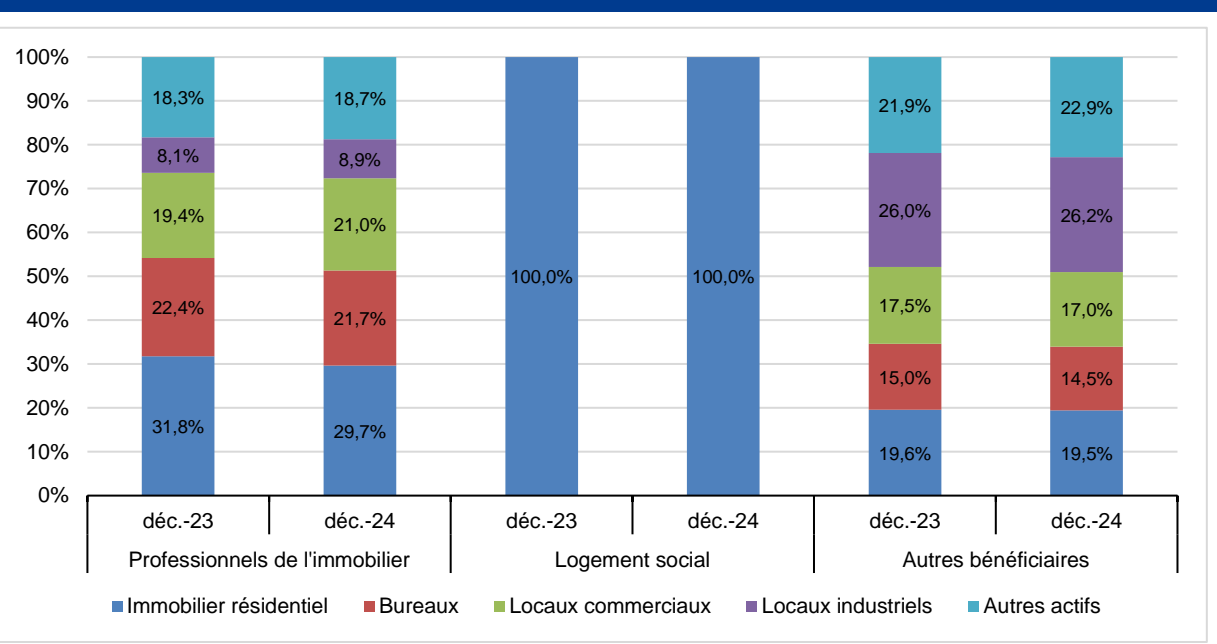
1. Des expositions stables et relativement limitées au regard de la taille de bilan des banques françaises

Graphique 8 Ventilation des concours par type de bénéficiaire, en milliards d'euros



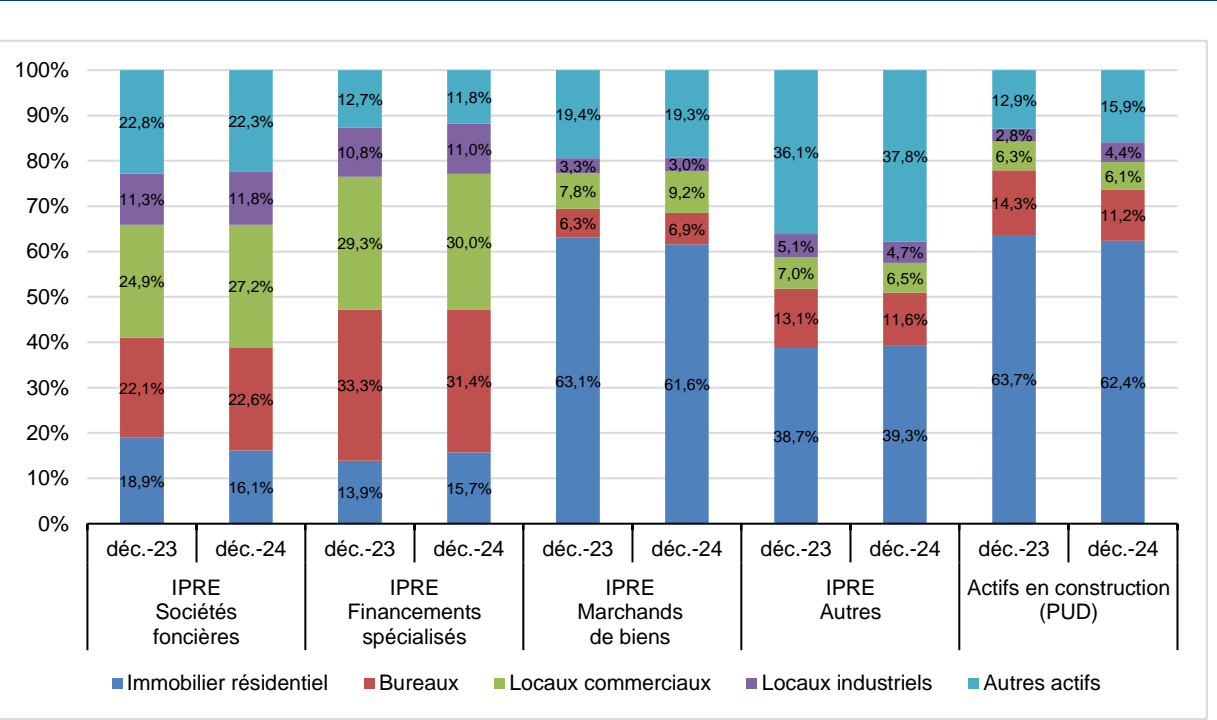
2. Des biens sous-jacents aux concours constitués en premier lieu d'immobilier résidentiel

Graphique 9 Ventilation des concours par type de bien et par type de bénéficiaire



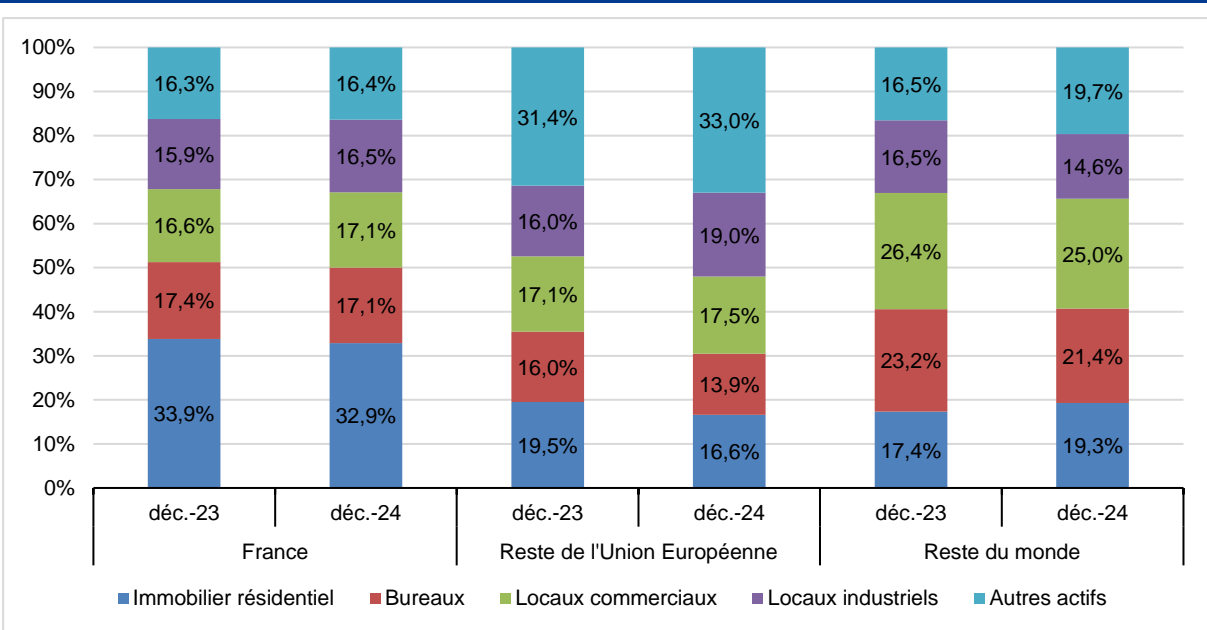
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial.

Graphique 10 Ventilation des concours par type de bien et par type de bénéficiaire - focus sur les professionnels de l'immobilier



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

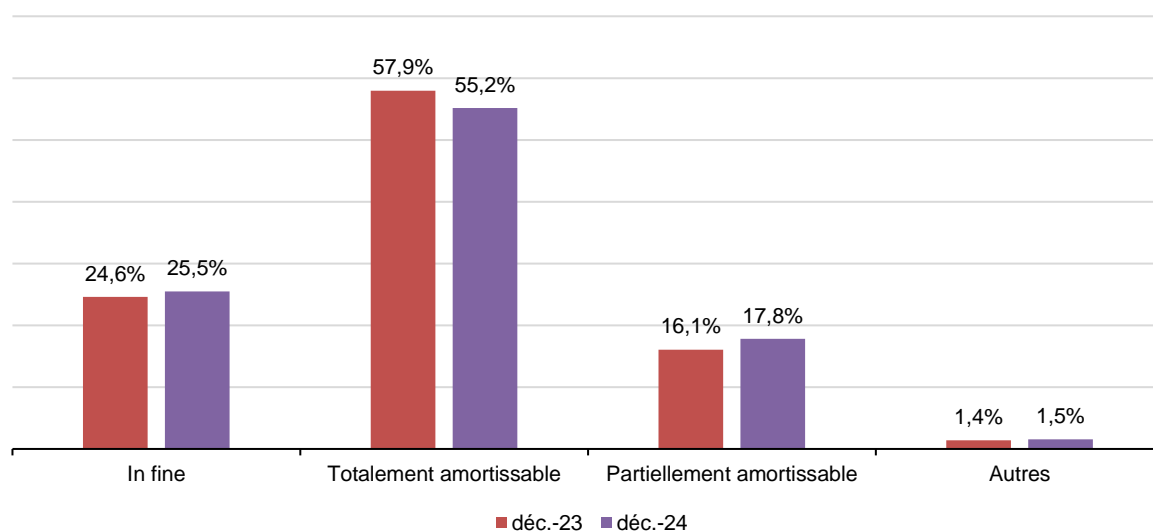
Graphique 11 Ventilation des concours par type de bien et par localisation du bien



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

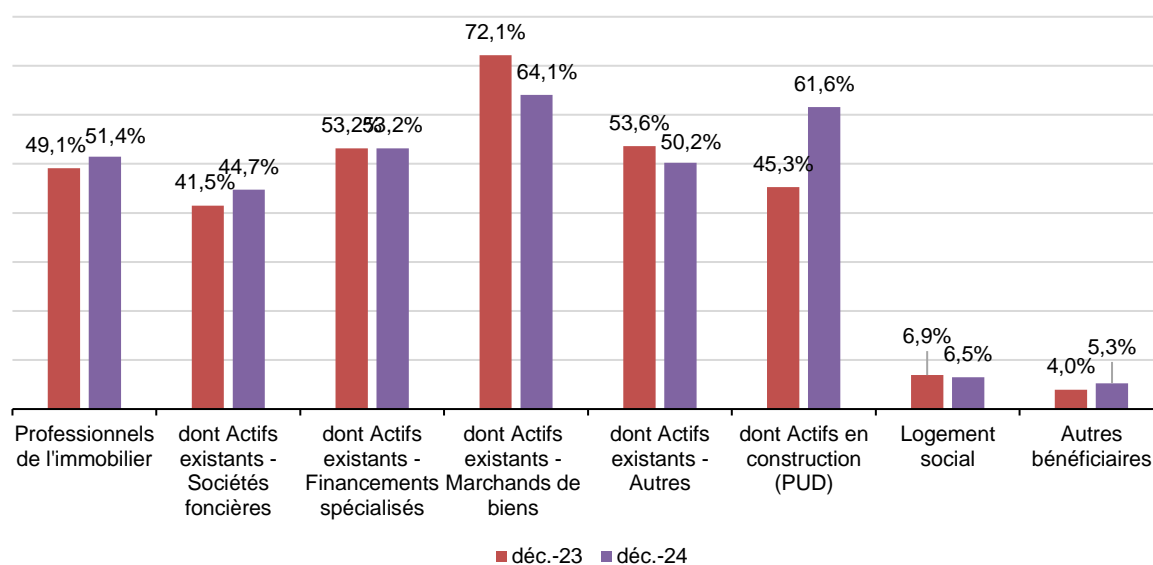
3. Des crédits majoritairement amortissables

Graphique 12 Ventilation des crédits par type d'amortissement



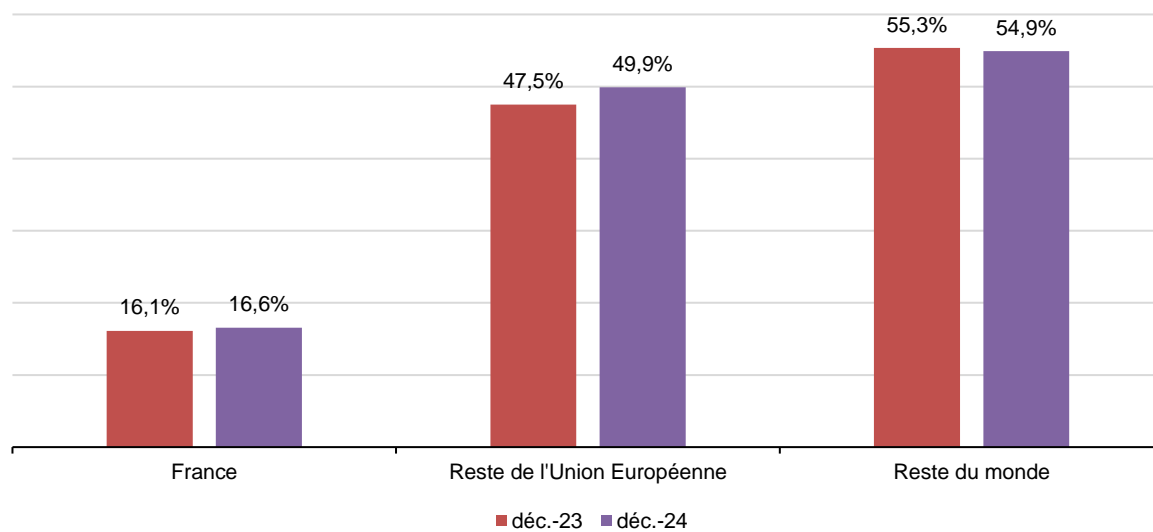
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 13 Part des prêts in fine par type de bénéficiaires



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

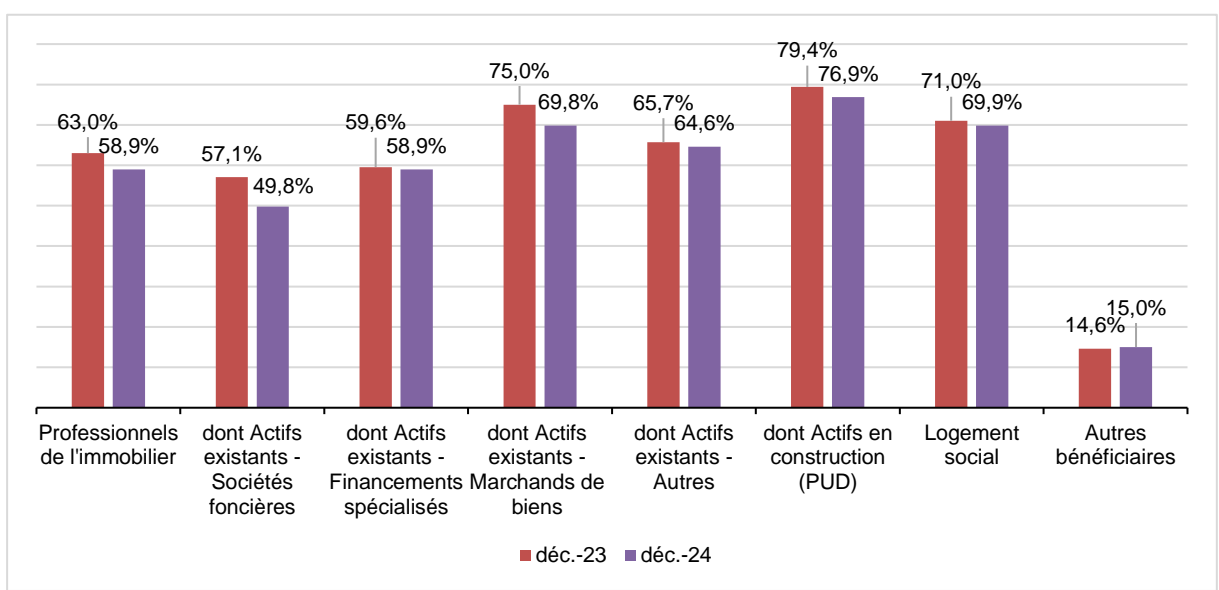
Graphique 14 Part des prêts in fine par localisation du bien



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

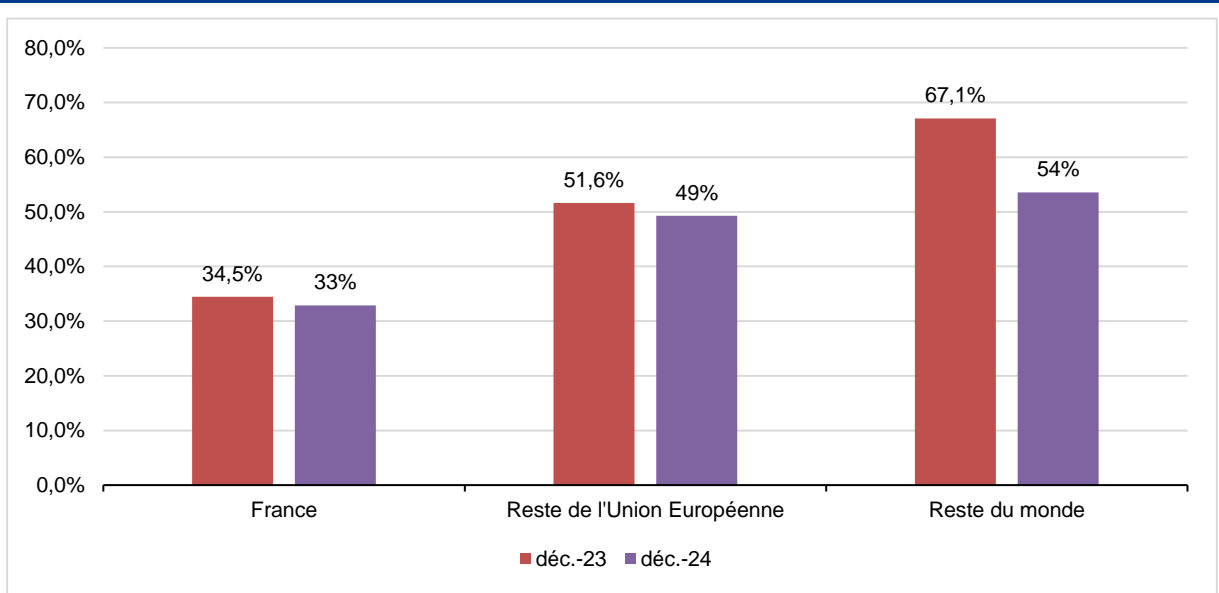
4. Des crédits majoritairement à taux fixes et une part des crédits à taux variables en recul sur les professionnels de l'immobilier

Graphique 15 Part des crédits à taux variable ou taux mixte par type de bénéficiaires



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

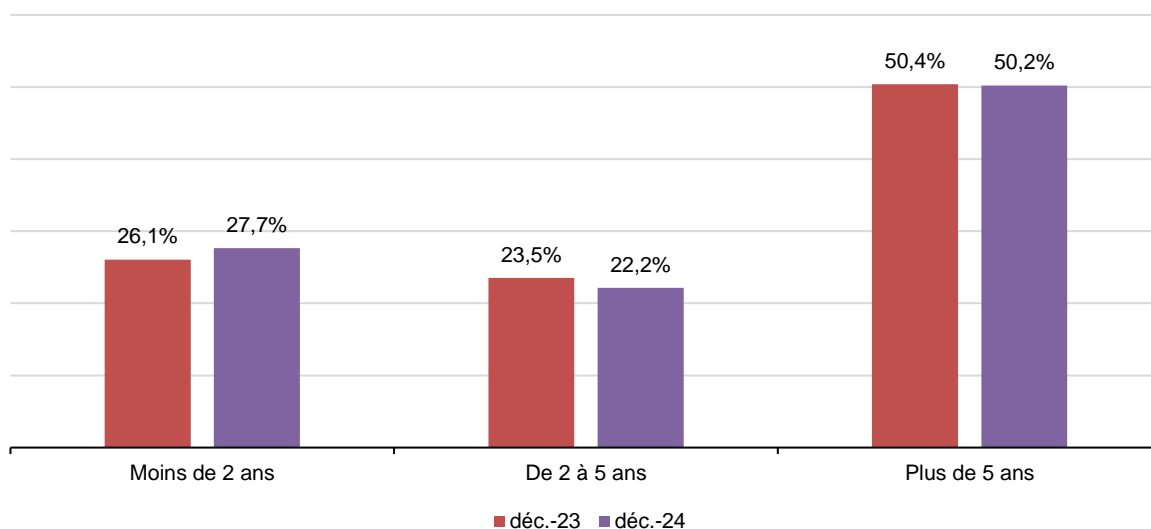
Graphique 16 Part des crédits à taux variable ou taux mixte par localisation du bien



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

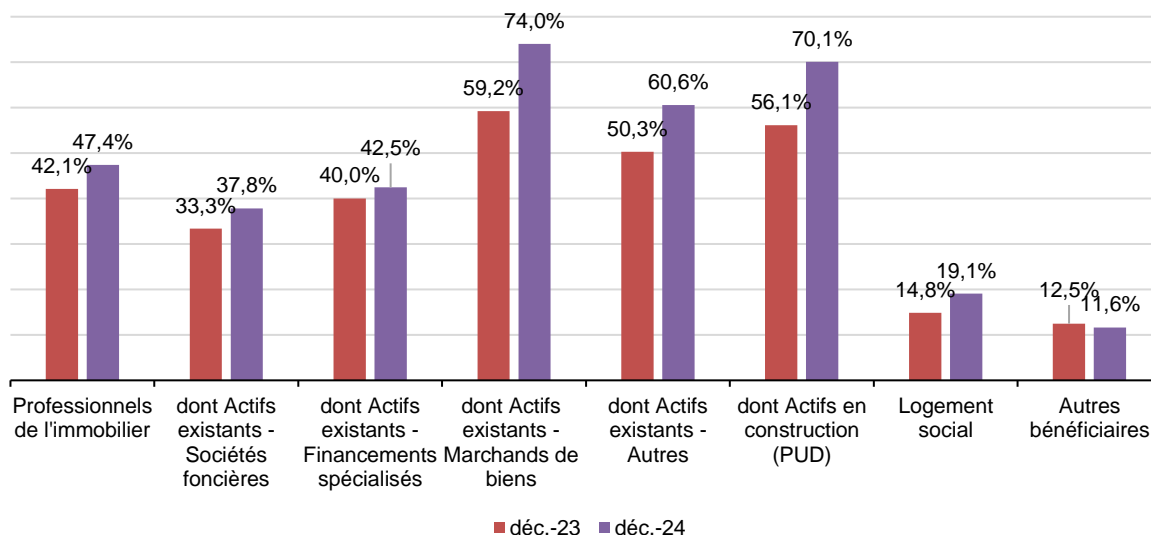
5. Une part des crédits arrivant à maturité dans moins de deux ans en hausse, notamment sur les professionnels de l'immobilier alors que la moitié des crédits conserve une maturité résiduelle supérieure à 5 ans

Graphique 17 Ventilation des crédits par durée résiduelle



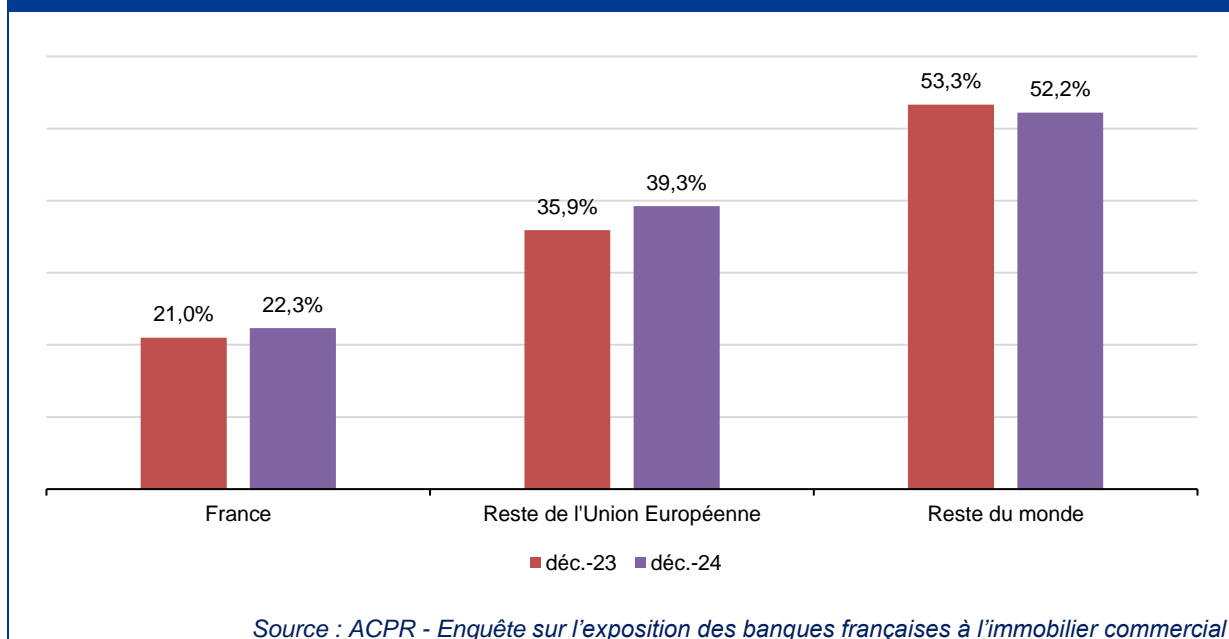
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 18 Part des crédits arrivant à maturité dans moins de 2 ans par bénéficiaires



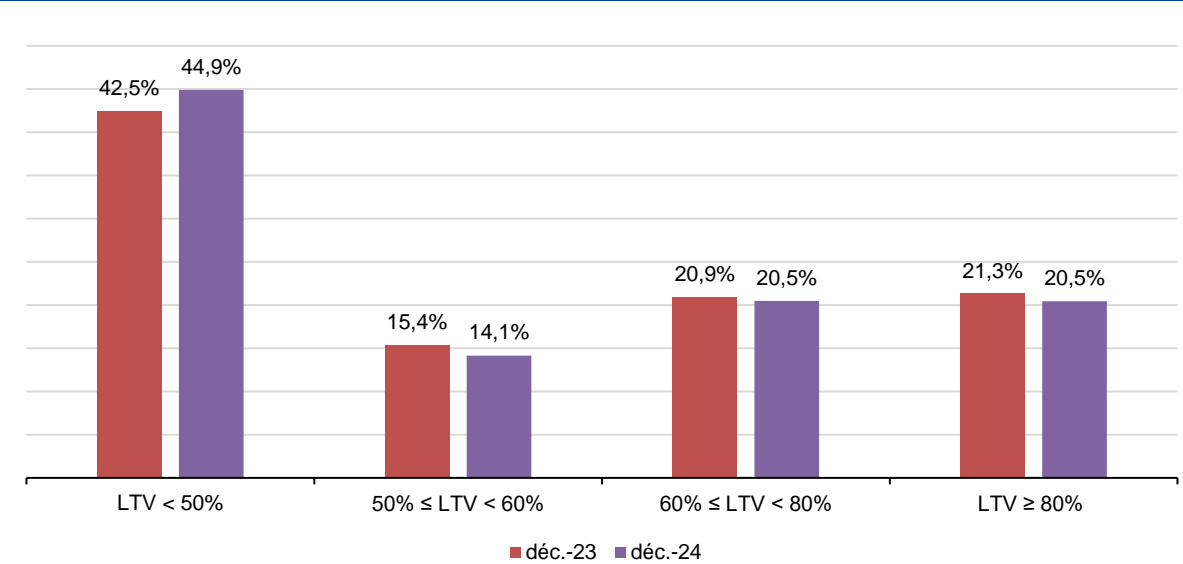
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 19 Part des crédits arrivant à maturité dans moins de 2 ans par localisation du bien



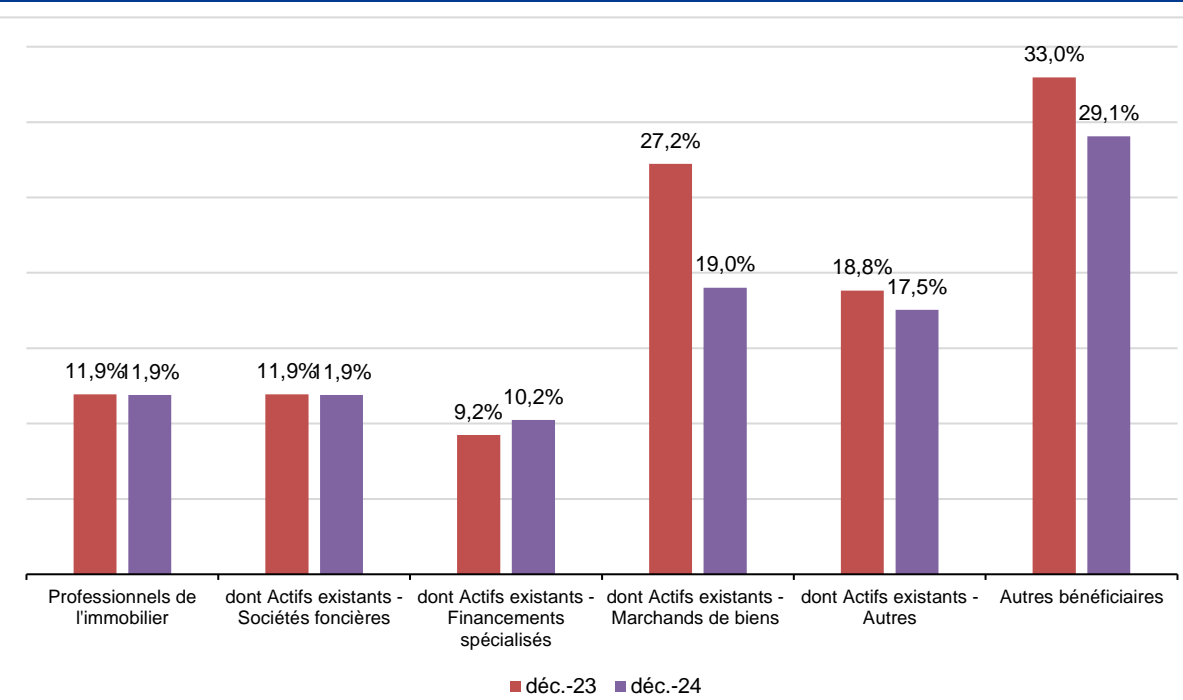
6. Une part des concours ayant un ratio prêt-valeur (« *Loan-to-Value* » – *LTV*) inférieur à 60 % en progression et représentant plus de la moitié des expositions

Graphique 20 Ventilation des concours par tranche de LTV



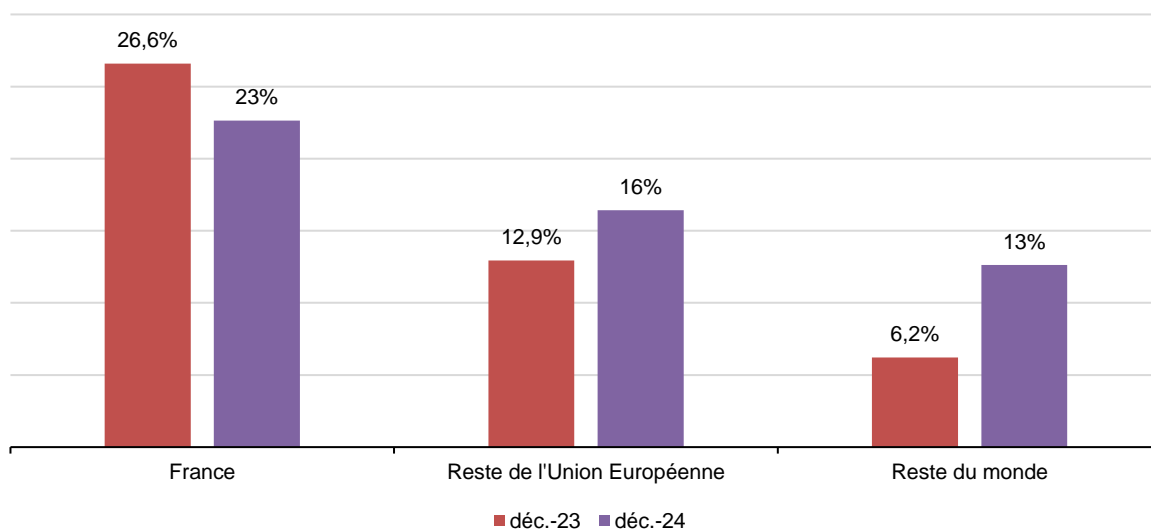
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 21 Part des concours avec une LTV ≥ 80% par type de bénéficiaires



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 22 Part des concours avec une LTV \geq 80% par localisation du bien

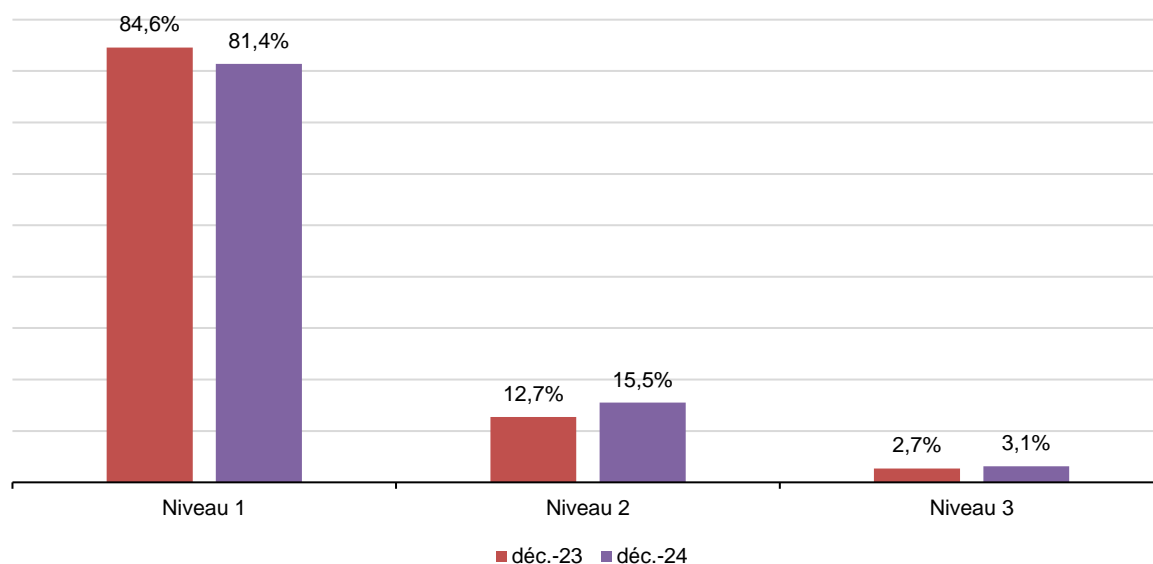


Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

UN RISQUE DE CRÉDIT QUI RESTE MAÎTRISÉ MALGRÉ UNE LÉGÈRE DÉTÉRIORATION

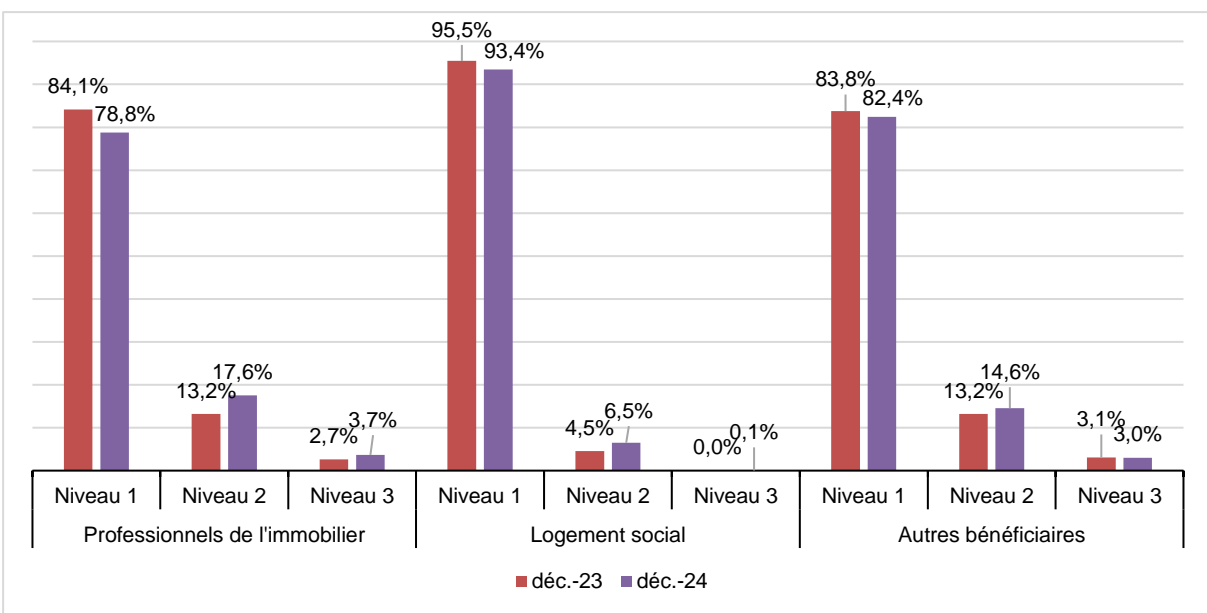
1. Une hausse des expositions en niveaux 2 et 3 (IFRS9), en particulier chez les professionnels de l'immobilier

Graphique 23 Ventilation des expositions par niveau IFRS 9



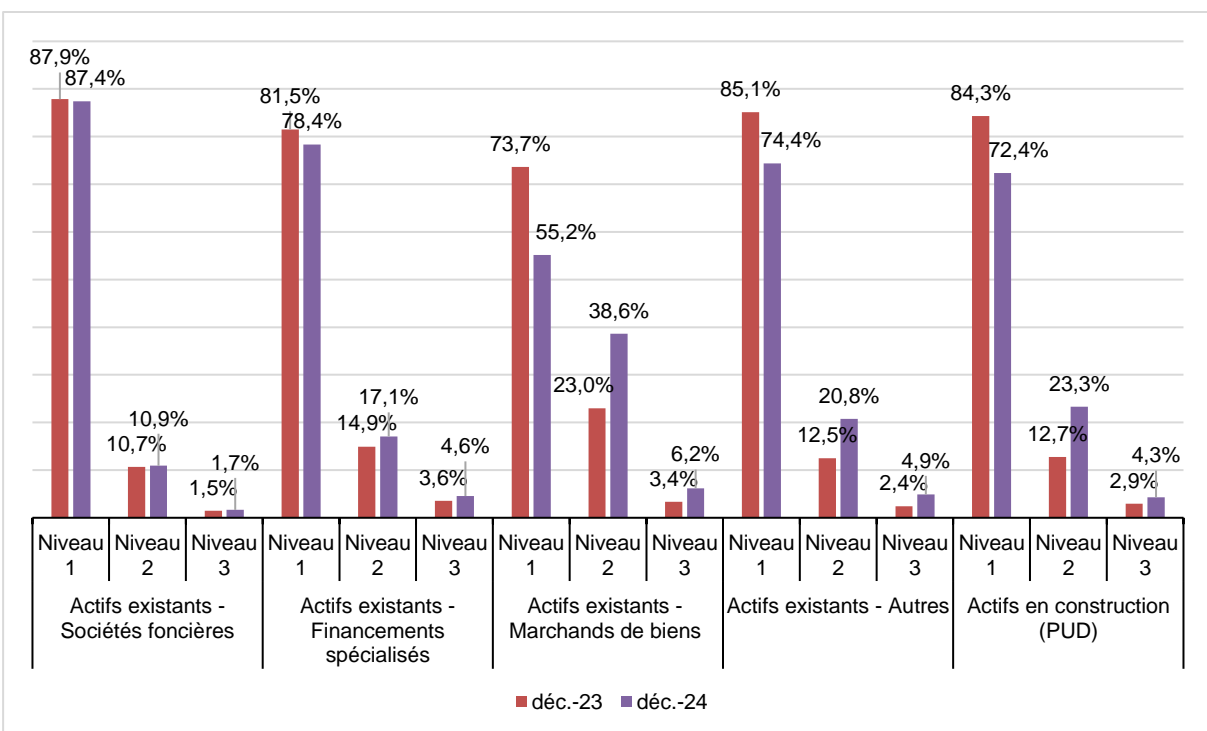
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 24 Part des prêts par niveau IFRS 9 et type de bénéficiaires



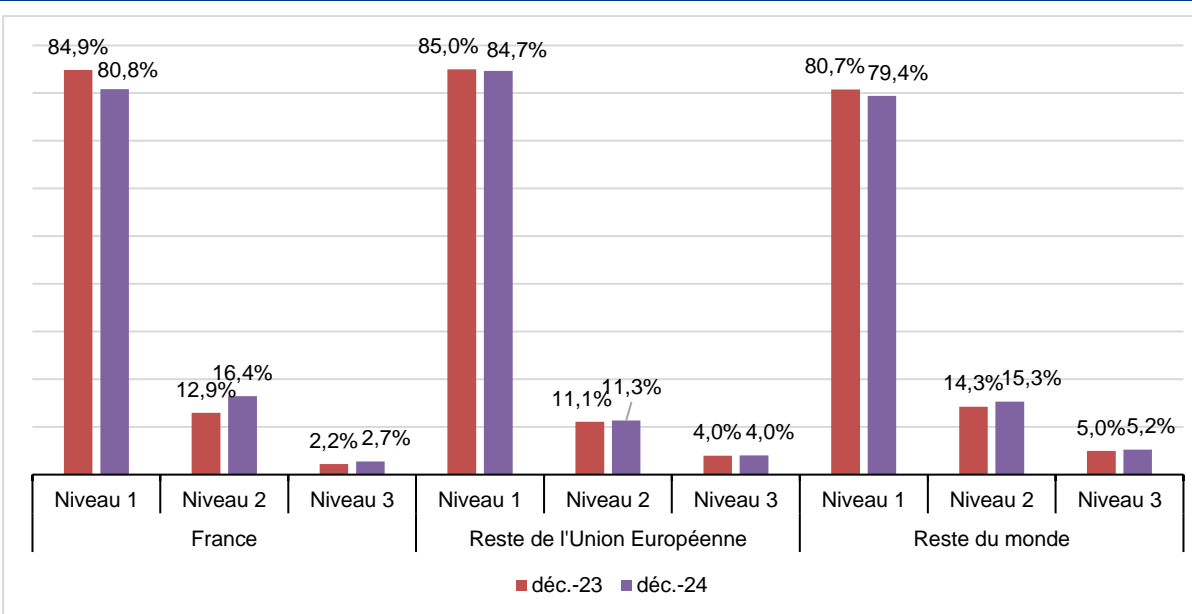
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 25 Part des prêts par niveau IFRS9 et type de bénéficiaires - focus sur les professionnels de l'immobilier



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

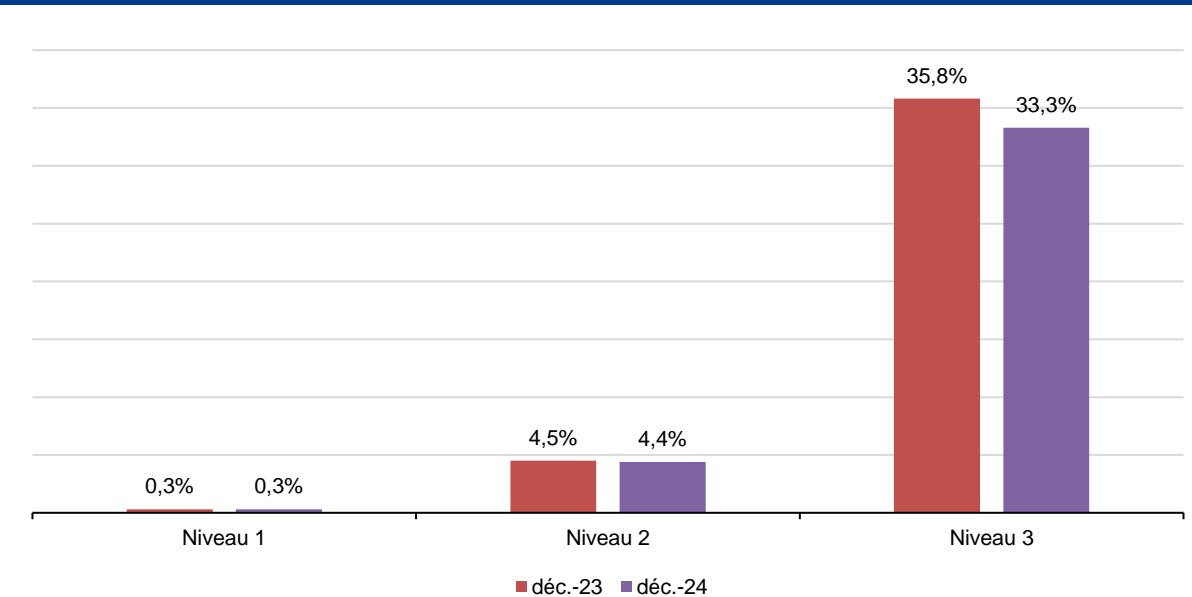
Graphique 26 Part des prêts par niveau IFRS9 et localisation du bien



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

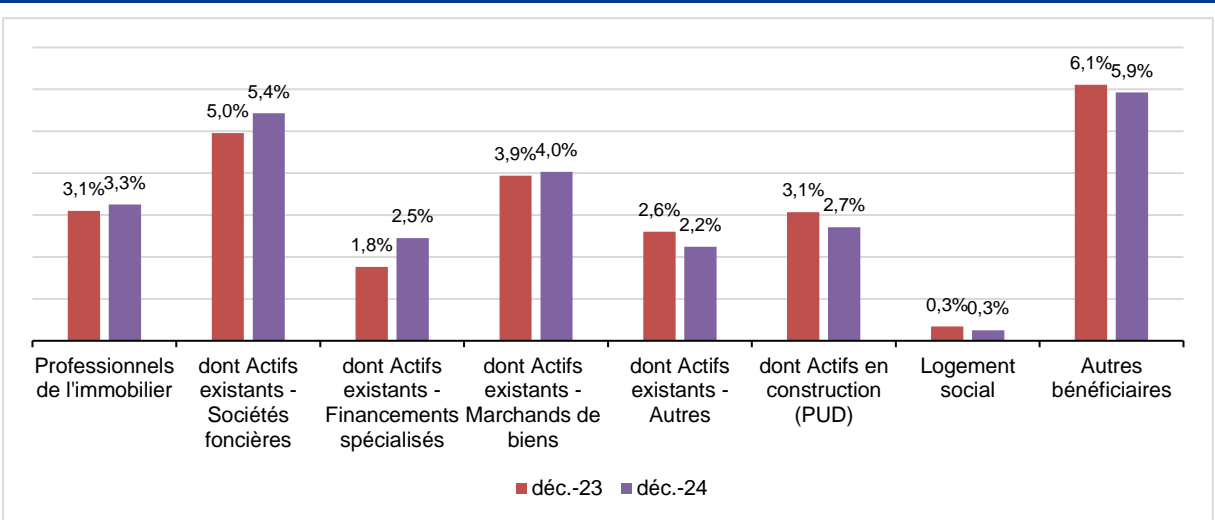
2. Des taux de provisionnement relativement stables

Graphique 27 Taux de provisionnement par niveau IFRS 9



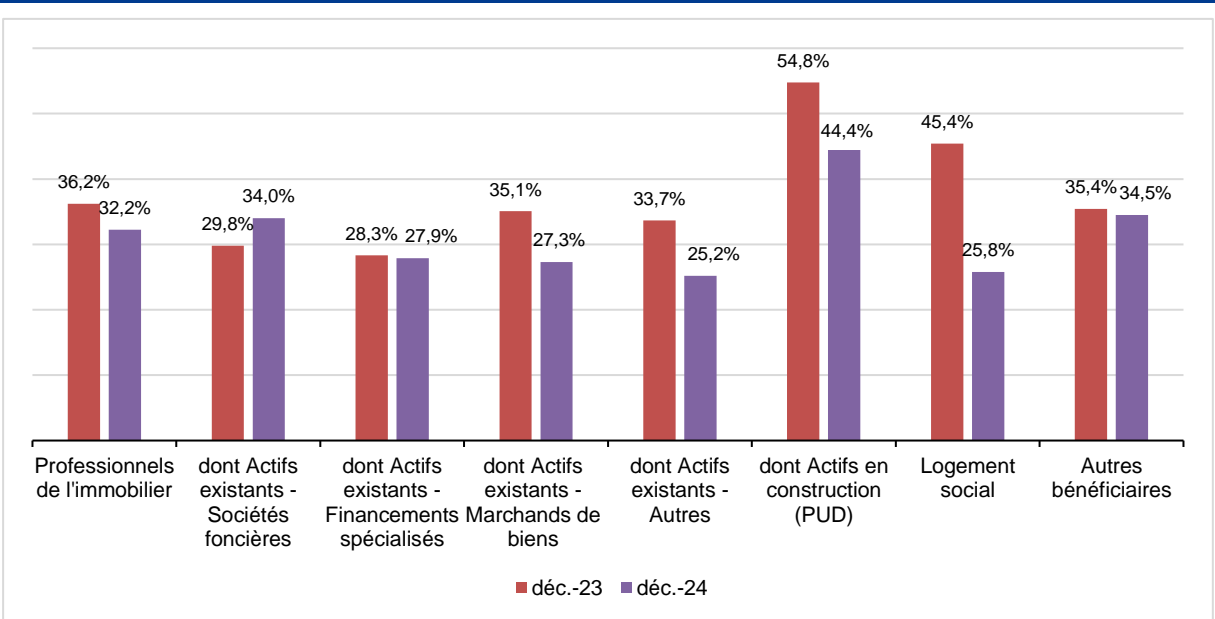
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 28 Taux de provisionnement des actifs en niveau 2 (IFRS 9) par type de bénéficiaires



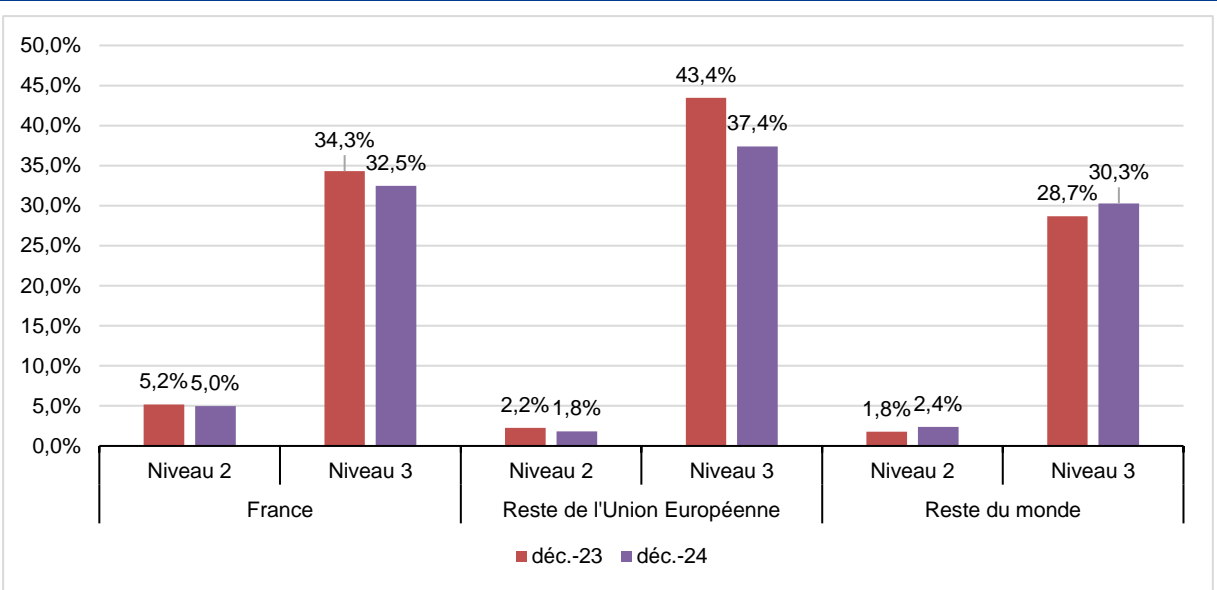
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 29 Taux de provisionnement des actifs en niveau 3 (IFRS 9) par type de bénéficiaires



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

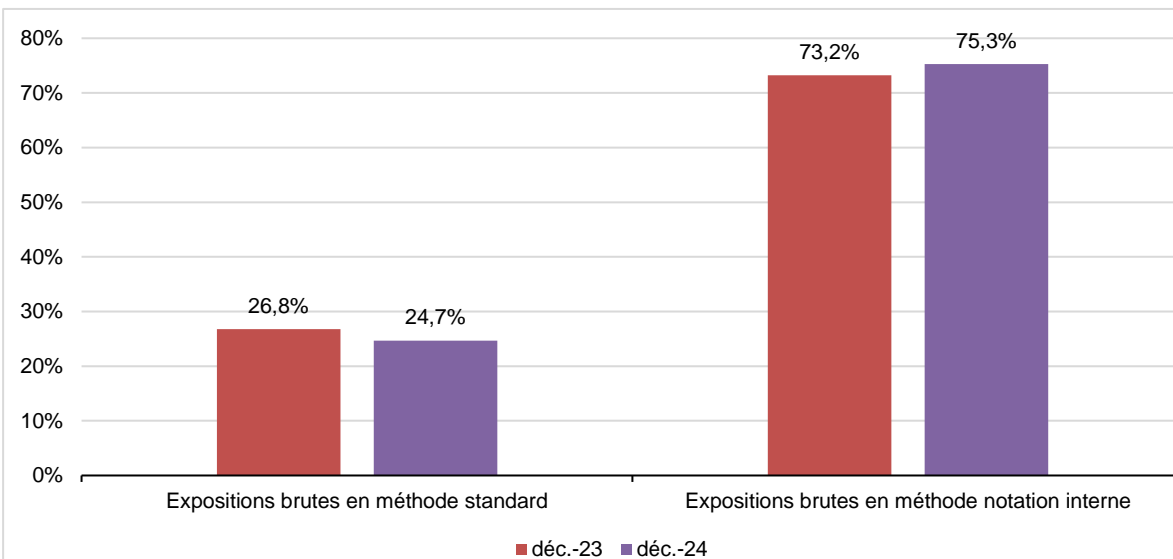
Graphique 30 Taux de provisionnement des actifs en niveau 2 (IFRS 9) par localisation du bien



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

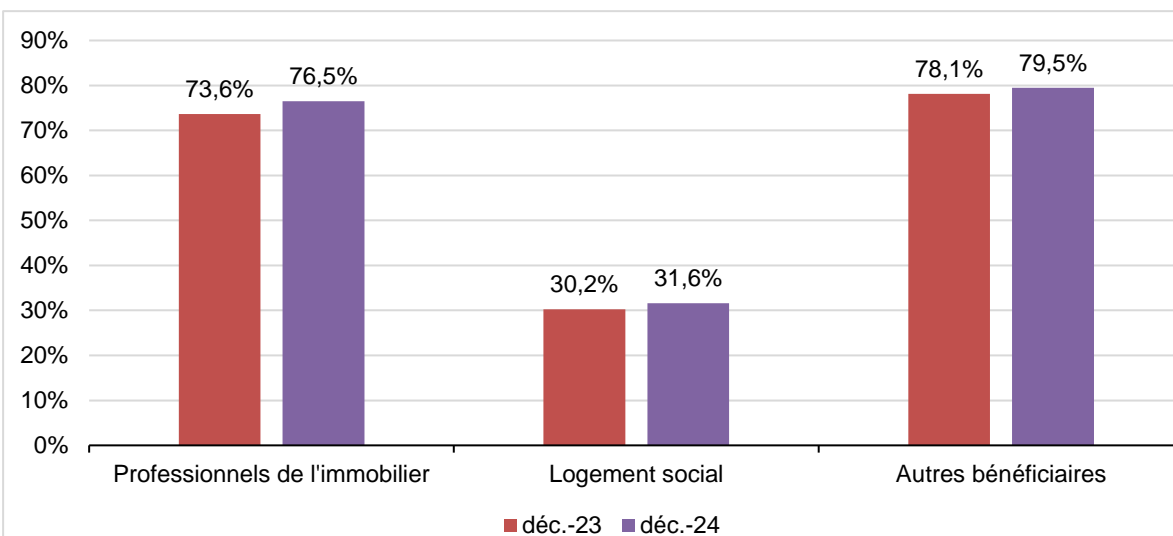
3. Des expositions traitées majoritairement en méthode notation interne (IRB)

Graphique 31 Ventilation des expositions par méthode de pondération bâloise



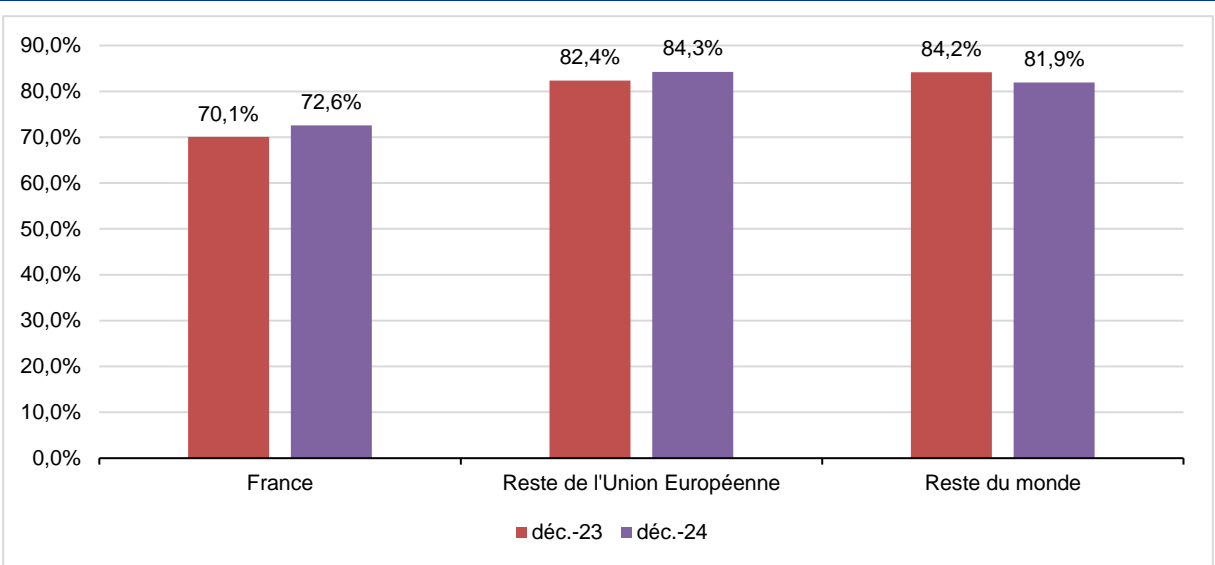
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 32 Part des expositions traitées en méthode Notation Interne (IRB) par type de bénéficiaires



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

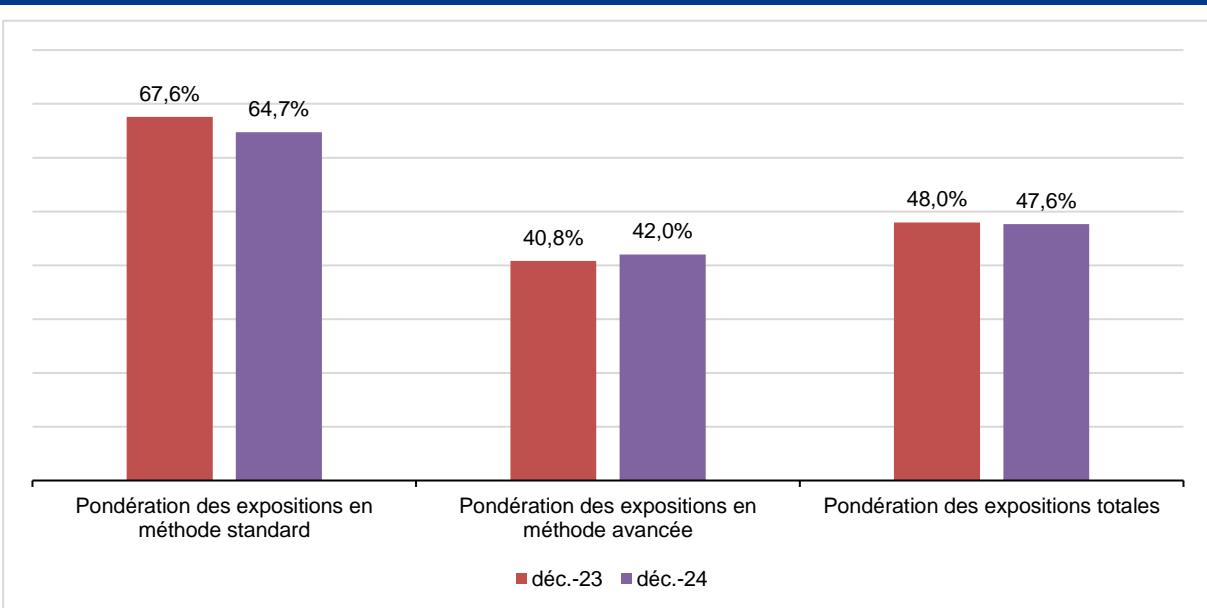
Graphique 33 Part des expositions traitées en méthode Notation Interne (IRB) par localisation du bien



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

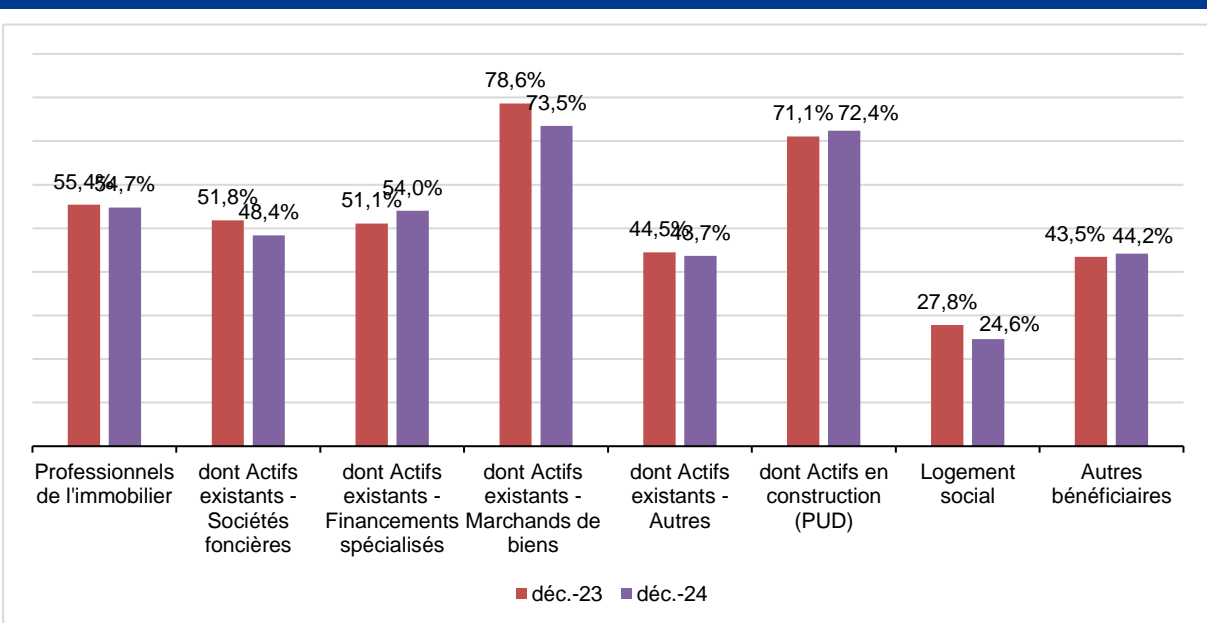
4. Des pondérations bâloises relativement stables sur les professionnels de l'immobilier et en France

Graphique 34 Pondération moyenne des expositions par méthode



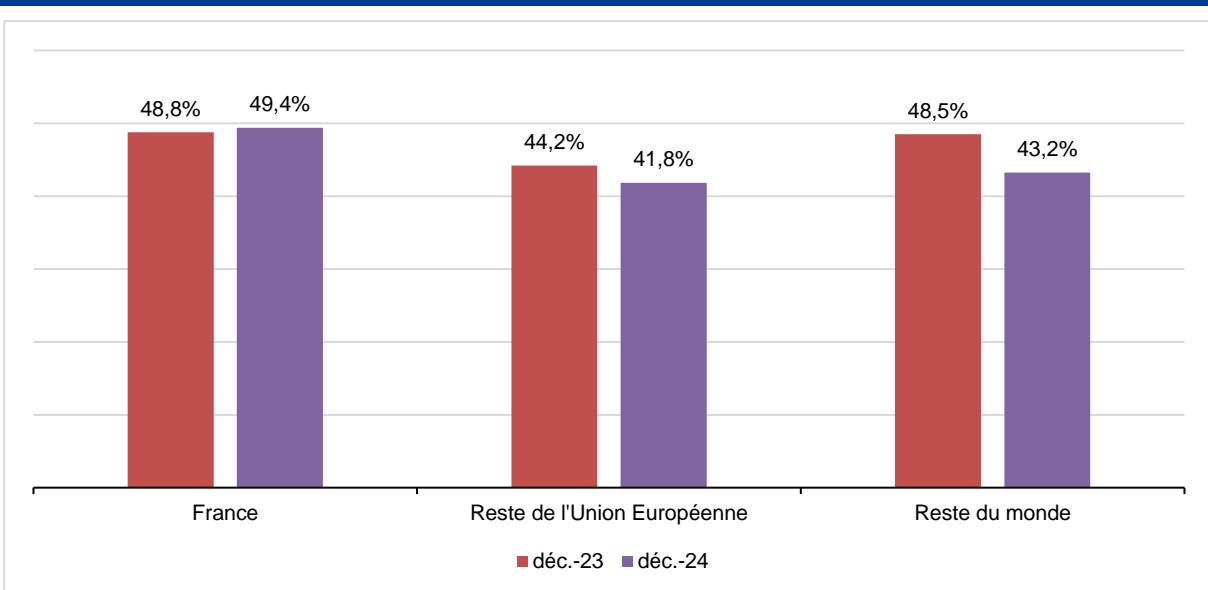
Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 35 Pondération moyenne des expositions par type de bénéficiaires



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 36 Pondération moyenne des expositions par localisation du bien

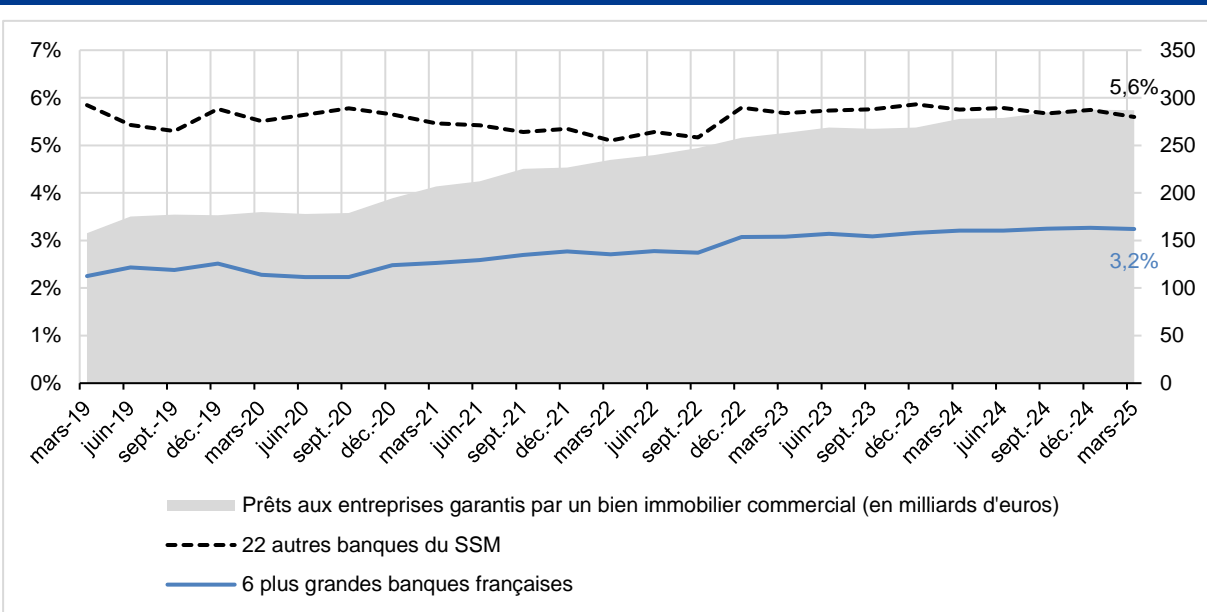


Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

5. Des prêts garantis par un bien immobilier commercial présentant un risque de crédit plus limité que celui des pairs européens

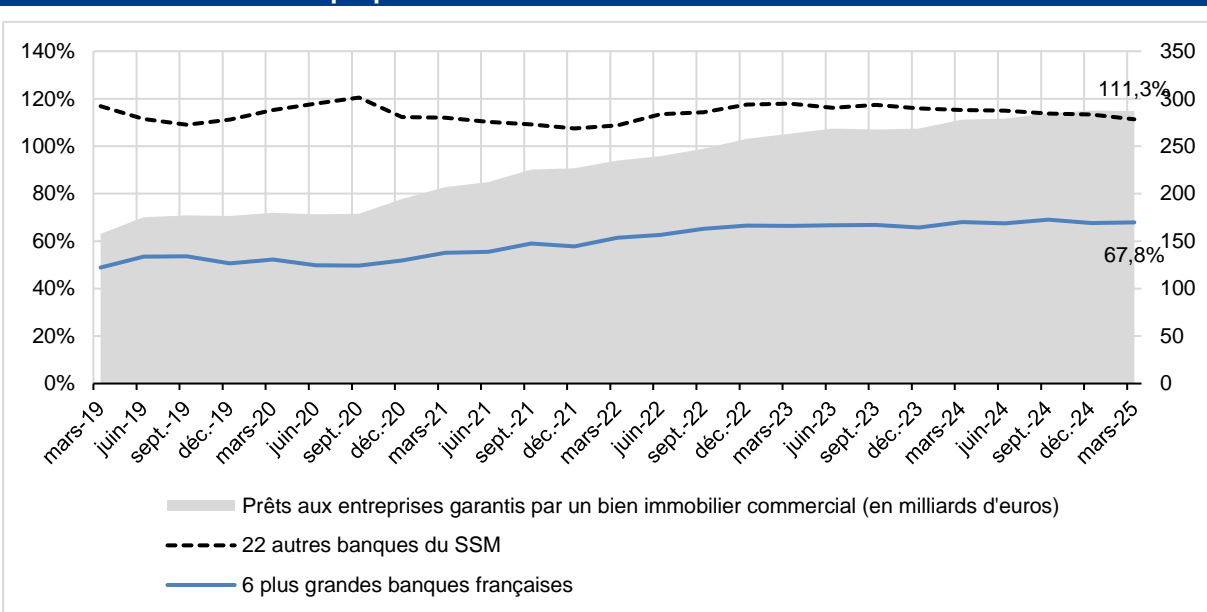
Les données présentées dans cette section proviennent des états réglementaires FINREP et, comme précisé dans l'encadré méthodologique de la synthèse, portent sur le périmètre des six principales banques françaises et sur un périmètre moins large, à savoir les prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial.

Graphique 37 Évolution des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial, en % du total de bilan



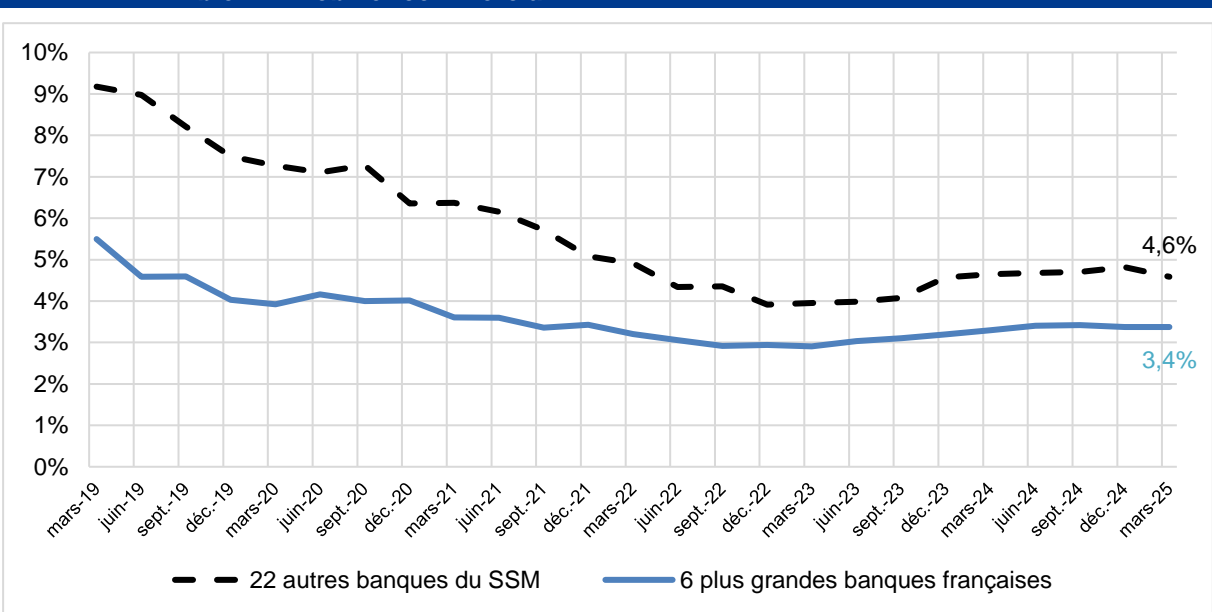
Source : FINREP ; périmètre des 6 plus grandes banques françaises. Dernier point : mars 2025.

Graphique 38 Évolution des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial, en % des fonds propres CET1



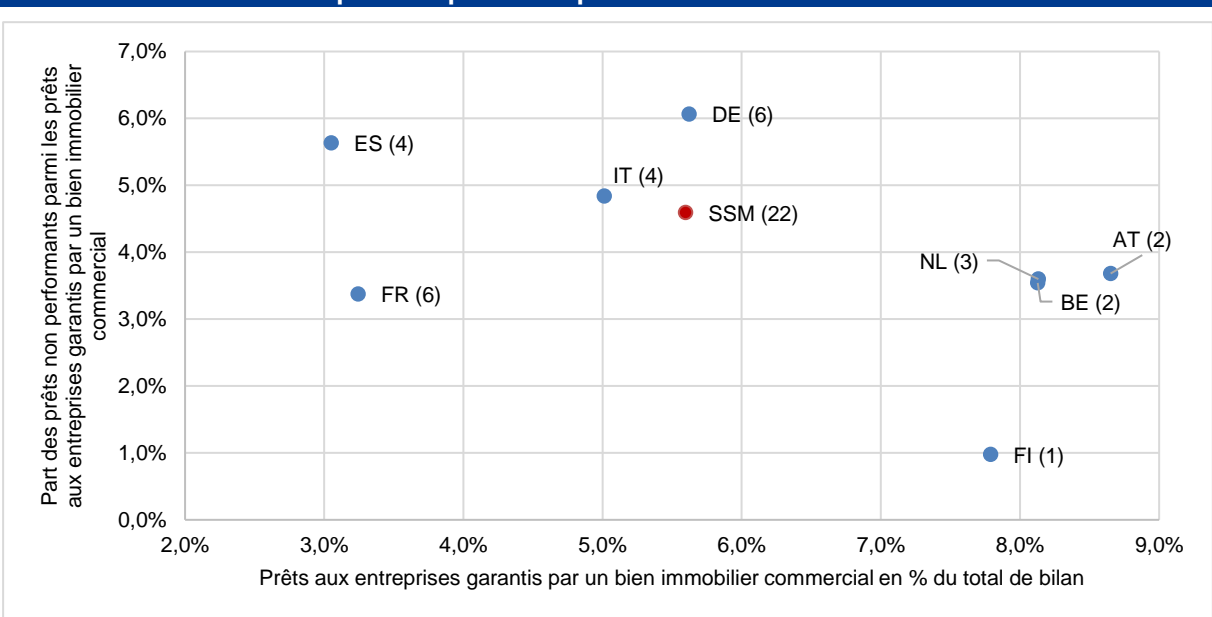
Source : FINREP. Dernier point : mars 2025.

Graphique 39 Part des prêts non performants parmi les prêts aux entreprises garantis par un bien immobilier commercial



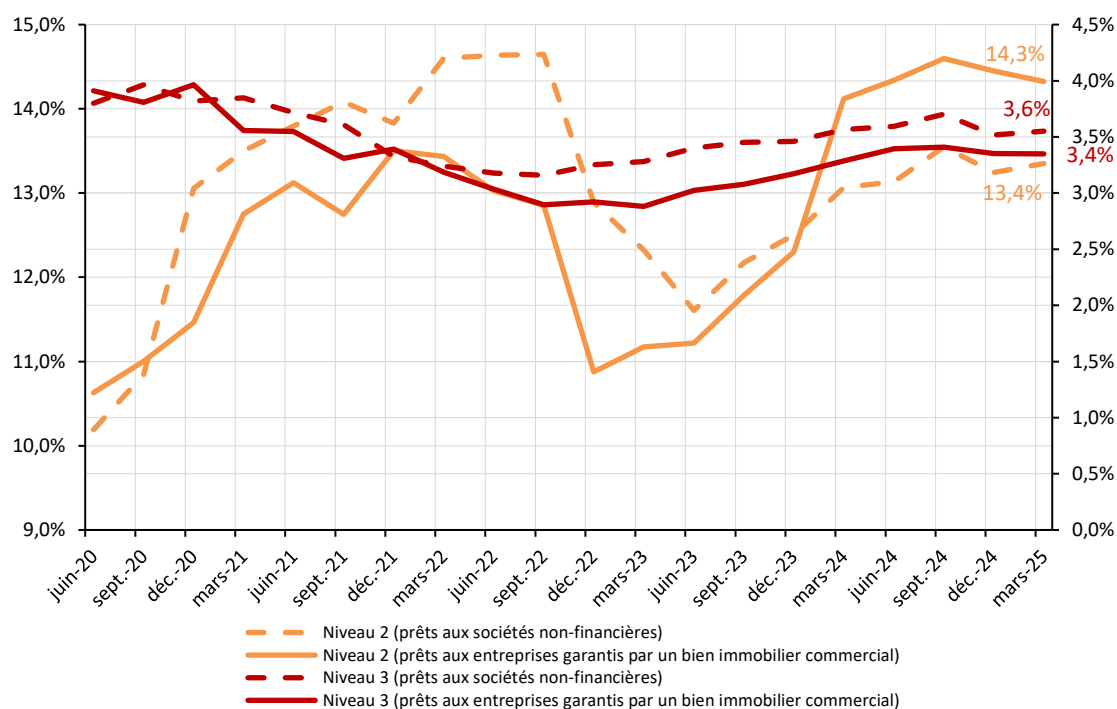
Source : FINREP. Dernier point : mars 2025.

Graphique 40 Prêts aux entreprises garantis par un bien immobilier commercial : en % du total de bilan et part des prêts non performants

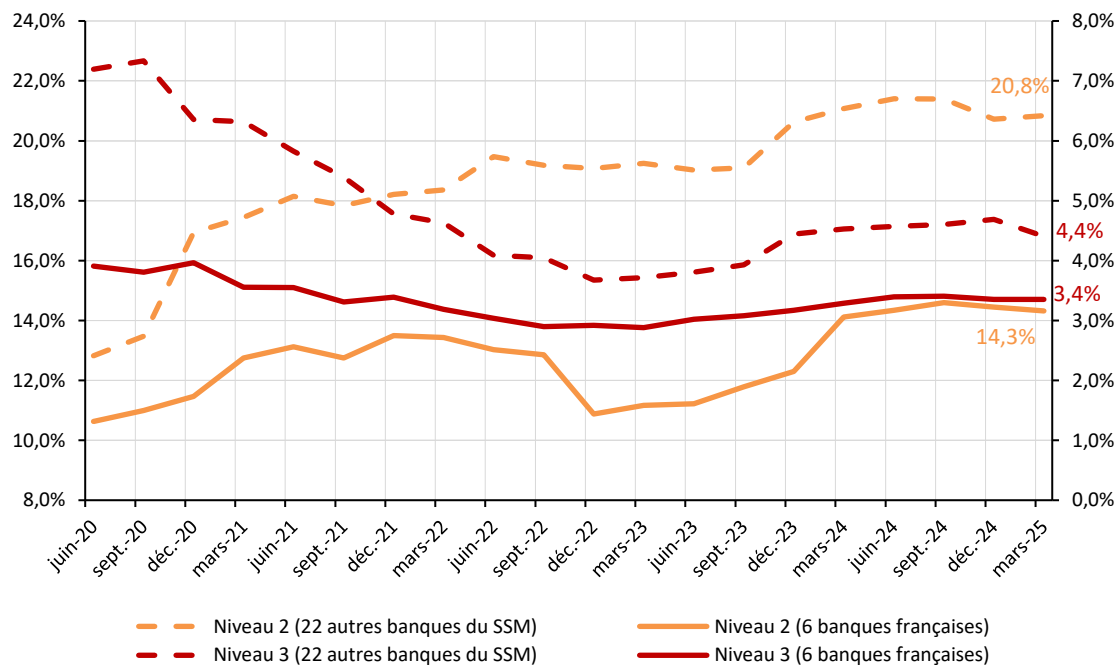


Source : FINREP ; données au 31 mars 2025. Les chiffres entre parenthèses indiquent le nombre de banques par pays.

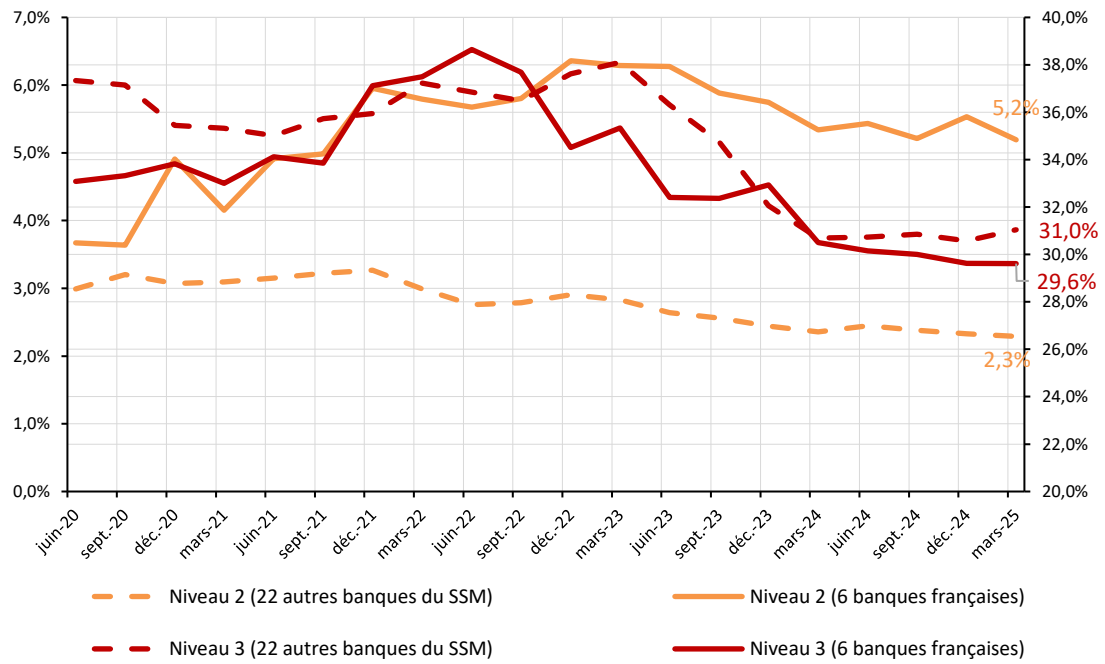
Graphique 41 Ventilation par niveau IFRS9 des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial



Graphique 42 Comparaison de la ventilation par niveau IFRS 9 des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial



Graphique 43 Taux de provisionnement par niveau IFRS9 des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial



Source : FINREP

GLOSSAIRE

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

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

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

- Loyers moyens : loyers moyens exprimés en euros hors taxes, hors charges par mètre carré à l'année (€ / m² / an HT HC) pour les biens de seconde 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 trois 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.

- Loyer facial : valeur inscrite au bail qui ne tient pas compte des mesures d'accompagnement.
- Taux d'accompagnement : le taux d'accompagnement s'appuie sur diverses 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 1 000 m².

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

- Prix au m² des investissements en bureaux : prix des investissements en bureaux est exprimé en euros "acte en main" par m² (€ AEM / m²).

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.

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 groupement d'intérêt économique (GIE) en distinguant les biens neufs des biens de seconde main.

L'ACPR calcule un indicateur supplémentaire (le délai d'écoulement) en rapportant, pour une période donnée, l'offre immédiate de bureaux à la demande placée de bureaux. Celui-ci estime le nombre d'années théoriquement nécessaires pour absorber l'ensemble des surfaces disponibles.

2. Catégories de bénéficiaires [enquête ACPR]

Les expositions sont ventilées suivant qu'elles concernent :

- Les professionnels de l'immobilier
- Un opérateur du logement social,
- Un autre bénéficiaire.

La catégorie « professionnels de l'immobilier » est en outre ventilée entre :

- les actifs existants, dont la vocation est de générer des revenus (*income producing real estate – IPRE*), dont :
 - Les sociétés foncières, dont l'objet est la constitution, la gestion et l'exploitation d'un portefeuille immobilier,
 - Les sociétés de financements spécialisés, créées dans le but de porter un immeuble (ou un ensemble d'immeubles homogènes) et de le louer et/ou de l'utiliser au mieux de ses intérêts, de le valoriser, le conserver ou éventuellement de le revendre,
 - Les marchands de biens, 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 autres investisseurs, qui recouvrent les investisseurs non recensés dans les catégories précitées.
- Les actifs à construire destinés à être mis en vente ou loués pour générer également un revenu (*property under development – PUD*)

Les autres bénéficiaires recouvrent les sociétés non financières auxquels la banque a accordé un prêt pour l'acquisition d'un bien immobilier (locaux d'exploitation, siège social...) et/ou pour lequel l'entreprise a apporté un bien immobilier en garantie d'un financement obtenu.

3. Zones géographiques [enquête ACPR]

Les expositions sont ventilées selon deux axes :

- La localisation du bien financé,
- La nationalité du bénéficiaire du ou des concours.

Dans les deux cas, l'enquête distingue trois zones, exclusives les unes des autres :

- « France »,
- « Reste de l'Europe » : périmètre intégrant l'ensemble des pays de l'Union européenne à l'exclusion de la France, et le Royaume-Uni, l'Islande, la Norvège, la Suisse et le Lichtenstein,
- « Reste du monde » : ensemble des pays qui ne sont pas recensés dans les deux rubriques précédentes.

La nationalité du bénéficiaire est quant à elle déterminée par la localisation de son siège social.

À défaut de pouvoir ventiler les concours accordés à une contrepartie en fonction de la localisation des biens financés, l'ensemble des nouveaux concours / des expositions pourront être affectés à la zone géographique qui concentre la majeure partie des actifs (en valeur dans le patrimoine total du bénéficiaire) ; cette pratique doit toutefois rester aussi limitée que possible.

4. Types de biens [enquête ACPR]

La ventilation s'appuie sur les segments définis par la Recommandation du CERS⁸:

- Les biens résidentiels,
- Les bureaux,
- Les locaux commerciaux, qui recouvrent tous les locaux qui accueillent du public auquel sont proposés des biens et / ou services ; ils comprennent en particulier les commerces de détail, les centres commerciaux (super et hypermarchés), les hôtels et restaurants, etc.,
- Les locaux industriels, qui recouvrent tous les locaux destinés à la production de biens ou de services ou à leur entreposage,
- Les actifs qui ne rentrent dans aucune des catégories précédentes : établissements de santé ou maisons de retraite, terrains nus, etc.

5. Indicateurs de risque [enquête ACPR]

- Ratio prêt / valeur du bien financé : les *LTV* sont calculées conformément aux points 1 et 2 de l'Annexe IV et point 6 de l'Annexe V de la Recommandation du CERS ;
- Taux de couverture des intérêts de la dette : les *ICR* sont calculés conformément aux dispositions des points 7 de l'Annexe IV et 7 de l'Annexe V de la Recommandation du CERS ;
- Taux de couverture du service de la dette : les *DSCR* sont calculés conformément aux dispositions du point 7 de l'Annexe V de la Recommandation du CERS.

6. Niveaux 1, 2 et 3 IFRS9 [enquête ACPR]

La norme IFRS 9 applique une décomposition des expositions en trois niveaux selon leur niveau de risque :

- Niveau 1 pour les actifs sains (risque de crédit stable) ;
- Niveau 2 pour les actifs ayant subi une augmentation significative de leur risque de crédit depuis l'origine (risque de crédit dégradé) ;
- Niveau 3 pour les expositions ayant subi un événement de défaut (risque de crédit avéré).

⁸ [Recommandation n° 2016/14](#) du Comité européen du risque systémique (CERS) modifiée par la [Recommandation n° 2019/3](#) du même CERS. Cf. « Type de bien » point 3 de l'Annexe 5 de la Recommandation du CERS.

ANNEXE

Collecte ACPR sur les pertes sur les prêts à l'immobilier commercial

Tableau : Pertes sur les prêts à l'immobilier commercial en 2024

Description	Références	Taux de perte agrégé 2024
Taux de pertes générées par les prêts sécurisés par un bien immobilier commercial situé en France, dans la limite de 55% de la valeur du bien en collatéral pour chaque prêt	article 430a(1), point (d)	0,13%
Taux de pertes générées par les prêts sécurisés par un bien immobilier commercial situé en France, dans la limite de 100% de la valeur du bien en collatéral pour chaque prêt	article 430a(1), point (e)	0,14%

Source : ACPR (collecte ad-hoc)