



n°120 - 2021

Analyses et synthèses

# Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises au premier semestre de 2020



## Synthèse générale

Cet « Analyses et Synthèses », consacré au financement des professionnels de l'immobilier, s'appuie sur l'exploitation des données remises par cinq groupes bancaires français<sup>1</sup> à fin juin 2020.

Si la crise du Covid-19 a directement affecté l'activité sur les marchés physiques, qui ont notamment marqué un fort repli au second trimestre de 2020, les banques de l'échantillon ont continué d'afficher une production dynamique sur le premier semestre de l'année ainsi qu'une progression de leurs expositions à un rythme comparable à celui du premier semestre de 2019. La qualité des portefeuilles reste en outre bien orientée, le taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes atteignant, à fin juin, son niveau le plus faible depuis mi-2015. Ce constat n'est pas propre au secteur des professionnels de l'immobilier qui, comme l'ensemble des entreprises, a pu bénéficier des moratoires et de diverses mesures de soutien public tandis que les banques ont utilisé de leur côté les souplesses prévues par les autorités de supervision en matière de provisionnement et de reconnaissance des défauts.

Il n'en reste pas moins que les banques vont probablement faire face à une dégradation de la situation de leurs contreparties ou des clients de ces dernières (en particulier certains secteurs fortement touchés par la crise – hôtellerie et hébergement, restauration, commerces non essentiels), faisant craindre une montée rapide des défauts à l'expiration des moratoires et des mesures de soutien public ainsi qu'une hausse du coût du risque.

Dans ce contexte, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution continuera de suivre avec attention l'évolution des risques sur le secteur au cours des prochains mois, alors même qu'il affronte d'autres défis d'ordre plus structurel tels que le développement du télétravail, qui devrait peser sur la demande de bureaux, ou le développement du e-commerce, qui a déjà impacté plusieurs filières.

*Étude réalisée par Pierre HARGUINDEGUY et Emmanuel POINT ; achevé de rédiger le 19 novembre 2020*

*Mots-clés : professionnels de l'immobilier*

*Codes JEL : G21*

---

<sup>1</sup> BNP Paribas, Société générale, Groupe Crédit agricole, Groupe BPCE et Groupe Crédit mutuel.

## Chiffres-clés<sup>2</sup>

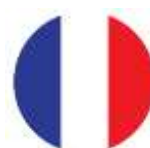
### Expositions et production



#### Ensemble des zones géographiques



#### France



#### Expositions sur les professionnels de l'immobilier

	[1]	228,3 mds€	+12,4%	↗	137,8 mds€	+13,8%	↗
Part de l'immobilier résidentiel	[1]	29,5%	-1,9 pts	↘	35,3%	-3,3 pts	↘
Part des bureaux	[1]	22,5%	+0,4 pts	↗	22,5%	-1,1 pts	↘
Part des locaux commerciaux	[1]	15,4%	-0,8 pts	↘	13,7%	+0,9 pts	↗

#### Production semestrielle de concours aux professionnels de l'immobilier

	[2]	42,5 mds€	+11,6%	↗	24,0 mds€	+3,3%	↗
Part de l'immobilier résidentiel	[3]	38,3%	+3,0 pts	↗	43,3%	-4,3 pts	↘
Part des bureaux	[3]	18,0%	-2,6 pts	↘	18,7%	-2,3 pts	↘
Part des locaux commerciaux	[3]	11,0%	-0,7 pts	↘	9,7%	+1,0 pts	↗

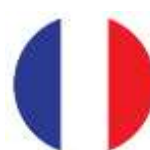
### Indicateurs de risque et sinistralité



#### Ensemble des zones géographiques



#### France



#### Indicateurs de risque

Durée moyenne à l'octroi	[3]	4,5 ans	-3 mois	↘	4,2 ans	-7 mois	↘
Part des opérations présentant un taux de pré-commercialisation nul	[3]	n/a			29,6%	+15,1 pts	↗
Part des opérations présentant un ratio de fonds propres < 5 %	[1]	17,3%	-8,1 pts	↘	15,3%	-3,1 pts	↘
Part des encours présentant une LTV en cours de vie > 80 %	[1]	6,0%	-0,0 pts	↘	8,4%	-0,1 pts	↘
Part des encours présentant un ICR en cours de vie < 1,5	[1]	12,2%	-0,6 pts	↘	41,7%	+8,0 pts	↗

#### Sinistralité

Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes	[1]	2,57%	-0,7 pts	↘	1,68%	-0,5 pts	↘
Taux de provisionnement	[1]	38,4%	-4,0 pts	↘	35,4%	-1,8 pts	↘

Base de comparaison :

[1] 31/12/2018

[2] Moyenne depuis S1 2015

[3] 2018

<sup>2</sup> Données de production du premier semestre 2020 et données d'expositions au 30 juin 2020. Cf. Glossaire en fin de note pour la définition des différents indicateurs de risque.

## Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises au premier semestre de 2020<sup>3</sup>

### Le marché de l'investissement a connu un coup d'arrêt brutal sous l'effet de la crise du Covid-19.

Après avoir atteint, au premier trimestre de 2020, leur plus haut niveau depuis début 2010 à 1 142 milliards de dollars en cumul sur 12 mois<sup>4</sup>, les investissements en immobilier d'entreprise<sup>5</sup> dans le monde ont marqué un brutal repli au deuxième trimestre de 2020, refluant de plus de 50 % par rapport aux trois premiers mois de l'année (Graphique 1). En dépit d'un léger rebond au troisième trimestre, les flux d'investissements cumulés sur les neuf premiers mois de 2020 s'inscrivent en repli de 31 % par rapport à la même période de 2019, le recul étant toutefois moins prononcé en Europe, Moyen-Orient et Afrique (-12 %) qu'en Amérique (-42 %) ou en Asie-Pacifique (-31 %).

Le marché français de l'immobilier d'entreprise a enregistré des évolutions comparables : après avoir atteint 7,5 milliards d'euros au premier trimestre (+96,3 % par rapport au premier trimestre de 2019), les investissements se sont réduits à 4,4 et 5,8 milliards d'euros aux deuxième et troisième trimestres de 2020, marquant des baisses respectives de 56 % et 42,1 % par rapport aux mêmes trimestres de l'année précédente (Graphique 2).

Le segment des bureaux a été particulièrement affecté, enregistrant une chute des investissements de 68,6 % entre le deuxième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020 et de 27,8 % sur les neufs premiers mois de 2020 (Graphique 3) ; de même, la demande placée de bureaux en Île de France s'est fortement contractée, totalisant 913 200 mètres carrés sur les neuf premiers mois de 2020 contre près de 1,7 millions de mètres carrés un an plus tôt. Enfin, les taux de vacance sur l'immobilier de bureaux en Île de France, qui s'inscrivaient en baisse depuis fin 2014, sont repartis légèrement à la hausse, en particulier dans le quartier

central des affaires de Paris (QCA) ou à la Défense, qui affichaient cependant des niveaux inférieurs à la moyenne de la région voire très faibles (Graphique 5).

Les évolutions ne sont toutefois pas homogènes : avec des progressions de 1,3 % et 3,5 % des flux d'investissements sur les neuf premiers mois de 2020, les commerces, qui ont bénéficié d'une importante transaction<sup>6</sup>, ainsi que la logistique ont plutôt bien résisté. Par ailleurs, les prix et les valeurs locatives en Île de France ne semblent pas avoir été affectés à ce stade (Graphique 7 et Graphique 8) tandis que les mesures d'accompagnement, qui avaient fortement augmenté fin 2019, continuent leur progression à un rythme modéré (Graphique 9). Une poursuite de la hausse de la vacance pourrait toutefois peser à terme sur les prix et les valeurs locatives.

### La production de concours des banques françaises au premier semestre de 2020 aux professionnels de l'immobilier est en revanche restée soutenue.

La production totale de concours aux professionnels de l'immobilier des banques françaises, sur les 6 premiers mois de l'année 2020, a atteint 42,5 milliards d'euros, leur troisième meilleur semestre depuis 2015 (Graphique 10) ; cette bonne performance tient au dynamisme du reste de l'Europe, où la production a atteint 13,6 milliards d'euros contre une moyenne semestrielle de 9,4 milliards depuis 2015, tandis que la France et le reste du monde ont enregistré des flux comparables avec cette même moyenne. De ce fait, la part du reste de l'Europe dans la production a enregistré un plus haut depuis le premier semestre de 2015 à 31,9 %, les financements en France restant néanmoins majoritaires avec 56,5 % des nouveaux concours du premier semestre de 2020 (Graphique 11).

La structure de la production enregistre par ailleurs quelques évolutions marquantes :

- La part des crédits continue de se renforcer, poursuivant une tendance initiée mi-2018 (+11,7 points de pourcentage (pts) depuis cette date), au détriment des

perception d'un revenu, soit par leur mise en location soit par leur vente.

<sup>6</sup> Cession de cinq centres commerciaux par Unibail-Rodamco-Westfield finalisée fin mai.

<sup>3</sup> On se référera au glossaire en fin d'étude pour la définition des différents concepts et termes techniques.

<sup>4</sup> CBRE, [Global MarketFlash: Commercial Real Estate Investment Increases in Q3](#)

<sup>5</sup> Acquisition par une entreprise de biens immobiliers, à l'exclusion d'immeubles d'habitation, en vue de la

engagements de garantie (-6,7 pts) et, dans une moindre mesure, des engagements de financement (-3,9 pts ; Graphique 12) ;

- La part des investisseurs enregistre un repli inédit depuis 2008 (-12,4 pts par rapport au premier semestre de 2018 à 45,7 %) au profit des promoteurs et marchands de biens (+11,6 pts à 50,1 % ; Graphique 14) ; le recul des investisseurs reflète principalement celui des financements spécialisés et autres sociétés d'investissement *ad hoc* (-9,8 pts) tandis que les parts des promoteurs et des sociétés de promotion *ad hoc* ont progressé de manière quasi équivalente sur la période (+5,6 pts et +5,2 pts respectivement) ;
- Si l'immobilier résidentiel reste, de loin, le premier bénéficiaire des nouveaux concours, avec une part de marché de 38,3 % au premier semestre de 2020, l'immobilier de bureaux a subi un repli prononcé au cours des deux derniers semestres (-7 pts par rapport à mi-2018 ; Graphique 17), en particulier en Île de France (-4 pts) et à l'étranger (-3,8 pts) ; ce repli, qui est très largement imputable aux financements spécialisés et sociétés d'investissement *ad hoc* (Tableau 1), a principalement bénéficié aux autres actifs (+3,1 pts, avec en particulier une production dynamique sur le secteur de la santé et des maisons de retraite et sur les terrains - Graphique 18) et, dans une moindre mesure, à l'immobilier résidentiel (+1,9 pt) et aux actifs diversifiés (+1,7 pt).

### **Les expositions ont continué de progresser à un rythme comparable à celui du premier semestre de 2019.**

Nourries par une production toujours dynamique, les expositions des banques françaises sur les professionnels de l'immobilier ont poursuivi leur croissance quasi ininterrompue depuis 2008, progressant à un rythme proche de celui du premier semestre de 2019 (+2,8 % vs. +3,2 % ; Graphique 20). À fin juin 2020, elles atteignaient ainsi un plus haut de 228,3 milliards d'euros, représentant une part accrue des fonds propres totaux des banques (+2,3 pts par rapport à fin juin 2019 à 53,4 % ; Graphique 21) ; en revanche, la croissance des bilans des banques ayant été très rapide sur la période, leur poids dans ces

derniers a légèrement diminué (-5 points de base (bps) à 2,97%).

La structure des expositions marque des évolutions relativement mesurées :

- La France reste largement majoritaire avec 60 % des expositions (Graphique 22) ;
- En lien avec la progression de leur poids dans la production, les crédits représentent une part croissante des expositions (+3,9 pts depuis juin 2018 à 71,1 % ; Graphique 23) ;
- Les investisseurs continuent de concentrer plus de 60 % des expositions, même si leur part s'infléchit légèrement depuis mi-2019 en lien avec la forte baisse de leur contribution à la production sur la même période (Graphique 25) ;
- La ventilation des expositions par type d'actifs continue d'être marquée par la progression quasi ininterrompue de la part des « autres actifs » depuis mi-2015, qui atteignent en juin 2020 leur plus haut niveau à 13,2 % ; par ailleurs, les commerces ont interrompu la baisse qu'ils avaient engagée depuis fin 2015 pour se stabiliser à 15 % des expositions ; enfin, l'immobilier résidentiel, qui reste le principal segment de marché, a marqué un léger infléchissement depuis mi-2019 pour atteindre sa part la plus faible au 30 juin 2020 à 29,5 % (Graphique 28).

### **La sinistralité poursuit son amélioration en France, mais se dégrade très légèrement dans le reste de l'Europe et le reste du monde.**

La sinistralité a continué de s'améliorer par rapport à fin 2018 :

- Le taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes a atteint en juin 2020 son plus bas niveau depuis mi-2015 à 2,57 % (Graphique 31), les crédits et titres de dette douteux bruts tombant à leur niveau le plus faible depuis 2008 à 2,97 % des encours totaux (Graphique 33) ; cette tendance, n'est toutefois pas homogène entre les différentes zones géographiques puisque le « reste du monde » voit son taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes progresser depuis deux semestres pour atteindre 1,78 % (+114 bps par rapport à juin 2019), tiré notamment par les financements

spécialisés et autres sociétés *ad hoc* d'investissement, tandis que le « reste de l'Europe » enregistre une première augmentation depuis mi-2015 (+11 bps par rapport au semestre précédent à 5,22 %). Enfin toutes les catégories de bénéficiaires enregistrent une baisse de leur sinistralité, à l'exception des *hedge funds*, fonds indiciels cotés (ETF) et véhicules de titrisation, pour lesquels cet indicateur est toutefois fortement volatile, et des grandes foncières cotées, qui affichaient un taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes nul depuis fin 2016 (Graphique 34) ;

- Dans le même temps, le taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes a légèrement reflué par rapport à son maximum de fin 2018 pour atteindre 38,4 % (-4 pts ; Graphique 38) ; le taux de provisionnement des crédits et titres de dette douteux bruts a suivi la même tendance, s'établissant à 40,8 %, en baisse de 5 pts par rapport à fin 2018 (Graphique 40).
- Enfin, le montant des expositions restructurées *in bonis* reste globalement stable depuis fin 2016, aux alentours de 1 milliard d'euros. Rapportées au montant total des expositions, elles se stabilisent en juin 2020 à leur plus faible niveau depuis 2015 (0,69 % ; Graphique 36), en dépit d'une vive augmentation sur le « reste de l'Europe » au premier semestre de 2020 (+112 bps à 1,99 %). Certaines banques indiquent par ailleurs faire face à des demandes d'assouplissement des *covenants* de LTV de la part de certains de leurs clients.

### **Les indicateurs de risque restent dans l'ensemble bien orientés.**

Confortant l'amélioration observée pour la sinistralité, les indicateurs de risque continuent le plus souvent de faire ressortir une amélioration globale de la qualité de la production et des expositions des banques françaises sur le secteur :

- À 4,5 ans au premier semestre de 2020, la durée initiale des nouveaux concours s'inscrit légèrement en-dessous de sa moyenne depuis le premier semestre de 2015 (4,7 ans ; Graphique 43). La durée résiduelle des expositions s'établit, quant à

elle, à 4,1 ans fin juin 2020, après avoir atteint un plus bas à 3,9 ans fin 2019 (Graphique 49), tandis que la ventilation des crédits et titres de dette par bande de maturité résiduelle laisse entrevoir un écoulement relativement fluide de ces derniers dans les prochaines années (Graphique 51).

- La part des promoteurs affichant un ratio de fonds propres à l'octroi des concours supérieur à 20 % a atteint au premier semestre de 2020 son point le plus haut depuis le second semestre de 2017 à 43,4 % tandis que la part de ceux affichant un ratio inférieur à 5 % est redescendue légèrement au-dessus de son niveau du premier semestre de 2017 (12,5 % ; Graphique 48). Des constats analogues ressortent de l'analyse des ratios de fonds propres en cours de vie (Graphique 61).
- En France, le taux de pré-commercialisation des sociétés de promotion *ad hoc* et des marchands de biens poursuit, en revanche, sa dégradation engagée au second semestre de 2018, pour s'établir à 29,6 % au premier semestre de 2020 (Graphique 46).
- Sur le segment des grandes foncières cotées, des autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* et des financements spécialisés et autres sociétés d'investissement *ad hoc*, les expositions affichant une *loan to value* (LTV) inférieure ou égale à 60 % restent très largement majoritaire (75,7 %) même si la part des expositions avec une LTV inférieure à 50 % a reflué depuis juin 2018 (-5 pts à 55,8 % ; Graphique 54) ; en outre, la part des expositions assorties d'une LTV supérieure à 80 % se stabilise autour de 6 % sur les trois derniers semestres ; par ailleurs, le taux de couverture moyen des intérêts (*interest coverage ratio* – ICR) s'améliore sur la même période, la part des expositions avec un ICR supérieur à 3 progressant de 5,7 pts à 69,3 % entre le premier semestre de 2018 et le premier semestre de 2020 (Graphique 57).

### **Les taux de pondération dans les ratios de solvabilité sont en baisse continue depuis fin 2015.**

Abstraction faite de la hausse de la pondération moyenne des expositions traitées en méthode standard fin 2019, liée à la modification de la

pondération de certaines expositions traitées en standard par une banque de l'échantillon<sup>7</sup>, le taux de pondération moyen des expositions a poursuivi au premier semestre de 2020 la tendance baissière engagée fin 2015 pour s'établir à 57,3 % (Graphique 63) : si les taux de pondération des expositions traitées en standard et en méthode avancée ont légèrement décliné par rapport à fin 2018, la baisse du taux de pondération moyen a été amplifiée par un effet de structure (i.e. un accroissement des catégories de bénéficiaires affichant les taux de pondération les plus faibles). La crise semble ainsi avoir eu jusqu'à un impact extrêmement limité sur la notation des contreparties des banques ; la réévaluation de la qualité de crédit des contreparties et la prise en compte de valeurs de marché potentiellement en baisse pourraient néanmoins conduire à un relèvement des taux de pondération des expositions dans les prochains mois.

---

<sup>7</sup> Pondération à 150 % d'expositions sur des promoteurs et sociétés de promotion immobilière considérées comme présentant un risque élevé conformément à l'article 128 du

Règlement n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement.

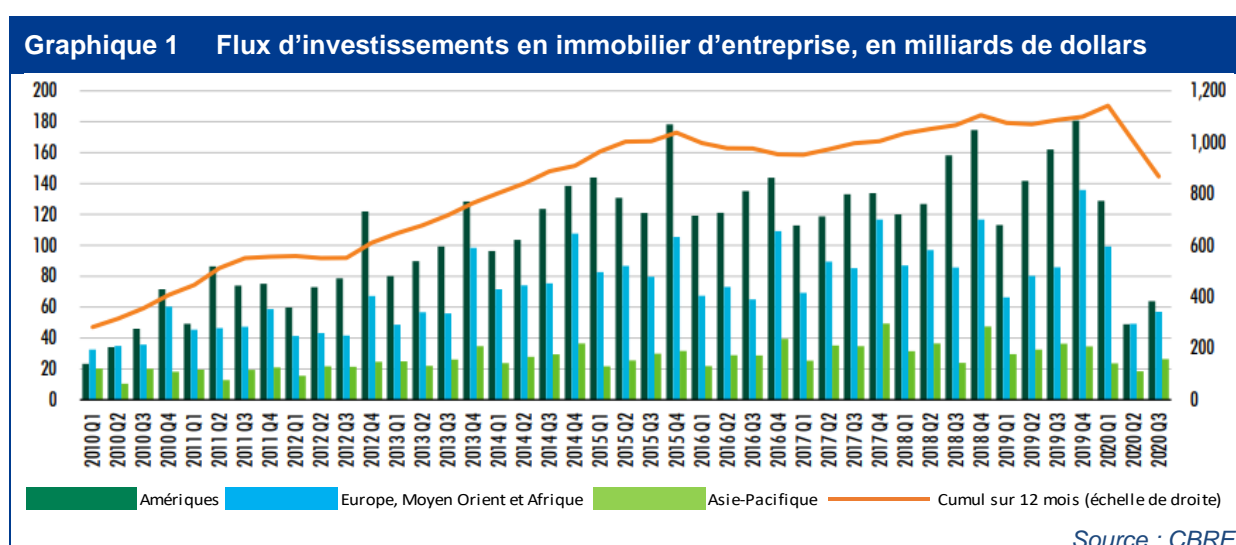
## SOMMAIRE

<b>Des marchés de l'immobilier d'entreprise qui portent les premiers effets de la crise .....</b>	<b>9</b>
1. Une nette baisse des investissements en immobilier d'entreprise dans le monde aux deuxième et troisième trimestres de 2020 .....	9
2. Un ralentissement marqué de l'investissement sur le marché français .....	9
2.1. Un marché français en repli aux deuxième et troisième trimestres 2020 .....	9
2.2. Une baisse des taux de vacance qui s'est interrompue .....	11
2.3. Une stabilité des prix et des valeurs locatives .....	11
<b>Des nouveaux concours aux professionnels de l'immobilier pas ou peu impactés par la crise</b>	<b>13</b>
1. Un volume de production qui est resté soutenu au premier semestre de 2020 .....	13
2. Des promoteurs et marchands de biens redevenus prépondérants .....	15
3. Un repli marqué des bureaux sur les deux derniers semestres .....	16
<b>Des expositions qui continuent de progresser .....</b>	<b>18</b>
1. Des expositions qui continuent de croître à un rythme soutenu mais restent limitées au regard de la taille du bilan .....	18
2. Des expositions qui continuent de porter majoritairement sur la France .....	19
3. Un léger reflux des investisseurs, qui restent toutefois largement prépondérants.....	21
4. Un poids croissant des autres actifs .....	22
<b>Un profil de risque qui continue de s'améliorer.....</b>	<b>24</b>
1. Une sinistralité qui continue de décroître .....	24
2. Des indicateurs de risque qui restent bien orientés.....	30
2.1. Une initiale durée des nouveaux concours relativement stable par rapport à fin 2019 .....	30
2.2. Des tensions un peu plus prononcées sur la commercialisation des biens .....	31
2.3. Une maturité résiduelle quasi inchangée.....	33
2.4. Plus des trois quarts des opérations continuent d'afficher une LTV inférieure ou égale à 60 % .....	35
2.5. Une très large part des bénéficiaires continue d'afficher un ICR élevé.....	36
2.6. Des ratios de fonds propres des promoteurs qui restent largement satisfaisants .....	38
2.7. Des taux de pondération en léger repli .....	39
<b>Glossaire .....</b>	<b>42</b>
1. Indicateurs du marché immobilier d'entreprise en Ile-de-France [Immostat] .....	42
2. Catégories de bénéficiaires [enquête ACPR] .....	43
3. Zones géographiques [enquête ACPR] .....	44
4. Types de biens [enquête ACPR] .....	44
5. Indicateurs de risque [enquête ACPR] .....	44



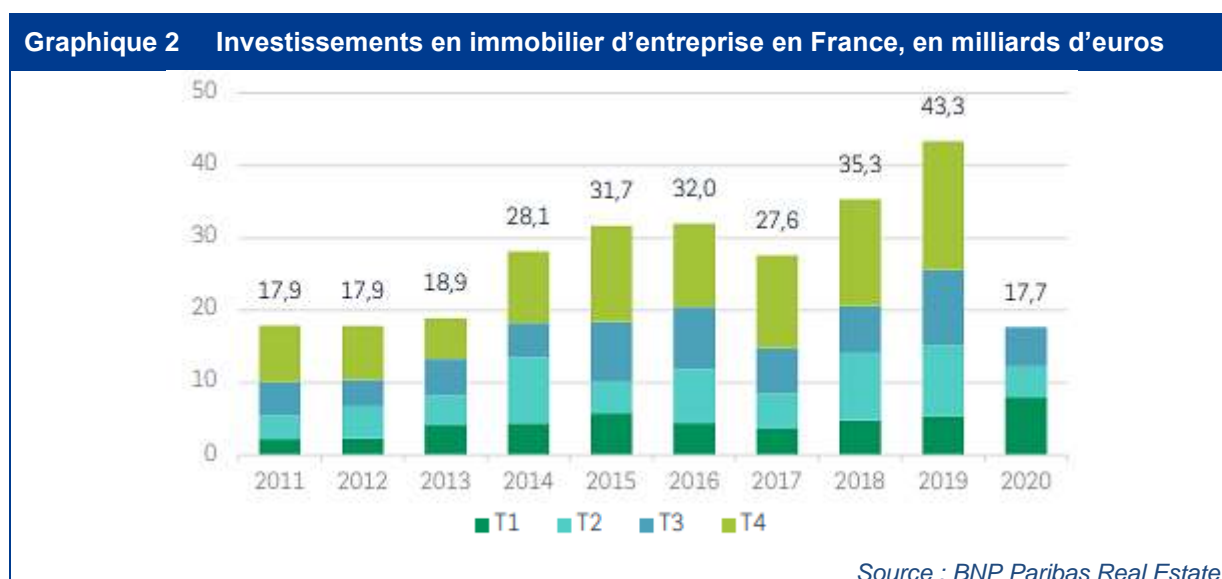
# Des marchés de l'immobilier d'entreprise qui portent les premiers effets de la crise

## 1. Une nette baisse des investissements en immobilier d'entreprise dans le monde aux deuxième et troisième trimestres de 2020

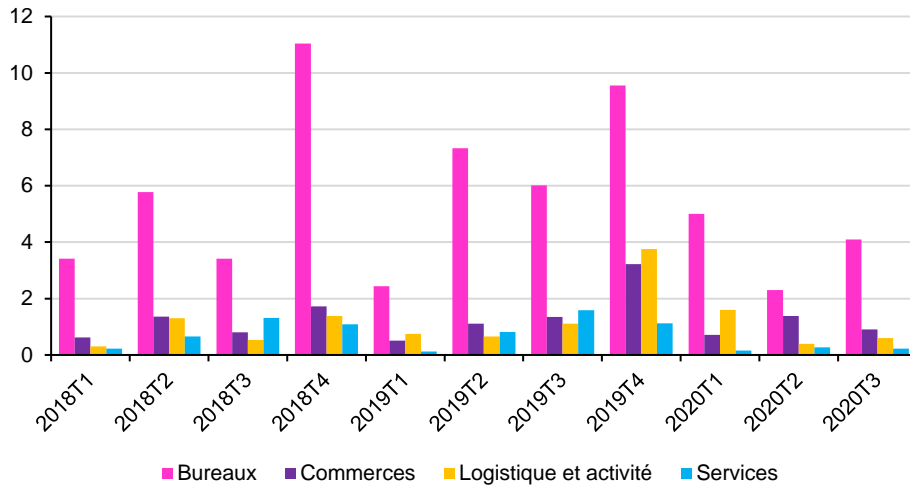


## 2. Un ralentissement marqué de l'investissement sur le marché français

### 2.1. Un marché français en repli aux deuxième et troisième trimestres 2020

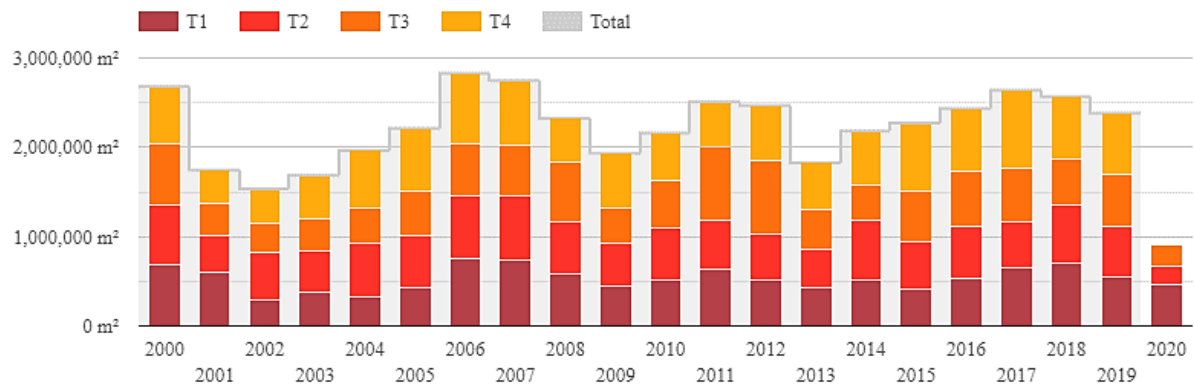


**Graphique 3 Volumes de transactions en immobilier d'entreprise en France et par segment, en milliards d'euros**



Source : ACPR d'après BNP Paribas Real Estate

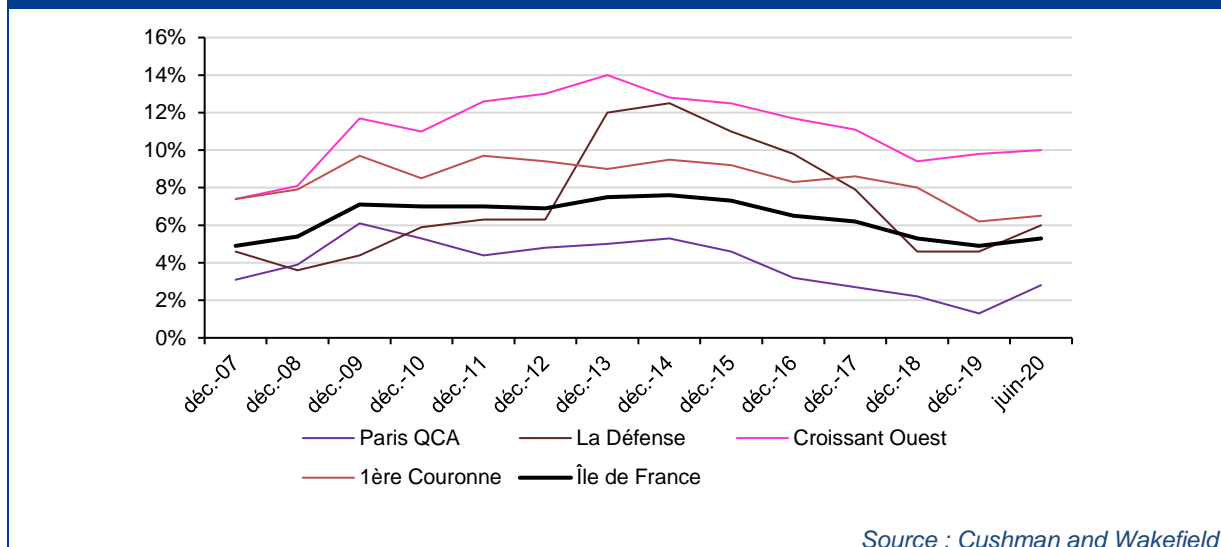
**Graphique 4 Demande placée de bureaux en Île de France**



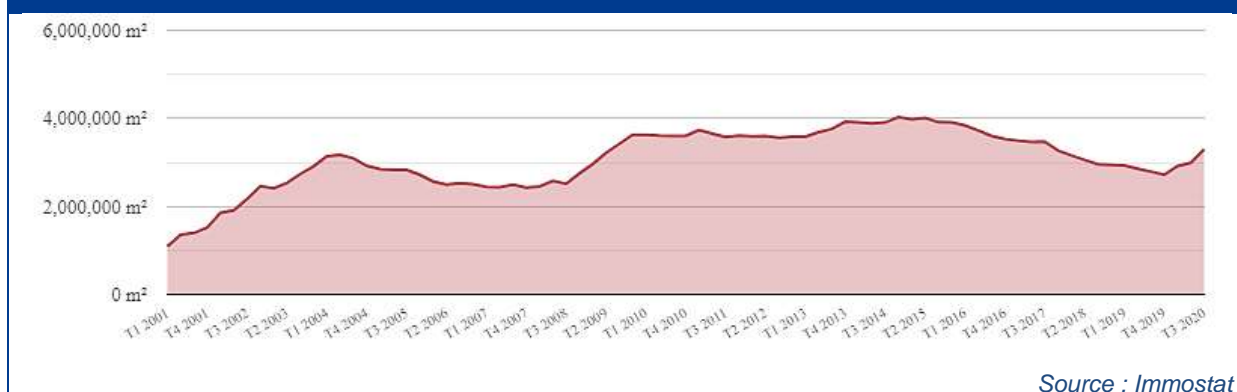
Source : Immostat

## 2.2. Une baisse des taux de vacance qui s'est interrompue

**Graphique 5 Taux de vacance sur les bureaux en Île de France**

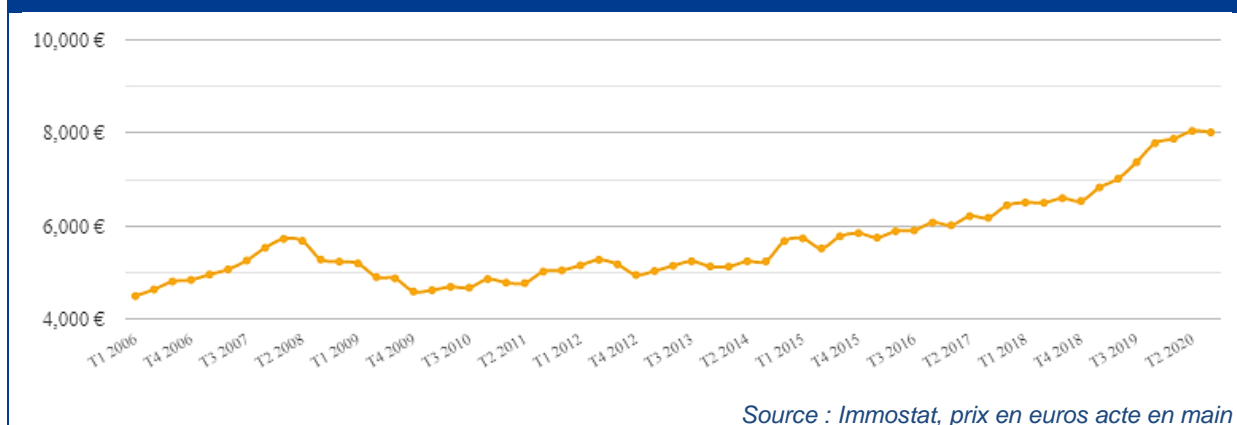


**Graphique 6 Offre immédiate en Île de France**

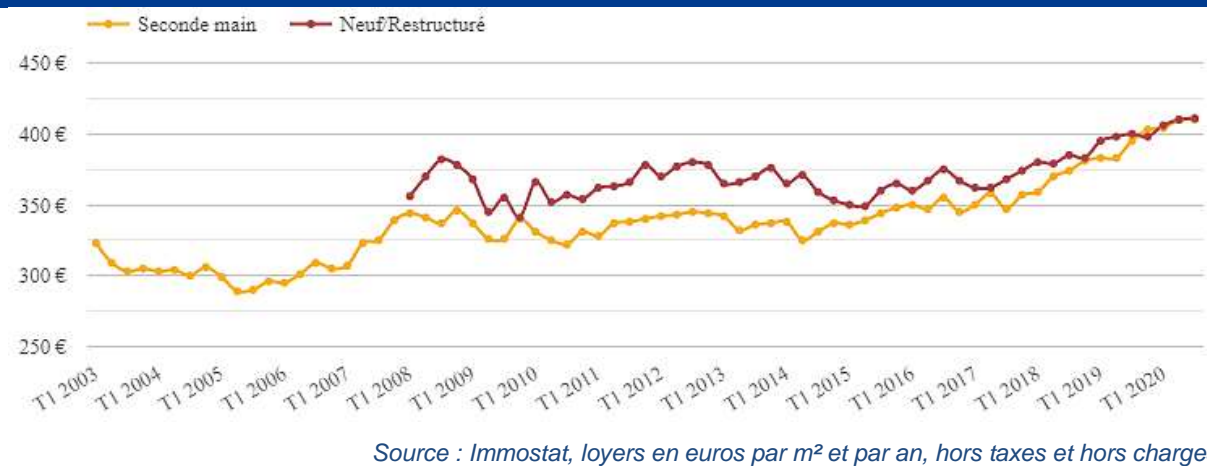


## 2.3. Une stabilité des prix et des valeurs locatives

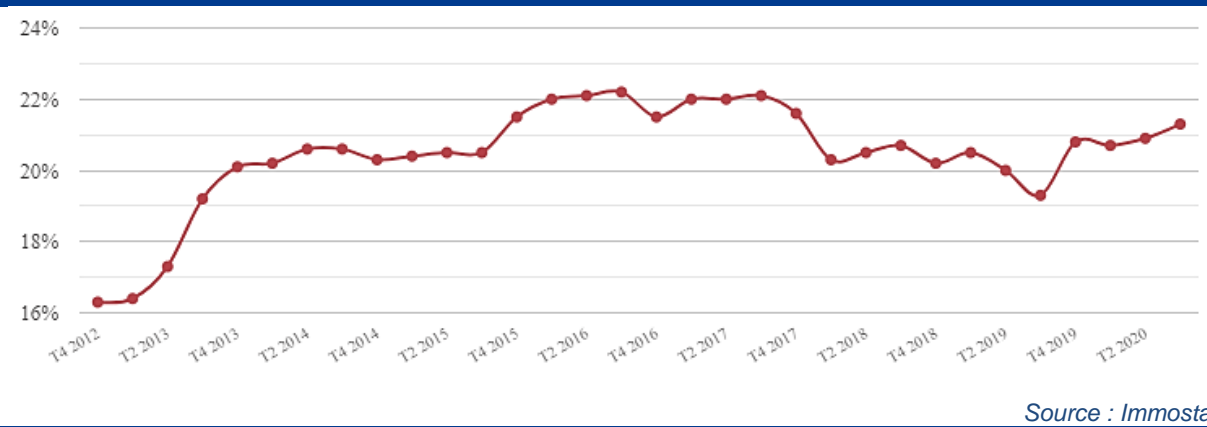
**Graphique 7 Prix au m² des investissements en bureaux en Île de France**



**Graphique 8 Loyer facial moyen en Île de France**



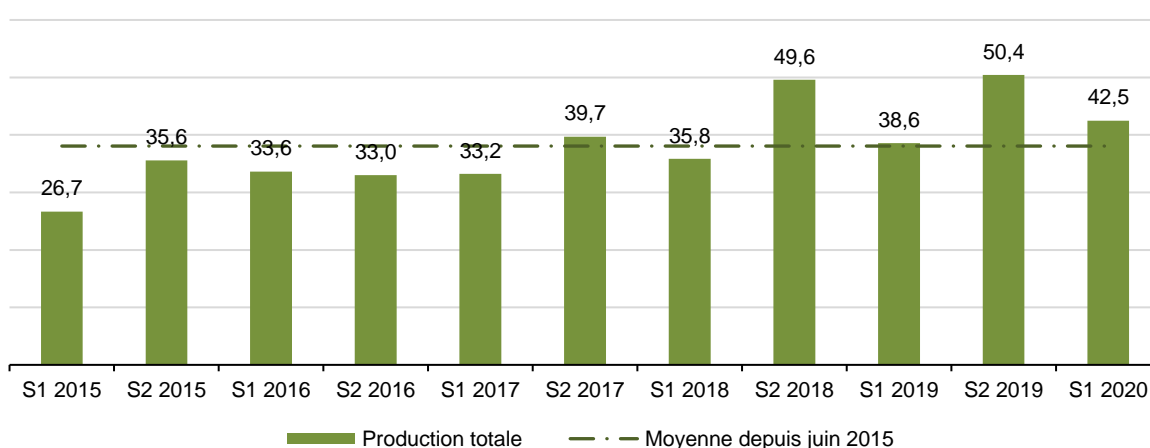
**Graphique 9 Taux d'accompagnement en Île de France**



# Des nouveaux concours aux professionnels de l'immobilier pas ou peu impactés par la crise

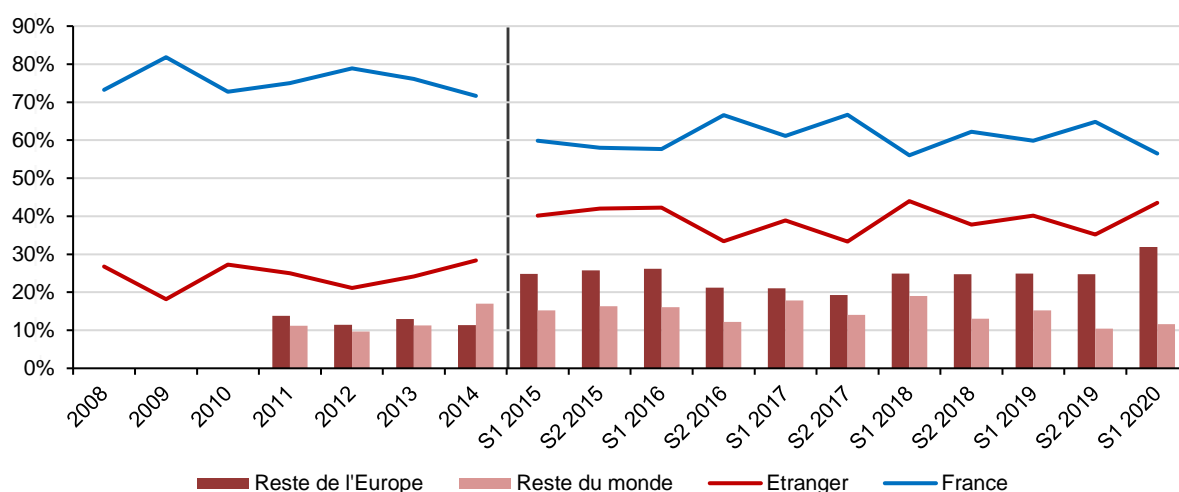
## 1. Un volume de production qui est resté soutenu au premier semestre de 2020

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



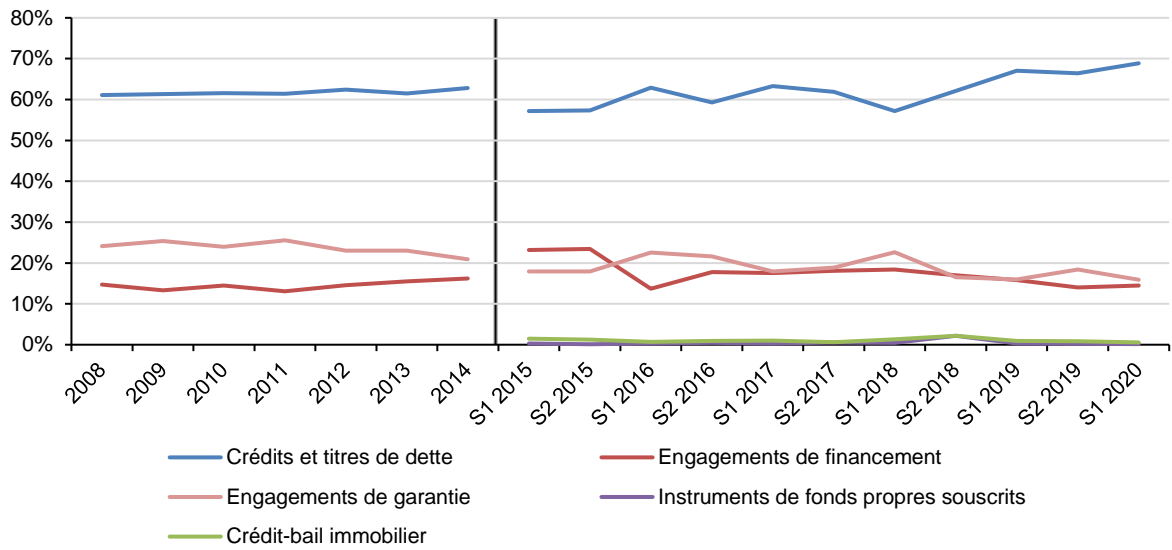
Source : ACPR

**Graphique 11 Structure de la production par zone géographique**



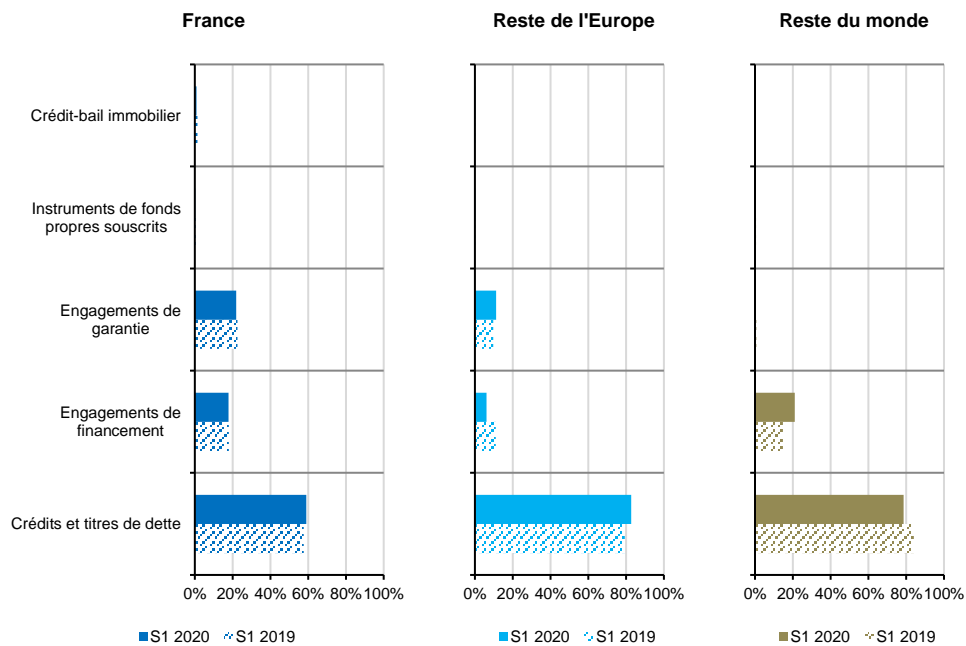
Source : ACPR

**Graphique 12 Structure de la production par type de concours**



Source : ACPR

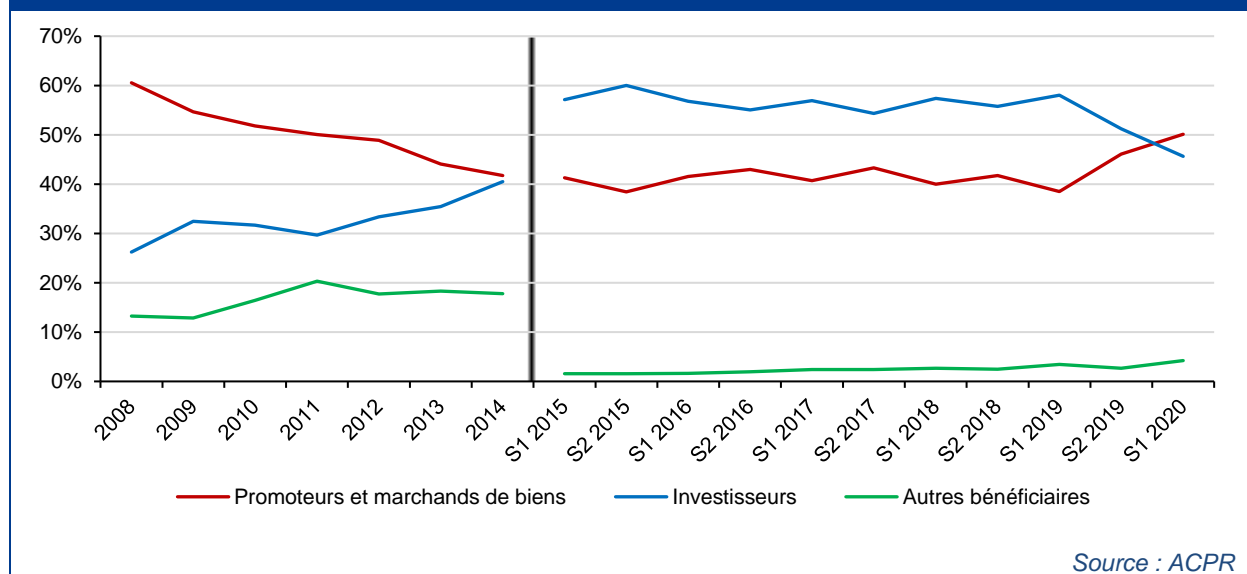
**Graphique 13 Structure de la production par type de concours et zone géographique**



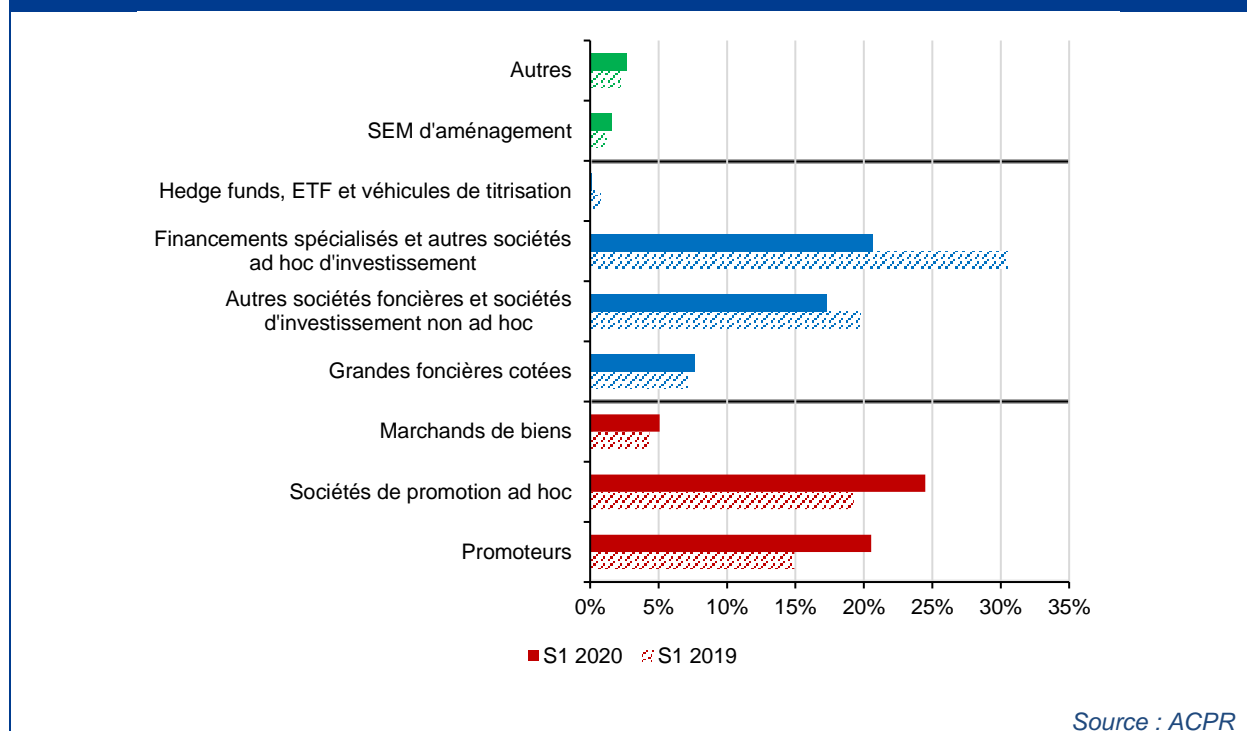
Source : ACPR

## 2. Des promoteurs et marchands de biens redevenus prépondérants

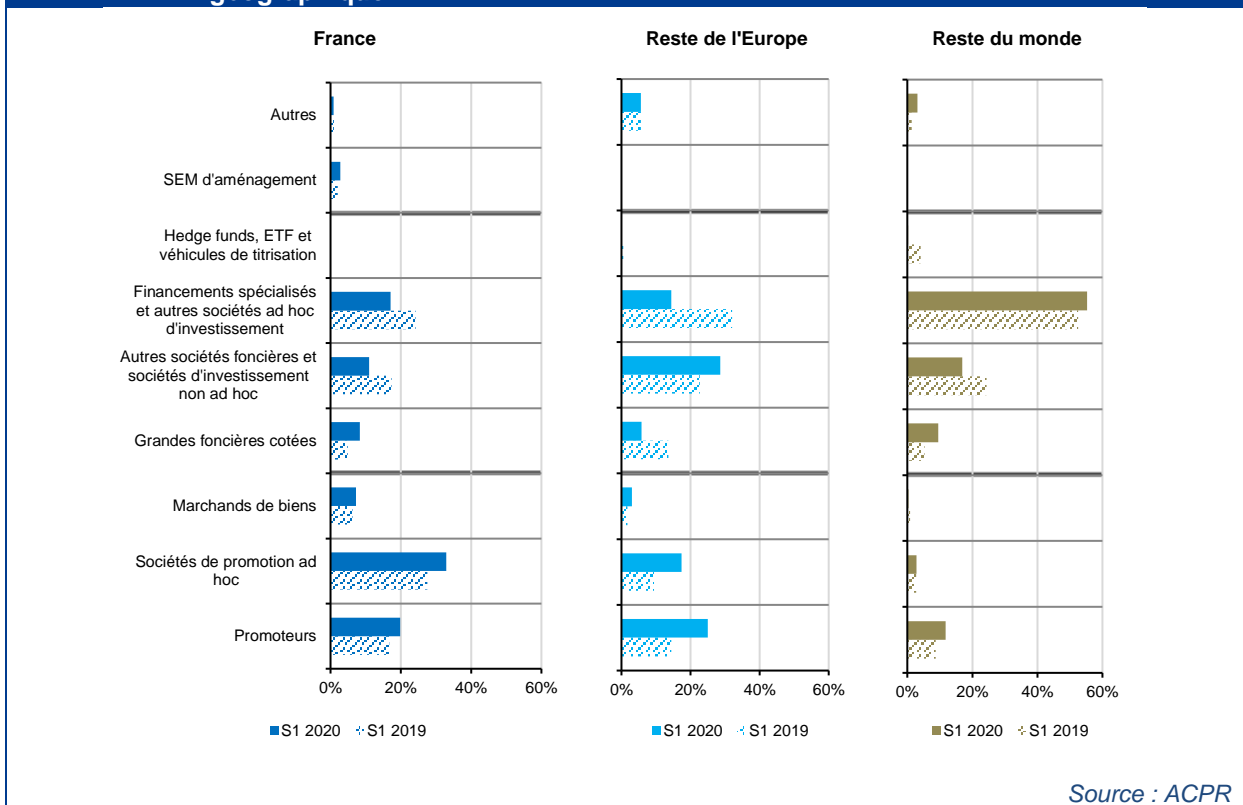
**Graphique 14 Structure de la production par type de bénéficiaire**



**Graphique 15 Évolution de la structure de la production par type de bénéficiaire**



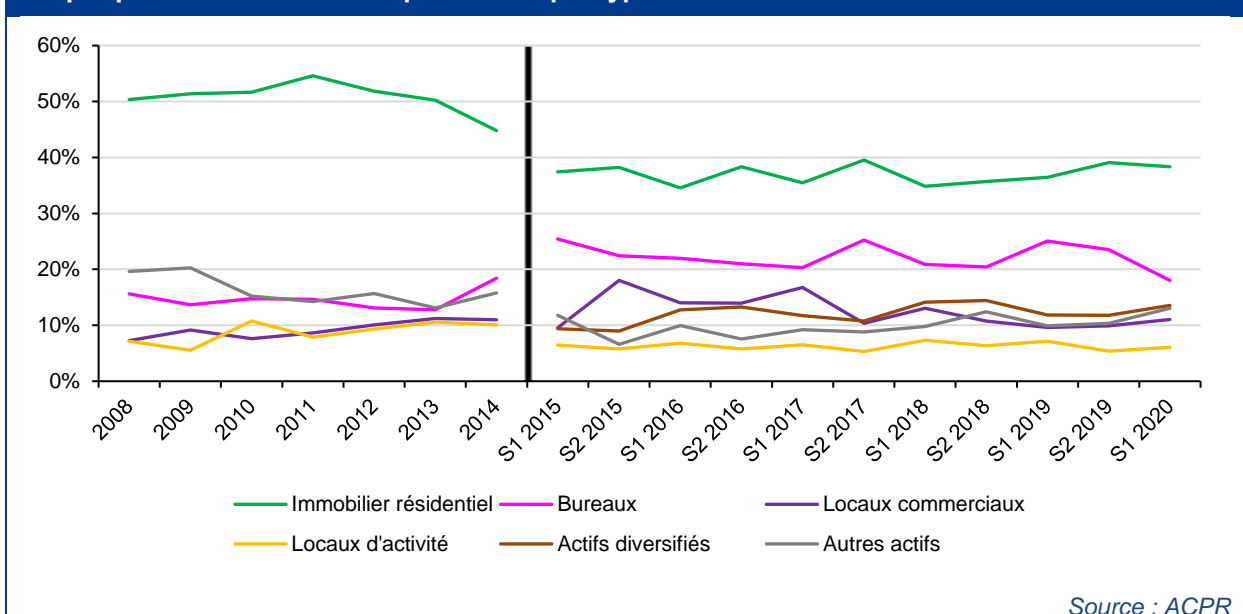
**Graphique 16 Évolution de la structure de la production par type de bénéficiaire et zone géographique**



Source : ACPR

### 3. Un repli marqué des bureaux sur les deux derniers semestres

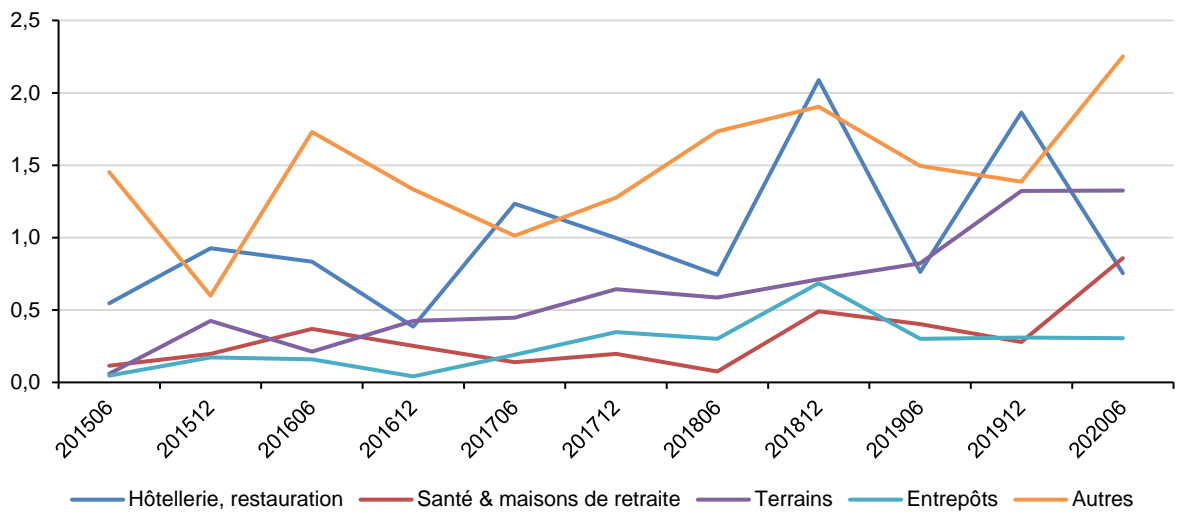
**Graphique 17 Structure de la production par type d'actif**



Source : ACPR



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



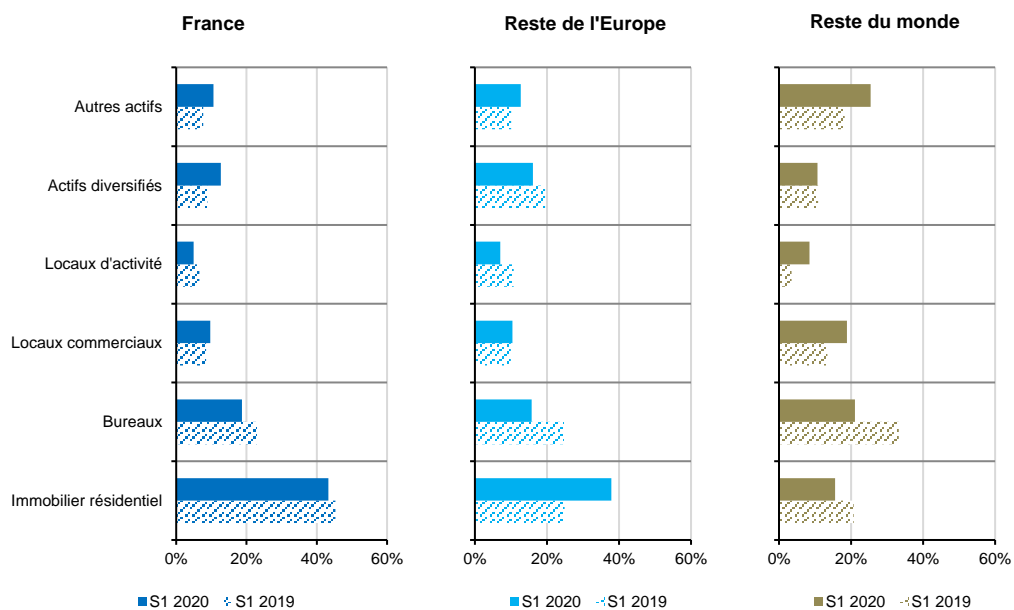
Source : ACPR ; ventilation établie sur la base des précisions apportées par les banques sur la catégorie « autres actifs » (réponses libres) ; la rubrique « Autres » du graphique ci-dessus correspond aux « autres actifs » pour lesquelles les banques n'ont apporté aucune précision

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

S1 2020 vs. S1 2019	Promoteurs	Sociétés de promotion ad hoc	Marchands biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires	Total
Immobilier résidentiel	+3,0 pts	-0,3 pts	+0,5 pts	+0,2 pts	+0,3 pts	-1,7 pts	-0,4 pts	+0,2 pts	+0,2 pts	+1,9 pts
Bureaux	+0,6 pts	+1,8 pts	+0,1 pts	-1,2 pts	-0,7 pts	-7,3 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	-7,0 pts
Dont Ile de France	+0,1 pts	+0,5 pts	+0,1 pts	-0,4 pts	-0,8 pts	-3,4 pts	+0,0 pts	-0,1 pts	-0,0 pts	-4,0 pts
Dont reste de la France	+0,2 pts	+0,5 pts	-0,0 pts	+0,3 pts	-0,2 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	-0,0 pts	+0,8 pts
Locaux commerciaux	+0,0 pts	+0,4 pts	-0,1 pts	+0,7 pts	+0,4 pts	-0,2 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,3 pts	+1,4 pts
Locaux d'activité	+0,1 pts	+0,1 pts	-0,0 pts	+0,8 pts	-0,6 pts	-1,6 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	-1,1 pts
Actifs diversifiés	+1,0 pts	+2,3 pts	+0,2 pts	-1,0 pts	-1,0 pts	+0,5 pts	-0,1 pts	+0,4 pts	-0,5 pts	+1,7 pts
Autres actifs	+0,9 pts	+1,0 pts	+0,1 pts	+1,1 pts	-0,8 pts	+0,6 pts	+0,0 pts	-0,2 pts	+0,4 pts	+3,1 pts
<b>Total</b>	<b>+5,6 pts</b>	<b>+5,3 pts</b>	<b>+0,7 pts</b>	<b>+0,5 pts</b>	<b>-2,4 pts</b>	<b>-9,8 pts</b>	<b>-0,7 pts</b>	<b>+0,3 pts</b>	<b>+0,4 pts</b>	

Source : ACPR

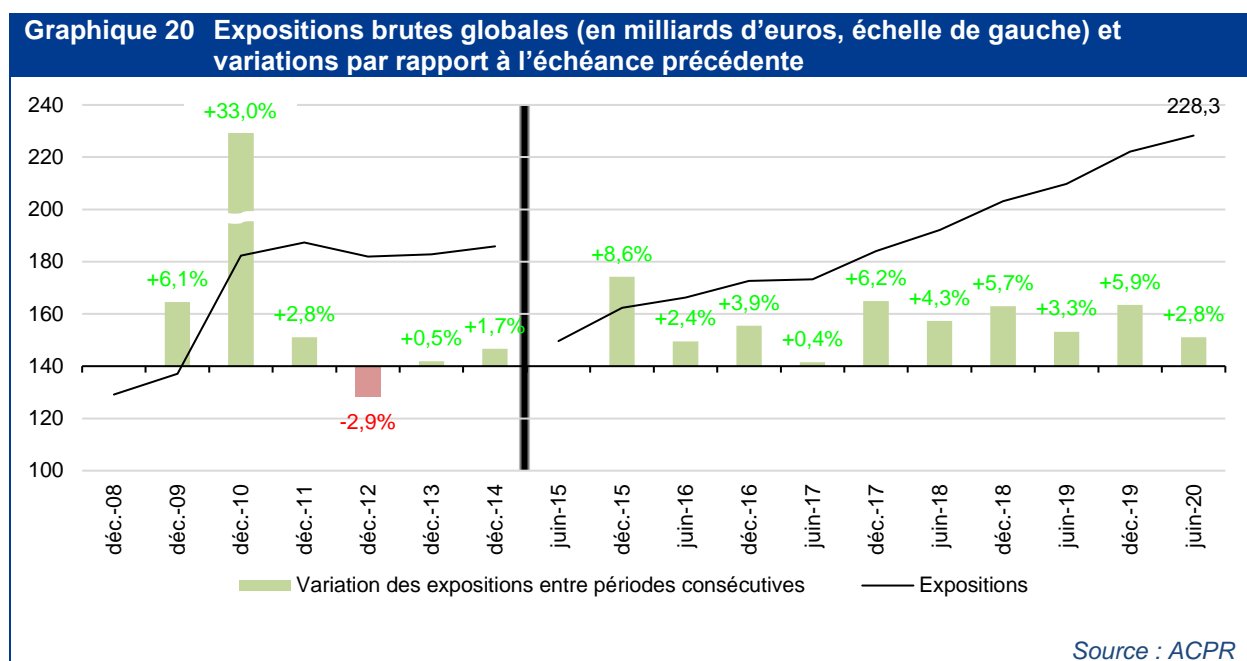
**Graphique 19 Structure de la production par type d'actif et zone géographique**



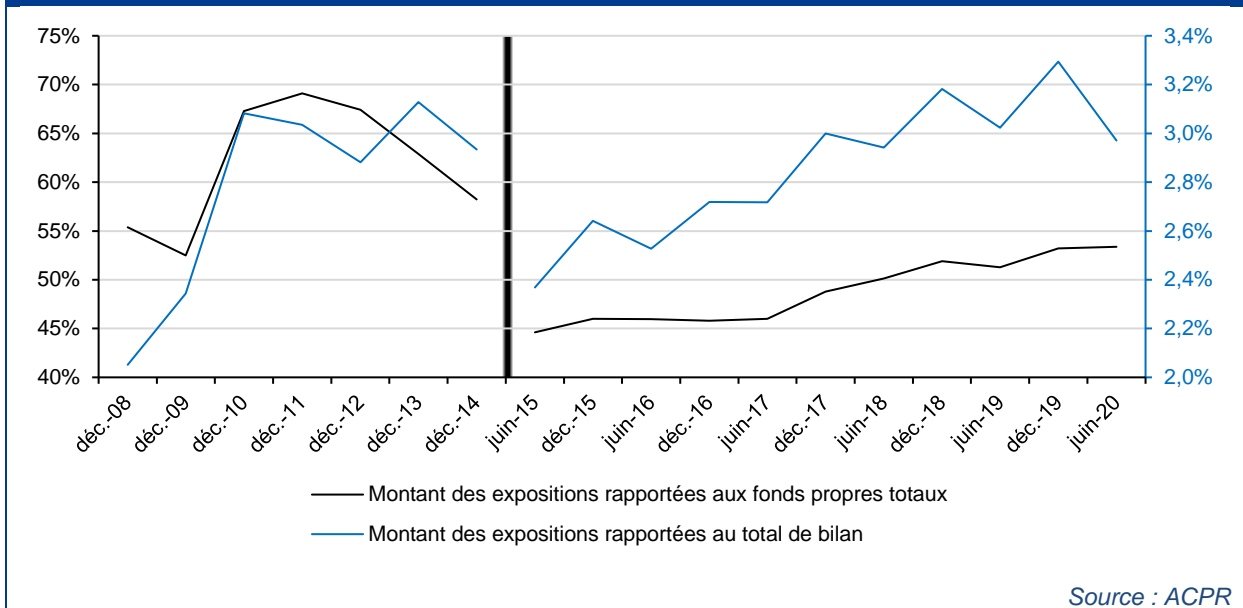
Source : ACPR

# Des expositions qui continuent de progresser

## 1. Des expositions qui continuent de croître à un rythme soutenu mais restent limitées au regard de la taille du bilan

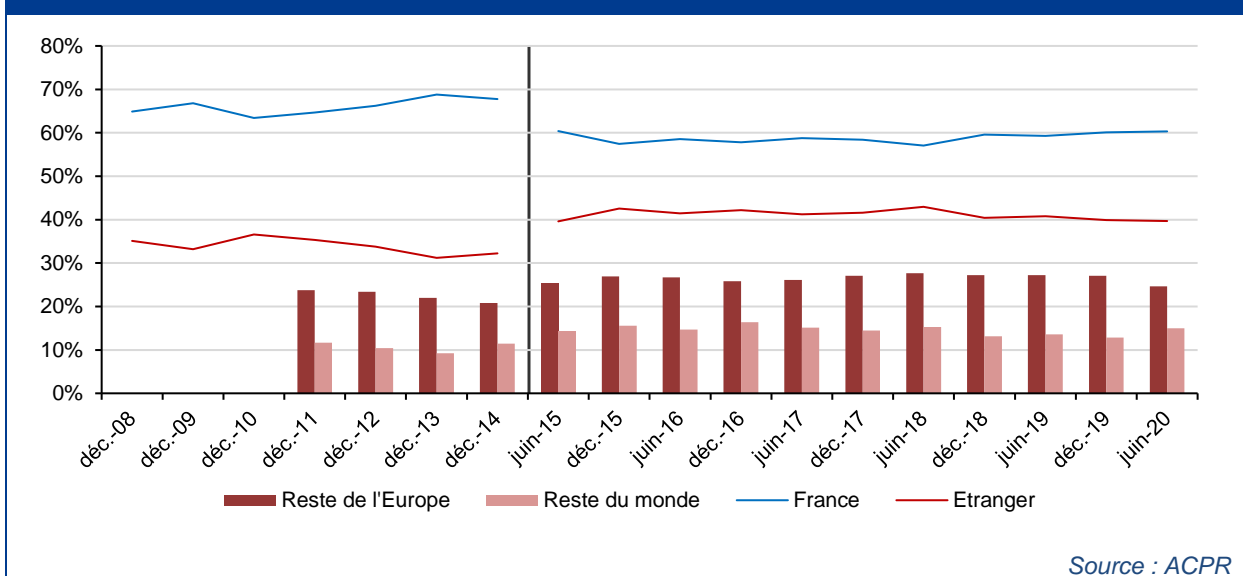


**Graphique 21 Expositions brutes totales rapportées au total de bilan (échelle de droite) et aux fonds propres totaux (échelle de gauche) des banques**

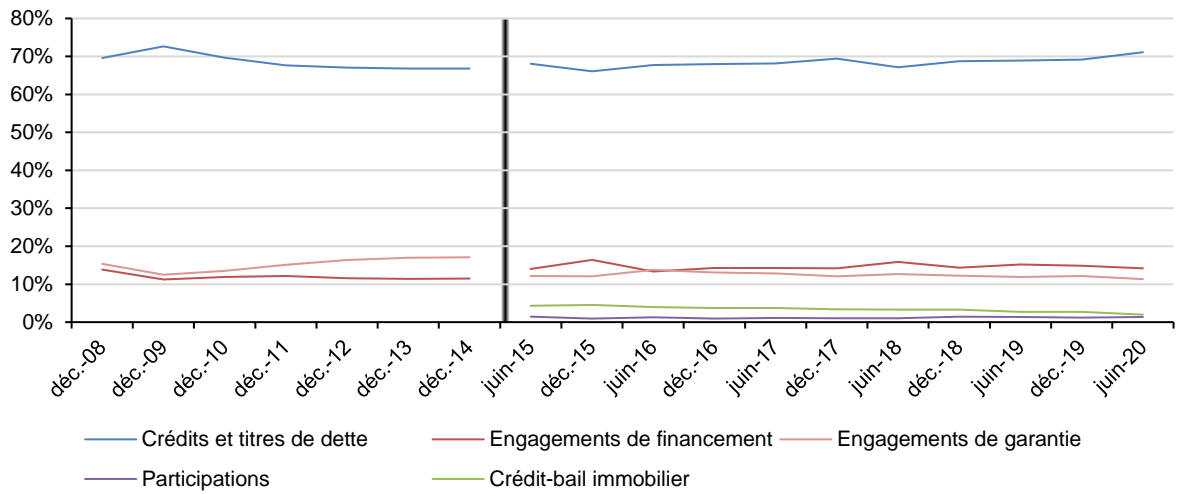


## 2. Des expositions qui continuent de porter majoritairement sur la France

**Graphique 22 Structure des expositions brutes globales par zone géographique**

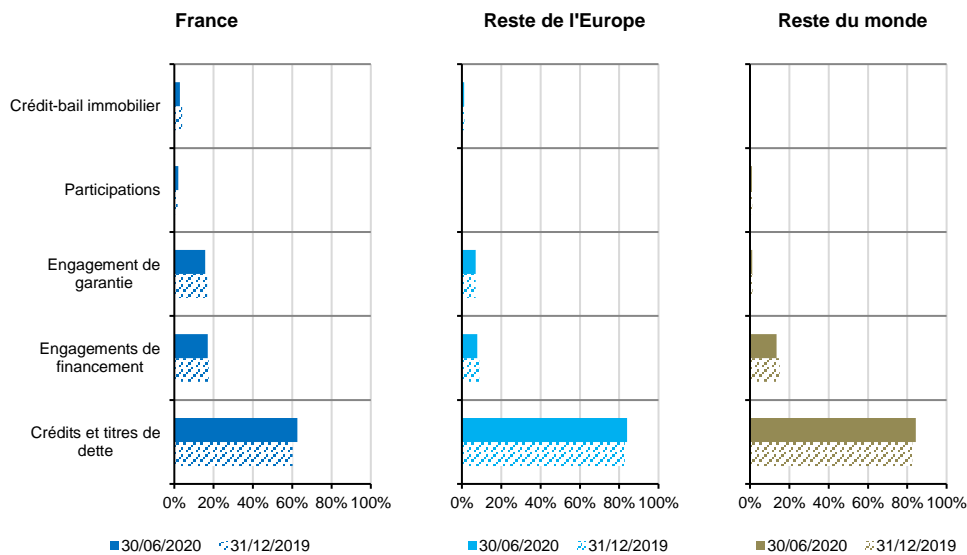


**Graphique 23 Structure des expositions brutes globales par type de concours**



Source : ACPR

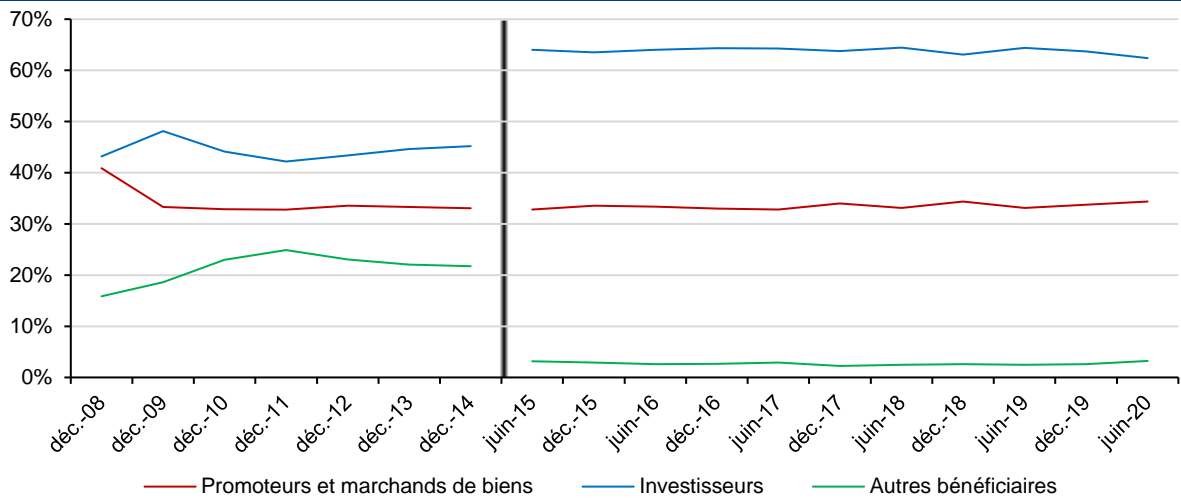
**Graphique 24 Structure des expositions brutes globales par type de concours et zone géographique**



Source : ACPR

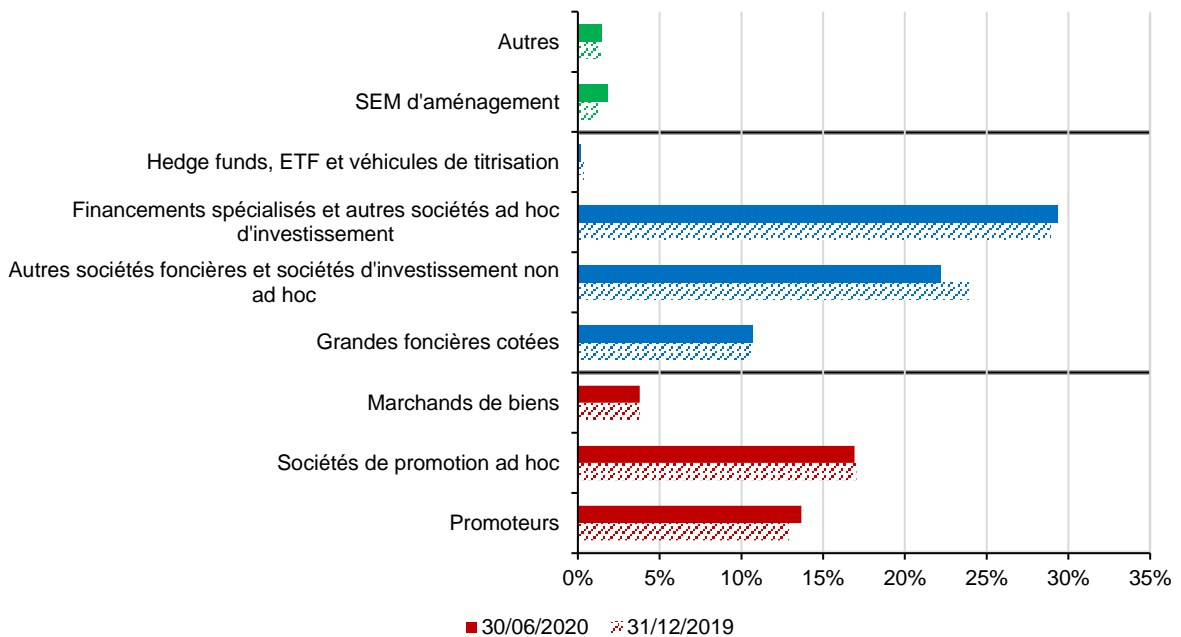
### 3. Un léger reflux des investisseurs, qui restent toutefois largement prépondérants

**Graphique 25 Structure des expositions brutes globales par type de bénéficiaire**



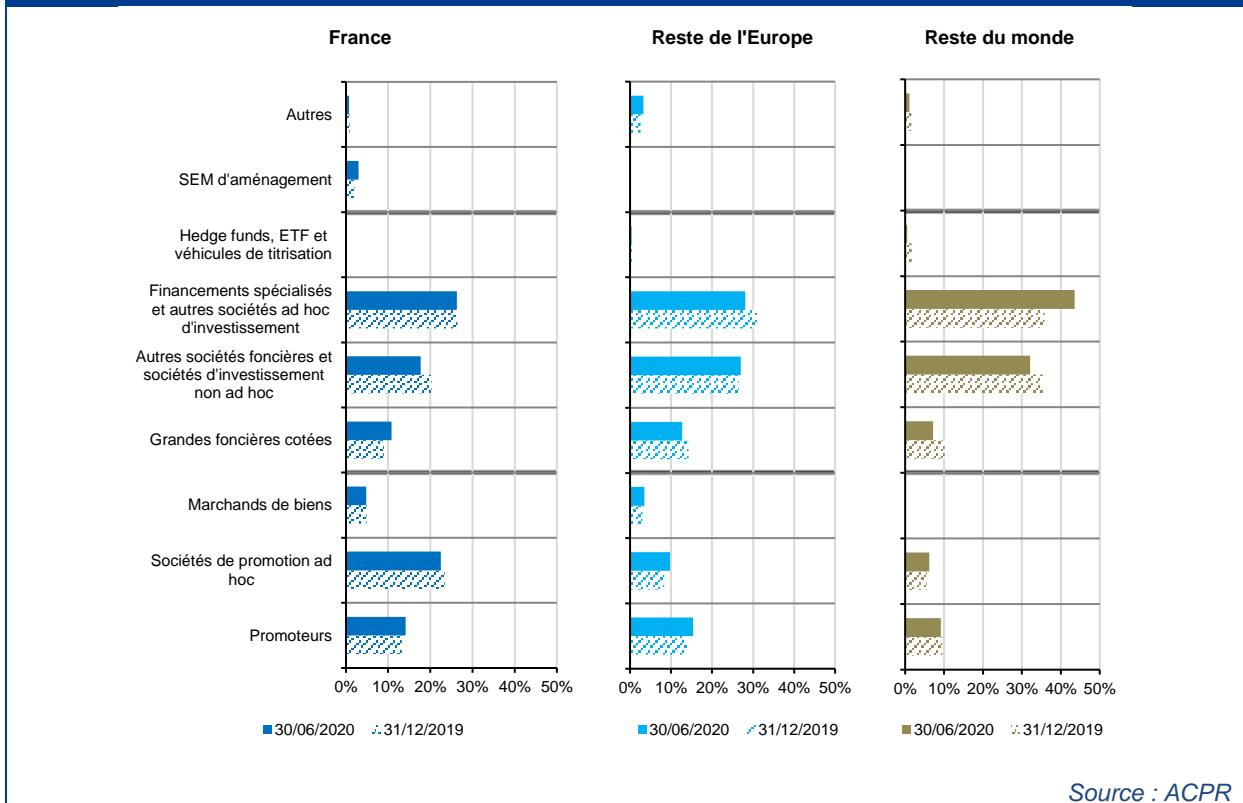
Source : ACPR

**Graphique 26 Évolution de la structure des expositions brutes globales par type de bénéficiaire**



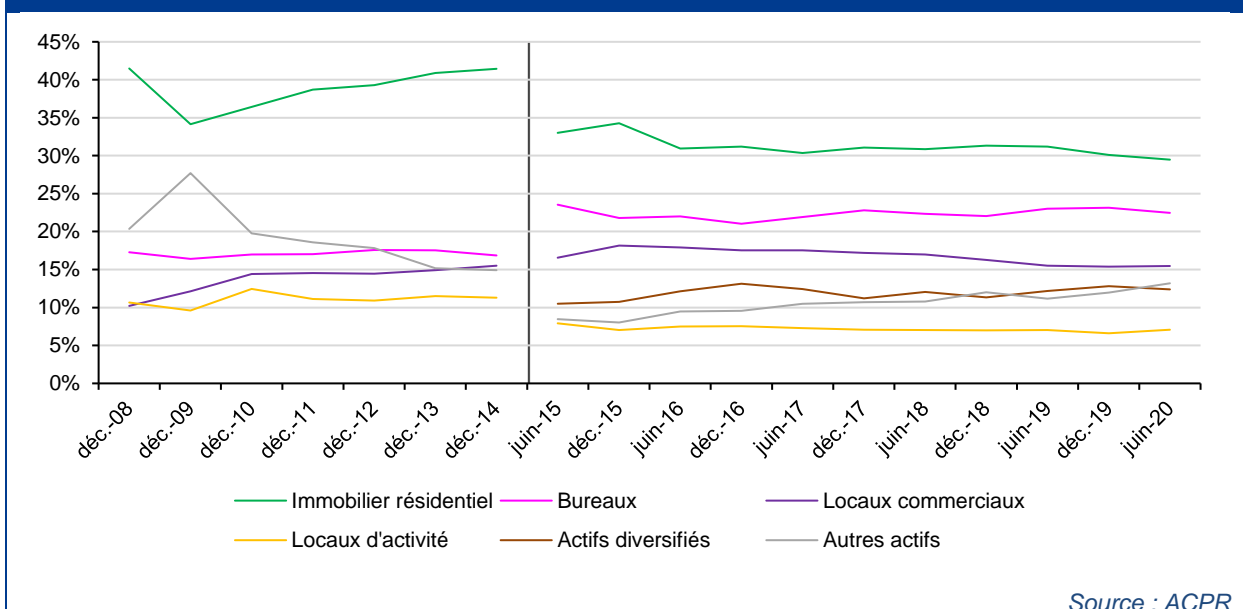
Source : ACPR

**Graphique 27 Évolution de la structure des expositions brutes globales par type de bénéficiaire et zone géographique**

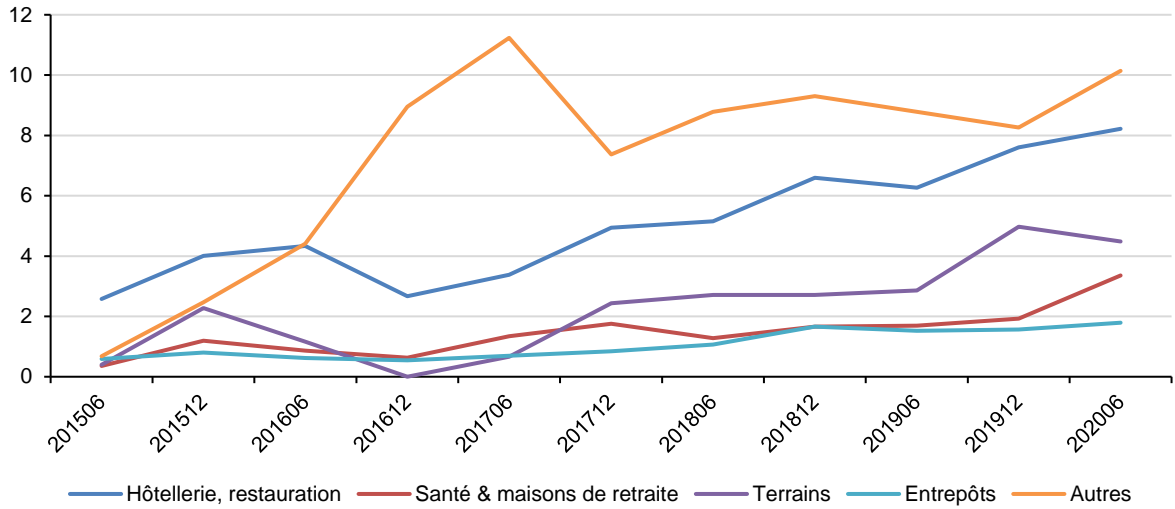


#### 4. Un poids croissant des autres actifs

**Graphique 28 Structure des expositions brutes globales par type d'actif**

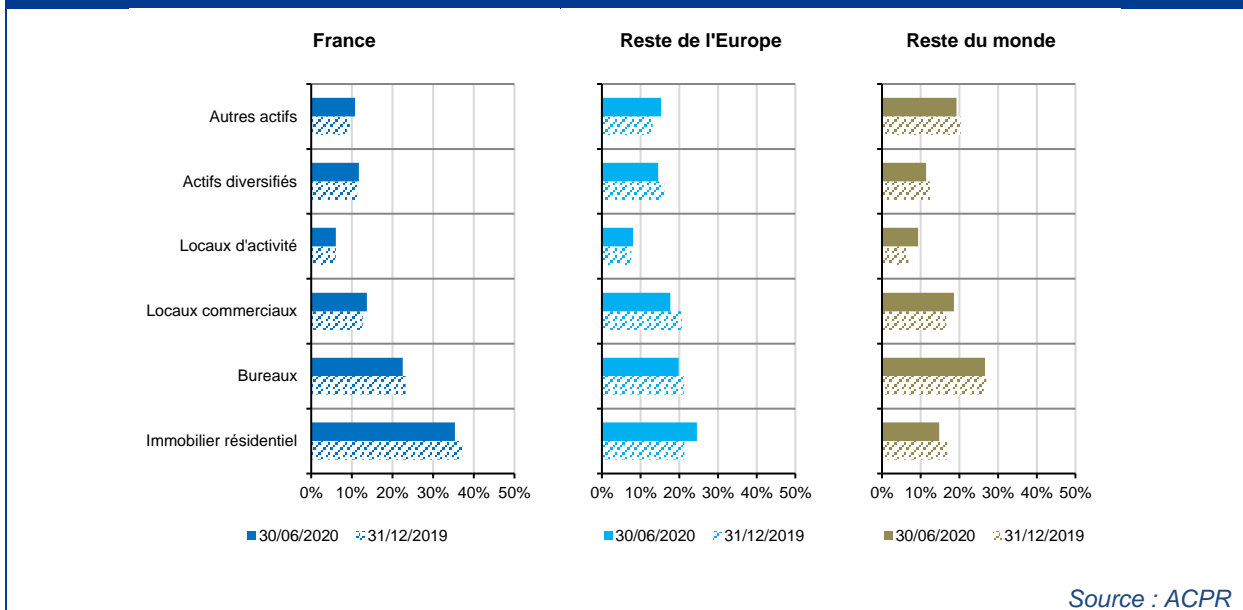


**Graphique 29 Structure des expositions brutes globales par type d'actif – focus sur les autres actifs**



Source : ACPR ; ventilation établie sur la base des précisions apportées par les banques sur la catégorie « autres actifs » (réponses libres) ; la rubrique « Autres » du graphique ci-dessus correspond aux « autres actifs » pour lesquelles les banques n'ont apporté aucune précision

**Graphique 30 Structure des expositions brutes globales par type d'actif et zone géographique**



Source : ACPR

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

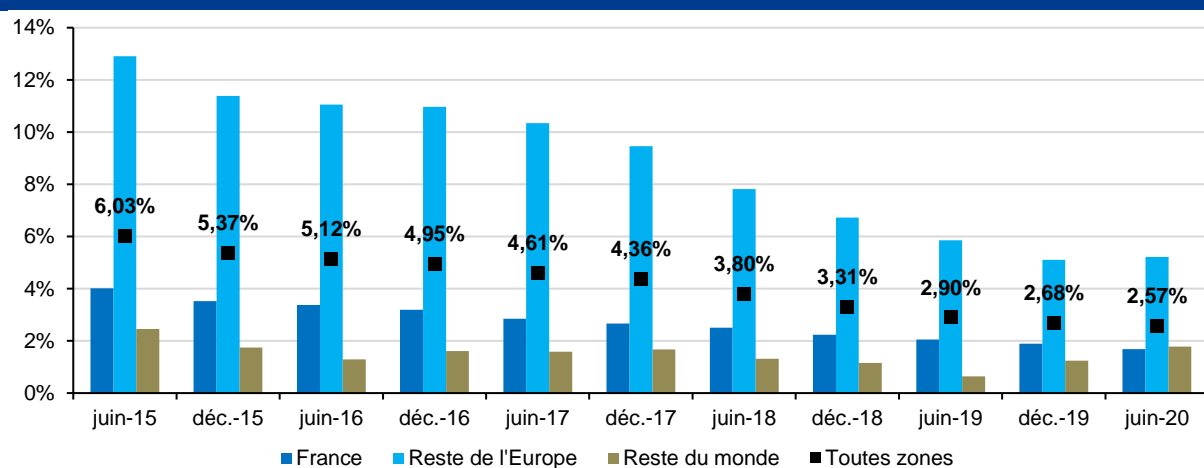
2020/06 vs 2019/12	Promoteurs	Sociétés de promotion ad hoc	Marchands de biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires	Total
Immobilier résidentiel	+0,1 pts	-1,0 pts	-0,0 pts	-0,0 pts	-0,0 pts	-0,1 pts	-0,0 pts	+0,4 pts	-0,0 pts	-0,6 pts
Bureaux	+0,0 pts	+0,3 pts	+0,0 pts	-0,2 pts	-0,4 pts	-0,3 pts	-0,1 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	-0,7 pts
dont Ile de France	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	-0,3 pts	-0,1 pts	-0,3 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	-0,6 pts
dont reste de la France	+0,0 pts	+0,1 pts	-0,0 pts	+0,3 pts	-0,2 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,3 pts
Locaux commerciaux	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	-0,3 pts	-0,3 pts	+0,4 pts	-0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+0,1 pts
Locaux d'activité	+0,0 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	+0,2 pts	-0,0 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,4 pts
Actifs diversifiés	-0,1 pts	+0,4 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	-1,1 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	+0,2 pts	-0,1 pts	-0,5 pts
Autres actifs	+0,3 pts	-0,0 pts	-0,1 pts	+0,5 pts	+0,4 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,1 pts	+1,3 pts
<b>Total</b>	<b>+0,5 pts</b>	<b>-0,2 pts</b>	<b>+0,0 pts</b>	<b>+0,1 pts</b>	<b>-1,3 pts</b>	<b>+0,5 pts</b>	<b>-0,2 pts</b>	<b>+0,6 pts</b>	<b>+0,0 pts</b>	

Source : ACPR

# Un profil de risque qui continue de s'améliorer

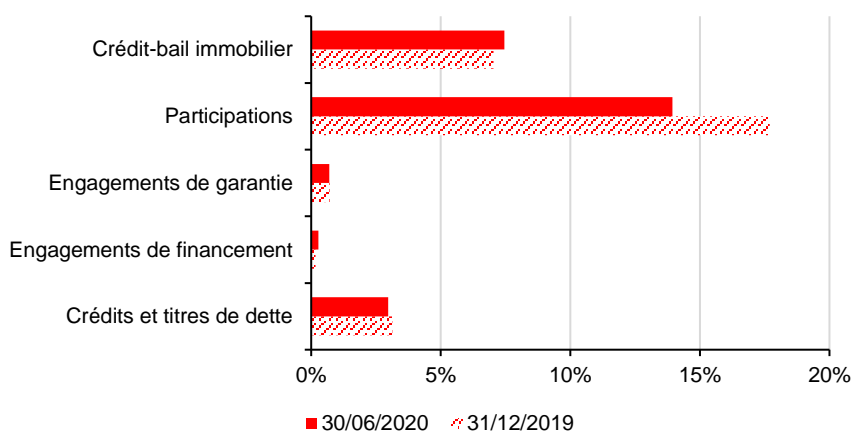
## 1. Une sinistralité qui continue de décroître

Graphique 31 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique



Source : ACPR

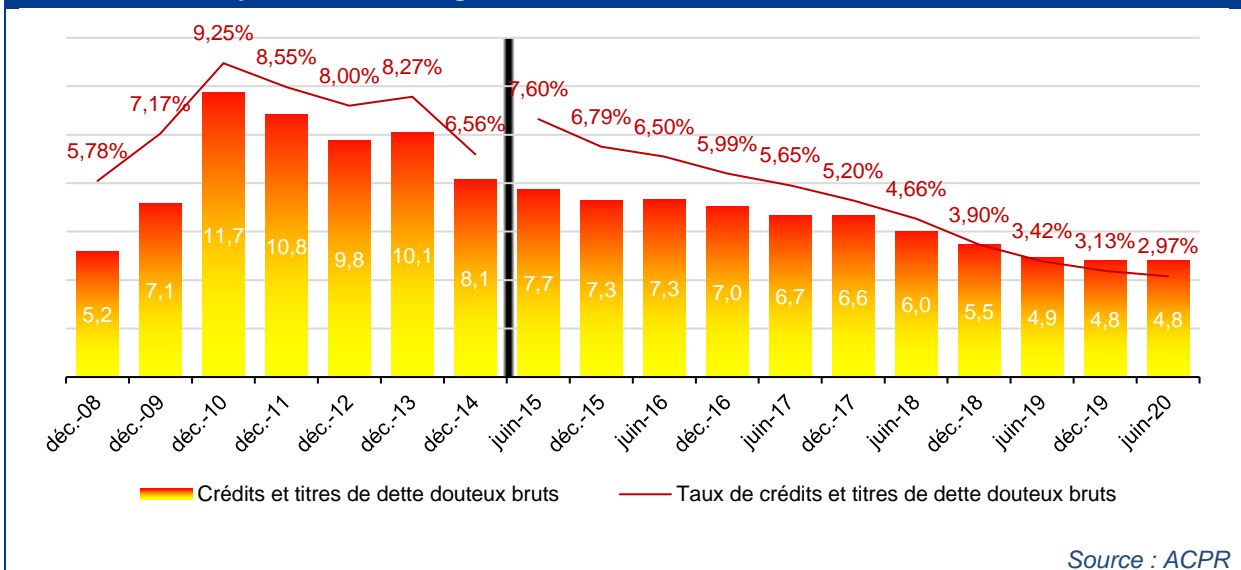
Graphique 32 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de concours



Source : ACPR

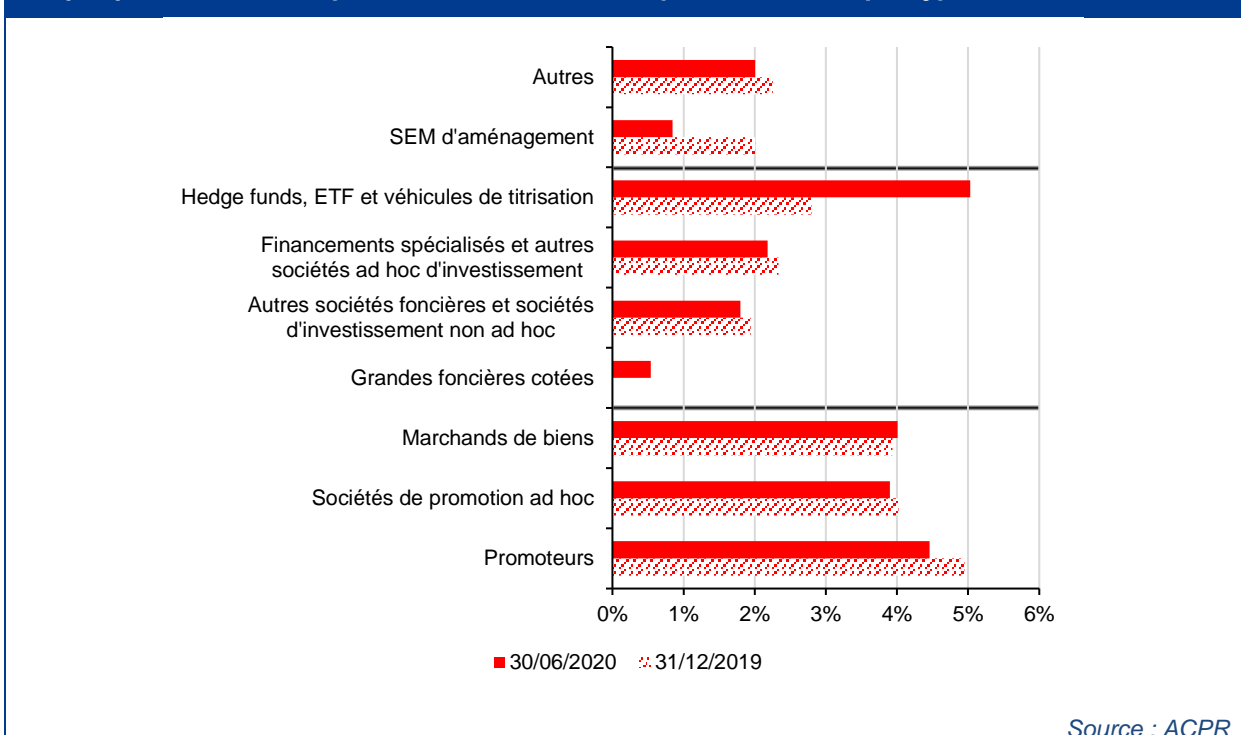


**Graphique 33 Crédits et titres de dette douteux bruts en montant (histogramme) et en % des expositions brutes globales**



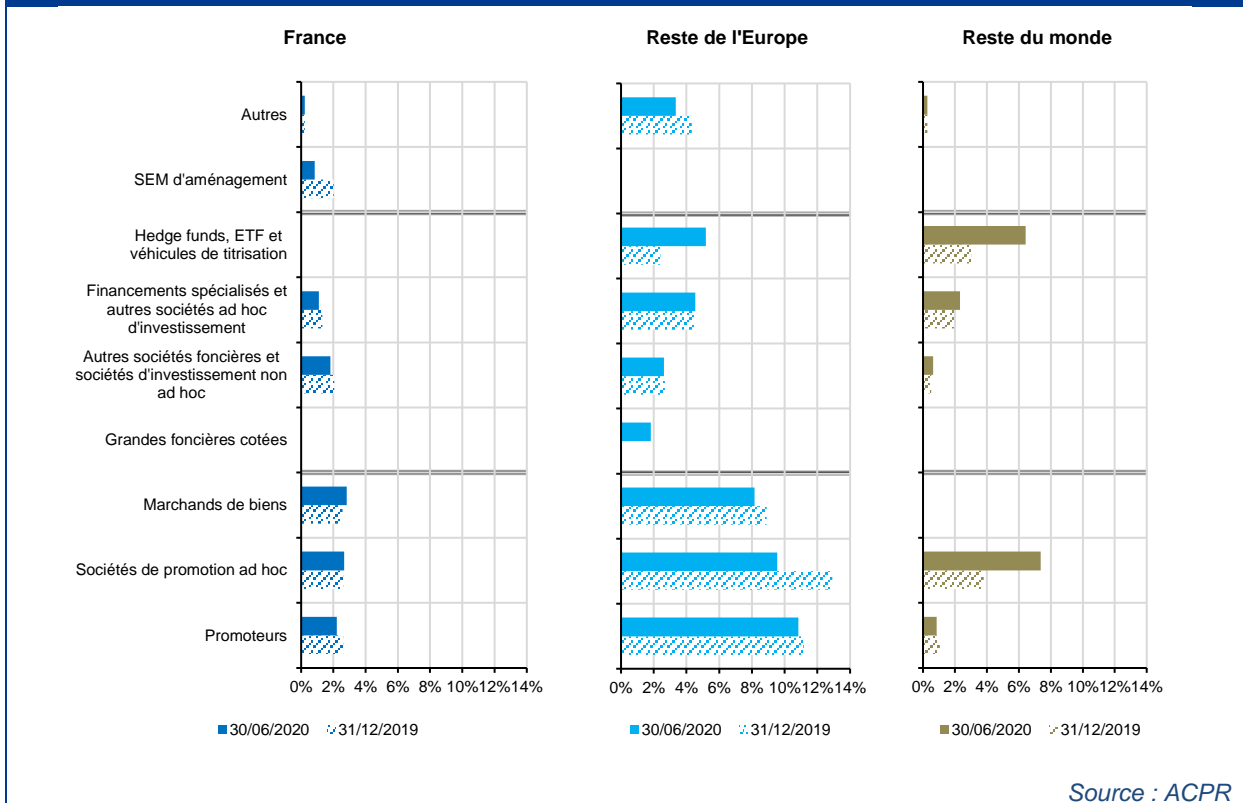
Source : ACPR

**Graphique 34 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaires**

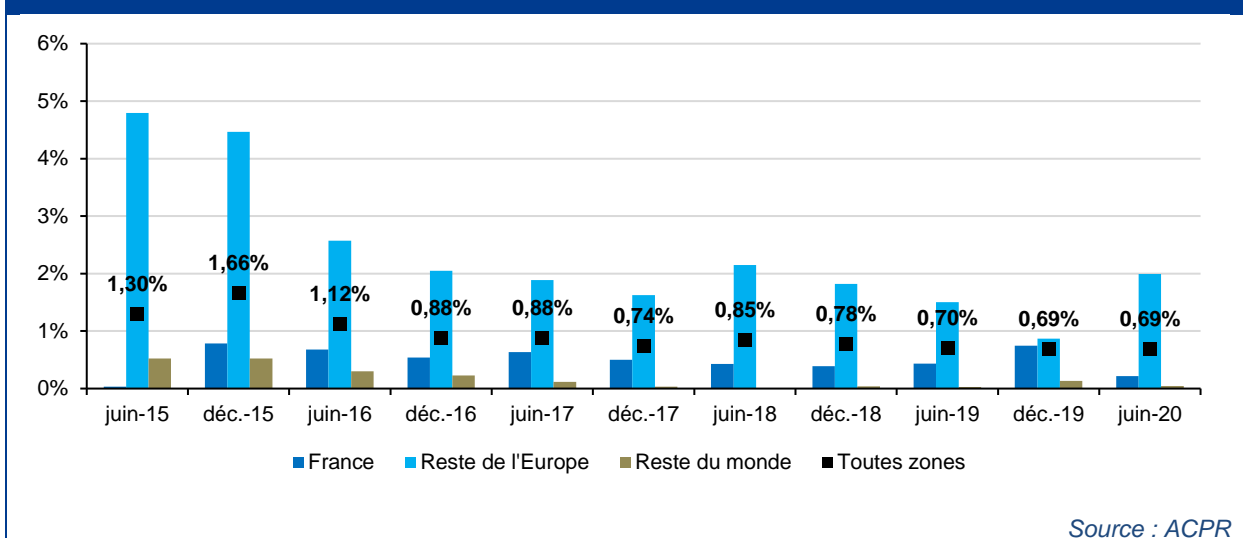


Source : ACPR

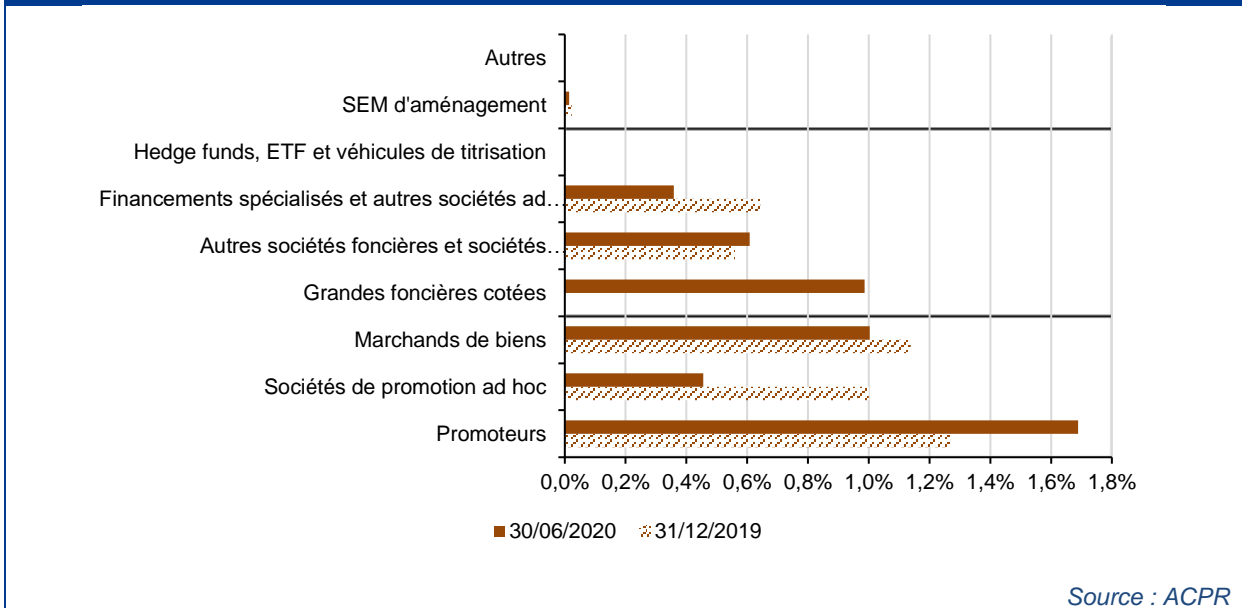
**Graphique 35 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaires et zone géographique**



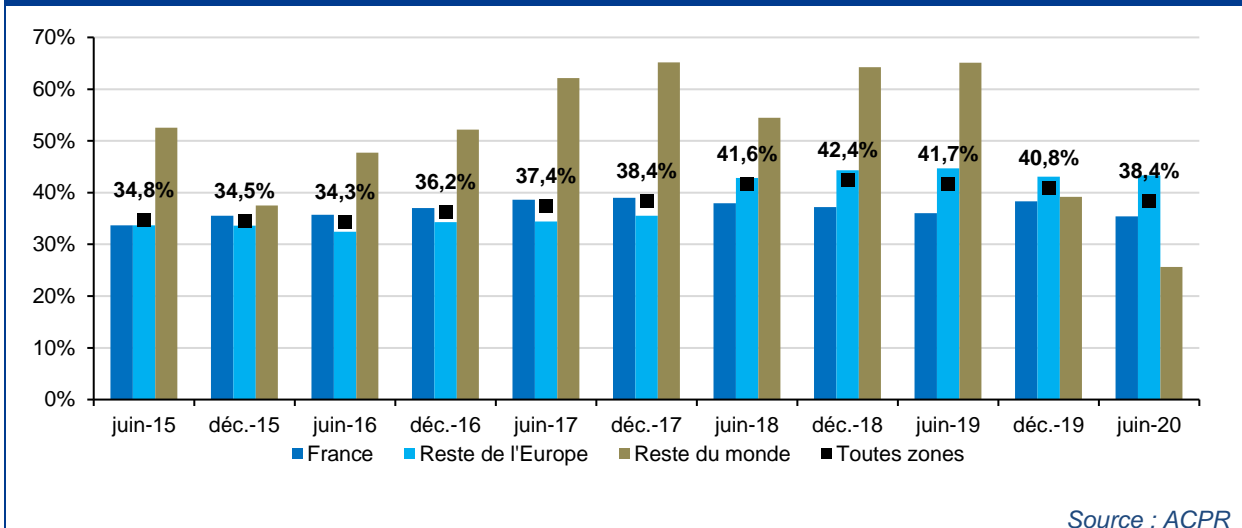
**Graphique 36 Taux d'expositions restructurées *in bonis* par zone géographique**



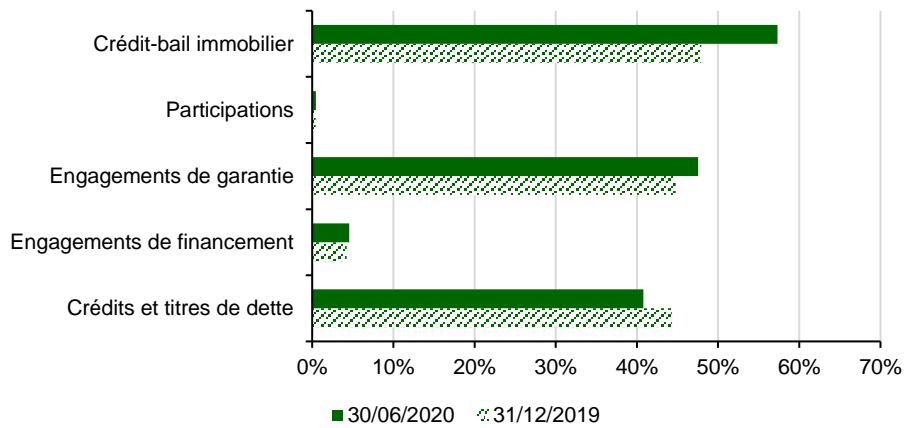
**Graphique 37 Taux d'expositions restructurées *in bonis* par type de bénéficiaire**



**Graphique 38 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique**

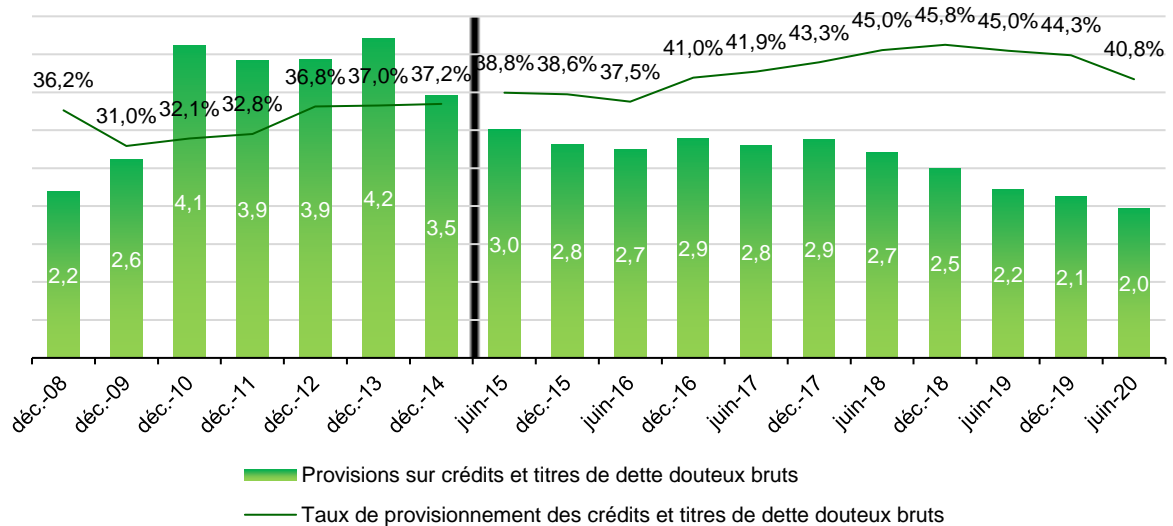


**Graphique 39 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de concours**



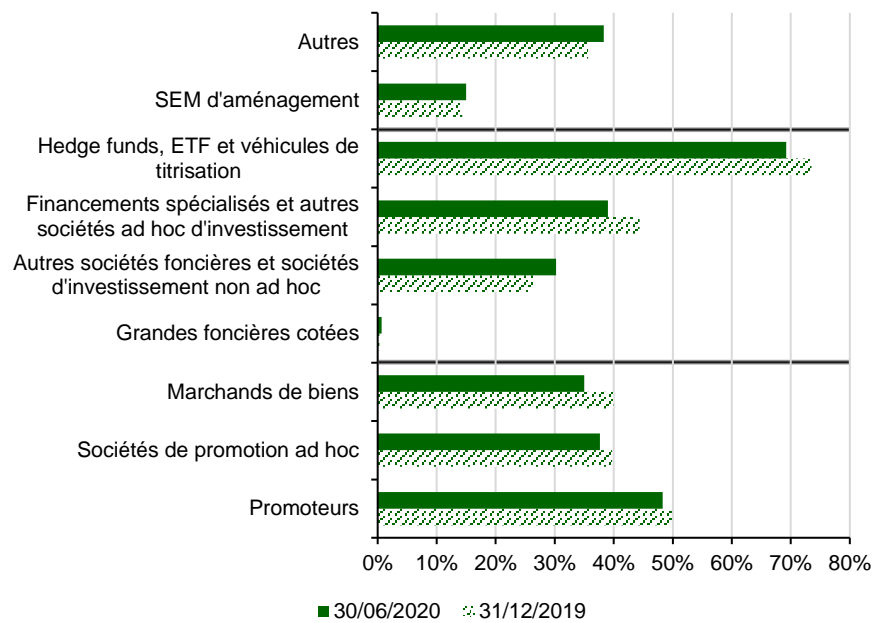
Source : ACPR

**Graphique 40 Montant des provisions (histogramme) et taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes**



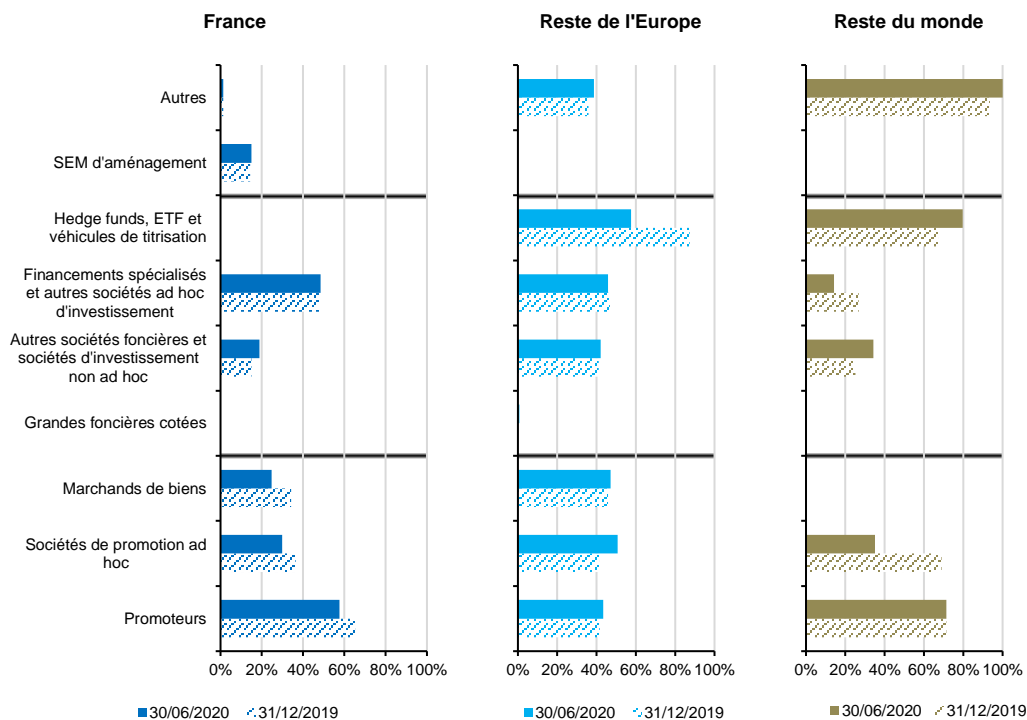
Source : ACPR

**Graphique 41 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire**



Source : ACPR

**Graphique 42 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire et zone géographique**

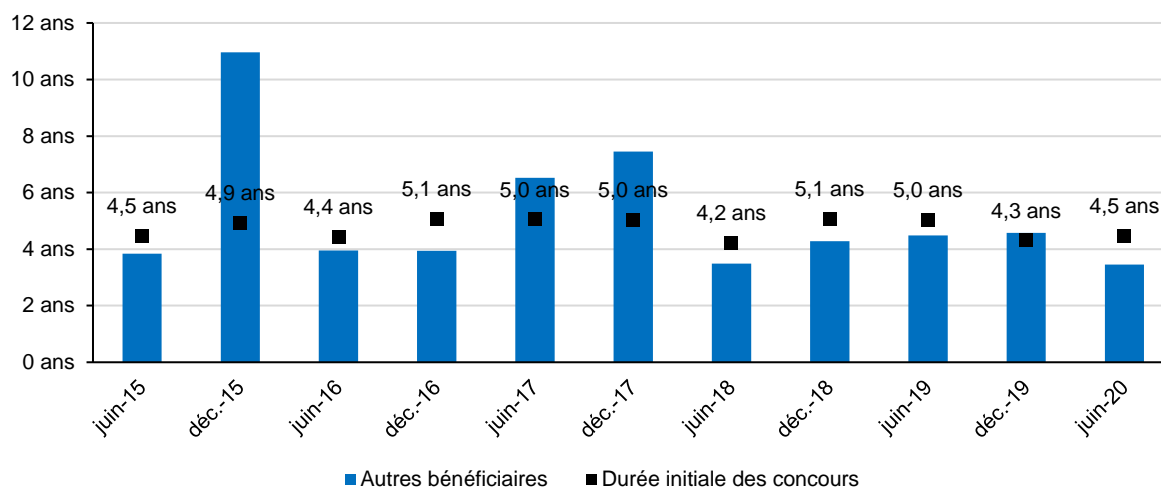


Source : ACPR

## 2. Des indicateurs de risque qui restent bien orientés

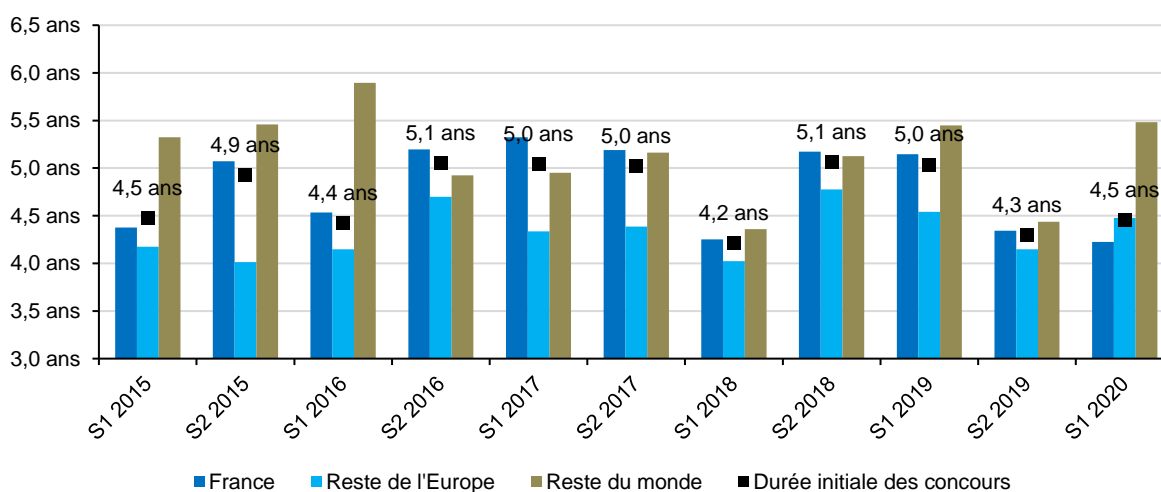
### 2.1. Une initiale durée des nouveaux concours relativement stable par rapport à fin 2019

Graphique 43 Durée initiale par type de concours



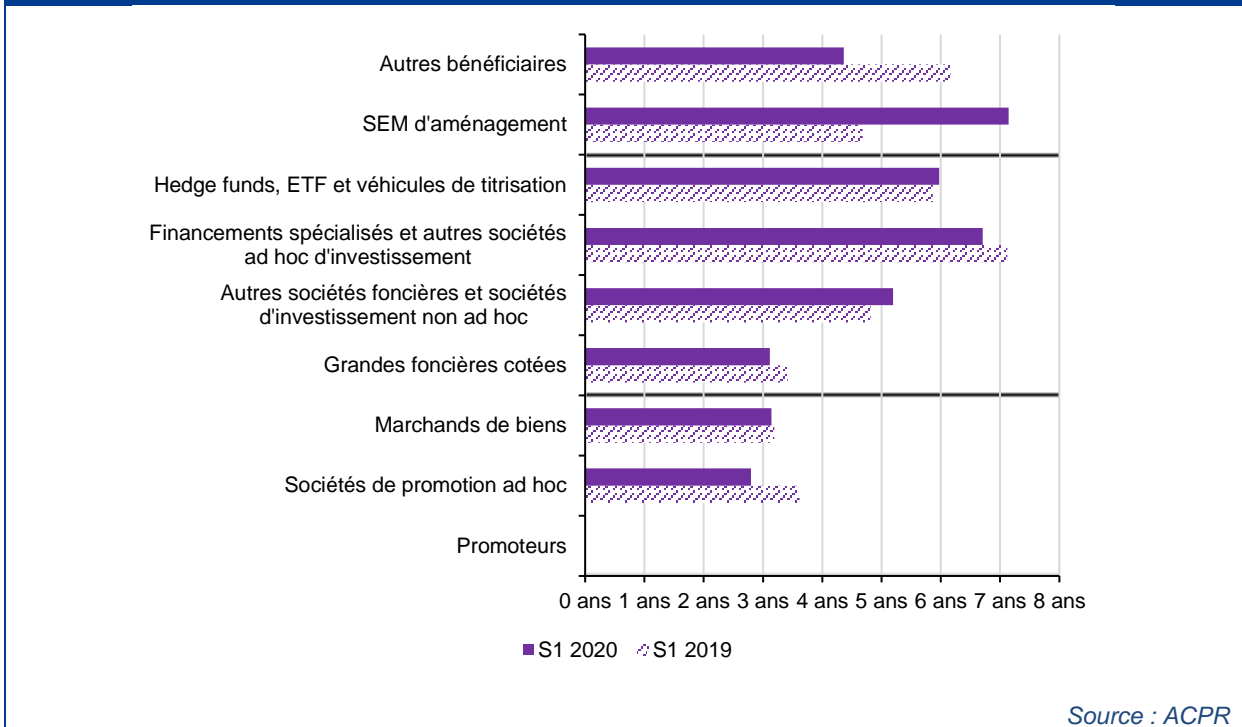
Source : ACPR

Graphique 44 Durée initiale par zone géographique



Source : ACPR

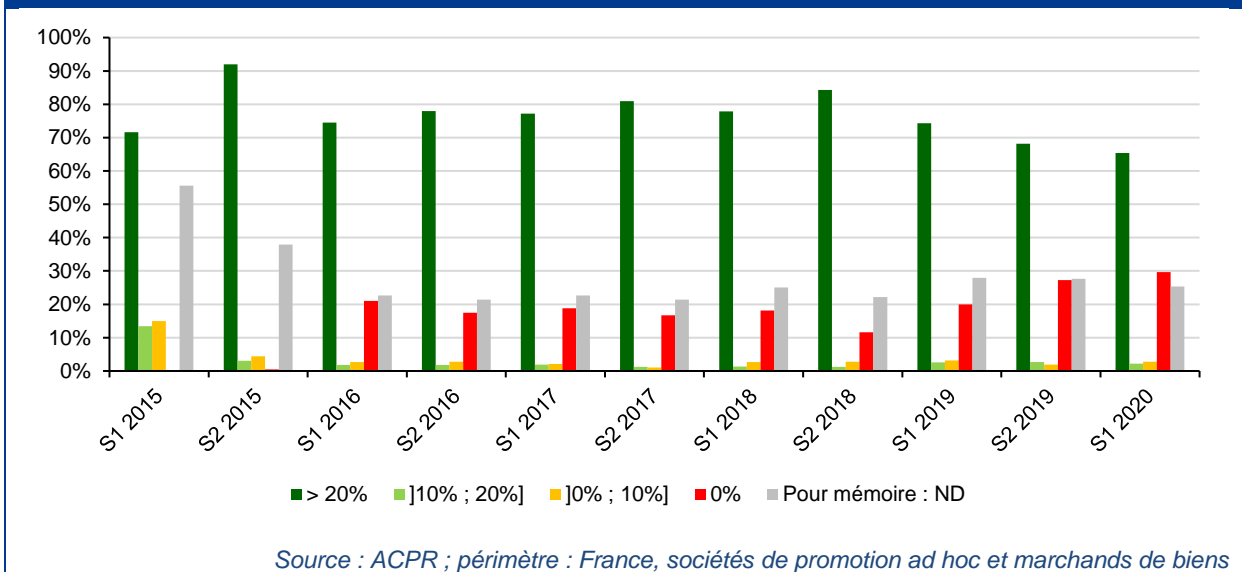
**Graphique 45 Durée initiale par bénéficiaires**



Source : ACPR

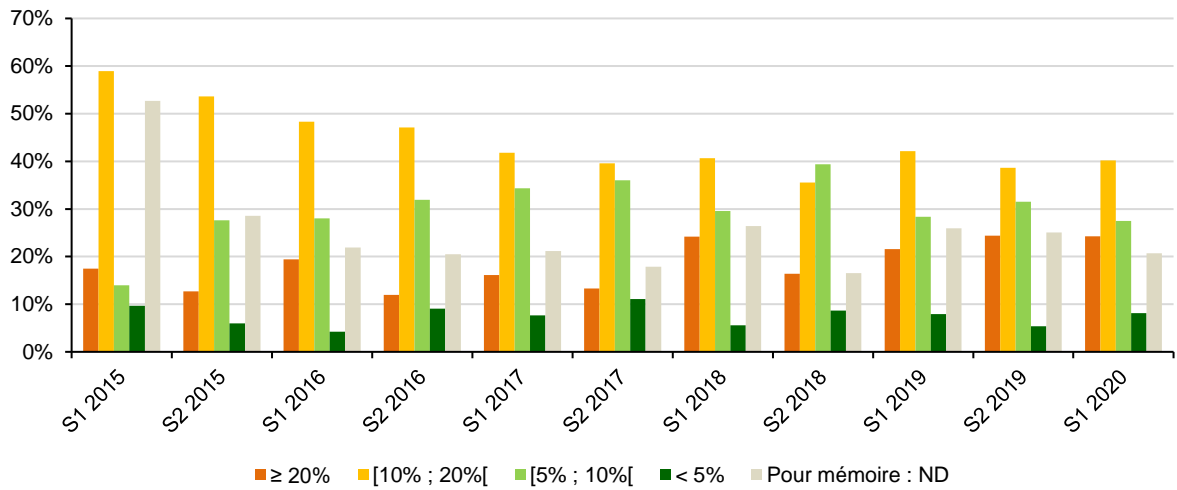
**2.2. Des tensions un peu plus prononcées sur la commercialisation des biens**

**Graphique 46 Taux de pré-commercialisation**



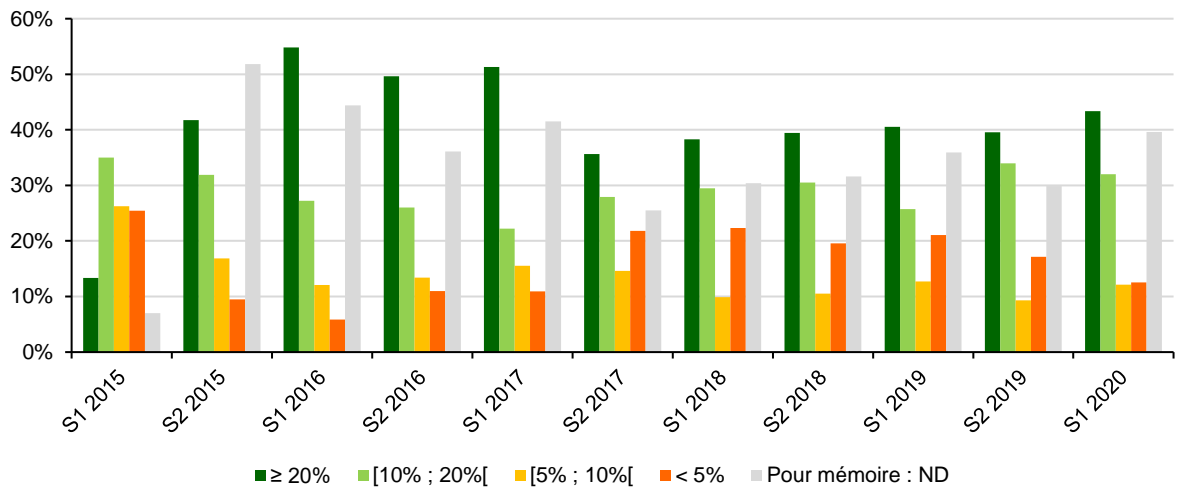
Source : ACPR ; périmètre : France, sociétés de promotion ad hoc et marchands de biens

**Graphique 47 Taux d'apport en fonds propres**



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

**Graphique 48 Ratio de fonds propres à l'octroi**

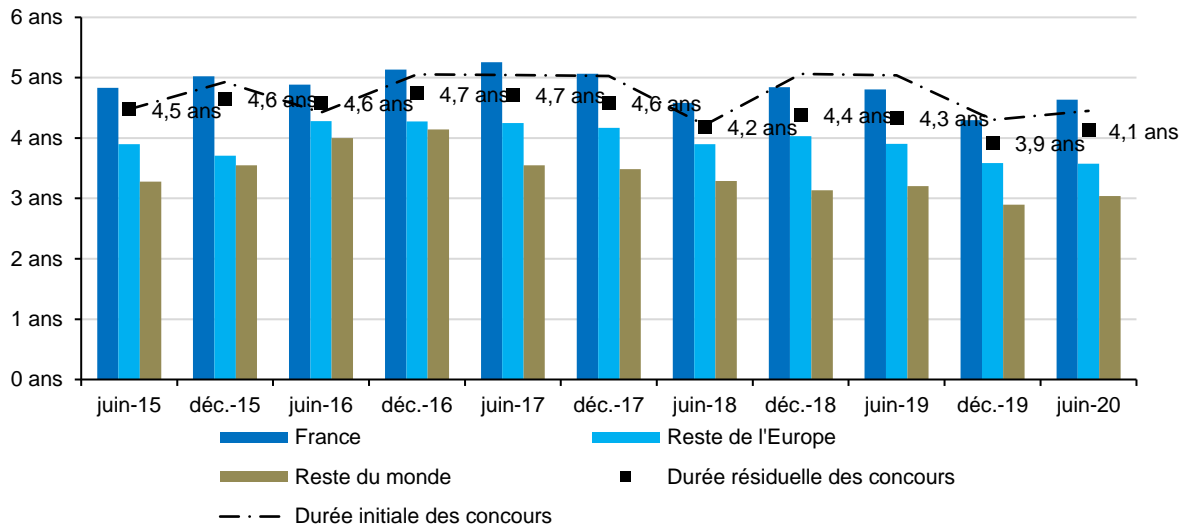


Source : ACPR ; périmètre : toutes zones géographiques, promoteurs



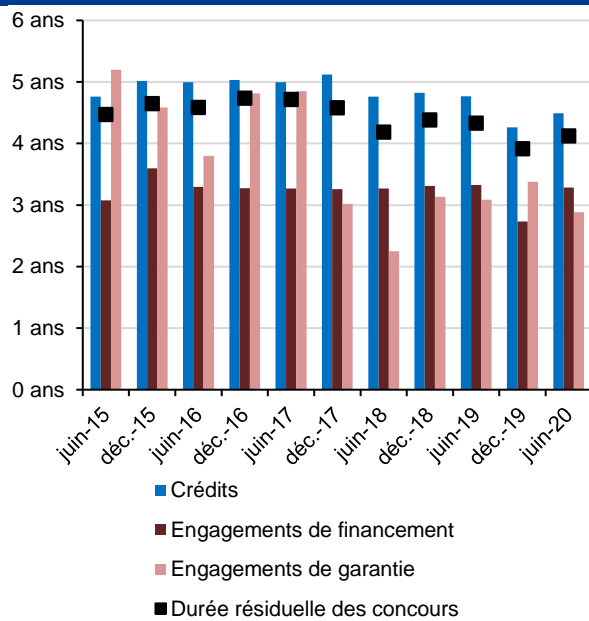
### 2.3. Une maturité résiduelle quasi inchangée

**Graphique 49** Durée résiduelle des expositions par zone géographique

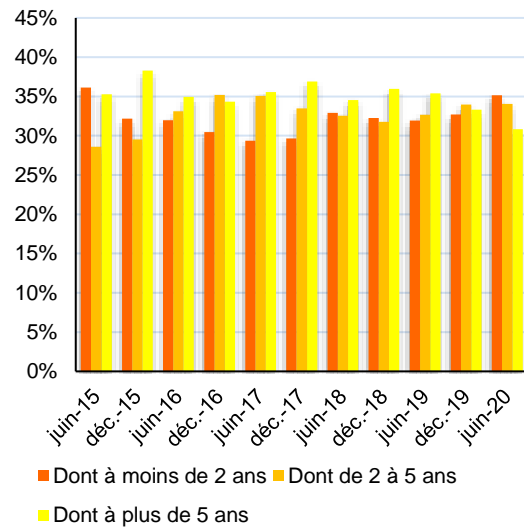


Source : ACPR

**Graphique 50** Durée résiduelle par type de concours

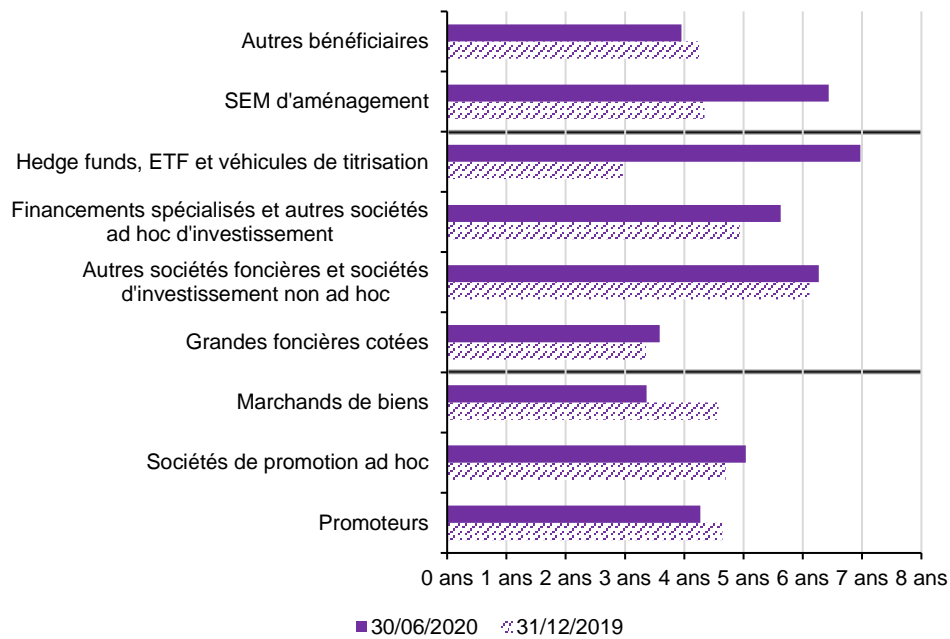


**Graphique 51** Durée résiduelle des crédits et titres de dette par tranche



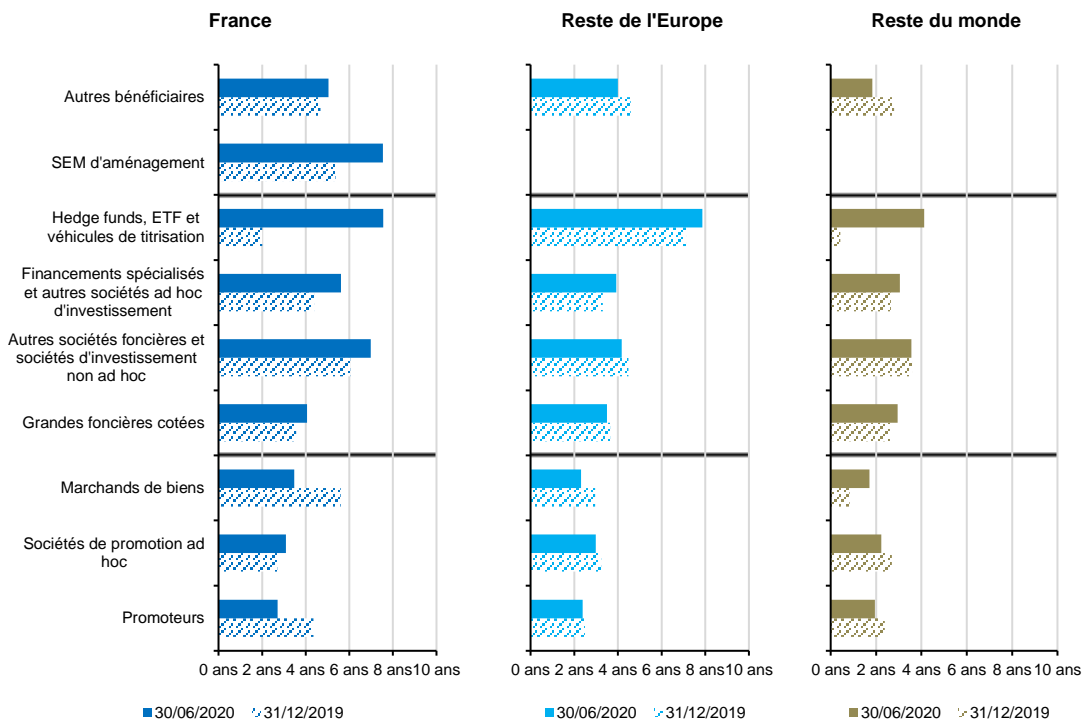
Source : ACPR

**Graphique 52 Durée résiduelle par type de bénéficiaire**



Source : ACPR

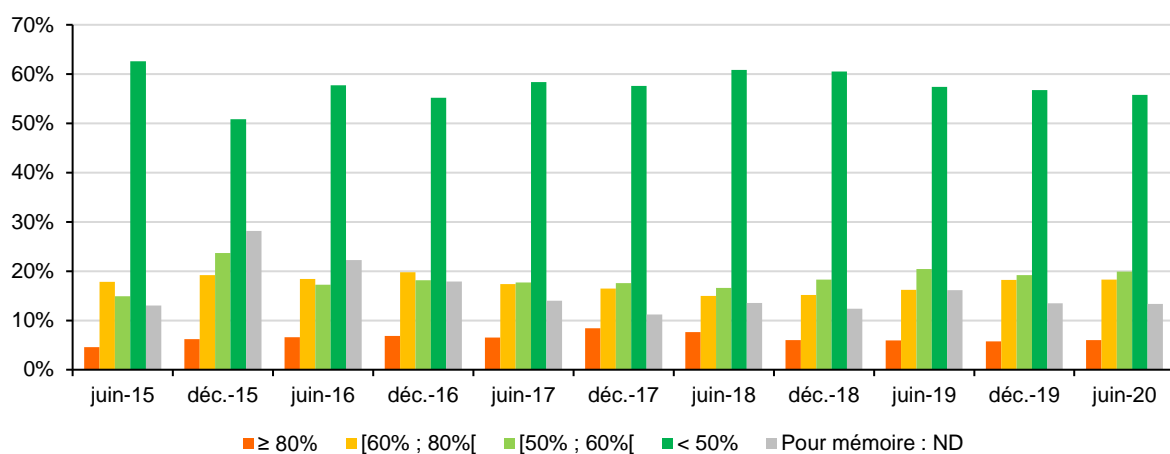
**Graphique 53 Durée résiduelle par type de bénéficiaire et zone géographique**



Source : ACPR

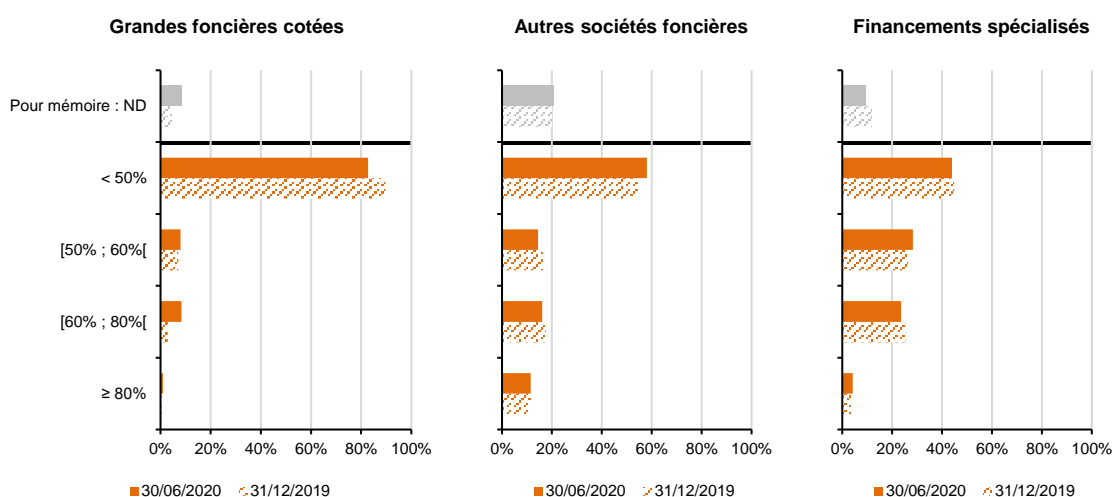
## 2.4. Plus des trois quarts des opérations continuent d'afficher une LTV inférieure ou égale à 60 %

**Graphique 54 LTV en cours de vie**



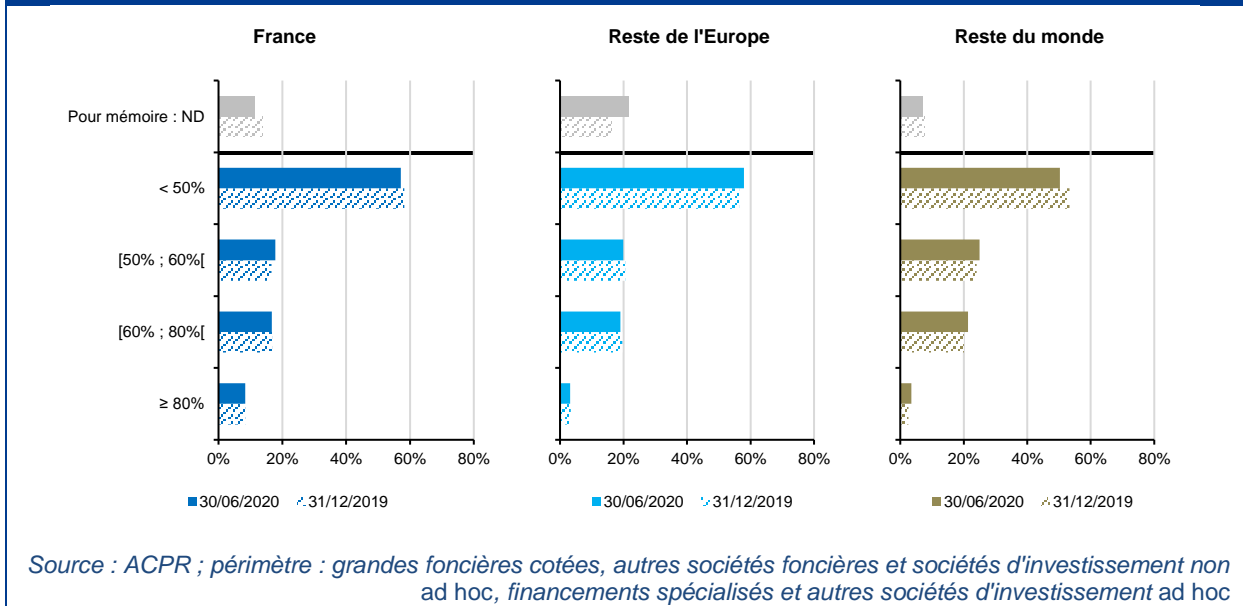
Source : ACPR ; périmètre : grandes foncières cotées, autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non ad hoc, financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

**Graphique 55 LTV en cours de vie par type de bénéficiaire**



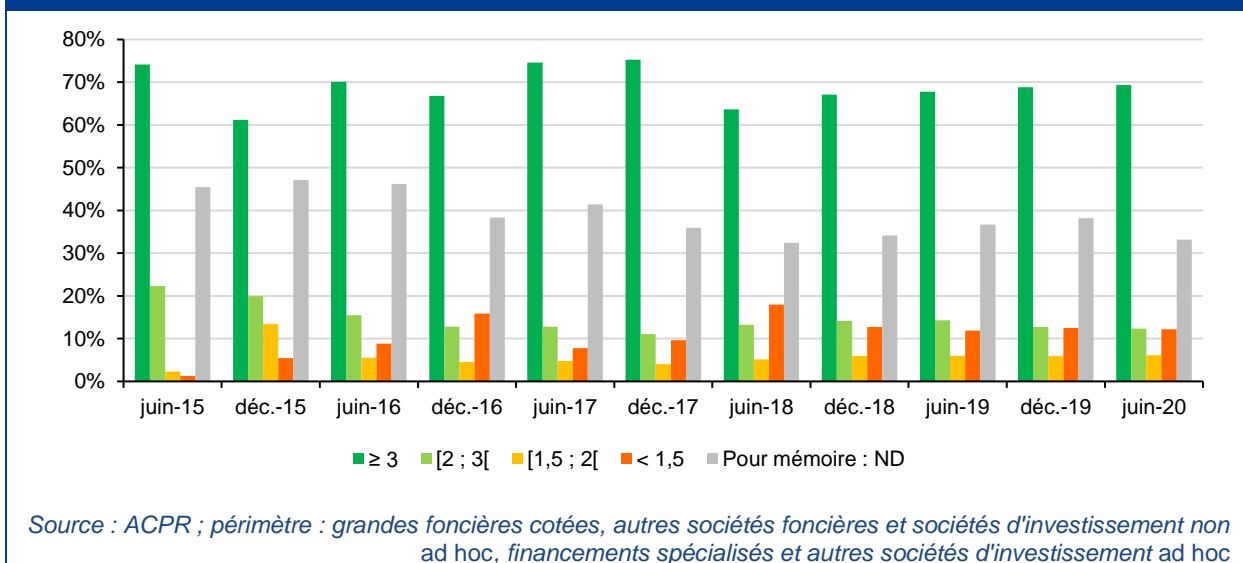
Source : ACPR

**Graphique 56 LTV en cours de vie par zone géographique**

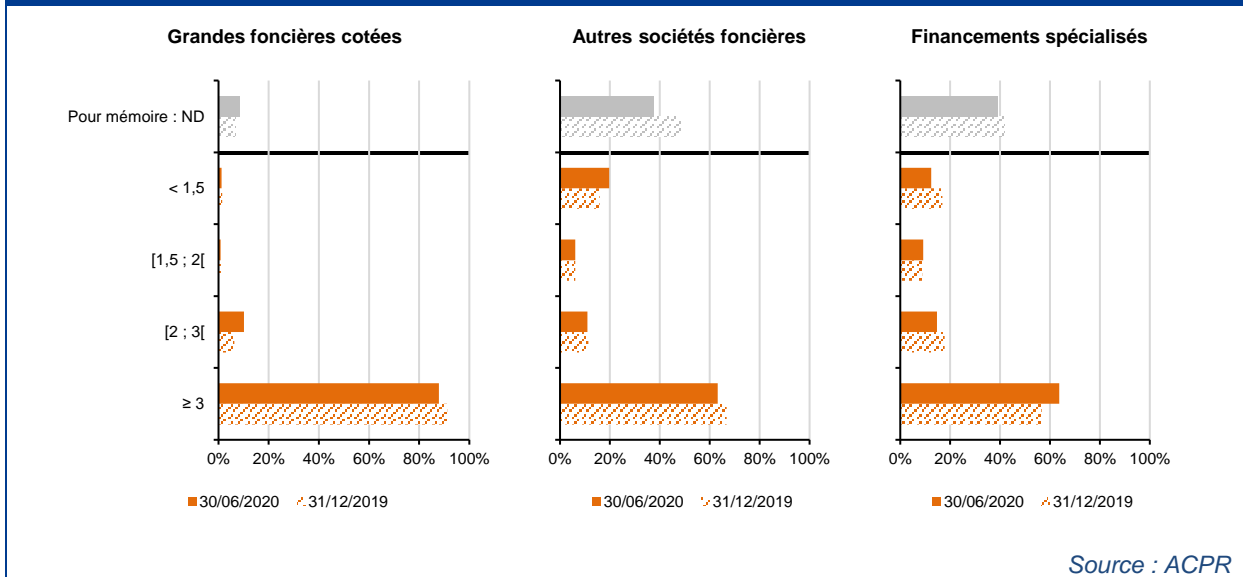


**2.5. Une très large part des bénéficiaires continue d'afficher un ICR élevé**

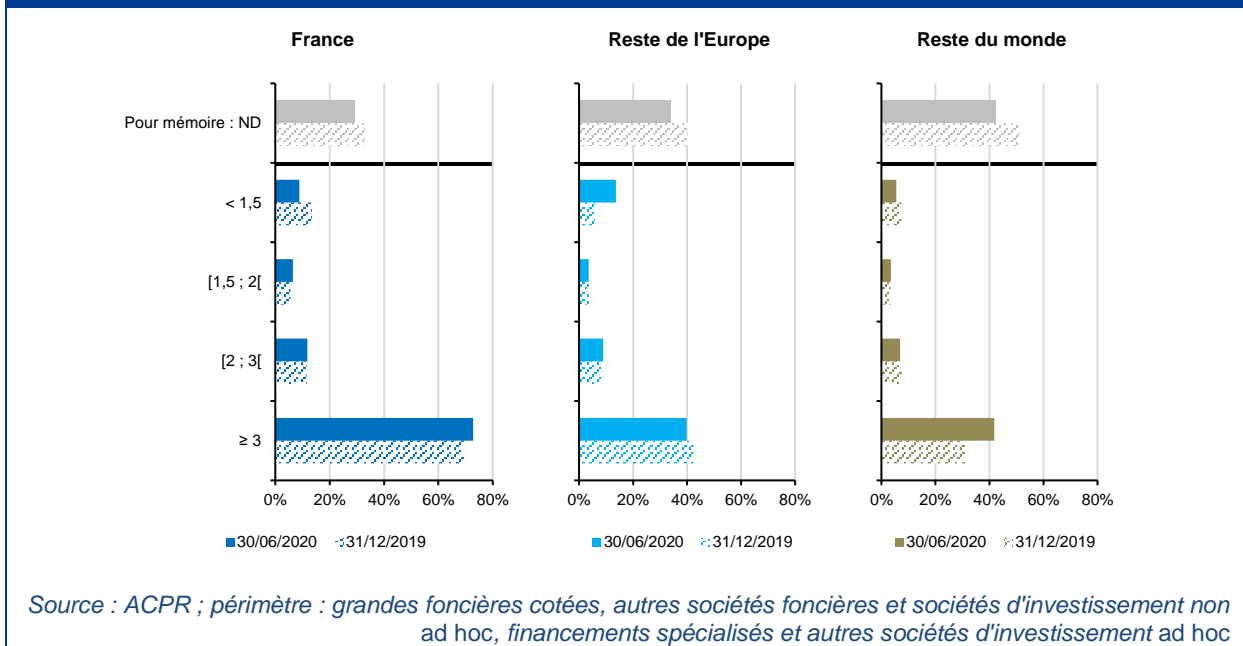
**Graphique 57 ICR**



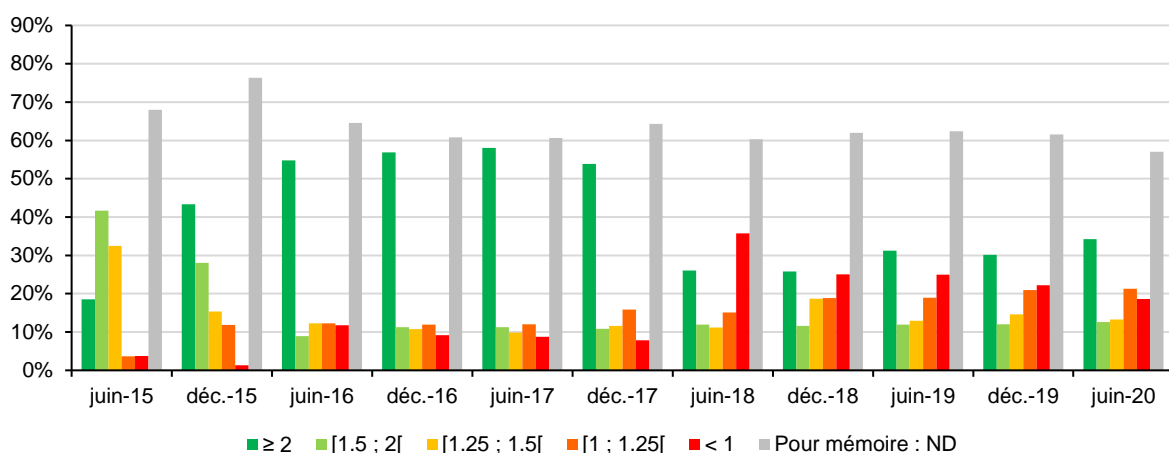
**Graphique 58 ICR par type de bénéficiaires**



**Graphique 59 ICR par zone géographique**



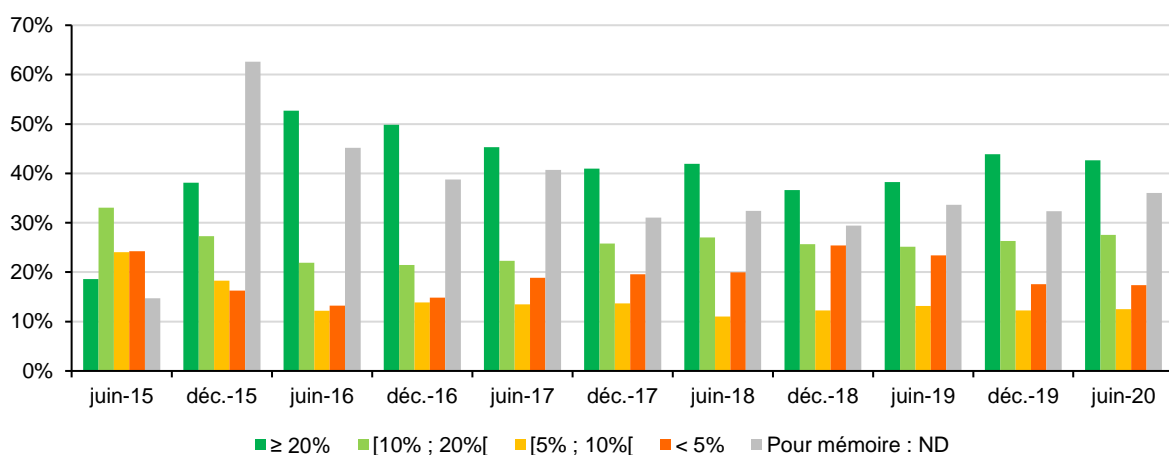
**Graphique 60** Debt service coverage ratio (DSCR)



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

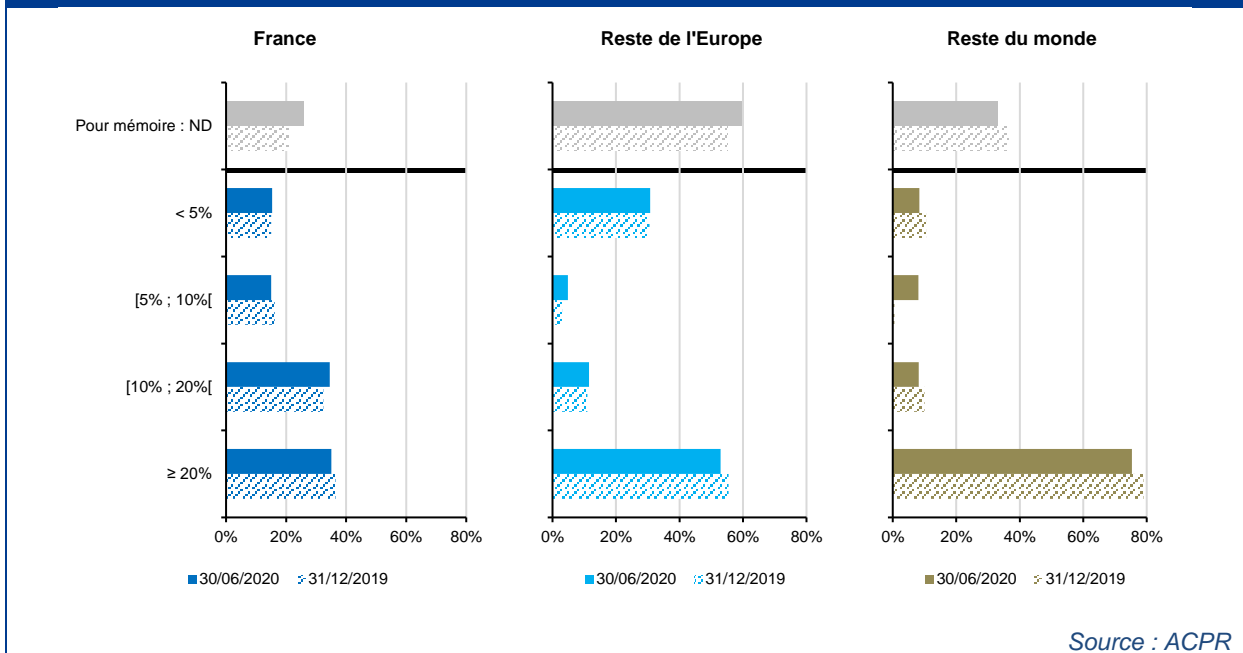
## 2.6. Des ratios de fonds propres des promoteurs qui restent largement satisfaisants

**Graphique 61** Ratios de fonds propres des promoteurs en cours de vie



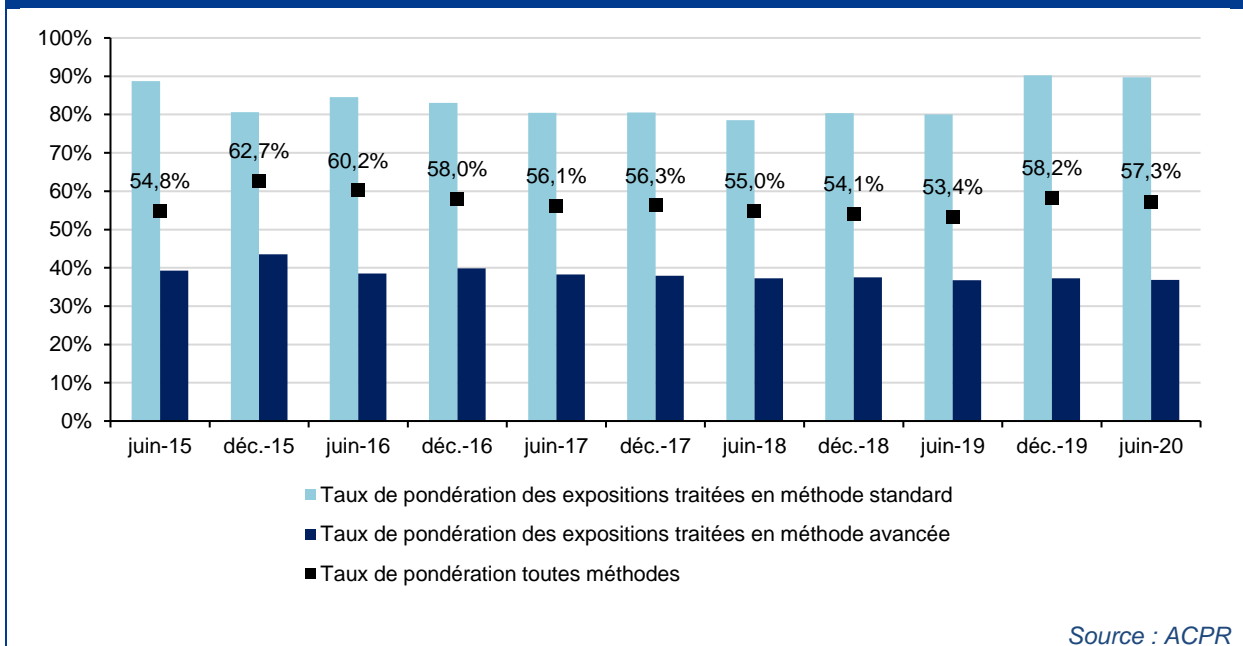
Source : ACPR

**Graphique 62 Ratios de fonds propres des promoteurs en cours de vie par zone géographique**

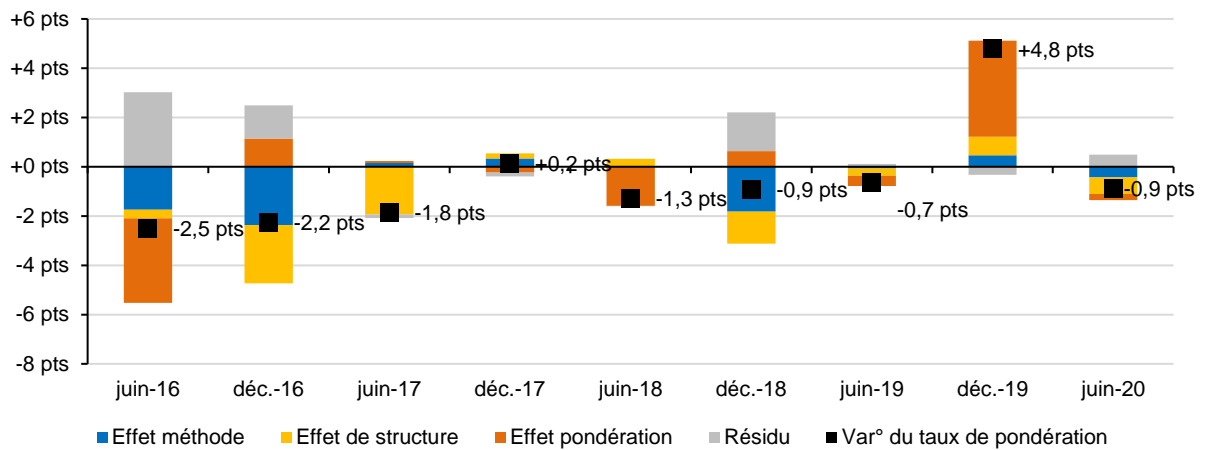


## 2.7. Des taux de pondération en léger repli

**Graphique 63 Taux de pondération des expositions**

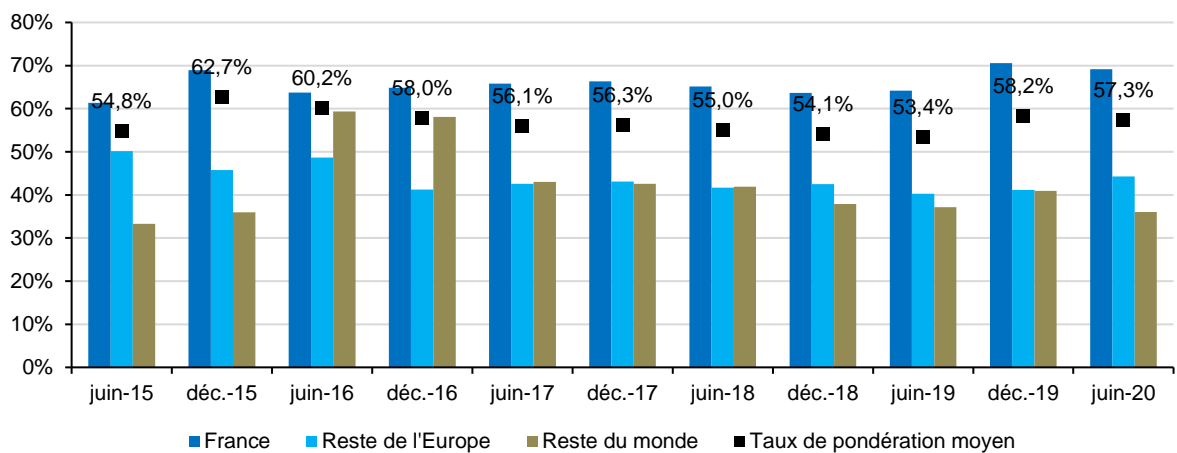


**Graphique 64 Facteurs explicatifs de l'évolution du taux de pondération moyen des expositions<sup>8</sup>**



Source : ACPR

**Graphique 65 Taux de pondération des expositions par zone géographique**



Source : ACPR

<sup>8</sup> Effet méthode : impact d'une modification de la ventilation des expositions entre méthodes standard et avancée toutes choses égales par ailleurs (un plus grand recours à la méthode avancée se traduit par un effet méthode négatif, i.e. une baisse du taux de pondération moyen).

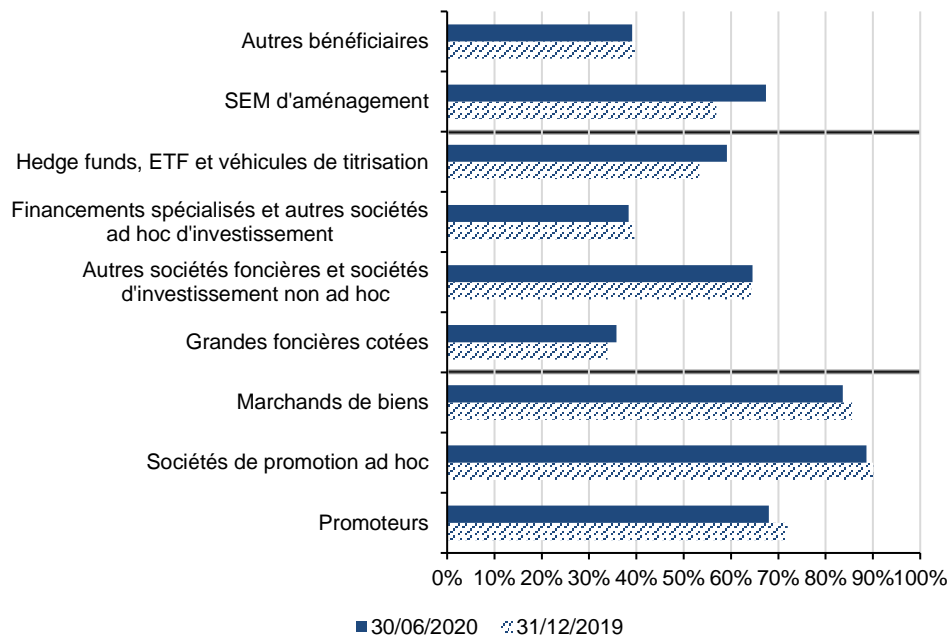
Effet de structure : impact d'une modification de la structure des expositions par type de bénéficiaire sur le taux de pondération moyen, toutes choses égales par ailleurs (un effet de structure négatif (positif) traduira une hausse (baisse) de la part des expositions avec un taux de pondération plus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

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

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



**Graphique 66 Taux de pondération des expositions par type de bénéficiaires**



Source : ACPR

# Glossaire

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

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

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

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

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

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

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

- Taux d'accompagnement : Le taux d'accompagnement s'appuie sur trois formes de remise :
  - 1° les franchises de loyers,
  - 2° les travaux,
  - 3° les loyers progressifs,
  - 4° les mises à disposition.

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

Le taux d'accompagnement n'est calculé que sur des transactions locatives d'au moins 1 000m<sup>2</sup>.

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

- Prix au m<sup>2</sup> des investissements en bureaux : Le prix des investissements en bureaux est exprimé en euros "acte en main" par m<sup>2</sup> (€ AEM / m<sup>2</sup>).

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'Île-de-France. Cette approche permet de neutraliser les variations qui proviendraient de changements dans le régime d'activité des différents marchés.

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

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

## 2. Catégories de bénéficiaires [enquête ACPR]

- **Promoteurs** : sociétés ayant pour objet la construction ou la restructuration d'immeubles dans le but de les vendre ou revendre en réalisant une marge. Sont assimilés aux promoteurs les lotisseurs<sup>9</sup> et les sociétés d'aménagement urbain<sup>10</sup>.

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

- **Sociétés de promotion *ad hoc*** : structures juridiques *ad hoc* (en France généralement une Société civile immobilière (SCI) ou la forme particulière de Société civile de construction-vente (SCCV), maître d'ouvrage de chaque programme immobilier, dont le but est la construction et la commercialisation de ce programme spécifique.
- **Marchands de biens** : professionnels de l'immobilier qui achètent en leur nom, de façon habituelle et pour en tirer un bénéfice, des biens immobiliers, avec ou sans travaux à réaliser, en vue de les revendre. Ils peuvent également acquérir des actions ou parts de sociétés immobilières, toujours avec un objectif de revente. Les marchands de biens qui effectuent des restructurations lourdes avec une valeur ajoutée réelle sont toutefois assimilés à des promoteurs.
- **Grandes foncières cotées** :  
Les grandes foncières cotées sont des sociétés spécialisées dans l'investissement immobilier, qui tirent leurs revenus d'un portefeuille d'immeubles le plus souvent diversifiés – en termes d'actifs, en termes géographiques...
- **Autres Sociétés Foncières et Sociétés d'Investissement non *ad hoc* (OPCI, FPCI, *real estate investment trusts* - REITs...)** : personnes morales réalisant des opérations immobilières récurrentes, consistant à acquérir un bien immobilier (construit ou à construire) avec l'objectif de le détenir de manière durable et d'en tirer des revenus locatifs issus de tiers.

Cette catégorie recouvre notamment :

- Des fonds d'investissement spécialisés en Immobilier, qui peuvent adopter des statuts spécifiques (REITs, OPCI, SCPI, etc.) ;
  - Des filiales immobilières dédiées de compagnies d'assurance ;
  - Des foncières privées (cotées ou non cotées).
- **Financements spécialisés et Autres Sociétés *Ad hoc* d'investissement** : sociétés créées pour porter un immeuble (ou un ensemble d'immeubles homogènes) dans le but de le louer et/ou de l'utiliser au mieux de ses intérêts, de le valoriser, le conserver ou éventuellement de le revendre. Les actionnaires de ces sociétés peuvent être des fonds d'investissements, des foncières, des sociétés d'assurances, et plus généralement, tout investisseur tel que défini ci-dessus. Cette rubrique recense notamment les expositions visées par l'article 147-8 du Règlement (UE) n°575/2013.

<sup>9</sup> Les lotisseurs achètent des terrains, en assurent la viabilisation pour permettre l'implantation de bâtiments, puis les revendent par lots

<sup>10</sup> Les sociétés d'aménagement urbain sont des professionnels qui interviennent dans le cadre d'action ou d'opérations d'aménagement telles que précisées, pour ce qui concerne la France, par l'article L-300-1 du Code de l'Urbanisme.

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

### 3. Zones géographiques [enquête ACPR]

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

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

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

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

### 4. Types de biens [enquête ACPR]

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

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

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

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

### 5. Indicateurs de risque [enquête ACPR]

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

- Ratio de fonds propres : rapport entre les fonds propres et le total de bilan du promoteur, en consolidé si disponible, en social à défaut ;
- LTV en cours de vie : capital restant dû des crédits accordés rapporté à la valeur de marché du bien financé ; la LTV en cours de vie peut être renseignée au niveau du bénéficiaire (Grandes foncières cotées, Autres sociétés foncières et sociétés d'Investissement non ad hoc (OPCI, FPCI, REITs...)) ou au niveau de l'opération (*Specialised lending* et autres sociétés *ad hoc* d'investissement).
- Taux de couverture des intérêts de la dette (ou *Interest coverage ratio* - ICR) : excédent brut d'exploitation (ou EBITDA) de l'emprunteur rapporté au montant annuel des intérêts de la dette, tous types d'emprunts confondus.
- Taux de couverture du service de la dette (ou *Debt service coverage ratio* - DSCR) : excédent brut d'exploitation (ou EBITDA) rapporté au montant des annuités d'emprunt (capital + intérêt), tous types d'emprunts confondus. Cette rubrique n'est renseignée que pour les *Specialised lending* et autres sociétés ad hoc d'investissement pour lesquelles l'ICR n'est pas disponible.