



n°184 - 2026

Analyses et synthèses

Le financement de l'immobilier commercial par les banques françaises en 2025



Achevé de rédiger le 2 juillet 2026.

Étude réalisée par Robin HORRI.

*Mots-clés : immobilier commercial, professionnels
de l'immobilier, risque de crédit*

Codes JEL : G21

Le financement bancaire de l'immobilier commercial demeure résilient en 2025, mais les vulnérabilités observées sur les professionnels de l'immobilier et les dynamiques de marché du premier trimestre 2026 justifient une vigilance maintenue.

Après une correction marquée en 2023-2024, le marché français de l'immobilier commercial a montré des premiers signes de redressement en 2025, qui ne se confirment toutefois pas au premier trimestre 2026.

Le redressement observé en 2025 s'est traduit par une reprise des investissements, de +11,9 % sur un an, à 17,8 Md€ et par un rebond de la production de crédits bancaires de +18,6 %, à 123,7 Md€, malgré la persistance de fragilités sur le segment des bureaux. Toutefois, ces signaux positifs ne se confirment pas en début d'année 2026, avec un net recul des investissements au premier trimestre (-37 %), dans un contexte d'incertitudes économiques et géopolitiques qui affectent les perspectives macro-financières.

Les expositions des cinq principaux groupes bancaires français à l'immobilier commercial (au sens large) ont légèrement progressé pour atteindre 558 Md€ (+2,8 %) à fin 2025 (6,5 % du total de bilan). La prédominance des expositions domestiques reste forte (75,0 %) tandis les engagements dans le reste de l'Union européenne augmentent à la marge (17,8 %, +0,7 pp). La hausse des expositions est portée par l'immobilier d'exploitation des entreprises non-immobilières (49,0 %, +0,7 pp), tandis que les concours aux professionnels de l'immobilier baissent à la marge (45,2 %, -0,8 pp) et représentent 2,9 % du total de bilan). La structure du portefeuille par type de biens évolue marginalement, avec une réduction de l'exposition au segment des bureaux, en cohérence avec la dégradation de ce marché.

Les conditions d'octroi apparaissent globalement solides et stables, caractérisées par une majorité de crédits à taux fixe, amortissables et garantis par un actif immobilier. Les indicateurs de risque présentent néanmoins des évolutions contrastées : une légère dégradation des ratios prêt/valeur (LTV¹), en lien avec la baisse des prix, mais une amélioration des ratios de couverture (ICR, DSCR²).

Les concours aux professionnels de l'immobilier présentent un profil de risque spécifiques. Correspondant au financement d'un portage plutôt que d'une acquisition dans la durée, ils se caractérisent par une proportion élevée de crédits in fine, une exposition accrue aux taux variables et des maturités plus courtes, particulièrement sur les segments les plus vulnérables tels que les marchands de biens et les actifs en construction.

Le risque de crédit progresse légèrement tout en restant contenu à l'échelle du portefeuille. La part des expositions de niveau 3 atteint 3,4 % fin 2025 (+0,2 pp). Cette dégradation est plus marquée pour les professionnels de l'immobilier (4,2 %), par exemple sur le segment des marchands de biens (8,1 %, même si ces expositions sont marginales : 1,8 % des concours). Le moindre provisionnement des expositions de niveau 3 par rapport à celui observé sur le portefeuille des sociétés non financières (SNF) reflète la part élevée de prêts garantis par un bien immobilier. Ces prêts requièrent toutefois une attention particulière dans une période de baisse des prix.

La qualité du portefeuille d'immobilier commercial observée en 2025 est globalement confirmée. Néanmoins, la dégradation du marché observé au début de l'année 2026 appelle à une vigilance maintenue quant à l'évolution des expositions et des indicateurs de risque de crédit, ainsi que de la valorisation des garanties physiques sur le segment des professionnels de l'immobilier.

¹ LTV : *Loan-to-value*.

² ICR : *Interest coverage ratio* (taux de couverture des intérêts) ; DSCR : *Debt service coverage ratio* (taux de couverture du service de la dette)

Chiffres-clés³**Tableau 1 - Enquête ACPR sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial - Évolution des encours en 2025**

Données en milliards€	EXPOSITIONS				
	31-déc.-23	31-déc.-24	31-déc.-25	Var° 2025/2024	
Expositions totales à l'immobilier commercial					
Dont concours octroyés par les banques	541,5	543,0	558,0	+2,8%	↑
- dont concours octroyés aux professionnels de l'immobilier	505,3	510,0	527,9	+3,5%	↑
Dont investissements réalisés par les banques pour leur propre compte	242,2	234,8	238,7	+1,7%	↑
	36,2	33,0	30,1	-9,0%	↓
Matérialité des expositions à l'immobilier commercial					
Total de bilan	8 190,1	8 480,1	8 618,2	+1,6%	↑
En % du total de bilan	6,6%	6,4%	6,5%	+0,1 pt	↑
-dont professionnels de l'immobilier	3,0%	2,8%	2,8%	+0,0 pt	↑
En % des fonds propres CET1	139,9%	132,9%	134,0%	+1,1 pt	↑
En % des prêts aux SNF (hors investissements pour compte propre)	28,0%	28,3%	28,5%	+0,2 pt	↑
Ventilation des concours par type de bénéficiaire					
Part des professionnels de l'immobilier	47,9%	46,0%	45,2%	-0,8 pt	↓
- dont actifs existants (IPRE)	36,9%	37,0%	36,8%	-0,2 pt	↓
- dont actifs en construction (PUD)	11,1%	9,0%	8,4%	-0,6 pt	↓
Part des opérateurs du logement social	5,5%	5,6%	5,8%	+0,2 pt	↑
Part des non-professionnels de l'immobilier et du logement social	46,6%	48,3%	49,0%	+0,7 pt	↑
Ventilation des concours par localisation du bien					
France	76,4%	75,8%	75,0%	-0,7 pt	↓
Reste de l'UE	16,5%	17,1%	17,8%	+0,7 pt	↑
Reste du monde	7,1%	7,1%	7,1%	+0,0 pt	↑
Ventilation des concours par type de bien					
Immobilier résidentiel	30,2%	29,1%	29,3%	+0,2 pt	↑
Bureaux	17,6%	16,8%	16,2%	-0,6 pt	↓
Locaux commerciaux	17,4%	17,8%	18,0%	+0,2 pt	↑
Locaux industriels	16,0%	16,8%	17,0%	+0,2 pt	↑
Autres	18,9%	19,6%	19,5%	-0,1 pt	↓
Caractéristiques des crédits					
Part des crédits in fine	24,6%	25,5%	25,6%	+0,1 pt	↑
Part des crédits à taux variables ou taux mixtes	39,9%	37,4%	40,1%	+2,7 pt	↑
Part des crédits ≤ 2 ans	26,1%	27,7%	27,8%	+0,1 pt	↑
Indicateurs de risque					
Part des LTV ≥ 80%	21,3%	20,5%	22,9%	+2,4 pt	↑
Part des ICR < 1,5	23,7%	27,5%	24,9%	-2,7 pt	↓
Part des DSCR < 1	30,7%	24,3%	21,9%	-2,4 pt	↓
Sinistralité et pondération bâloise					
Taux d'expositions en Niveau 2 (IFRS9)	12,7%	15,5%	14,7%	-0,8 pt	↓
Taux d'expositions en Niveau 3 (IFRS9)	2,7%	3,1%	3,4%	+0,2 pt	↑
Taux de provisionnement des expositions en Niveau 3	35,8%	33,3%	31,3%	-2,0 pt	↓
Pondération IRB moyenne	40,8%	42,0%	41,5%	-0,6 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.

³ Cf. Glossaire en fin de note pour la définition des différents indicateurs de risque.

Tableau 2 - Enquête ACPR sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial - Cartographie des risques au 31 décembre 2025 par type de bénéficiaires et localisation du bien

	Type de bénéficiaires										Localisation du bien			
Données d'expositions 31/12/2025	Professionnels de l'immobilier							Opérateurs du logement social	Autres bénéficiaires	TOTAL	France	Reste de l'Europe	Reste du Monde	TOTAL
	Total Professionnels de l'immobilier	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€)	238,7	194,1	77,9	84,9	9,3	22,0	44,6	30,5	258,7	527,9				
Part des concours totaux	45,2%	36,8%	14,8%	16,1%	1,8%	4,2%	8,4%	5,8%	49,0%	100,0%	75,0%	17,8%	7,1%	100,0%
Ventilation des expositions par type de bien														
Immobilier résidentiel	28,8%	20,1%	15,7%	16,8%	61,6%	28,7%	66,3%	100,0%	20,5%	29,3%	33,4%	17,3%	18,1%	29,3%
Bureaux	20,6%	22,9%	21,3%	28,5%	9,5%	10,6%	10,9%	0,0%	14,4%	16,2%	16,8%	12,8%	19,1%	16,2%
Locaux commerciaux	21,5%	25,3%	26,2%	30,1%	9,2%	10,2%	5,1%	0,0%	17,1%	18,0%	17,3%	16,8%	27,7%	18,0%
Locaux industriels	10,0%	11,5%	14,3%	11,8%	3,4%	5,1%	3,9%	0,0%	25,4%	17,0%	16,5%	18,6%	17,9%	17,0%
Autres	19,0%	20,3%	22,4%	12,8%	16,3%	45,3%	13,8%	0,0%	22,5%	19,5%	16,0%	34,5%	17,3%	19,5%
Caractéristiques des crédits														
Part des crédits garantis par un bien immobilier	54,5%	56,9%	36,5%	75,6%	68,1%	44,1%	35,2%	7,5%	81,4%	65,3%	64,6%	67,6%	66,8%	65,3%
Part des crédits in fine	51,4%	50,3%	42,8%	56,0%	63,6%	46,4%	60,6%	6,8%	5,8%	25,6%	16,2%	49,8%	57,6%	25,6%
Part des crédits à taux variable ou taux mixte	64,1%	62,4%	51,3%	69,9%	75,4%	63,8%	77,7%	71,2%	16,0%	40,1%	33,9%	55,5%	62,9%	40,1%
Durée résiduelle moyenne	3,5 ans	4,9 ans	4,6 ans	3,4 ans	3,0 ans	3,5 ans	2,1 ans	11,1 ans	10,4 ans	7,0 ans	8,0 ans	4,8 ans	2,2 ans	7,0 ans
Part des crédits ≤ 2 ans	46,1%	42,8%	33,8%	43,4%	71,2%	59,8%	72,8%	26,7%	12,2%	27,8%	22,5%	35,8%	58,4%	27,8%
Indicateurs de risque														
Part des LTV ≥ 80%	12,0%	12,0%	12,3%	10,1%	20,6%	18,4%			33,8%	22,9%	26,3%	16,7%	10,1%	22,9%
Part des ICR < 1,5	25,6%	24,8%	16,1%	27,6%	51,2%	52,8%	47,7%		21,1%	24,9%	18,6%	35,3%	35,3%	24,9%
Part des DSCR < 1	18,8%	17,6%	16,4%	9,9%	63,1%	54,3%	54,8%		37,9%	21,9%	17,8%	36,6%	18,7%	21,9%
Sinistralité et pondération bâloise														
Taux d'expositions en Niveau 2	16,3%	16,0%	13,3%	16,7%	31,3%	16,2%	17,7%	7,1%	14,1%	14,7%	15,8%	11,1%	11,9%	14,7%
Taux d'expositions en Niveau 3	4,2%	4,0%	1,8%	5,2%	8,1%	6,0%	4,9%	0,0%	3,0%	3,4%	3,2%	3,4%	5,3%	3,4%
Taux de provisionnement des expositions en Niveau 3	31,5%	27,5%	31,7%	25,7%	29,0%	28,1%	45,7%	19,2%	31,0%	31,3%	30,7%	31,7%	33,8%	31,3%
Pondération IRB moyenne	45,6%	43,4%	42,7%	35,6%	61,9%	64,4%	59,5%	19,4%	39,2%	41,5%	40,3%	49,4%	32,0%	41,5%

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), les nuances de bleu indiquent la matérialité
- 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

Tableau 3 - 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.-24	31-mars-26	Var°	31-déc.-24	31-mars-26	Var°
Prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial	287,5	311,3	+8,3%	711,6	713,4	+0,2%
En % du total de bilan	3,3%	3,4%	+0,1 pt	5,8%	5,6%	-0,23 pt
En % des fonds propres CET1	67,6%	70,8%	+3,2 pt	114,8%	110,6%	-4,2 pt
En % des prêts aux SNF	15,9%	16,4%	+0,5 pt	25,1%	23,9%	-1,13 pt
Sinistralité (IFRS9)						
Taux d'expositions en Niveau 2 (IFRS9)	14,5%	14,4%	-0,0 pt	20,6%	19,6%	-1,0 pt
Taux d'expositions en Niveau 3 (IFRS9)	3,4%	3,6%	+0,3 pt	4,6%	4,1%	-0,5 pt

Source : FINREP – 6 principaux groupes bancaires français

Sommaire

1. En 2025, le marché de l'immobilier commercial français enregistre des premiers signes de redressement, mais non confirmés au premier trimestre 2026	8
2. En 2025, les expositions des banques françaises à l'immobilier commercial progressent légèrement, tout en restant limitées en proportion du total de bilan. La part de l'immobilier de bureaux diminue.	11
3. Les caractéristiques des concours accordés à l'immobilier commercial sont stables et relativement solides, bien que structurellement plus risquées pour le segment des professionnels de l'immobilier.....	13
4. Le risque de crédit progresse, en particulier sur les professionnels de l'immobilier, tout en demeurant contenu sur l'ensemble du portefeuille de l'immobilier commercial	16
Annexe - Collecte sur les pertes sur les prêts à l'immobilier commercial	21
Méthodologie et périmètre.....	22
Glossaire	23

1. En 2025, le marché de l'immobilier commercial français enregistre des premiers signes de redressement, mais non confirmés au premier trimestre 2026

Après un pic d'investissements enregistré en 2019, le marché français de l'immobilier commercial a enregistré un premier repli à la suite de la crise sanitaire puis une correction en 2023-2024 (Graphique 1.1). Ces évolutions s'expliquent principalement par le choc de taux d'intérêt ayant entraîné la hausse du coût du financement, ainsi que, pour le segment des bureaux, par la généralisation du télétravail depuis la fin de la crise Covid-19.

En 2025, le marché de l'immobilier commercial français a montré des signes de redressement sur le plan des investissements, à la faveur de la baisse des taux et des coûts de financements. Les investissements ont progressé en volume sur la plupart des classes d'actifs (bureaux, commerces et hôtellerie) à l'exception de la logistique et des locaux d'activité⁴. Ils atteignent ainsi 17,8 Md€ sur l'année, en hausse de +11,9 % par rapport à 2024 et de +18,7 % par rapport au point bas de 2023 (Graphique 1.1).

La situation du segment des bureaux reste précaire, malgré le ralentissement de la baisse des prix au mètre carré des bureaux en Île-de-France. Sous l'effet de la stabilisation enregistrée au second semestre 2025, le recul des prix atteint -7,3 % en 2025, à 5 320 €/m², après une diminution de -12,0 % en 2024 (Graphique 1.2). En parallèle :

- **la demande placée⁵ de bureaux en Île-de-France continue de reculer.** Elle s'établit à 1 669 milliers de m² de locaux achetés ou pris à bail par les utilisateurs finaux, soit une baisse de -8,6 % par rapport à 2024 (Graphique 1.3) ;
- **l'offre immédiate de bureaux poursuit sa progression** et atteint des niveaux historiquement élevés (+10,7 % sur un an à 6 247 milliers de m²), entraînant un allongement du délai d'écoulement, qui passe de 3,1 ans fin 2024 à 3,7 ans fin 2025 (Graphique 1.4).

Les marchés de l'immobilier commercial des principaux pays de la zone euro ont subi des chocs similaires sur la période 2023-2024, mais avec des trajectoires de reprise différentes. Le marché allemand est le plus touché mais amorce un rebond

en 2025. Les marchés espagnols ou italiens ont été relativement plus résilients et enregistrent une reprise plus vigoureuse en 2025, avec une moindre dépendance au segment des bureaux.

Le redressement des investissements dans le marché de l'immobilier commercial en 2025 en France mais également ailleurs en Europe se reflète dans les données de production de crédits des banques françaises. Celle-ci progresse de +19,5 Md€ (+18,6 %) par rapport à 2024, pour atteindre 123,7 Md€ (Tableau 1.1) avec une hausse de la production en France (+11,3 Md€, +16,5 %) et dans le reste de l'UE (+5,9 Md€, +27,8 %). La hausse concerne à la fois la production de crédits aux professionnels de l'immobilier (+18,0 %) et l'immobilier d'exploitation, c'est-à-dire les crédits accordés aux entreprises non-immobilières garantis par ou destinés à financer l'acquisition d'un bien immobilier (+19,2 %). La progression des crédits adossés à un bien situé dans un pays de l'UE hors France, en lien avec une reprise plus marquée observée ailleurs en Europe, contribue à la part accrue des crédits à taux variable ou à taux mixte dans la production (+4,1 pp à 50,2 %). Parmi les segments les plus risqués des professionnels de l'immobilier, la production de crédits octroyés aux marchands de biens demeure marginale (2,5 % de la production totale). En parallèle, la production relative aux actifs en construction reste stable par rapport à 2024.

Au premier trimestre 2026, le marché français ralentit à nouveau et de manière plus marquée que dans les autres pays européens. Selon BNP Paribas Real Estate, l'investissement recule nettement au premier trimestre 2026 par rapport au premier trimestre 2025 (-37 %) et n'atteint que 2,5 Md€. Cette baisse concerne l'ensemble des principales classes d'actifs (bureaux, commerces et logistique et locaux d'activité) à l'exception de l'hôtellerie, qui demeure stable.

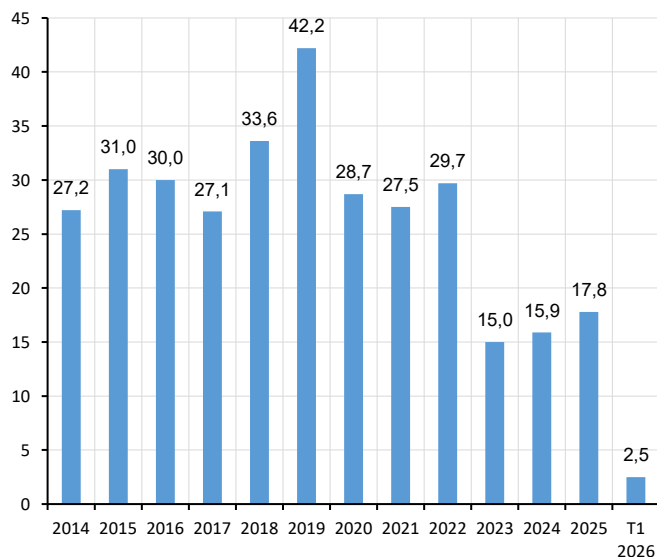
⁴ Selon la définition de [BNP Paribas Real Estate](#), « Les locaux d'activités permettent à une entreprise ou un professionnel de réaliser ou de regrouper ses activités en

un lieu unique. Il existe divers types de locaux d'activités : bureaux professionnels, ateliers artisanaux, entrepôts, bâtiments industriels et commerces. »

⁵ Notion décrite dans le glossaire

Graphique 1.1. : Investissements en immobilier d'entreprise en France

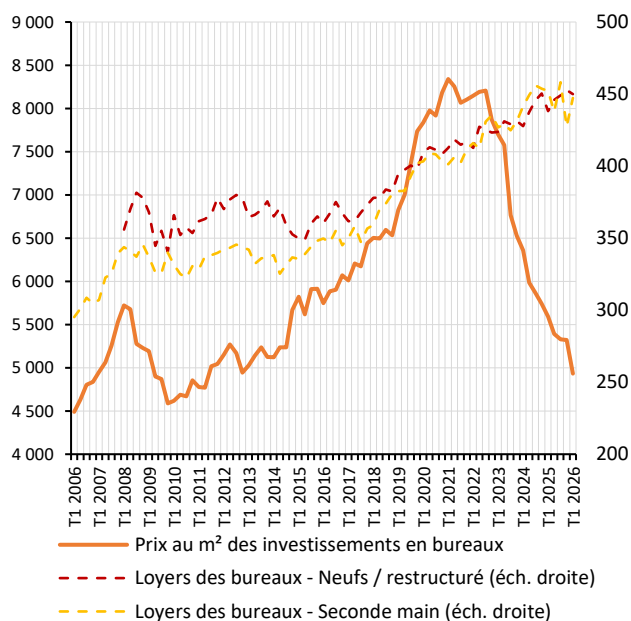
x : année / y : investissements en Md€



Source : BNP Paribas Real Estate, données collectées à partir de 2014, toutes classes d'actifs confondues (Bureaux, Commerces, Logistique et activité, Hôtellerie)

Graphique 1.2. : Prix au m² des investissements en bureaux en Île-de-France et loyer facial moyen

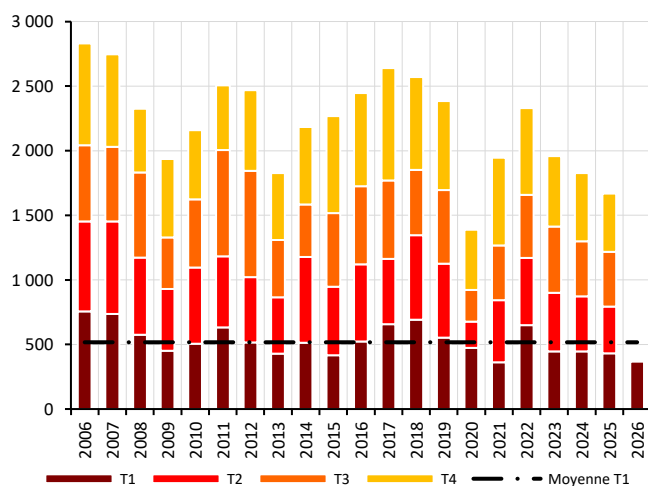
x : trimestre / y : prix au m² en € (axe de gauche) ; loyer en € au m² hors taxes-hors charges (axe de droite)



Source : Immostat

Graphique 1.3. : Demande placée de bureaux en Île de France

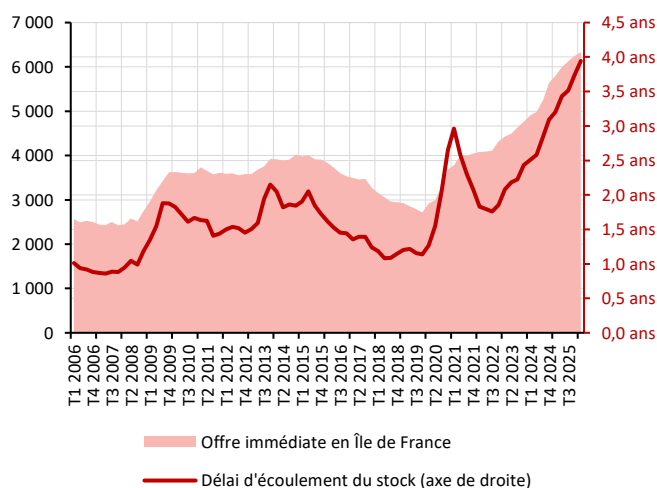
x : année / y : demande placée en milliers de m²



Source : Immostat

Graphique 1.4. : Offre immédiate de bureaux en Île de France

x : trimestre / y : offre en milliers de m² (axe de gauche), délai d'écoulement en année (axe de droite)



Source : Immostat

Tableau 1.1 - Enquête ACPR sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial - Évolution de la production en 2025

Données en milliards€	PRODUCTION				
	2023	2024	2025		Var° 2025/2024
Dont concours octroyés par les banques	114,3	104,2	123,7		+18,6%
Ventilation des concours par type de bénéficiaire					
Part des professionnels de l'immobilier	70,8	66,6	78,6	63,6%	+18,0%
- dont actifs existants (IPRE)	47,1	47,5	58,5	47,3%	+23,1%
- dont actifs existants (IPRE): Marchands de biens	3,7	2,6	3,1	2,5%	+18,4%
- dont actifs en construction (PUD)	19,9	16,5	17,0	13,8%	+3,1%
Part des opérateurs du logement social	4,6	4,4	5,5	4,4%	+24,0%
Part des non-professionnels de l'immobilier et du logement social	42,6	35,8	42,7	34,5%	+19,2%
Ventilation des concours par localisation du bien					
France	83,4	68,4	79,7	64,5%	+16,5%
Reste de l'UE	20,9	21,3	27,2	22,0%	+27,8%
Reste du monde	10,0	14,5	16,7	13,5%	+15,4%
Ventilation des concours par type de bien					
Immobilier résidentiel	38,9	33,6	39,1	31,6%	+16,2%
Bureaux	18,4	15,4	18,7	15,1%	+21,7%
Locaux commerciaux	19,3	17,8	21,5	17,4%	+20,6%
Locaux industriels	13,6	13,8	17,3	14,0%	+25,3%
Autres	24,1	23,6	27,1	21,9%	+14,8%
Caractéristiques des crédits					
Part des crédits in fine	41,3	43,2	54,3	43,9%	+25,8%
Part des crédits à taux variables ou taux mixtes	55,4	48,1	62,1	50,2%	+29,1%

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

2. En 2025, les expositions des banques françaises à l'immobilier commercial progressent légèrement, tout en restant limitées en proportion du total de bilan. La part de l'immobilier de bureaux diminue.

Les expositions des cinq principaux groupes bancaires français à l'immobilier commercial progressent légèrement en 2025 (+ 2,8 %) et s'élèvent à 558 Md€ (Graphique 2.1). Les expositions aux professionnels de l'immobilier étant relativement stables à 238,7 Md€, la hausse des expositions s'explique par celles vis-à-vis des autres bénéficiaires (+4,9 %, à 258,7 Md€), pour l'acquisition d'un bien immobilier et/ou garantis par un bien immobilier. En excluant les 30,1 Md€ d'investissements réalisés par les banques pour leur propre compte⁶ (-9 %), ces expositions, d'un montant total de 527,9 Md€ (+3,5 %), représentent 28,5 % du portefeuille de prêts aux sociétés non-financières (SNF) des banques et se répartissent entre :

- **45,2 % de concours accordés aux professionnels de l'immobilier (-0,8 pp sur un an)**, dont 36,8 % ont pour sous-jacents des actifs existants dont la vocation est de générer des revenus (*income producing real estate* – IPRE) et 8,4 % financent la construction d'actifs destinés à être mis en vente ou loués (*property under development* – PUD ; Graphique 2.2) ;
- **5,8 % de concours accordés aux opérateurs du logement social ;**
- **49 % de concours accordés aux autres bénéficiaires, i.e. financement de SNF pour l'acquisition de leur immobilier d'exploitation (+0,7 pp sur un an).**

Les expositions des banques françaises à l'immobilier commercial représentent une part limitée et stable du total de bilan, à 6,5 % ; (+0,1 pp). Parmi ceux-ci, les concours accordés aux professionnels de l'immobilier pèsent 2,8 % du total de bilan.

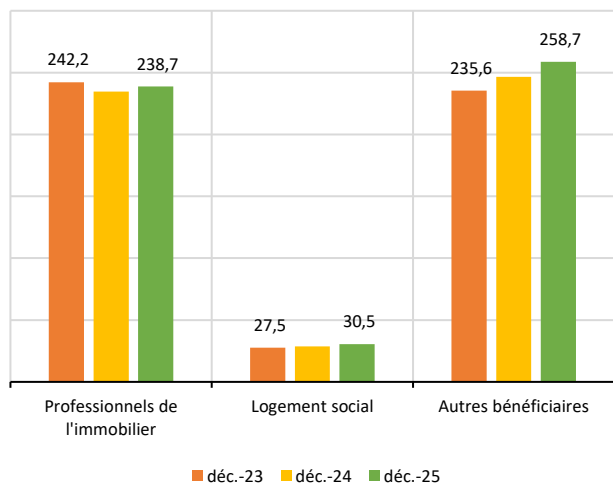
La ventilation des concours par type de bien est relativement stable, à l'exception des bureaux dont le poids dans le portefeuille enregistre une baisse de -0,6 pp à 16,2 %. Les encours sur ce segment diminuent en effet légèrement (-0,9 % à 73,8 Md€), en lien avec les évolutions défavorables de ce marché. L'immobilier résidentiel⁷ reste prédominant dans le portefeuille (29,3 %), suivi par les locaux commerciaux et industriels (resp. à 18 % et 17 % ; Graphique 2.3).

Les concours à l'immobilier commercial restent largement liés à des biens situés en France et à des bénéficiaires français. Ceux-ci représentent environ 75 % du portefeuille, bien que leur part recule au profit des concours liés à des biens et des bénéficiaires situés dans d'autres pays de l'UE (Graphique 2.4).

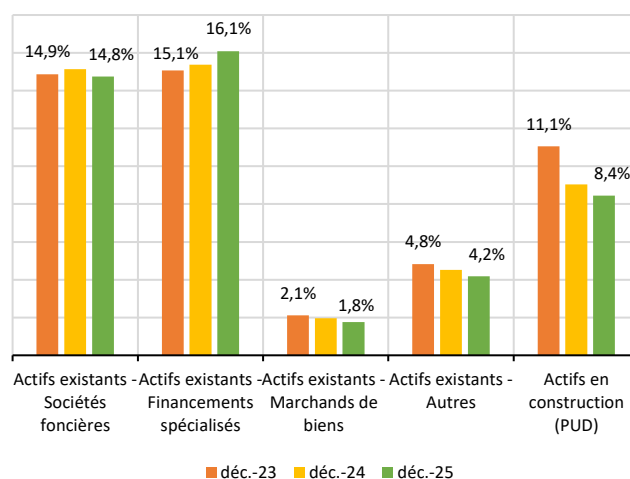
⁶ Ces investissements ne sont pas pris en compte dans les différentes ventilations qui suivent.

⁷ Les biens résidentiels inclus dans l'immobilier commercial correspondent à des actifs résidentiels détenus, financés et/ou développés par des professionnels de l'immobilier dans le cadre d'investissements et/ou dans le but de générer des

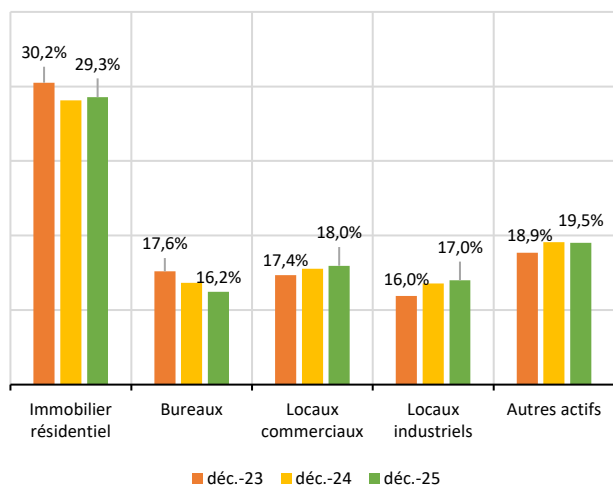
revenus. Des précisions complémentaires sur la distinction avec le secteur général de l'immobilier résidentiel sont disponibles dans le [document](#) de questions-réponses du CERS relatif à la Recommandation n° 2016/14, telle que modifiée par la Recommandation n° 2019/3 (voir paragraphes 11.1, 11.2 et 12.1).

Graphique 2.1. : Expositions par type de bénéficiaire*x : type de bénéficiaire / y: concours en milliards EUR*

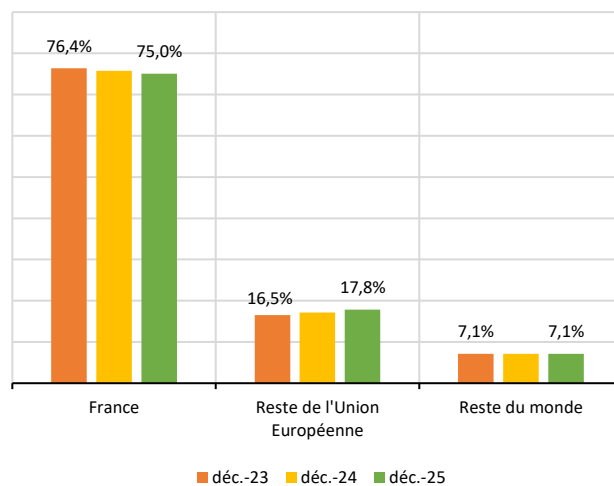
Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 2.2. : Ventilation des expositions par type de bénéficiaire – Focus sur les professionnels de l'immobilier*x : type de bien / y: part des concours octroyés %*

Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 2.3. : Ventilation des expositions par type de bien*x : localisation du bien / y: part des concours octroyés %*

Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 2.4. : Ventilation des expositions par localisation du bien*x : localisation du bien / y: part des concours octroyés %*

Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

3. Les caractéristiques des concours accordés à l'immobilier commercial sont stables et relativement solides, bien que structurellement plus risquées pour le segment des professionnels de l'immobilier

Les caractéristiques des concours à l'immobilier commercial accordés par les banques françaises sont globalement stables et présentent toujours des fondamentaux solides (voir Tableau 1 et Tableau 2 des chiffres-clés) :

- Le portefeuille est majoritairement composé de concours à taux fixe (59,4 %), amortissables, soit totalement (54,7 %), soit partiellement (18,4 %) et seuls 25,6 % des crédits sont remboursables *in fine* (part stable au cours du temps).
- La maturité résiduelle moyenne du portefeuille diminue légèrement passant de 7,2 ans à 7 ans.
- La part des crédits arrivant à maturité dans moins de 2 ans reste stable et contenue à 27,8 %. Près de la moitié de ces crédits arrivent à maturité dans 5 ans ou plus, limitant les risques de concentration de besoin de refinancement à court terme.
- La plupart de ces crédits sont garantis par un bien immobilier (65,3 %, +0,6 pp).

Les indicateurs de risque évoluent selon des dynamiques différentes mais restent globalement bien orientés.

- **En lien avec la baisse des prix de l'immobilier, les ratios prêt / valeur du bien financé⁸ se dégradent.** La part des crédits ayant un ratio prêt / valeur du bien financé (ou Loan-to-value - LTV) supérieur à 80 % augmente ainsi de +2,4 pp sur l'année mais reste toutefois minoritaire (22,9 %), alors que la part des crédits présentant un ratio LTV inférieur à 60 % représente 56,4 % du portefeuille.
- **A contrario, les ratios de couverture des intérêts (ou Interest coverage ratio - ICR⁹) et de couverture du service de la dette (ou Debt service coverage ratio – DSCR¹⁰) montrent une amélioration.** Sur la base des données disponibles¹¹, la part des crédits présentant un ICR inférieur à 1,5 recule de -2,7 pp à 24,9 % au profit des crédits présentant un ICR compris entre 1,5 et 3. De même, la part des crédits

présentant un DSCR inférieur à 1 diminue de -2,4 pp à 21,9 %, alors qu'on observe une augmentation de la part des crédits dont le DSCR est supérieur à 2 de +1,1 pt à 41,7 %.

En lien avec un financement de portage limité dans le temps plutôt qu'un financement d'acquisition à long terme, les caractéristiques des concours accordés aux professionnels de l'immobilier sont très différents et structurellement plus risquées et plus sensibles à la hausse des taux.

- On note une prépondérance de crédits *in fine* (51,4 % ; Graphique 3.1) et de crédits à taux variable ou mixte (64,1 %, en hausse de +5,1 pp ; Graphique 3.2) ainsi qu'une part de prêts garantis par un bien immobilier plus faible que dans l'ensemble du portefeuille (54,5 %).
- La part des crédits arrivant à échéance dans moins de 2 ans est également plus importante (46,1 % ; Graphique 3.3).
- Cette situation est encore plus marquée pour les sous-segments les plus risqués : marchands de biens (1,8 % de l'exposition) et actifs en construction (8,4 % de l'exposition), avec une part de crédits *in fine* particulièrement élevée (resp. 63,6 % et 60,6 %) et une part de maturité résiduelle inférieure à 2 ans importante (resp. 71,2 % et 72,8 %).
- En parallèle, la part des concours aux professionnels de l'immobilier présentant un ratio de LTV inférieur à 60 % baisse légèrement (-0,8 pp à 66,6 %) au profit de celle présentant un ratio compris entre 60 % et 80 % (en hausse de +0,7 pp à 21,4 %). La part des crédits présentant un ratio supérieur à 80 % reste toutefois stable et plus faible que celle de l'ensemble du portefeuille (12,0 % ; Graphique 3.4).

⁸ Il s'agit du ratio prêt / valeur du bien financé en cours de vie

⁹ Conformément aux dispositions du point 7 de l'Annexe IV et du point 7 de l'Annexe V de la Recommandation du CERS, l'ICR correspond au ratio du revenu annuel net sur les frais d'intérêts annuels.

¹⁰ Conformément aux dispositions du point 7 de l'Annexe IV et du point 7 de l'Annexe V de la Recommandation du CERS, le DSCR correspond au ratio du revenu annuel net sur les charges d'emprunt annuelles.

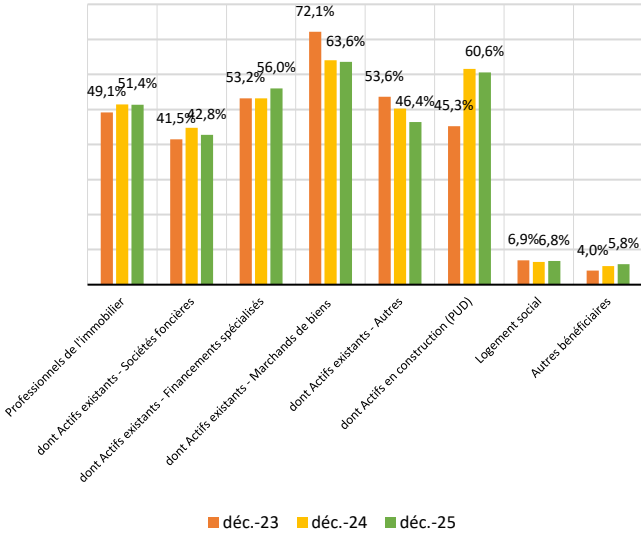
¹¹ Les données de l'enquête ACPR relatives aux ratios DSCR et ICR ne sont pas exhaustives sur l'ensemble de portefeuille et leur représentativité est donc limitée.

A l'inverse, les concours à l'immobilier commercial liés à des biens situés en France présentent des caractéristiques généralement moins risquées et moins sensibles aux variations de taux.

- La part des crédits in fine y demeure limitée, à 16,2 %, (- 0,4 pp sur un an), contre 49,8 % pour les concours liés à des biens situés dans d'autres pays de l'Union européenne et 57,6 % dans le reste du monde.
- Les crédits à taux variable ou mixte restent minoritaires en France (33,9 % du portefeuille) contrairement aux autres géographies.
- La durée résiduelle moyenne des concours y est plus longue (8 ans, contre 4,8 ans dans l'Union européenne hors France et 2,2 ans dans le reste du monde). La part des crédits arrivant à échéance dans moins de deux ans est ainsi significativement plus faible en France, à 22,5 %, contre respectivement 35,8 % et 58,4 %.

Graphique 3.1. : Part des crédits *in fine* par type de bénéficiaires

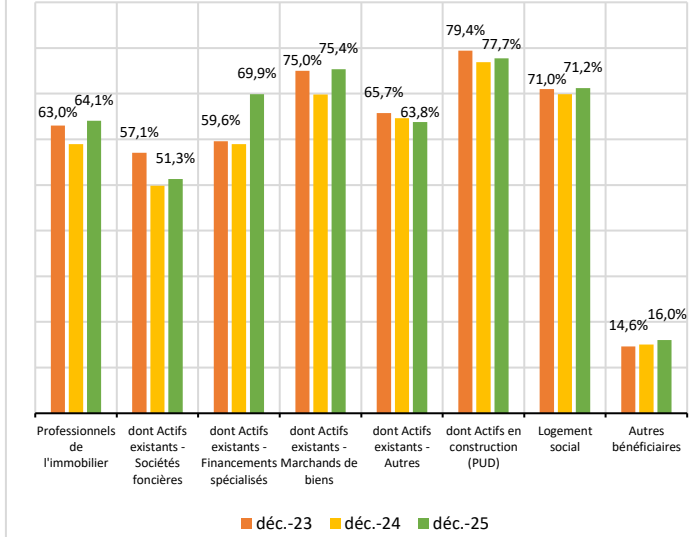
x : type de bénéficiaire / y: part des encours en %



Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 3.2. : Part des crédits à taux variable ou taux mixte

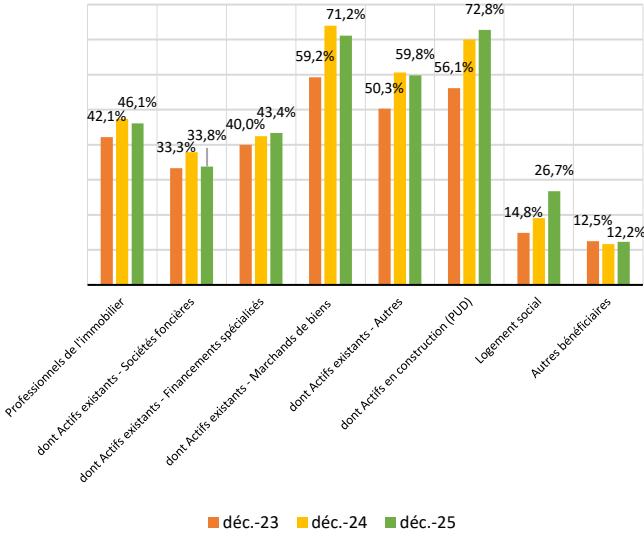
x : type de bien / y: part des concours octroyés %



Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 3.3. : Part des crédits arrivant à échéance dans moins de 2 ans

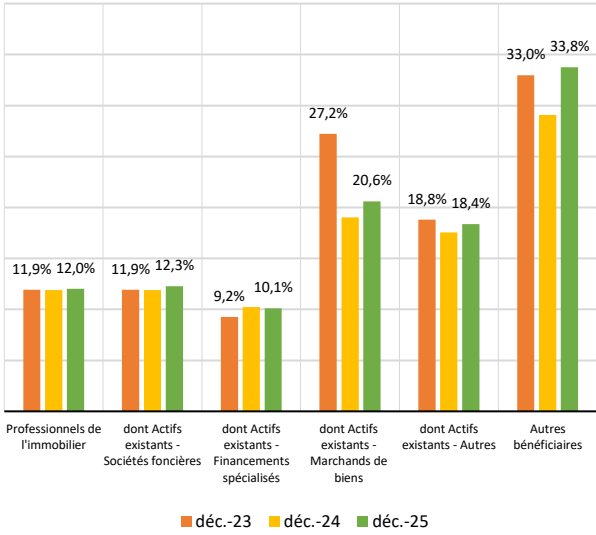
x : localisation du bien / y: part des concours octroyés %



Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 3.4. : Part des crédits dont le ratio de LTV ≥ 80%

x : localisation du bénéficiaire / y: part des concours octroyés %



Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

4. Le risque de crédit progresse, en particulier sur les professionnels de l'immobilier, tout en demeurant contenu sur l'ensemble du portefeuille de l'immobilier commercial

Alors que le portefeuille de l'immobilier commercial des banques françaises présente des fondamentaux solides, le risque de crédit progresse marginalement porté par des vulnérabilités croissantes observées au niveau des professionnels de l'immobilier en particulier pour les encours ayant pour sous-jacents des biens ou des bénéficiaires situés en France.

Sur l'ensemble du portefeuille de l'immobilier commercial, la part des concours de niveau 3 augmente très légèrement (+0,2 pp à 3,4 % ; Graphique 4.1). Cette hausse s'explique principalement par la dégradation des financements spécialisés dont l'effet volume est significatif puisque ce segment est le plus important des professionnels de l'immobilier et représente 15,5 % du portefeuille de l'immobilier commercial. Elle provient également, dans une moindre mesure, de transferts de concours de niveau 2 dont la part recule sur l'année (-0,8 pp à 14,7 % ; Graphique 4.2).

L'augmentation du risque de crédit est néanmoins plus prononcée au niveau :

- **Des professionnels de l'immobilier**, dont la part des concours de niveau 3 progresse à nouveau (+0,5 pp) pour s'établir à 4,2 % (Graphique 4.3). La détérioration est particulièrement marquée sur le segment des marchands de biens (+1,9 pp) qui présentent également la part d'encours de niveau 3 la plus élevée (8,1 %, Graphique 4.3). Ce segment ne représente toutefois que 1,8 % du portefeuille de l'immobilier commercial.
- **Des encours ayant pour sous-jacent un actif localisé en France (+0,4 pp à 3,2 %, Graphique 4.4) ou un bénéficiaire résident en France (+0,3 pp à 3,0 %).** La part de niveau 3 de ces encours reste néanmoins inférieure à ceux ayant pour sous-jacent un actif ou un bénéficiaire situé dans d'autres pays de l'UE ou dans le reste du monde. On observe toutefois une diminution de la part des encours de niveau 3 associés à des biens situés dans l'UE (-0,7 pp, à 3,4 %), cohérente avec la reprise plus rapide du marché constatée dans ces géographies (cf. partie 1 sur le marché de l'immobilier commercial).

Le passage en défaut de concours déjà en niveau 2 contribue légèrement à faire diminuer la part des concours de niveau 2 dans les deux portefeuilles concernés par la hausse du risque de crédit. C'est à la fois le cas dans le portefeuille des professionnels de l'immobilier (-1,2 pp à 16,3 %) et dans le portefeuille des prêts ayant pour sous-jacent un actif localisé en France

(-0,6 pp à 15,8 %) ou un bénéficiaire résident en France (+0,7 pp à 15,7 %).

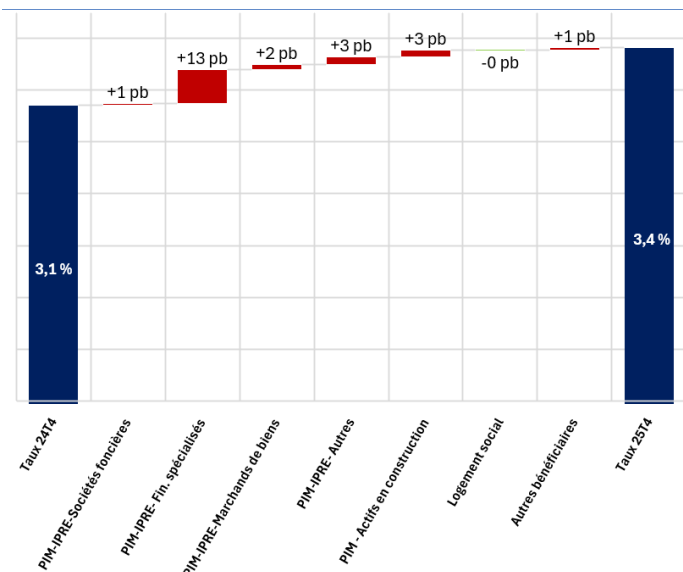
Le taux de provisionnement moyen des actifs en niveau 3 s'affiche en baisse de 2 pp, et s'établit à 31,3% (Graphique 4.5). Bien qu'inférieur à celui observé sur l'ensemble des prêts aux entreprises (45,1 %), ce chiffre doit être mis en regard de deux éléments : i. le rajeunissement du stock de dossiers en défaut, structurellement moins provisionnés que les encours non-performants les plus anciens ; ii. la part importante de prêts garantis par un bien immobilier (65,3 %, +0,6 pp), en hausse constante depuis fin 2023. Ce dernier constat souligne l'importance de l'actualisation de la valorisation de garanties immobilières qui doivent faire l'objet d'une vigilance accrue dans le contexte de marché actuel.

L'augmentation très limitée du risque de crédit se reflète dans la stabilité des pondérations bâloises¹². La pondération moyenne totale du portefeuille de l'immobilier commercial est de 47,5 %, contre 54,7 % pour les professionnels de l'immobilier (Graphique 4.6).

¹² Coefficients appliqués aux expositions par les banques afin de tenir compte de leur niveau de risque dans le calcul des exigences en fonds propres.

Graphique 4.1. : Décomposition de l'évolution de la part des encours de niveau 3 par type de contrepartie

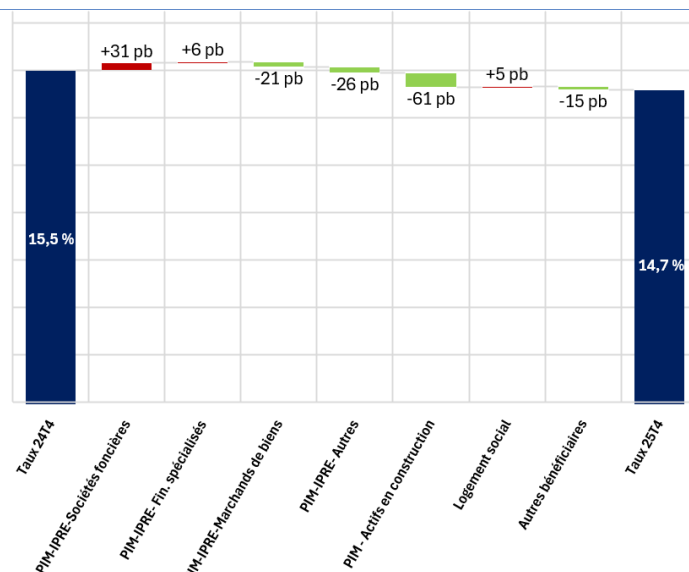
x : niveau IFRS9 / y : impact sur la part des encours de niveau 2 en pb



Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 4.2. : Décomposition de l'évolution de la part des encours de niveau 2 par type de contrepartie

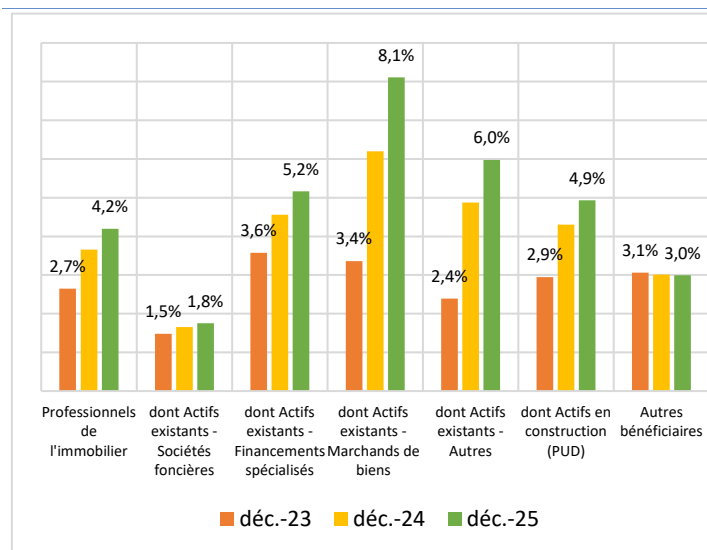
x : type de bénéficiaire / y : impact sur la part des encours de niveau 2 en pb



Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 4.3. : Part des expositions de niveau 3 IFRS 9 par type de bénéficiaire

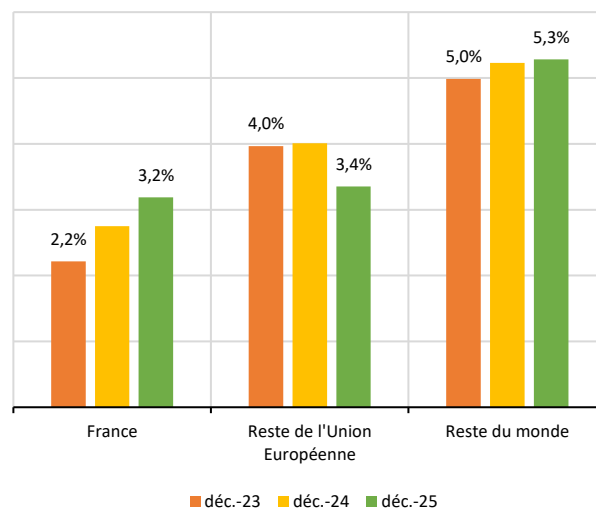
x : niveau IFRS9 / y : part des encours pour chaque segment en %



Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 4.4. : Part des expositions de niveau 3 IFRS 9 par localisation du bien

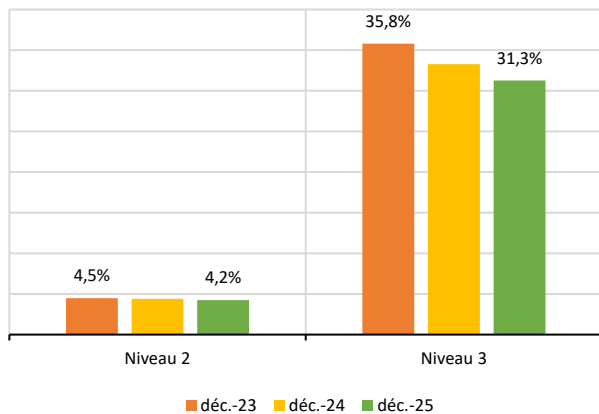
x : type de bien / y : part des concours octroyés pour chaque segment en %



Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 4.5. : Taux de provisionnement par stade IFRS9

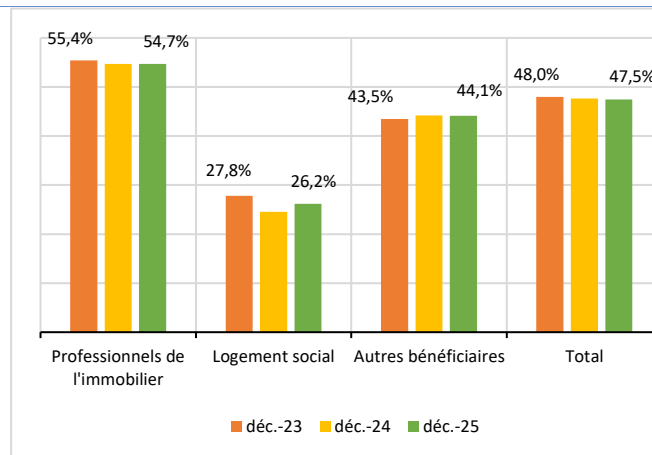
x : niveau IFRS9 / y: taux de provisionnement pour chaque segment en %



Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Graphique 4.6. : Pondération bâloise moyenne par type de bénéficiaire

x : type de bénéficiaire / y: pondération bâloise en %



Source : Données de l'enquête ACPR sur le financement de l'immobilier commercial, calculs ACPR

Encadré 4.1. Données réglementaires FINREP : focus sur les prêts garantis par un bien immobilier commercial

En complément de l'enquête, les données réglementaires FINREP permettent des comparaisons entre les principales banques de la zone euro à un périmètre élargi des six principaux groupes bancaires français, 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 restent moins exposées aux risques liés à l'immobilier commercial que leurs homologues de la zone euro** :

- Au 31 mars 2026, les prêts et avances aux entreprises garantis par un bien immobilier commercial octroyés par les six principaux groupes bancaires français progressent significativement (+8,3% par rapport au 31 décembre 2024) et s'élèvent à 311,3 Md€.
- Ils représentent 16,4 % du total des prêts aux entreprises (en hausse de +53 pb) et leur part dans le total de bilan (3,6 %) des banques augmente légèrement (+27 pb).
- Les banques françaises sont ainsi moins exposées à l'immobilier commercial que les 22 banques comparables européennes : 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 (en baisse de -23 pb) et 23,9 % des prêts aux entreprises (en baisse de -113 pb).

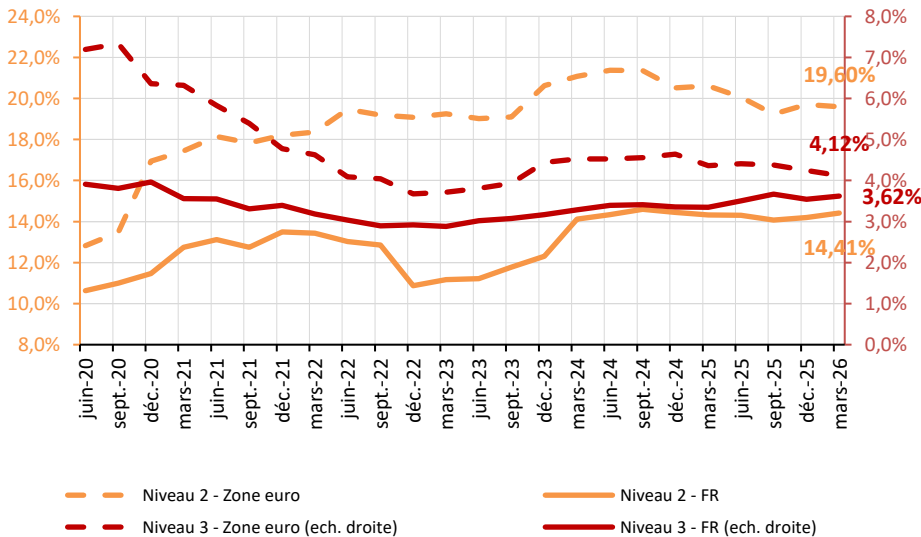
Sur ce même périmètre, bien que la part des prêts en niveaux 2 et 3 progressent sur l'année (respectivement +8 pb et +27 pb), les banques françaises présentent une sinistralité inférieure à celle de leurs homologues européennes :

- Elles présentent une part de prêts en niveau 3 de 3,62 % au 31 mars 2026 (contre 4,12 % en moyenne pour les 22 banques comparables de la zone euro) et une part de prêts en niveau 2 de 14,41 % (contre 19,60 % en moyenne pour les 22 banques comparables de la zone euro, cf. Graphique 4.7).
- Le taux de couverture des prêts garantis par un bien immobilier commercial non performants des banques françaises reste supérieur à 95 % en considérant le montant des provisions et du collatéral (Graphique 4.8).

Sur le périmètre élargi à l'ensemble des établissements significatifs de la zone euro, les banques françaises présentent des encours parmi les plus faibles rapportés au total de leurs actifs, juste devant les banques espagnoles ainsi qu'une sinistralité de niveau 3 très faible (seules les banques belges et néerlandaises présentent une sinistralité moindre, Graphique 4.9).

Graphique 4.7. Part d'encours de niveaux 2 et 3 des prêts garantis par un bien immobilier commercial

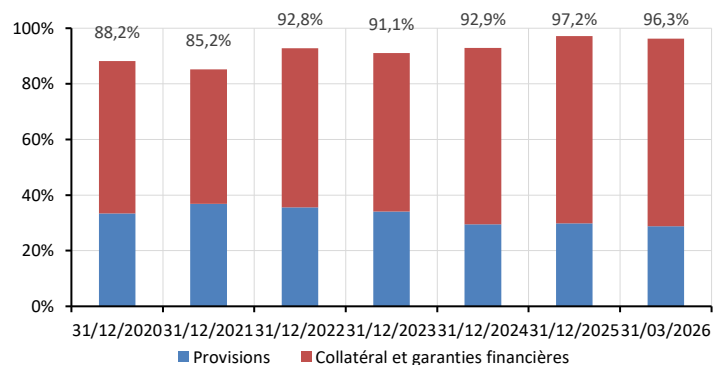
x : trimestre / y : part de l'encours en niveau 2 (axe de gauche) et en niveau 3 (axe de droite) en % selon IFRS9



Source : États FINREP et calculs ACPR

Graphique 4.8. Taux de couverture (provisions et collatéral) des prêts non-performants

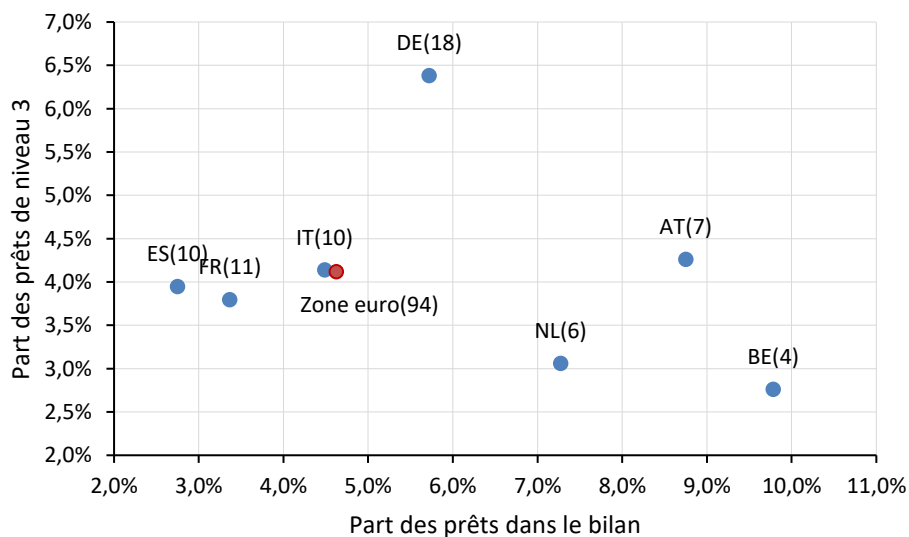
x : trimestre / y: couverture en %



Source : États FINREP, calculs ACPR.

Graphique 4.9. Prêts aux entreprises garantis par un bien immobilier commercial des banques significatives de la zone euro : en % du total de bilan et part des prêts en niveau 3

x : part des prêts garantis par un bien immobilier commercial dans le bilan / y : part de l'encours en niveau 3



Source : États FINREP, calculs ACPR.

Annexe - Collecte sur les pertes sur les prêts à l'immobilier commercial

Tableau 4 : Pertes sur les prêts à l'immobilier commercial en 2025

Description	Références	Taux de perte agrégé 2025
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)	0,10%
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)	0,20%

Source : ACPR (COREP C15)

Méthodologie et périmètre

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

Le périmètre et le format de l'enquête ont évolué en 2023, notamment à la suite de 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 à présent de capturer un périmètre plus large d'encours de crédit rattachés à l'immobilier commercial, définis sur la base de la typologie du bénéficiaire du financement ou sur l'objet du bien financé.

On distingue ainsi trois types de bénéficiaires (cf. tableaux des chiffres clés) :

- Les professionnels de l'immobilier, à savoir les entreprises générant une part majoritaire (> 50%) de leurs revenus par la vente ou la location de biens immobiliers, existants ou en construction ;
- Les opérateurs de logement social ;
- 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 liés principalement à l'immobilier d'exploitation ;
- Les investissements des groupes bancaires pour leur propre compte ayant pour sous-jacent l'immobilier commercial.

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

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 pour les 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.

En complément, l'analyse s'appuie également sur d'autres sources de données :

- Pour les données présentant la situation du marché de l'immobilier commercial : GIE Immostat et BNPP Paribas Real Estate ;
- À des fins de comparaison de la situation des six principaux groupes bancaires français avec les principales banques de la zone euro : les données comptables réglementaires (FINREP). Il est à noter que, dans ce cadre, la définition retenue des expositions à l'immobilier commercial est plus restrictive que celle de l'enquête, car elle est limitée uniquement aux prêts et avances aux entreprises non financières garantis par un bien immobilier commercial.

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 un 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 sont 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.
- Prix au m² des investissements en bureaux : prix des investissements en bureaux 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.
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 groupement d'intérêt économique des grands conseils immobiliers (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.

1. 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 des professionnels de l'immobilier est par ailleurs 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.

2. 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.

3. Types de biens [enquête ACPR]

La ventilation s'appuie sur les segments définis par la Recommandation du CERS¹³ :

- 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 (supermarchés 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 ;

¹³ [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.

- Les actifs qui ne rentrent dans aucune des catégories précédentes : établissements de santé ou maisons de retraite, terrains nus, etc.

4. 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.

5. 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).