

# ANALYSES ET SYNTHÈSES



Le financement des  
professionnels de l'immobilier  
par les banques françaises en  
2012

# Sommaire

<b>1.</b>	<b>LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER EN 2012 .....</b>	<b>5</b>
1.1	Le marché de l'immobilier commercial en France .....	5
1.2	Le marché de l'immobilier résidentiel en France .....	8
1.3	Les marchés de l'immobilier à l'étranger .....	8
<b>2.</b>	<b>ANALYSE DE LA PRODUCTION DES CRÉDITS AUX PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER .....</b>	<b>9</b>
2.1	Une baisse de la production comparable à celle de 2009 .....	9
2.2	Une production réalisée de façon croissante en France .....	10
2.3	Une réduction progressive de la part des promoteurs .....	10
2.4	Une production qui reste dominée par l'immobilier résidentiel .....	11
<b>3.</b>	<b>ANALYSE DES ENGAGEMENTS SUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER .....</b>	<b>12</b>
3.1	Un repli des engagements inédit depuis 2008 .....	12
3.2	Des engagements concentrés sur la France et sur l'Europe .....	13
3.3	Des expositions principalement sur les investisseurs .....	14
3.4	L'immobilier résidentiel concentre la majeure partie des encours .....	14
3.5	Des risques globalement en baisse .....	15
3.5.1	Politiques d'octroi des crédits .....	15
3.5.2	Évolution des engagements douteux .....	15
3.5.3	Expositions sensibles sur l'immobilier .....	16
	<b>RÉFÉRENCES .....</b>	<b>17</b>
	<b>ANNEXE .....</b>	<b>18</b>

## Synthèse générale :

Dans un contexte de conjoncture économique mondiale toujours difficile, les principales banques françaises ont sensiblement réduit leur production à destination des professionnels de l'immobilier en 2012 (-13,3 %)<sup>1</sup>, le mouvement étant comparable à celui observé entre 2008 et 2009 (-13,2 %).

Le repli de la production résulte notamment de la forte baisse de deux composantes : l'étranger (-26,8 % en 2012), qui revient de 27,3 % à 21,1 % du total entre 2010 et 2012, et les crédits aux promoteurs (-15,3 % en 2012), dont la part dans la production totale se réduit de manière continue depuis 2008, revenant de 60,5 % à 48,9 % en 2012.

Les expositions sur les professionnels de l'immobilier marquent un repli de 2,9 %, phénomène inédit depuis 2008. Les engagements se concentrent principalement sur la France (66,2 %) et, à l'étranger, sur l'Europe (notamment l'Italie et la Belgique) et les États-Unis.

Les investisseurs et les sociétés foncières restent par ailleurs les principaux bénéficiaires des concours des banques françaises.

Enfin, les professionnels du secteur de l'immobilier résidentiel concentrent toujours l'essentiel des engagements (39,3 %), loin devant les bureaux (17,6 %) ou les locaux commerciaux (14,4 %).

Les critères d'octroi des banques tiennent compte de la persistance de difficultés économiques. Progressivement resserrés au cours des dernières années, ils sont soit maintenus inchangés, soit encore durcis, notamment à destination des promoteurs et des investisseurs.

Enfin, la qualité moyenne des expositions continue de s'améliorer : après avoir atteint un pic en 2010, le taux d'encours douteux s'inscrit en repli pour la seconde année consécutive, même s'il reste encore à un niveau relativement élevé (8 %) ; dans le même temps, le taux de provisionnement des encours douteux a marqué une nouvelle progression pour s'établir à 36,8 %, son niveau le plus élevé depuis 2008.

Mots-clés : professionnels de l'immobilier

Codes JEL : G21

Étude réalisée par : Emmanuel Point, Anouar Aqochih et Francine Huang

<sup>1</sup> Voir le champ retenu dans cette enquête dans la partie « Méthodologie ».

### Méthodologie :

La présente étude établit la synthèse des informations collectées par le secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel (SGACP) dans le cadre d'un questionnaire adressé aux principales banques françaises<sup>2</sup>.

Ce questionnaire comprend, d'une part, la collecte de données relatives à la production et aux montants d'engagements des banques concernées sur l'immobilier commercial et, d'autre part, des informations plus qualitatives, portant notamment sur la politique commerciale, le dispositif de gestion des risques et la perception des marchés et de leur évolution.

L'enquête recense les engagements de toutes natures (notamment crédit, crédit-bail et assimilé, dérivés de crédit) des établissements de crédit interrogés sur les professionnels de l'immobilier (promoteurs, investisseurs personnes morales, sociétés foncières,...), y compris les entités détenues par les établissements de crédit et intégrées de ce fait dans leur périmètre de consolidation, ayant pour objet le financement d'opérations de promotion immobilière, d'investissements à titre professionnel et de restructuration d'immeubles. Sont donc exclus les engagements immobiliers sur les particuliers (crédit-acquéreur) ainsi que les concours accordés à des entreprises non financières qui acquièrent ou font construire un bien immobilier (notamment hôtel, centre commercial, centre de loisirs, usines de productions) qu'elles exploitent pour leur propre compte.

---

<sup>2</sup> BNP PARIBAS (BNPP), SOCIETE GENERALE (SG), Groupe CREDIT AGRICOLE (GCA) – Caisses régionales de Crédit agricole et LCL –, Groupe BPCE (GBPCE) et Groupe CREDIT MUTUEL (GCM) – CIC et Banque européenne du Crédit mutuel (BECM).

## 1. Les marchés de l'immobilier en 2012

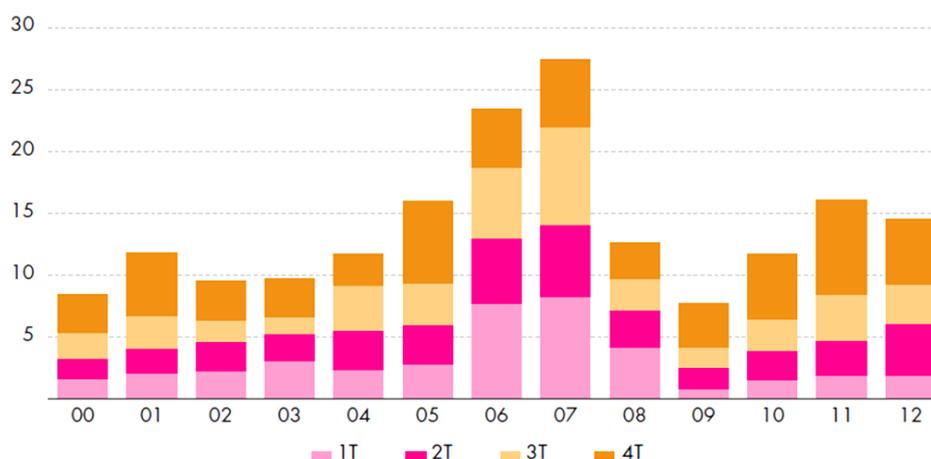
Les grandes tendances sur les marchés de l'immobilier sont décrites en distinguant l'immobilier commercial et résidentiel en France et les principaux marchés étrangers sur lesquels les banques françaises sont présentes<sup>3</sup>.

### 1.1 Le marché de l'immobilier commercial en France

Avec un montant de transactions compris entre 14,5 et 17,6 milliards d'euros selon les

analystes, en baisse de 3 % à 10 % par rapport à 2011, le marché de l'investissement en France affiche en 2012 une performance relativement satisfaisante compte tenu du contexte économique (Graphique 1). L'activité a été notamment soutenue par quelques transactions de très grande ampleur : les opérations supérieures à 100 millions d'euros ont ainsi représenté plus de la moitié des volumes de l'année, alors que celles de taille moyenne (de 20 à 30 millions d'euros), constituant le cœur de marché, ont chuté de 30 %.

Graphique 1 : Engagements en immobilier d'entreprise banalisé<sup>4</sup> en France par trimestre (en milliards d'euros)



Source : CBRE et Immostat

Les assureurs et les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier), qui disposent toujours d'importants montants à placer, restent les principaux investisseurs sur le marché de l'immobilier en 2012, les. En revanche, les fonds d'investissement et les sociétés foncières s'inscrivent en retrait, privilégiant les investissements internes (développements, travaux...). Enfin, l'activité connaît un fort regain d'internationalisation, en présence d'investisseurs étrangers qui confirment leur retour avec plus de 40 % des montants des transactions de l'année. Les fonds souverains européens, moyen-orientaux et asiatiques ont ainsi concentré 87 % des transactions de plus de 200 millions d'euros en 2012.

Les bureaux restent le segment d'investissement privilégié, totalisant 64 % des

transactions, une part toutefois historiquement faible. Ce segment montre en outre un contraste entre les régions, dont l'activité est globalement réduite, et Paris, beaucoup plus active, notamment dans les principaux quartiers d'affaires. Les commerces, qui se positionnent en 2<sup>ème</sup> place avec 15 % des transactions, affichent toujours une très forte dynamique en 2012, frôlant le record de volume de 2007. Les boutiques de pied d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville sont recherchées pour leur liquidité et leurs emplacements. Enfin, les locaux d'activité et la logistique affichent une sensible amélioration par rapport à 2011 ; l'hôtellerie a également soutenu l'activité avec quelques grandes opérations.

<sup>3</sup> Synthèse réalisée à partir de diverses notes d'analyse du marché (cf. liste en annexe) ainsi que des réponses des établissements interrogés dans le cadre de l'enquête annuelle.

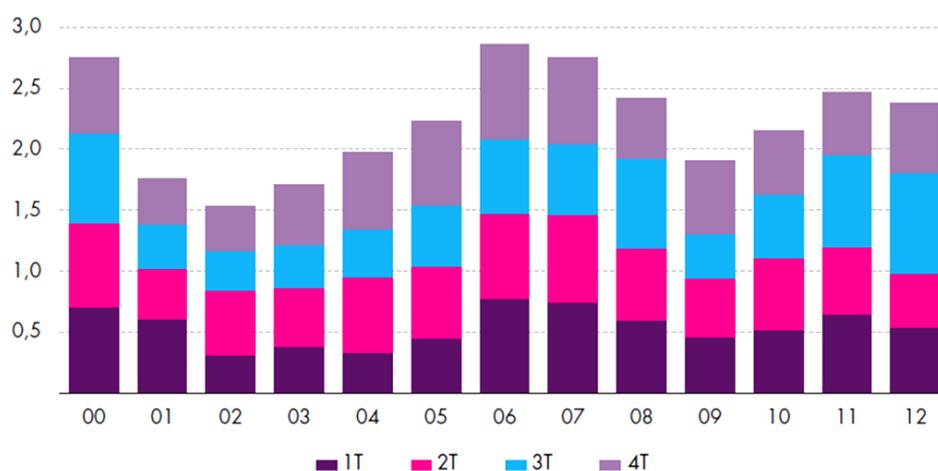
<sup>4</sup> Bureaux, entrepôts, centres commerciaux, hôtellerie, restauration.

En raison des incertitudes macro-économiques, la grande majorité des investisseurs s'oriente vers les produits les plus « sûrs », situés notamment en Île-de-France, qui a une nouvelle fois concentré 76 % des transactions en 2012.

Avec 2,3 à 2,4 millions de m<sup>2</sup> d'offre placée<sup>5</sup>, la région a connu une activité relativement stable

en 2012 (Graphique 2). L'activité a été soutenue par de grandes transactions sur des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, qui ont progressé de 8 % par rapport à 2011 et sont motivées par les politiques de regroupement et les recherches d'économies des grandes entreprises.

**Graphique 2 : Demande placée<sup>6</sup> en Île-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)**

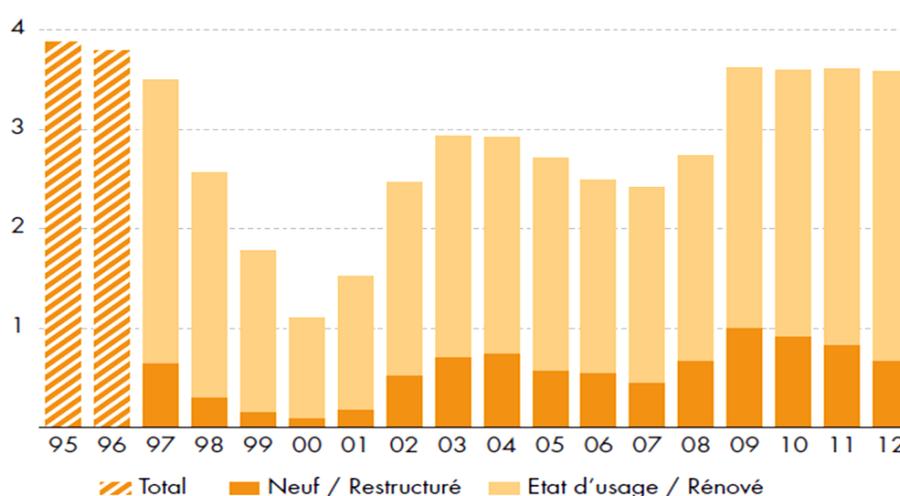


Source : CBRE et Immostat

Le stock de locaux disponibles en Île-de-France reste stable ou en très légère augmentation sur la période, avec 3,58 millions de m<sup>2</sup> (Graphique 3), reflétant des délais d'écoulement globalement inchangés (de l'ordre de 20 mois). Néanmoins, l'offre neuve ou restructurée est écoulee bien plus

rapidement que l'offre de seconde main. À cet égard, l'offre francilienne continue de se réduire, confirmant l'absorption progressive des surfaces neuves et restructurées, notamment à Paris, l'offre en périphérie apparaissant relativement abondante.

**Graphique 3 : Offre immédiate<sup>7</sup> en Île-de-France en fin de période (en millions de m<sup>2</sup>)**



Source : CBRE et Immostat

<sup>5</sup>Locaux loués ou vendus.

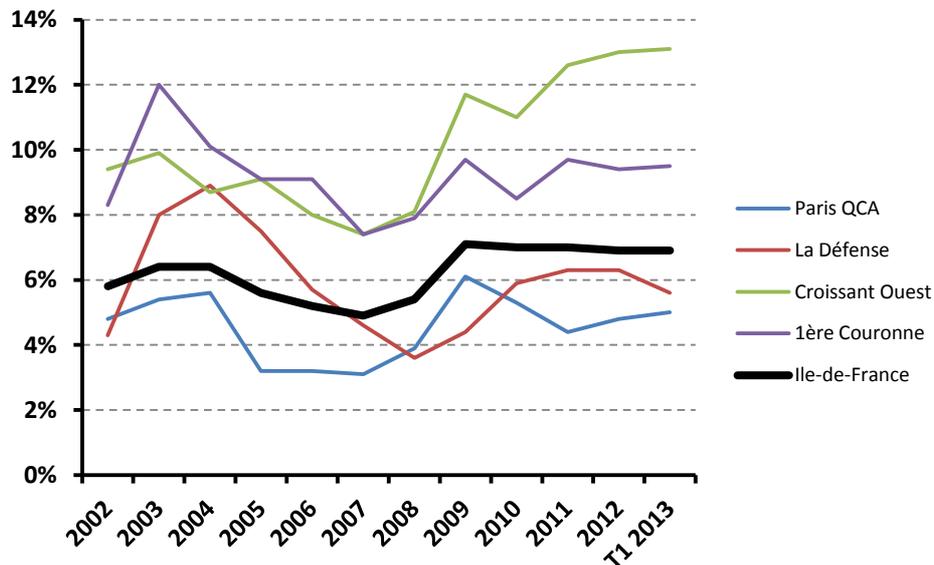
<sup>6</sup>Transactions à l'achat ou à la location.

<sup>7</sup>Locaux disponibles à la vente ou à la location.

Dans ce contexte, le taux de vacance reste à un niveau jugé normal, autour de 6,5 % en Île-

de-France et entre 3,5 % et 5,2 % dans la capitale (Graphique 4).

**Graphique 4 : Taux de vacance<sup>8</sup> sur le marché francilien**



Source : Immostat, DTZ Research

Enfin, la réduction progressive de l'offre de qualité a permis aux valeurs locatives faciales<sup>9</sup> de se maintenir à Paris. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le loyer moyen pondéré francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées enregistre ainsi une modeste baisse sur un an (-1,3 %), à 295 € hors taxe et hors charge/m<sup>2</sup>/an ; de façon analogue, le loyer moyen pour des surfaces en état d'usage évolue peu et s'affiche à 215 €. À l'opposé, dans les zones où l'offre est plus abondante ou moins réputées, comme dans la périphérie, les valeurs locatives faciales subissent une pression à la baisse. La plus grande sélectivité des utilisateurs potentiels, ainsi que la concurrence accrue sur le marché conduisent à la baisse générale des loyers et à la poursuite de l'octroi d'avantages commerciaux. Les franchises de loyers peuvent ainsi dépasser 2 mois par année d'engagement pour des baux longs dans certaines zones. En effet, les propriétaires préfèrent louer leurs immeubles que de les laisser vacants.

La croissance économique nulle, voire négative, prévue en France pour 2013 devrait continuer de peser sur l'activité de l'immobilier français, les investisseurs souhaitant rester prudents en l'absence de perspectives claires à court ou moyen terme. Les volumes de transactions devraient ainsi se contracter de 10 à 15 % pour se situer entre 13 et 15 milliards d'euros selon les analystes. Il est possible que les localisations proches de la périphérie francilienne profitent d'une position plus flexible des acquéreurs compte tenu d'une raréfaction de l'offre de qualité à Paris et alors que des projets sont reportés en l'absence d'une pré-commercialisation suffisante et/ou dans l'attente d'une meilleure visibilité sur la conjoncture.

Les investisseurs disposant de ressources à long terme et recourant faiblement à l'endettement (assureurs-vie, caisses de retraite, sociétés civiles de placement immobilier -SCPI- et organismes de placement collectif en immobilier -OPCI-) resteront vraisemblablement les acteurs les plus présents en 2013. Toutefois, les foncières devraient être plus actives à l'acquisition. Enfin, les capitaux internationaux devraient continuer de s'intéresser au marché de l'immobilier français.

<sup>8</sup>Le taux de vacance se définit comme le rapport entre les surfaces immédiatement disponibles à la location et le parc total existant pour un type d'actif et un secteur géographique donnés.

<sup>9</sup> Le loyer facial correspond à la valeur figurant au contrat de location ; il peut être différent du loyer effectivement payé par le locataire compte tenu des remises commerciales et/ou des franchises de loyers que le bailleur peut lui accorder.

## **1.2 Le marché de l'immobilier résidentiel en France**

Depuis le début de l'année 2012, dans un contexte économique dégradé, les volumes de transactions se sont vivement repliés à la fois sur le marché de l'ancien (-12,2 %) et sur celui du neuf (le nombre de logements réservés a chuté de 25 %) à Paris comme en Province. En revanche, les prix marquent des évolutions contrastées : si sur le marché de l'ancien, ils connaissent une tendance baissière depuis 1 an en Province (-2,4 % en 2012), ils continuent de se montrer plutôt résilients à Paris (les prix ont progressé de 0,08 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 après une baisse de 1,08 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, la première depuis 3 ans).

Les investisseurs privés et les primo-accédants ont été moins présents compte tenu des restrictions apportées au régime fiscal de l'investissement locatif (qui cible désormais uniquement les bâtiments basse consommation - BBC) ainsi que du resserrement des conditions d'octroi du prêt à taux zéro (PTZ). Le nouveau dispositif (PTZ+) a été recentré en 2012 sur le logement neuf ou ayant donné lieu à une rénovation de grande ampleur. Par ailleurs, les banques ont accru leurs exigences en matière de conditions d'octroi (relèvement du taux d'apport personnel et réduction de la durée des prêts).

Dans ce contexte, en dépit du bas niveau des taux d'intérêt, la production de crédits à l'habitat a poursuivi son recul en 2012.

Les délais de vente se sont en outre considérablement allongés, tant dans l'ancien que dans le neuf, où ils sont remontés à 12 mois en moyenne en 2012 contre 7 à 8 mois un an plus tôt. Sur ce dernier segment, les stocks semblent plutôt élevés avec un peu moins de 90 000 logements neufs, mais restent encore inférieurs au pic de 2008 (112 500 logements).

En 2013, les marchés de l'immobilier résidentiels devraient poursuivre leur contraction. En l'absence de nouvelles mesures fiscales, les ventes devraient s'établir à moins de 600 000 unités dans l'ancien et moins de 40 000 dans le neuf. Une baisse générale des prix est en outre attendue sur les deux segments de marché, les prix étant jugés surévalués en Province comme en région parisienne.

## **1.3 Les marchés de l'immobilier à l'étranger**

Les principaux marchés sur lesquels les banques françaises sont présentes connaissent des évolutions contrastées. Si le marché américain marque une certaine reprise, les marchés européens pâttissent en revanche de l'absence d'amélioration des perspectives macroéconomiques, notamment en Espagne et en Italie. Dans ce contexte, seul le Royaume-Uni fait quelque peu figure d'exception, même si le regain d'activité constaté en 2012 dans le sillage des Jeux Olympiques reste à confirmer en 2013.

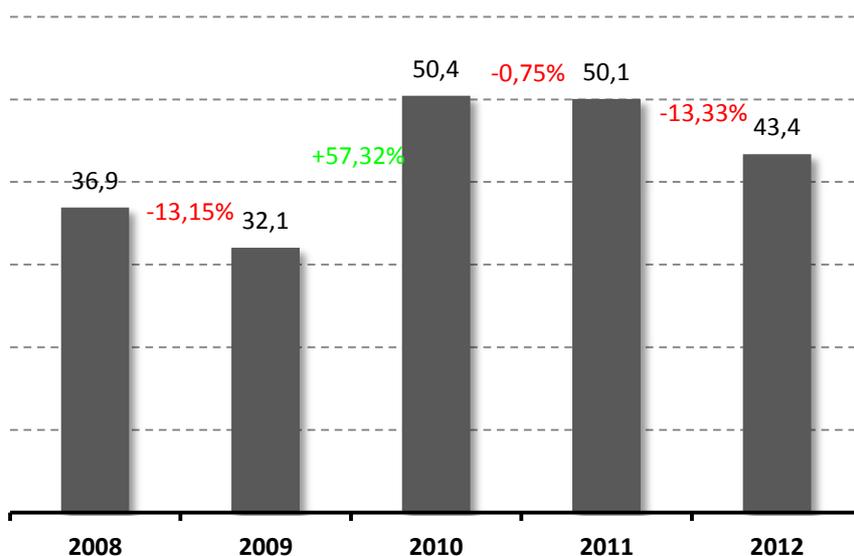
## 2. Analyse de la production des crédits aux professionnels de l'immobilier

### 2.1 Une baisse de la production comparable à celle de 2009

En 2012, la production globale s'est élevée à 43,4 milliards d'euros, en baisse de 13,3 % par rapport à l'année précédente (Graphique 5). Cette contraction, qui est d'ampleur

comparable à celle qui avait été constatée entre 2008 et 2009 (-13,2 %), reflète tant les difficultés des différents marchés sur lesquels interviennent les banques interrogées que la réduction de leurs activités de banque de financement dans un mouvement de recentrage sur leurs principaux métiers et de réduction de leurs besoins de liquidité.

Graphique 5 : Production totale (en milliards d'euros)

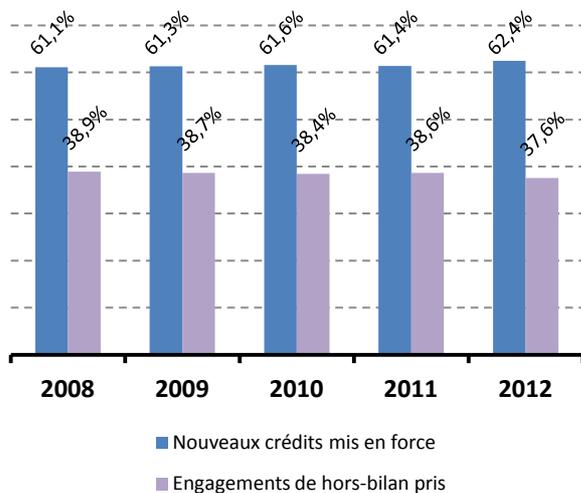


Source : enquête annuelle du SGACP

La production provient essentiellement des nouveaux crédits mis en force, dont la part est extrêmement stable au fil du temps, légèrement supérieure à 60 % (Graphique 6). Le restant, sous forme d'engagements de hors

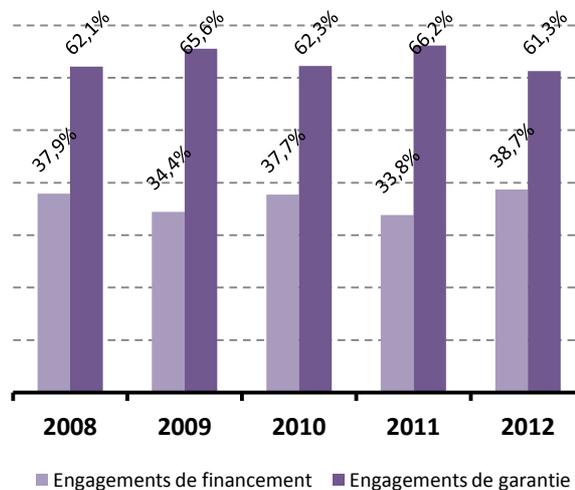
bilan, relève principalement de garanties, dans une proportion également relativement constante d'une année sur l'autre, entre 60 % et 65 % (Graphique 7).

Graphique 6 : Structure de la production



Source : enquête annuelle du SGACP

Graphique 7 : Structure de la production d'engagements de hors bilan

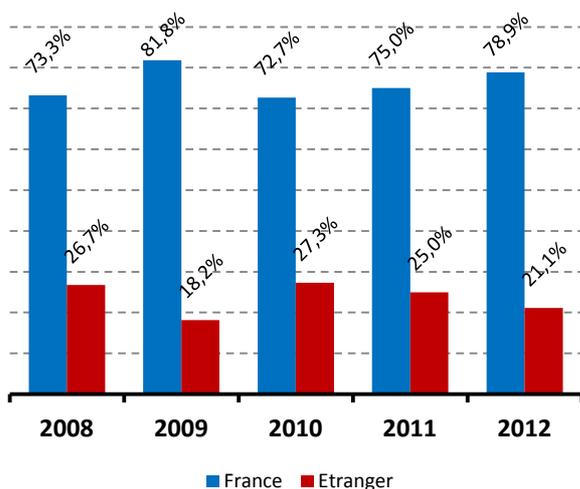


## 2.2 Une production réalisée de façon croissante en France

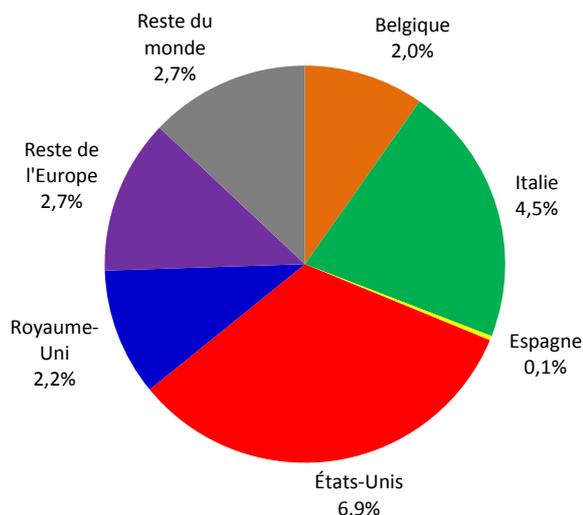
Comme pour les années précédentes, l'essentiel de la production a été réalisé en France, ce qui représente régulièrement de l'ordre des trois quarts de la production

annuelle depuis 2008 (Graphique 8). Par ailleurs, la part de l'étranger dans la production tend à se réduire progressivement depuis 2010, celle-ci ayant diminué de plus de 6 points en deux ans.

**Graphique 8 : Part de la France et de l'étranger dans la production**



**Graphique 9 : Ventilation de la production réalisée à l'étranger en 2012**



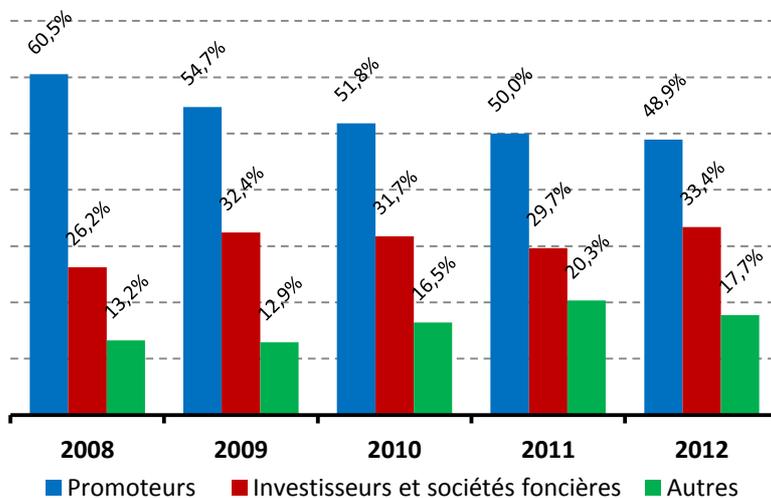
Source : enquête annuelle du SGACP

En 2012, la production à l'étranger a concerné principalement l'Europe (11,5 %), notamment l'Italie (Graphique 9) ; hors d'Europe, l'essentiel de la production a été réalisé aux États-Unis. Seuls la Belgique et les États-Unis ont enregistré une progression de leur production en 2012, celle-ci s'étant à l'inverse réduite au Royaume-Uni et en Italie.

## 2.3 Une réduction progressive de la part des promoteurs

Si la production reste principalement orientée en direction des promoteurs, leur part tend à se réduire au fil du temps, perdant plus de 11 points depuis 2008 (Graphique 10). Cette diminution de longue période se fait essentiellement au profit des investisseurs et des sociétés foncières (+7 points), dont la part atteint son plus haut niveau depuis 2008.

**Graphique 10 : Structure de la production par type de bénéficiaire**



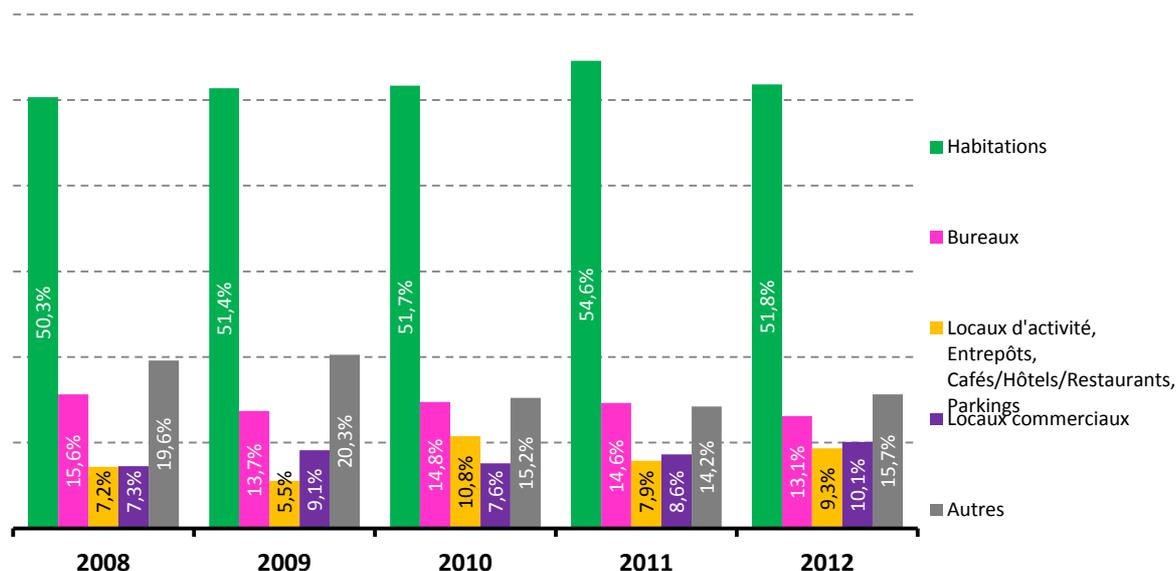
Source : enquête annuelle du SGACP

Parmi les « autres investisseurs », on recense notamment les organismes du logement social (OPAC, offices publics d'HLM, autres HLM...) qui concentraient un peu plus de 8 % de la production en 2012.

## 2.4 Une production qui reste dominée par l'immobilier résidentiel

L'immobilier résidentiel continue de concentrer la majorité de la production (Graphique 11) ; même si sa part marque un léger repli en 2012, ce segment représente ainsi régulièrement près de 52 % de la production.

Graphique 11 : Structure de la production par type de produit



Source : enquête annuelle du SGACP

Dans ce contexte, la part de l'immobilier d'entreprise dans la production globale reste elle aussi relativement stable, autour de 48 %, dominée par les bureaux. La catégorie « autres » recense une grande variété de

biens (éducation, cliniques, maisons de retraite, salles de spectacles et théâtres,...).

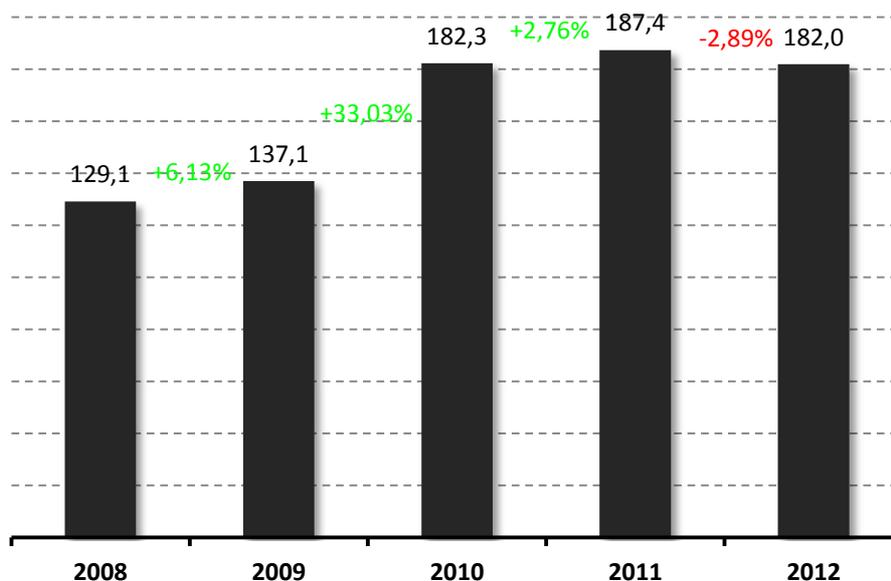
### 3. Analyse des engagements sur les professionnels de l'immobilier

#### 3.1 Un repli des engagements inédit depuis 2008

Sur la base du périmètre 2012, les engagements bruts globaux, qui recensent les crédits et les engagements de hors bilan

accordés ainsi que les participations dans des sociétés immobilières ou les immeubles détenus en propre (hors exploitation), se sont élevés à près de 182 milliards d'euros, s'inscrivant en baisse de 2,9 % par rapport à 2011 (Graphique 12). Ce repli marque une rupture de tendance avec les hausses constatées les quatre années précédentes.

Graphique 12 : Engagements bruts globaux

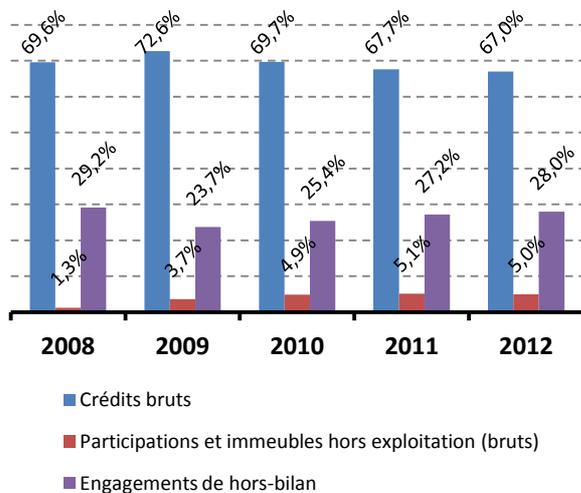


Source : enquête annuelle du SGACP

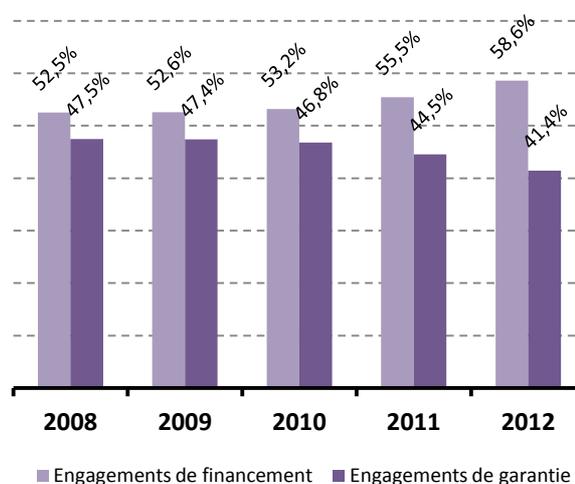
Les crédits bruts sont très largement prépondérants, même si leur part dans l'encours marque un repli progressif depuis 2009 au profit des engagements de

hors bilan (Graphique 13). Ces derniers relèvent principalement, et de façon croissante, d'engagements de financements (Graphique 14).

Graphique 13 : Structure des engagements bruts globaux



Graphique 14 : Structure des engagements de hors bilan



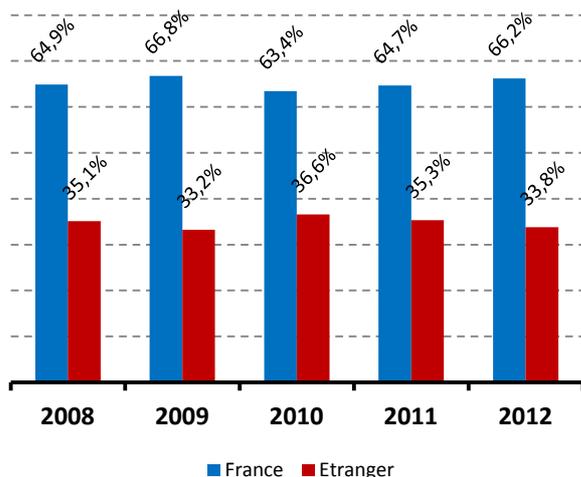
Source : enquête annuelle du SGACP

### 3.2 Des engagements concentrés sur la France et sur l'Europe

Le marché français capitalise régulièrement un peu moins de deux tiers des engagements bruts globaux (Graphique 15). Les encours à

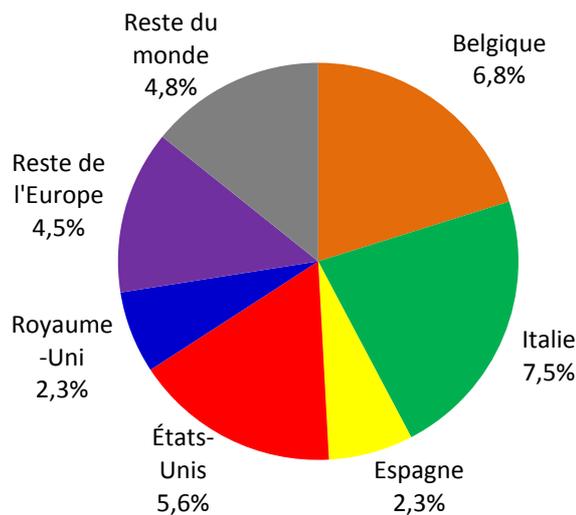
l'étranger se répartissent très majoritairement en Europe (23,4 %), principalement en Belgique et en Italie ; hors d'Europe, les États-Unis concentrent l'essentiel des expositions (Graphique 16).

**Graphique 15 : Part de la France et de l'étranger dans les engagements bruts globaux**



Source : enquête annuelle du SGACP

**Graphique 16 : Ventilation des engagements bruts globaux à l'étranger en 2012**



D'une manière générale, les établissements restent prudents dans le développement de leur production à l'étranger. Le choix des marchés est soumis à une plus grande sélectivité et le nombre de marchés est plus restreint. À l'exception de l'Italie et des États-Unis dont les encours progressent en

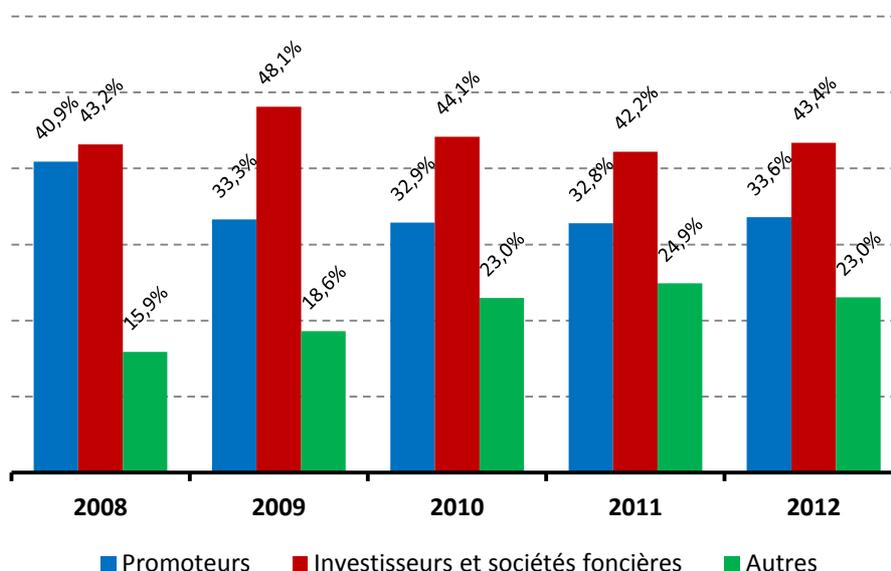
2012, les engagements bruts décroissent sur toutes les autres zones géographiques, les reculs les plus importants étant constatés dans le reste de l'Europe et au Royaume-Uni.

### 3.3 Des expositions principalement sur les investisseurs

La répartition des encours entre les différents bénéficiaires de financements immobiliers professionnels reste relativement stable par rapport à 2011, les investisseurs et les sociétés foncières continuant d'occuper le

premier rang (Graphique 17). Depuis 2009, on observe néanmoins un repli de ce segment (-5 points) au bénéfice des « autres bénéficiaires » ; plus particulièrement la part des opérateurs du logement social est passée de 8,6 % à 9,6 % entre 2011 et 2012.

Graphique 17 : Répartition des encours par type de bénéficiaire



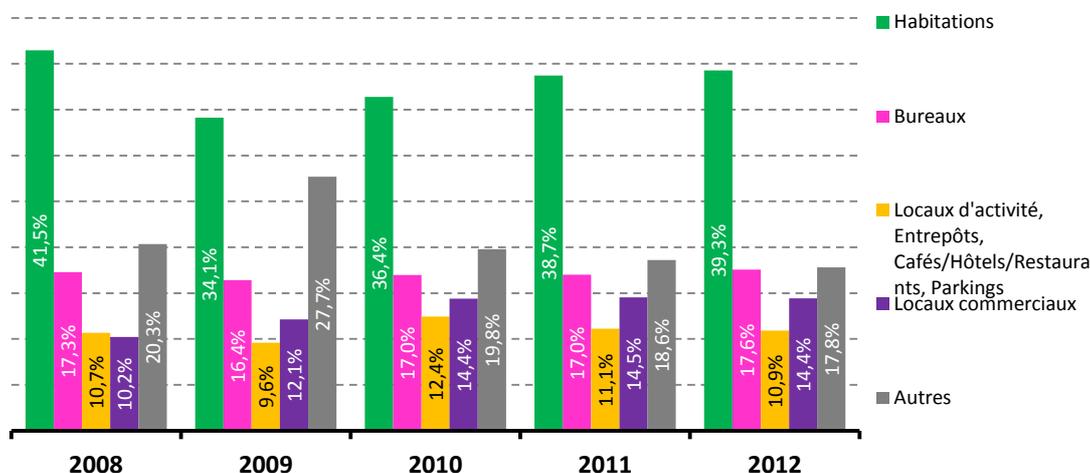
Source : enquête annuelle du SGACP

### 3.4 L'immobilier résidentiel concentre la majeure partie des encours

Comme pour la production, les engagements des banques françaises restent dominés par le financement de la promotion d'immobilier résidentiel, dont la part s'est régulièrement accrue depuis 2009 (Graphique 18).

Au sein de l'immobilier d'entreprise, les bureaux occupent régulièrement la première place avec une part de marché qui reste relativement stable autour de 17 % ; les locaux commerciaux, qui avaient progressé jusqu'en 2011, se maintiennent depuis à 14,5 %.

Graphique 18 : Répartition des encours par type de produit



Source : enquête annuelle du SGACP

### 3.5 Des risques globalement en baisse

#### 3.5.1 Politiques d'octroi des crédits

De façon générale, les critères d'octroi, qui avaient déjà été durcis en 2011, ont été soit resserrés soit maintenus à l'identique selon les groupes, des règles spécifiques ayant en outre pu être fixées pour tenir compte de la situation de certains marchés.

En particulier, les exigences de fonds propres et les niveaux de pré-commercialisation requis ont été relevés par plusieurs groupes pour les opérations de promotion ou d'investissement. Dans le même domaine, certaines limites de *loan to value* (LTV<sup>10</sup>) ont été revues à la baisse. Des garanties complémentaires peuvent en outre être demandées et des limites d'exposition par groupe de contreparties, par opération voire sur le secteur de la promotion immobilière dans son ensemble ont été mises en place par certaines filiales des grands groupes bancaires français.

Enfin, un groupe évoque l'arrêt de certains types d'opérations.

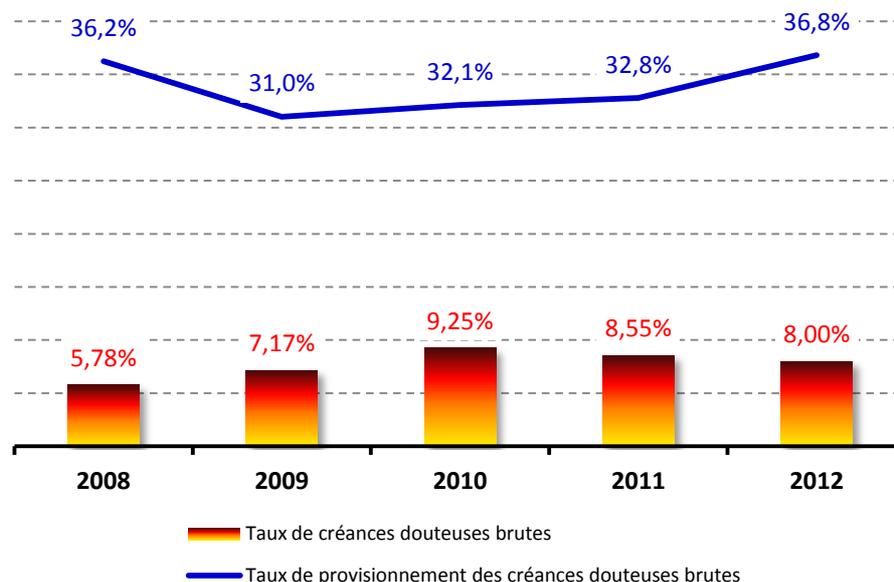
#### 3.5.2 Évolution des engagements douteux

Avec un total de 9,8 milliards d'euros, le montant des créances douteuses brutes s'inscrit en repli pour la seconde année consécutive (-1,1 milliard d'euros, baisse équivalente à celle observée entre 2010 et 2011).

Dans ce contexte, le taux de créances douteuses poursuit la dégrèvement entamée en 2011 pour atteindre 8 % en 2012 (Graphique 19) ; la contraction des encours bruts de crédits entre 2011 et 2012 (-2,9 %) limite toutefois l'ampleur de la réduction du taux de créances douteuses.

Dans le même temps, le taux de couverture a poursuivi sa progression à un rythme sensiblement plus élevé qu'en 2011 ; il s'établit désormais à 36,8 %, son plus haut niveau depuis 2008.

Graphique 19 : Taux de créances douteuses et provisionnement



Source : enquête annuelle du SGACP

Les défauts constatés proviennent principalement de la dégradation des conditions d'opérations de certains actifs (départs de locataires, réduction de surfaces louées, renégociations à la baisse de loyers,...). Par ailleurs, la situation écono-

mique dégradée qui provoque l'allongement des délais de commercialisation et l'augmentation du taux de désistement génère des tensions de trésorerie pour les opérateurs du bâtiment.

<sup>10</sup> La LTV rapporte le montant du prêt à la valeur du bien financé.

### 3.5.3 Expositions sensibles sur l'immobilier

#### À savoir

Les « **actifs toxiques** » des banques sur l'immobilier concernent en particulier des parts de titrisation dont le sous-jacent est en partie constitué de crédits immobiliers originés aux États-Unis (*residential mortgage back securities* – RMBS, *commercial mortgage backed securities* – CMBS, *collateralised debt obligation* – CDO) ou les expositions sur les rehausseurs de crédit qui ont apporté leur garantie aux différents montages pour les faire bénéficier de la meilleure notation (assureurs *monolines* et *credit derivatives products companies* – CDPC).

Les « **actifs sensibles** » correspondent aux mêmes types d'actifs, mais avec des sous-jacents d'origine différente (notamment britannique et espagnole, les deux marchés ayant également subi une importante crise immobilière).

Les montants des principaux « actifs toxiques » des banques françaises ont été fortement réduits ces deux dernières années : après une baisse de 33 % en 2011, leur exposition nette s'est de nouveau contractée

de 55 % en 2012 (Tableau 1). Cette diminution est liée aux nombreuses cessions de crédits issus des portefeuilles d'actifs gérés en extinction.

**Tableau 1 Expositions nettes sur actifs toxiques (expositions nettes en milliards d'euros)**

Actifs toxiques	2011	2012
Monolines	2,5	1,3
CDPC	1,8	0,3
CDO Subprime	5,4	2,3
ABS US - RMBS	4,0	1,8
ABS US - CMBS	1,8	1,2
<b>Expositions nettes totales sur les actifs toxiques</b>	<b>15,5</b>	<b>6,9</b>

Source : communication financière de BNPP, SG, GCA, GCM et GBPCE

De façon analogue, les expositions sensibles, qui avaient été réduites de 21 % en 2011, ont

de nouveau fortement décliné en 2012 (-22 %) (Tableau 2).

**Tableau 2 Expositions nettes sur actifs sensibles (expositions nettes en milliards d'euros)**

Autres ABS/CDO	2011	2012
RMBS UK	2,5	1,8
RMBS Espagne	2,5	1,6
CMBS non US	3,0	2,1
Autres CDO et ABS	25,7	20,8
<b>Expositions sensibles totales (hors LBO)</b>	<b>33,7</b>	<b>26,4</b>

Source : communication financière de BNPP, SG, GCA, GCM et GBPCE

## Références

BNP PARIBAS REAL ESTATE, *At a glance*, « Investissement en France », 2013 T1.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, *At a glance*, « Les bureaux en Île-de-France », 2013 T1.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, *At a glance*, « Les principaux marchés de l'investissement en Europe de l'Ouest », 2012 T4.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, *At a glance*, « Investment in Italy », Q4 2012.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, *At a glance*, « Central London office market », Q4 2012.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, *At a glance*, « Housing and the economy », winter 2012.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, « Immobilier résidentiel : le paradoxe français », Laurent Quignon, Janvier 2013.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, *Property Report*, « Office market: Madrid and Barcelona », Q4 2012.

CBRE, *Snapshot*, « Barcelona, Offices », Q4 2012.

CBRE, *Investor survey*, Belgium 2013.

CBRE, *MarketView*, « Brussels Office », Q4 2012.

CBRE, *MarketView*, « Bureaux Île-de-France », 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

CBRE, *MarketView*, « Investissement France », 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

CBRE, *MarketView*, « Italian Quarterly MarketView », H1 2012.

CBRE, *Snapshot*, « Madrid, Offices », Q4 2012.

DTZ, *Property Times*, « Île-de-France », T1 2013.

FNAIM, « Les prix de l'ancien se sont maintenus en 2012, mais les transactions se sont raréfiées », Janvier 2013.

FNAIM, « Marché de l'immobilier ancien », Bilan 2012 – Perspectives 2013.

KEOPS – COLLIERS INTERNATIONAL, « Immobilier d'entreprise », 2013.

Rosen Consulting Group, *Executive Summary*, fall 2012.

## Données agrégées

**Données relatives à la production**

Données en GEUR	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Production</b>					
Nouveaux crédits mis en force	22,6	19,7	31,1	30,7	27,1
Engagements de hors-bilan pris	14,4	12,4	19,4	19,3	16,3
dont engagements de garantie	8,9	8,1	12,1	12,6	10,0
dont engagements de financement	5,4	4,3	7,3	6,5	6,3
<b>Production totale</b>	<b>36,9</b>	<b>32,1</b>	<b>50,4</b>	<b>50,1</b>	<b>43,4</b>
<b>Répartition de la production par type de bénéficiaire</b>					
Promoteurs	60,5%	54,7%	51,8%	50,0%	48,9%
Investisseurs et sociétés foncières	26,2%	32,4%	31,7%	29,7%	33,4%
Autres	13,2%	12,9%	16,5%	20,3%	17,7%
<b>Répartition de la production par type de produit</b>					
Bureaux	15,6%	13,7%	14,8%	14,6%	13,1%
Locaux d'activité	3,0%	3,3%	6,6%	4,5%	4,7%
Entrepôts	1,3%	1,4%	1,8%	1,9%	1,9%
Cafés/Hôtels/Restaurants	2,4%	0,7%	2,3%	1,5%	2,7%
Parkings	0,5%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%
Locaux commerciaux	7,3%	9,1%	7,6%	8,6%	10,1%
Habitations	50,3%	51,4%	51,7%	54,6%	51,8%
Autres	19,6%	20,3%	15,2%	14,2%	15,7%
<b>Répartition géographique de la production</b>					
Production en France	73,3%	81,8%	72,7%	75,0%	78,9%
Production à l'étranger	26,7%	18,2%	27,3%	25,0%	21,1%
Belgique				0,0%	2,0%
Italie				5,9%	4,5%
Espagne				0,2%	0,1%
États-Unis				5,4%	6,9%
Royaume-Uni				4,1%	2,2%
Reste de l'Europe				3,6%	2,7%
Reste du monde				5,8%	2,7%

## Données relatives aux encours

<b>Crédits inscrits au bilan (sains et douteux nets de provisions)</b>	<b>87,9</b>	<b>97,3</b>	<b>123,2</b>	<b>123,2</b>	<b>118,4</b>
dont créances douteuses (nettes de provisions)	3,3	4,9	8,0	7,3	6,2
Provisions d'actif	1,9	2,2	3,8	3,6	3,6
Provisions de passif (hors FRBG)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1
<b>Participations (nettes de provisions)</b>	<b>1,3</b>	<b>4,5</b>	<b>8,4</b>	<b>9,0</b>	<b>8,4</b>
Provisions d'actif	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Provisions de passif (hors FRBG)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Immeubles repris en immob. hors exploitation (nets de provisions)</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>
Provisions d'actif pour dépréciation	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Provisions de passif (hors FRBG)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Engagements de hors-bilan</b>	<b>37,7</b>	<b>32,5</b>	<b>46,4</b>	<b>51,0</b>	<b>50,9</b>
dont engagements de garantie	17,9	15,4	21,7	22,0	20,3
dont engagements de financement	19,8	17,1	24,7	27,4	28,8
Provisions pour risques et charges sur engagements de hors-bilan	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
<b>Engagements bruts globaux totaux</b>	<b>129,1</b>	<b>137,1</b>	<b>182,3</b>	<b>187,4</b>	<b>182,0</b>

### **Structure de l'encours**

Crédits bruts	69,6%	72,6%	69,7%	67,7%	67,0%
Participations et immeubles hors exploitation (bruts)	1,3%	3,7%	4,9%	5,1%	5,0%
Engagements de hors-bilan	29,2%	23,7%	25,4%	27,2%	28,0%
Engagements de garantie	47,5%	47,4%	46,8%	44,5%	41,4%
Engagements de financement	52,5%	52,6%	53,2%	55,5%	58,6%

### **Structure des engagements par bénéficiaire**

Promoteurs	40,9%	33,3%	32,9%	32,8%	33,6%
Investisseurs et sociétés foncières	43,2%	48,1%	44,1%	42,2%	43,4%
Autres	15,9%	18,6%	23,0%	24,9%	23,0%

### **Structure des engagements par produit**

Bureaux	17,3%	16,4%	17,0%	17,0%	17,6%
Locaux d'activité	4,5%	4,4%	6,8%	6,2%	6,0%
Entrepôts	2,3%	1,7%	2,3%	2,0%	2,0%
Cafés/Hôtels/Restaurants	3,7%	3,3%	3,2%	2,7%	2,8%
Parkings	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%
Locaux commerciaux	10,2%	12,1%	14,4%	14,5%	14,4%
Habitations	41,5%	34,1%	36,4%	38,7%	39,3%
Autres	20,3%	27,7%	19,8%	18,6%	17,8%

### **Répartition géographique des engagements**

Engagements en France	64,9%	66,8%	63,4%	64,7%	66,2%
Engagements à l'étranger	35,1%	33,2%	36,6%	35,3%	33,8%
Belgique				6,7%	6,8%
Italie				6,2%	7,5%
Espagne				2,4%	2,3%
États-Unis				4,8%	5,6%
Royaume-Uni				2,9%	2,3%
Reste de l'Europe				5,5%	4,5%
Reste du monde				6,9%	4,8%

<b>Créances douteuses brutes</b>	<b>5,2</b>	<b>7,1</b>	<b>11,7</b>	<b>10,8</b>	<b>9,8</b>
<b>Taux de créances douteuses brutes</b>	<b>5,78%</b>	<b>7,17%</b>	<b>9,25%</b>	<b>8,55%</b>	<b>8,00%</b>
<b>Taux de provisionnement des créances douteuses brutes</b>	<b>36,2%</b>	<b>31,0%</b>	<b>32,1%</b>	<b>32,8%</b>	<b>36,8%</b>

## Liste des tableaux

Tableau 1	Évolution des expositions nettes sur actifs toxiques (expositions nettes en milliards d'euros).....	16
Tableau 2	Évolution des expositions nettes sur actifs sensibles (expositions nettes en milliards d'euros) ....	16

## Liste des graphiques

Graphique 1	Engagements en immobilier d'entreprise banalisé en France par trimestre (en milliards d'euros).....	5
Graphique 2	Demande placée en Île-de-France (en millions de m <sup>2</sup> ) .....	6
Graphique 3	Offre immédiate en Île-de-France en fin de période (en millions de m <sup>2</sup> ) .....	6
Graphique 4	Taux de vacance sur le marché francilien .....	7
Graphique 5	Production totale (en milliards d'euros) .....	9
Graphique 6	Structure de la production .....	9
Graphique 7	Structure de la production d'engagements de hors bilan .....	9
Graphique 8	Part de la France et de l'étranger dans la production.....	10
Graphique 9	Ventilation de la production réalisée à l'étranger en 2012.....	10
Graphique 10	Structure de la production par type de bénéficiaire .....	10
Graphique 11	Structure de la production par type de produit .....	11
Graphique 12	Engagements bruts globaux.....	12
Graphique 13	Structure des engagements bruts globaux.....	12
Graphique 14	Structure des engagements de hors bilan.....	12
Graphique 15	Part de la France et de l'étranger dans les engagements bruts globaux .....	13
Graphique 16	Ventilation des engagements bruts globaux à l'étranger en 2012 .....	13
Graphique 17	Répartition des encours par type de bénéficiaire .....	14
Graphique 18	Répartition des encours par type de produit.....	14
Graphique 19	Taux de créances douteuses et provisionnement .....	15



61, rue Taitbout  
75009 Paris  
Téléphone : 01 49 95 40 00  
Télécopie : 01 49 95 40 48  
Site internet : [www.acp.banque-france.fr](http://www.acp.banque-france.fr)