



ANALYSES ET SYNTHÈSES

-  Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises en 2013

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1 LES MARCHÉS DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER EN 2013 | 5 |
| 1.1 Le marché de l'immobilier commercial en France | 5 |
| 1.1.1 Des investissements stables en 2013 | 5 |
| 1.1.2 Un marché toujours dominé par l'immobilier de bureaux | 6 |
| 1.1.3 Une année active pour les investisseurs français | 6 |
| 1.1.4 Un recul de l'activité commerciale en Île-de-France | 6 |
| 1.1.5 Une bipolarisation entre actifs « prime » et actifs non « prime » | 7 |
| 1.2 Le marché de l'immobilier résidentiel en France | 8 |
| 1.2.1 Des volumes et des prix de l'immobilier en baisse en 2013 | 8 |
| 1.2.2 Un marché de la promotion immobilière en repli | 8 |
| 1.3 Les marchés de l'immobilier à l'étranger | 8 |
| 2 ANALYSE DE LA PRODUCTION DE CRÉDIT AUX PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER | 9 |
| 2.1 Une légère augmentation de la production | 9 |
| 2.2 Une légère baisse de la part de la production réalisée en France | 10 |
| 2.3 Une tendance à la baisse persistante de la part des promoteurs | 11 |
| 2.4 Une production qui reste dominée par l'immobilier résidentiel | 12 |
| 3 ANALYSE DES ENGAGEMENTS SUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER | 13 |
| 3.1 Des engagements globalement stables en 2013 | 13 |
| 3.2 Des engagements concentrés sur la France et sur l'Europe | 14 |
| 3.3 Des expositions principalement sur les investisseurs | 14 |
| 3.4 L'immobilier résidentiel concentre la majeure partie des encours | 15 |
| 3.5 Des risques globalement maîtrisés | 16 |
| 3.5.1 Politique d'octroi des crédits | 16 |
| 3.5.2 Évolution à la hausse des engagements douteux | 16 |
| 3.5.3 Expositions en baisse sur les actifs immobilier toxiques ou sensibles | 17 |
| 3.5.4 Des marges à la production globalement stables | 17 |
| RÉFÉRENCES | 18 |
| LISTES DES GRAPHIQUES | 19 |

Synthèse générale :

- ❑ Malgré un contexte économique toujours difficile, le total des crédits accordés aux professionnels de l'immobilier par les principales banques françaises, tel qu'il ressort de l'enquête annuelle du Secrétariat général de l'Autorité de Contrôle prudentiel et de Résolution (SGACPR),¹ a sensiblement augmenté en 2013 (+5,5 %). Cette progression d'ensemble résulte notamment de la hausse de deux composantes : l'étranger (+19 %, uniquement sur l'Europe) et les crédits aux investisseurs et sociétés foncières (+3 %). Les banques affichent des évolutions contrastées : si certaines ont continué à réduire leur production, d'autres affichent en revanche une politique plus volontariste.
- ❑ Après le repli marqué de l'année dernière (-2,9 %), les expositions sur les professionnels de l'immobilier se stabilisent (+0,5 %). Les engagements se concentrent principalement sur la France (68,8 %) et, à l'étranger, sur l'Europe (notamment l'Italie et la Belgique) et les États-Unis. Comme en 2012, les investisseurs et les sociétés foncières restent les principaux bénéficiaires des concours des banques françaises. Une ventilation des engagements par destination confirme la prédominance de l'immobilier résidentiel (40,9 %), loin devant les bureaux (17,5 %) ou les locaux commerciaux (14,9 %).
- ❑ Les critères d'octroi des banques tiennent compte de la persistance des difficultés économiques : progressivement resserrés au cours des dernières années, ils sont soit maintenus inchangés, soit encore durcis, notamment à destination des promoteurs et de certains marchés étrangers en difficulté.
- ❑ Par ailleurs, la qualité moyenne des expositions se stabilise : après avoir atteint un pic en 2010, le taux d'encours douteux, en baisse lors des deux années précédentes, reste encore à un niveau relativement élevé en 2013 (8,3 %), en très légère hausse par rapport à 2012. Dans le même temps, le taux de provisionnement des encours douteux continue sa progression pour s'établir à 37 %, son niveau le plus élevé depuis 2008.
- ❑ Enfin, les banques françaises ont de nouveau cédé d'importants volumes d'actifs illiquides hérités de la crise financière et affichent désormais des expositions réduites sur ces actifs.

Étude réalisée par Sébastien Frappa

Mots-clés : professionnels de l'immobilier

Codes JEL : G21

¹ Voir encadré « remarques préliminaires » pour la définition du champ des professionnels de l'immobilier.

Remarques préliminaires

- ❑ Le présent article d'« Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées dans le cadre de l'enquête annuelle sur le financement des professionnels de l'immobilier du Secrétariat général de l'ACPR au titre de l'année 2013.
- ❑ Cette enquête, portant sur les principales banques françaises², comprend, d'une part, la collecte de données relatives à la production et aux montants d'engagements des banques concernées vis-à-vis des professionnels de l'immobilier 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 notamment en vue de la location 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. Sont également exclus les intermédiaires immobiliers (agences immobilières).
- ❑ L'enquête porte sur le financement par les principales banques françaises du secteur de l'immobilier professionnel. En conséquence, elle ne prend pas en compte les autres sources de financement non bancaire des professionnels de l'immobilier comme les financements de marché ou les financements apportés par d'autres acteurs financiers.
- ❑ L'historique des données utilisées dans cet article remonte seulement à 2008. Des différences de périmètres sur les enquêtes avant 2008 n'ont pas permis de reconstituer de manière fiable des séries plus longues.

² 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 des professionnels de l'immobilier en 2013

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 présentes³.

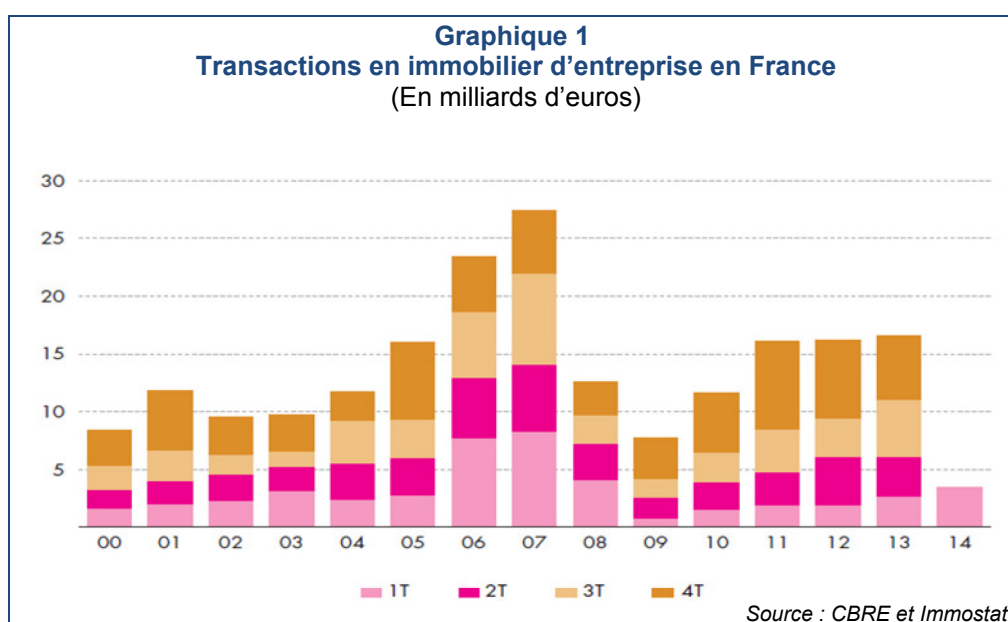
1.1. Le marché de l'immobilier commercial en France

La bonne tenue de l'investissement immobilier commercial⁴ français s'est confirmée en 2013, malgré une conjoncture économique toujours déprimée.

1.1.1. Des investissements stables en 2013

Avec un montant d'environ 15 milliards d'euros, les investissements sur le marché français de l'immobilier d'entreprise en 2013 se sont maintenus à un niveau similaire aux deux années précédentes (Graphique 1). Cette stabilité s'explique en partie par un afflux de liquidités cherchant à s'investir dans des actifs sécurisés et performants de la part d'investisseurs à long terme français et étrangers. Le marché a encore été tiré en 2013 par quelques transactions de grande ampleur (opérations supérieures à 100 millions d'euros), majoritairement en Île de France.

La région francilienne continue de drainer l'essentiel des investissements en France avec plus de 11 milliards d'euros d'investissements en 2013, soit près des $\frac{3}{4}$ des transactions. Les marchés régionaux ont vu leur part légèrement augmenter avec 23 % des transactions.



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

⁴ Le secteur de l'immobilier commercial (investissement à des fins de location) comprend par ordre d'importance en termes de volume d'investissement : le secteur des bureaux suivi par le secteur des commerces et le secteur des services (biens immobiliers associés aux loisirs et à la santé). Enfin, le secteur bâtiments industriels/locaux d'activité arrive en dernier avec une faible part du marché.

1.1.2. Un marché toujours dominé par l'immobilier de bureaux

Les bureaux restent le segment d'investissement privilégié, totalisant 62 % des transactions en valeur, une part quasi stable par rapport à l'année précédente. Ce segment montre néanmoins un contraste entre les régions, dont l'activité est globalement réduite, et l'Île-de-France, beaucoup plus active, notamment dans les principaux quartiers d'affaires. Les commerces, qui se positionnent en 2^{ème} place avec 18 % des transactions, affichent toujours une forte dynamique en 2013. Enfin, les locaux d'activité et la logistique restent en retrait avec seulement 6 % des transactions.

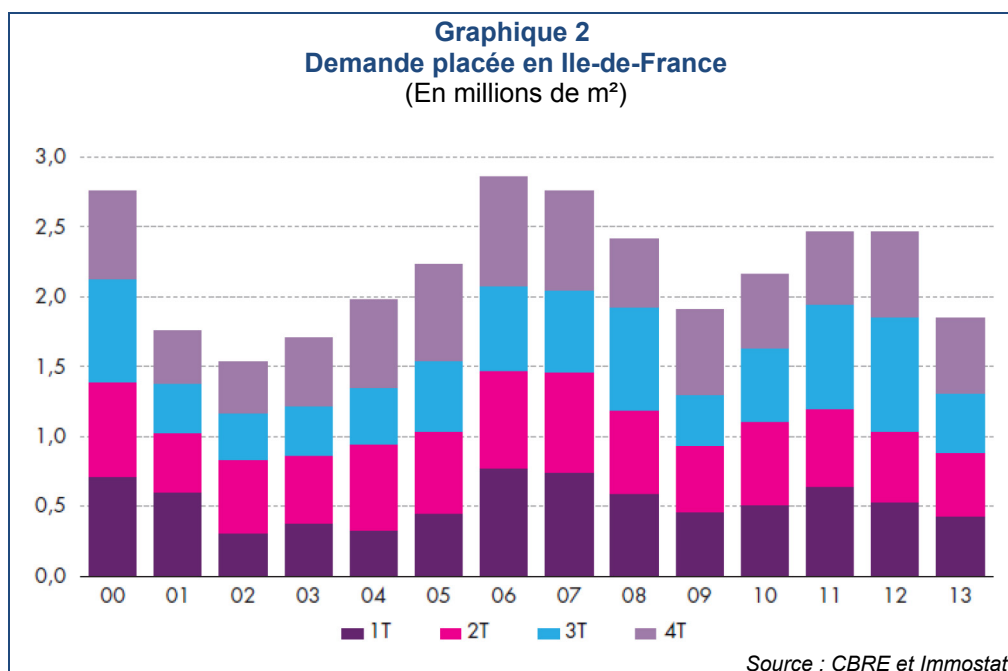
1.1.3. Une année active pour les investisseurs français

Les investisseurs domestiques restent prépondérants avec 60 % des transactions en 2013, une contribution en hausse de 5 points de pourcentage par rapport à 2012 ; il s'agit en particulier de compagnies d'assurance et de SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier). Parmi les autres investisseurs, si les fonds d'investissements français ont également été très dynamiques en 2013, les foncières sont restées en retrait avec même un désinvestissement net essentiellement sur l'immobilier de bureaux.

Les investisseurs étrangers sont quant à eux à l'origine de 40 % des investissements en 2013, en baisse de 5 points de pourcentage par rapport à 2012. On observe en particulier une présence renforcée des fonds d'investissements nord-américains probablement à la recherche de rendement dans un environnement de taux bas.

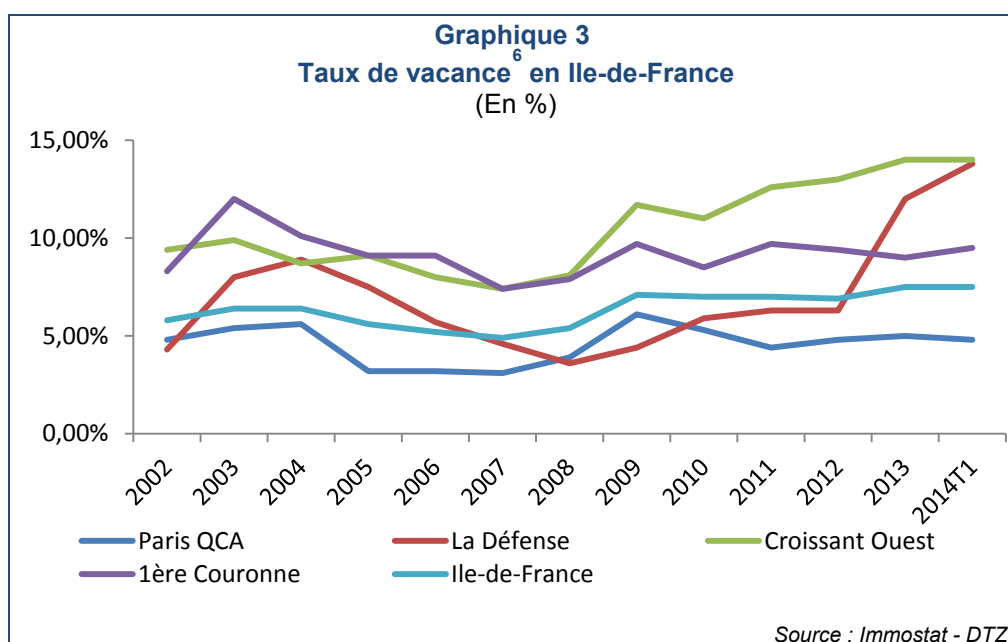
1.1.4. Un recul de l'activité commerciale en Île-de-France

Avec 1,9 million de m² de demande placée⁵, la région Île de France a connu une baisse d'activité en 2013 avec un recul de 25 % des surfaces vendues ou louées (Graphique 2). La faiblesse de ce montant, tout juste supérieur à celui de 2003, résulte notamment du recul significatif des transactions supérieures à 5 000 m².



⁵ Locaux de bureau loués ou vendus.

Le stock de locaux disponibles en Île-de-France est en légère augmentation sur la période, avec 3,9 millions de m², reflétant d'importants volumes de livraisons/libérations, en particulier sur le segment des immeubles neufs ou restructurés, qui est de nouveau en augmentation après quatre années de baisse, alors que la demande se maintient à un niveau modeste. Dans ce contexte, selon les données publiées par Jones Lang Lasalle, le taux de vacance francilien, tout en restant encore en dessous du sommet atteint en 1994 en liaison avec la récession de 1993, a atteint en 2013 son niveau le plus élevé depuis 1998 (7.5 % à fin 2013), supérieur à sa moyenne de long terme sur 2004-2013 (6 %). Toutefois, ceci recouvre de fortes disparités. Alors que le marché parisien *intra-muros* se caractérise par une demande structurellement forte, qui se reflète par un taux de vacance de 4,8 %, la 1^{ère} Couronne et le Croissant Ouest affichent au contraire des taux de vacance plus élevés (respectivement 8,8 % et 12,3 %), ce qui signale un relatif excès d'offre (Graphique 3).



1.1.5. Une bipolarisation entre actifs « prime » et actifs non « prime »

On assiste aussi à une polarisation du marché entre les actifs primes⁷ (neufs et restructurés) fortement demandés et les actifs de seconde main présentant un risque d'obsolescence⁸ et de vacance élevée. Dans un marché très concurrentiel, les taux de rendement⁸ sur les actifs « prime » ont poursuivi leur resserrement pour atteindre entre 4 % et 5 % en moyenne en Ile-de-France et entre 5,5 % et 6 % en Province.

⁶ Taux de vacance : ratio mesurant le rapport entre le stock immédiat disponible (à la location ou à la vente) en m² et le parc total existant pour un secteur géographique donné.

⁷ Les actifs « prime » sont des actifs localisés dans les quartiers d'affaires des grandes villes. Ces actifs ne présentent pas de problème technique et sont loués à des locataires solvables.

⁸ Le taux rendement de investisseur se définit comme le rapport entre le revenu de l'actif immobilier et le capital engagé pour son acquisition (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

1.2. Le marché de l'immobilier résidentiel en France

1.2.1. Des volumes et des prix de l'immobilier en baisse en 2013

En 2013, les volumes de transactions se sont repliés à la fois sur le marché de l'ancien (-5,1 % par rapport à 2012) et sur celui du neuf (le nombre de logements réservés à la vente a baissé de 1,3 %). Cette baisse d'activité s'explique à la fois par la faiblesse de l'offre et par la diminution de la demande. Toutefois, la baisse du nombre de transactions se traduit par un déclin moins important des prix.

Sur la France entière, les prix ont reculé de 1,8 % dans l'ancien par rapport à 2012 selon l'INSEE. Le repli est légèrement plus marqué en Ile-de-France (-1,6 %) qu'en province (-1,3 %). De la même manière, le prix de vente moyen des programmes neufs a légèrement baissé sur l'ensemble du territoire (-0,1 %⁹) pour s'établir en moyenne à 3 870 € le m² en fin d'année 2013. Néanmoins, ceci masque de grandes diversités selon les territoires, avec une baisse des prix en Île-de-France (-3,7 % en 2013) et une hausse dans certaines zones (+3,3 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur).

1.2.2. Un marché de la promotion immobilière en repli

Les réservations à la vente au détail en 2013 ont décliné de 1,3 % pour s'établir à 87 700 logements, soit un niveau très inférieur à la moyenne observée entre 2000 et 2011 (103 000 logements). Dans le même temps, les promoteurs ont nettement réduit le volume de leurs mises en vente pour s'adapter à un marché qui reste déprimé. Ainsi, le stock de logements proposés à la vente s'est stabilisé à un niveau toutefois relativement élevé (supérieur à 100 000 logements).

1.3. Les marchés de l'immobilier à l'étranger

Les principaux marchés sur lesquels les banques françaises sont présentes connaissent des évolutions contrastées.

L'immobilier commercial en Europe a été relativement dynamique avec une augmentation de 17 % de l'investissement à 139 milliards d'euros¹⁰. Le Royaume-Uni, la France et l'Allemagne concentrent à eux seuls 2/3 de ce volume tandis que le sud de l'Europe affiche une activité encore faible malgré un regain d'intérêt pour l'Espagne de la part des grands investisseurs internationaux sur la seconde partie de l'année 2013. Les taux de rendement "prime" des bureaux, inversement proportionnels au niveau des prix, ont ainsi connu des tendances contrastées : à Londres, ils atteignent des niveaux historiquement faibles proches de ceux de 2007 (4 %) alors qu'à Milan et Madrid, ils restent à des niveaux encore élevés (respectivement 6,2 % et 5,6 %). Enfin, au sein des capitales, le marché londonien continue d'être très actif : l'investissement y a en effet augmenté de 38 % et 94 % sur les secteurs des bureaux et des commerces, favorisé par l'afflux de capitaux étrangers.

En ce qui concerne l'immobilier résidentiel, les prix aux États-Unis ont poursuivi leur progression (+10,6 %) en lien avec le redressement graduel de l'économie américaine. En revanche, en l'absence d'amélioration des perspectives macroéconomiques en Europe, les prix ont continué à baisser notamment en Espagne et en Italie. Dans ce contexte, seul le Royaume-Uni fait quelque peu figure d'exception avec une hausse des prix de 3,1 % qui confirme la tendance observée en 2012.

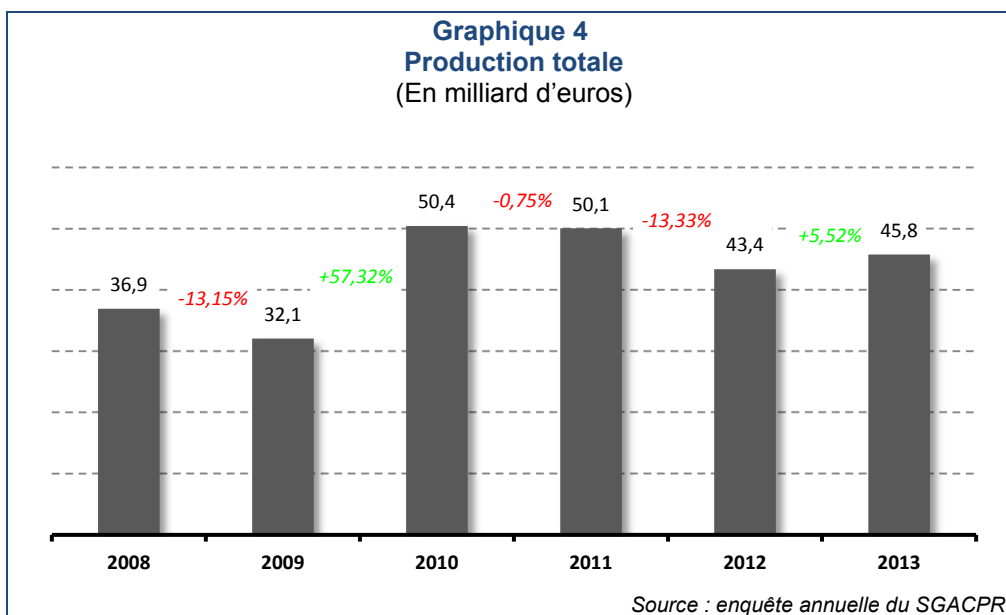
⁹ Source : Commissariat général au développement durable - Service de l'observation et des statistiques.

¹⁰ Source : DTZ Research.

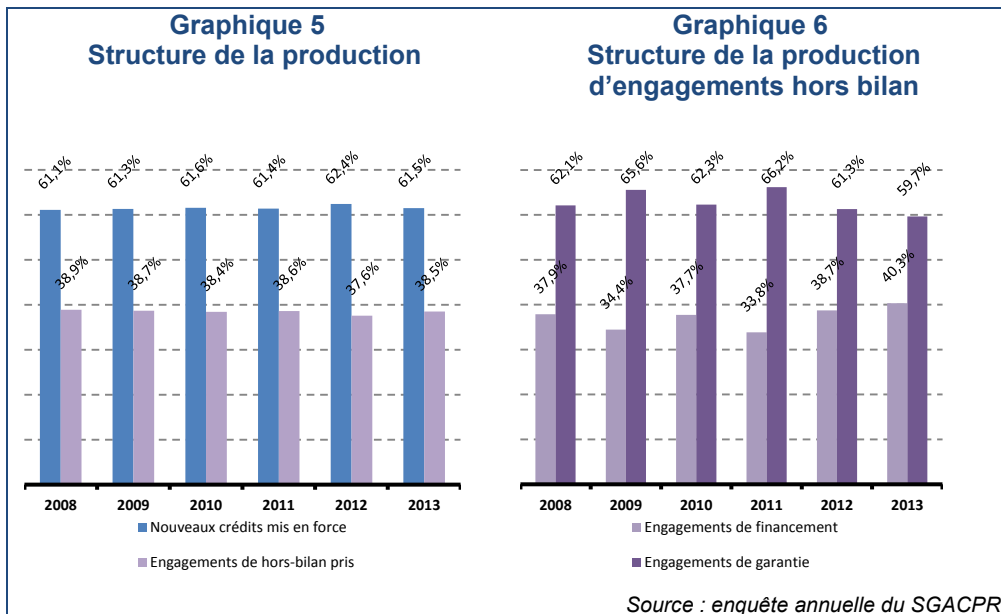
2. Analyse de la production de crédit aux professionnels de l'immobilier

2.1. Une légère augmentation de la production

En 2013, la production globale s'est élevée à 45,8 milliards d'euros, en hausse de 5,5 % par rapport à l'année précédente (Graphique 4). Cette légère hausse recouvre toutefois des divergences entre les principales banques françaises : si certaines se montrent de nouveau plus actives, d'autres ont continué de réduire leur production à la faveur de leur recentrage sur leurs principaux métiers.

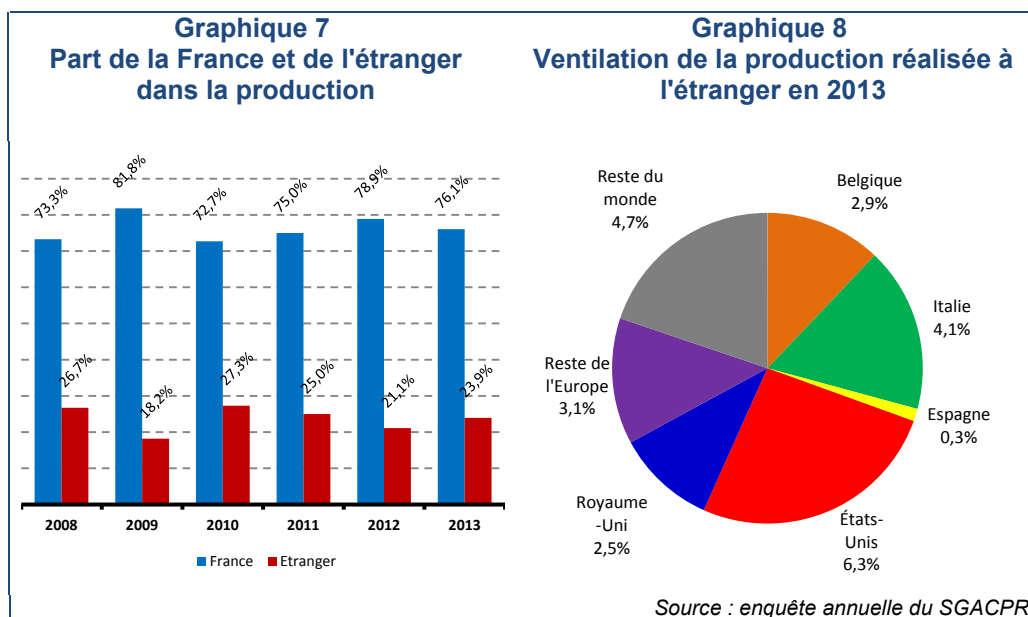


La production provient essentiellement des nouveaux crédits mis en force, dont la part est extrêmement stable au fil du temps, légèrement supérieure à 60 % (Graphique 5). Le restant, sous forme d'engagements de hors bilan, relève principalement de garanties (59,7 %), dont la part est toutefois en légère érosion depuis 2011 (Graphique 6).



2.2. Une légère baisse de la part de la production réalisée en France

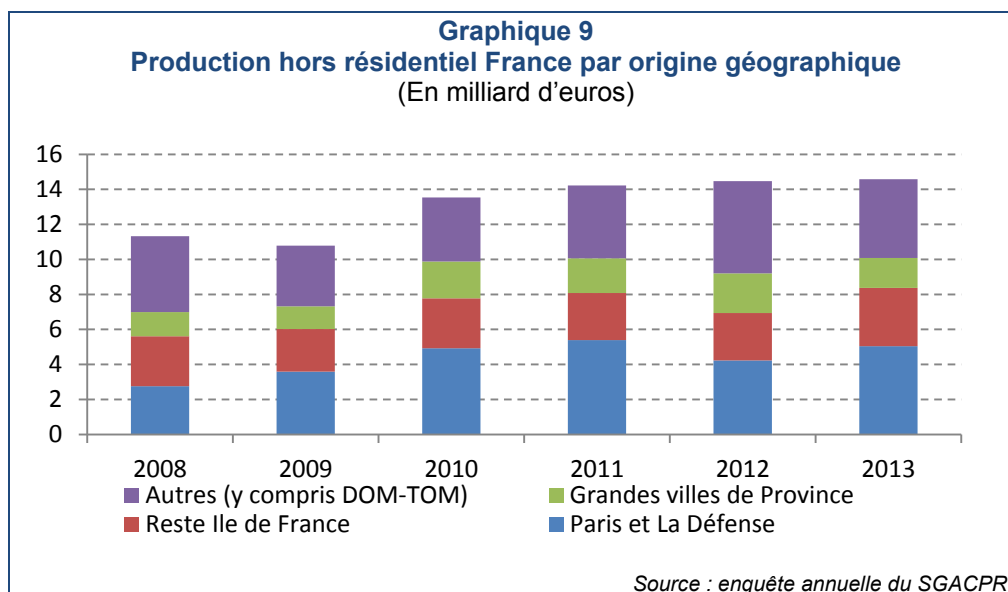
Même si l'essentiel de la production est toujours réalisé en France, la part de cette dernière a légèrement baissé et ceci pour la première fois depuis 2010 (Graphique 7). En conséquence, la part de l'étranger dans la production a progressé d'un peu moins de 3 points de pourcentage en 2013, passant de 21,1 % à 23,9 %.



En 2013, la production à l'étranger (Graphique 8) a concerné principalement l'Europe (17,3 %), notamment l'Italie (4,1 %) et le reste de l'Europe ; hors d'Europe, l'essentiel de la production a été réalisé dans le reste du monde hors États-Unis. Seuls la Belgique (2,9 % / +0,9 point de pourcentage), le Royaume-Uni (2,5 % / +0,3 point de pourcentage) et le reste de l'Europe (3,1 % / +0,4 points de pourcentage) ont enregistré une progression de leur production en 2013, celle-ci s'étant à l'inverse réduite en Italie (4,1 % / -0,4 point de pourcentage) et aux États-Unis (6,3 % / -0,6 points de pourcentage).

D'une manière générale, les établissements indiquent rester prudents et sélectifs dans le développement de leur production à l'étranger. Ceci reflète la morosité de certains marchés immobiliers (Italie) mais également une plus grande prudence des équipes d'investissement locales ainsi qu'un encadrement strict de l'activité avec certaines limites pays réduites en 2013.

Concernant la structure de la production hors résidentiel en France (Graphique 9), la production à destination de Paris et la Défense a augmenté en 2013 (+19%) mais reste inférieure au pic enregistré en 2011. De la même manière, la production à destination du reste de l'Île de France a progressé de +23% sur un an alors que la production pour les grandes villes de Province et pour la catégorie « autres » ont diminué respectivement de -24% et -14% sur la même période. Ainsi, à niveau de production presque inchangé entre 2012 et 2013 (14,5 milliards d'euros), la production a été réorientée des zones périphériques (Province) vers les zones plus centrales (Paris/ la Défense et Île de France).

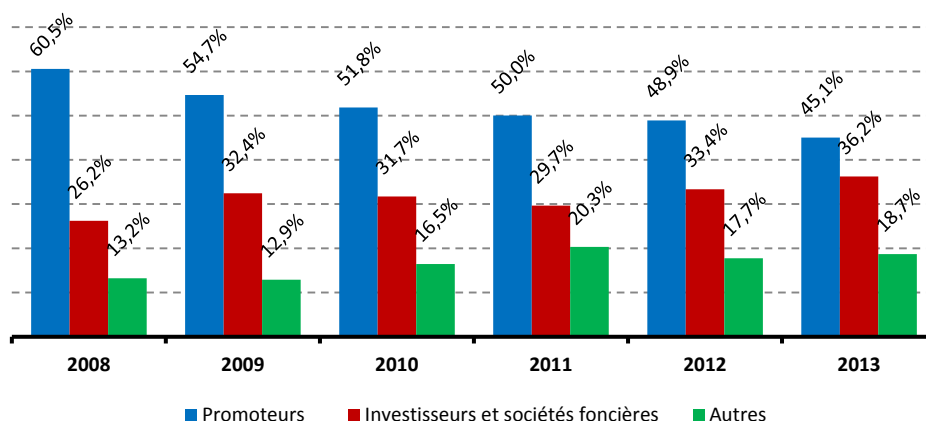


2.3. Une tendance à la baisse persistante de la part des promoteurs

Si la production reste principalement orientée en direction des promoteurs (45,1 %), leur part tend à se réduire au fil du temps, perdant plus de 15 points de pourcentage depuis 2008 (Graphique 10). Cette diminution de longue période se fait essentiellement au profit des investisseurs et des sociétés foncières (+10 points de pourcentage), dont la part atteint son plus haut niveau depuis 2008 (36,2 %). Enfin, la part « autres »¹¹ est en légère hausse à 18,7 %.

¹¹ Parmi les « autres investisseurs », on recense notamment les organismes du logement social (OPAC, offices publics d'HLM, autres HLM...).

Graphique 10
Structure de la production par type de bénéficiaire*

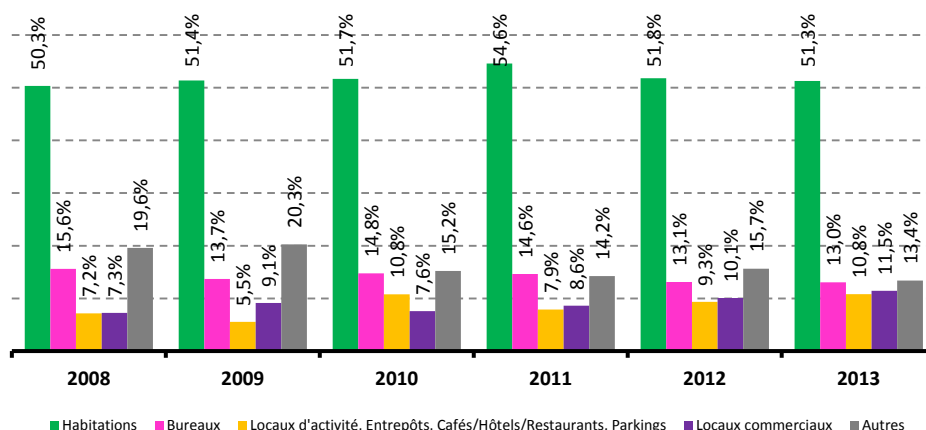


Source : enquête annuelle du SGACPR

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

La structure de la production par type de bien est relativement stable sur longue période : l'immobilier résidentiel continue de concentrer la majorité de la production (Graphique 11), avec une part relativement inchangée à 51 %.

Graphique 11
Structure de la production par type de produit



Source : enquête annuelle du SGACPR

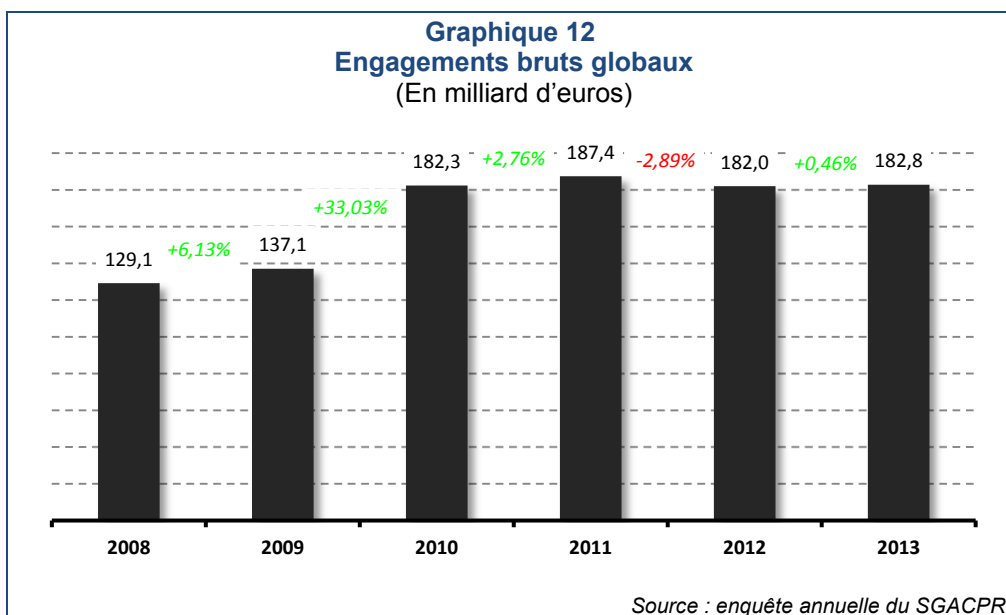
Dans ce contexte, la part de l'immobilier d'entreprise dans la production globale reste elle aussi relativement stable, autour de 49 %, avec par ordre d'importance les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux d'activité et « autres »¹².

¹² 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 Des engagements globalement stables en 2013

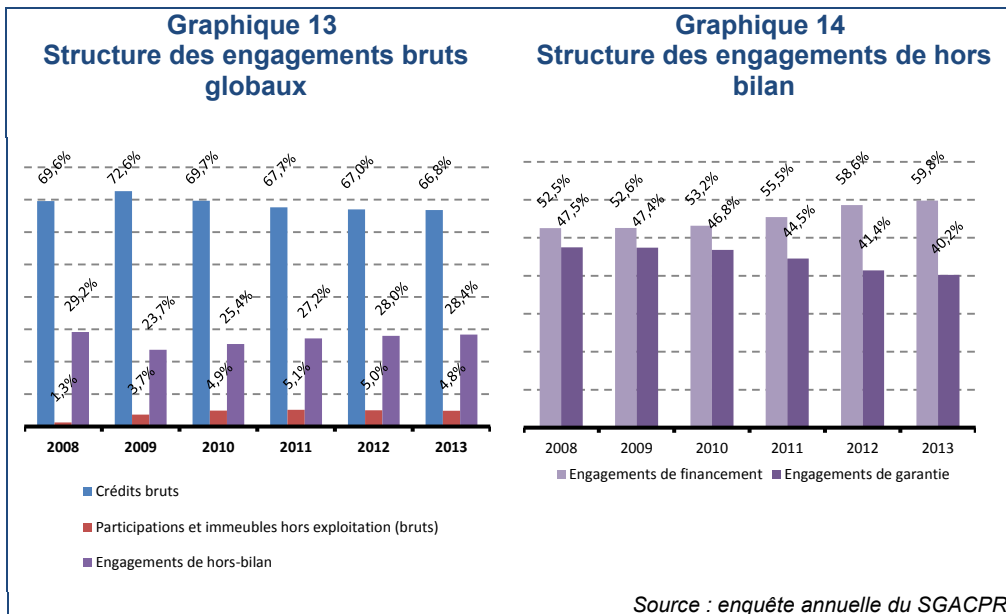
Les engagements bruts globaux¹³ s'élevaient fin 2013 à près de 183 milliards d'euros, un montant sensiblement identique à celui de 2012 (Graphique 12). Cette apparente stabilité masque néanmoins des divergences entre groupes bancaires français. Certains ont vu leurs encours baisser dans un contexte de remboursements anticipés plus élevés que par le passé du fait de l'accroissement des financements alternatifs¹⁴. À l'inverse, d'autres groupes ont vu leurs encours augmenter.



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 financement (Graphique 14).

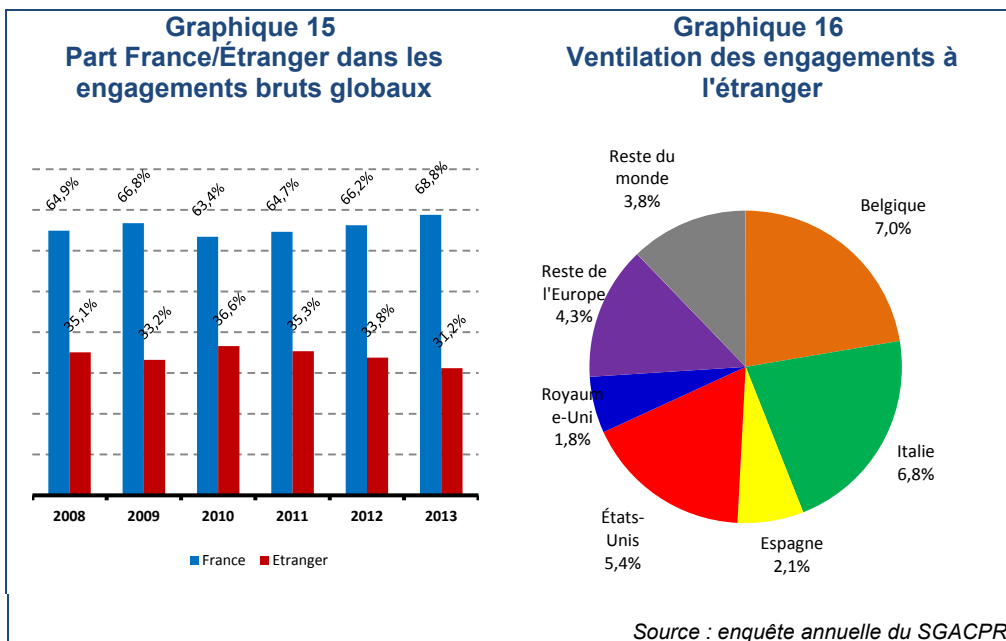
¹³ Les engagements bruts globaux recensent les crédits et les engagements de hors bilan accordés ainsi que les participations dans des sociétés immobilières ou les immeubles détenus en propre (hors exploitation).

¹⁴ Augmentation du nombre de prêteurs «alternatifs» sur le marché du financement des investisseurs.



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

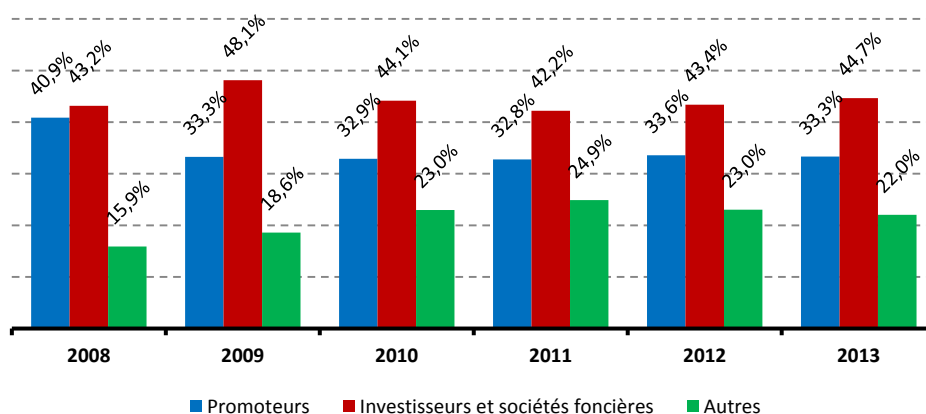
Le marché français représente un peu plus de deux tiers des engagements bruts globaux, une proportion en hausse de 2,6 points de pourcentage par rapport à 2012 (Graphique 15). Les encours à l'étranger se répartissent très majoritairement en Europe (22 %, en légère baisse par rapport à 2012), principalement en Belgique (7 % / -0,2 point de pourcentage) et en Italie (6,8 % / -0,7 point de pourcentage) ; hors d'Europe, la part des États-Unis (5,4 % / -0,2 point de pourcentage) et du reste du monde (3,8 % / -1 point de pourcentage) sont en baisse (Graphique 16).



3.3 Des expositions principalement sur les investisseurs

La répartition des encours entre les différents bénéficiaires de financements immobiliers professionnels (Graphique 17) reste relativement stable par rapport à 2012, les investisseurs et les sociétés foncières continuant d'occuper le premier rang avec une part en progression de 1,3 point de pourcentage. La part des promoteurs est stable à 33 % alors que celle des « autres » bénéficiaires baisse légèrement à 22 %.

Graphique 17
Répartition des encours par type de bénéficiaire



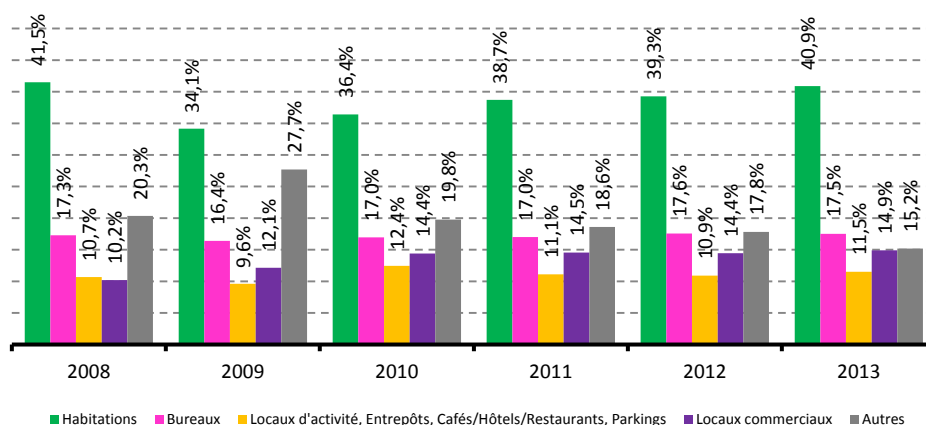
Source : enquête annuelle du SGACPR

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 l'immobilier résidentiel, dont la part s'est régulièrement accrue depuis 2009, effaçant quasiment la baisse sensible observée cette année-là par rapport au niveau de 2008 (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 aux alentours de 14 à 15 %. Enfin, la part des actifs « Autres » a continué de décliner après son pic de 2009 (27,7 %), pour ne plus représenter que 15,2 % des encours.

Graphique 18
Répartition des encours par type de produit



Source : enquête annuelle du SGACPR

3.5 Des risques globalement maîtrisés

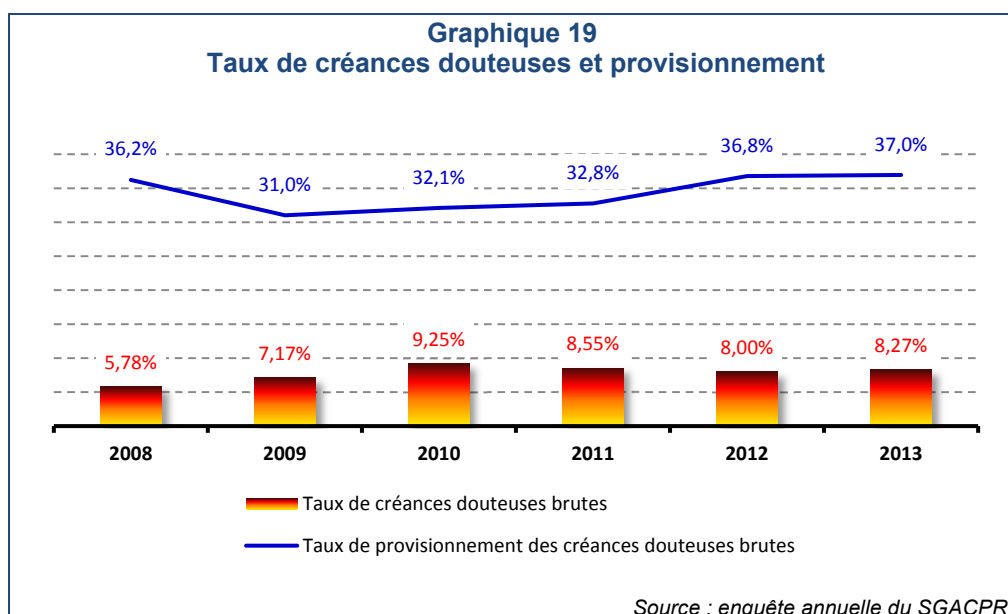
3.5.1 Politique d'octroi des crédits

De façon générale, les banques indiquent que leurs critères d'octroi, qui avaient déjà été durcis en 2011 et 2012, ont été maintenus à l'identique en 2013.

Selon les groupes, des règles spécifiques ont en outre pu être fixées pour tenir compte de la situation de certains marchés. Par exemple, dans la promotion immobilière résidentielle, en raison de l'allongement des délais d'écoulement de certains programmes, les exigences de fonds propres et les niveaux de pré-commercialisation requis ont été renforcés dans certains cas. Dans le même domaine, certaines limites de *Loan to value* (LTV¹⁵) ont été revues à la baisse et des garanties complémentaires ont pu en outre être demandées. Enfin, des limites d'exposition par opération, par contreparties, par secteur et par pays, mises en place en 2012, ont été maintenues voire renforcées par certains groupes bancaires.

3.5.2 Évolution à la hausse des engagements douteux

Avec un total de 10,1 milliards d'euros, le montant des créances douteuses brutes est en faible hausse en 2013 (+0,3 milliard d'euros) après deux années consécutives de repli, mais reste toutefois inférieur à son pic de 2010 (11,7 milliards d'euros). En conséquence, après deux années de décrue, le taux de créances douteuses remonte légèrement (+27 points de base) pour atteindre 8,27 % en 2013 (Graphique 19) ; les encours bruts de crédits n'ayant pas varié entre 2012 et 2013, cette hausse reflète la seule augmentation des encours de créances douteuses brutes. Dans le même temps, le taux de provisionnement par rapport aux encours douteux a poursuivi sa progression ; il s'établit désormais à 37 %, son plus haut niveau depuis 2008. Le taux de provisionnement par rapport aux expositions totales (saines et douteuses) est lui de 3,5 % en hausse de 22 points de base.



¹⁵ Le *Loan-to-Value* ratio ou LTV rapporte le montant du prêt à la valeur de marché du bien financé.

L'origine des défauts constatés diffère selon le type d'activité. Pour l'activité de promotion immobilière, les défauts résultent principalement de l'allongement des délais de commercialisation, de l'augmentation des taux de désistement et, dans certaines zones, de la chute de l'investissement locatif. En ce qui concerne le financement des investisseurs de long terme, les défauts sont dus à la baisse de la valeur des actifs et/ou aux pressions à la baisse sur les loyers faciaux compte tenu de taux de vacance relativement élevés, qui entraînent généralement une rupture des obligations contractuelles¹⁶ en termes de LTV ou sur la couverture des charges d'intérêt par les loyers, et qui rend ainsi plus difficile le refinancement des concours.

Une partie de ce léger accroissement des encours douteux peut aussi s'expliquer par une exposition de certaines banques françaises à des marchés européens caractérisés par un environnement économique dégradé (Espagne, Italie et Grèce).

3.5.3 Expositions en baisse sur les actifs immobilier toxiques ou sensibles

La tendance à la baisse de l'exposition des banques françaises aux « actifs toxiques »¹⁷ hérités de la crise des *subprimes* s'est confirmée et même accélérée en 2013 (-79 %) : en effet, les conditions favorables de marché ont permis aux groupes français d'intensifier leur cession¹⁸. De façon analogue, les expositions aux actifs sensibles¹⁹, qui avaient été réduites au cours des trois années précédentes, ont de nouveau fortement décliné en 2013 (-70 %).

3.5.4 Des marges à la production globalement stables

L'année 2013 s'est caractérisée par une stabilisation générale des marges sur la production en France. Alors que la marge a été sous pression du fait d'une concurrence accrue (fonds, sociétés d'assurance,...), la baisse tendancielle du coût de la liquidité a compensé cette réduction.

¹⁶ Clauses des contrats de prêt bancaire qui en cas de non-respect des ratios convenus peut entraîner des sanctions contre l'emprunteur qui vont d'une hausse du coût du crédit jusqu'à la demande de remboursement anticipé du capital restant dû. Dans le cas des prêts bancaires aux professionnels de l'immobilier, ces clauses portent généralement sur les ratios suivants : LTV, Debt Service Coverage Ratio (DSCR) et Interest Service Coverage Ratio (ISCR).

¹⁷ 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 (RMBS, CMBS, CDO) ou les expositions sur les rehausseurs de crédit.

¹⁸ Cf. Tableau 5 de l'Analyse et Synthèse n°29.

¹⁹ Les « actifs sensibles » sont des « actifs toxiques », mais avec des sous-jacents d'origine différente (notamment britannique et espagnole).

Références

Autorité de Contrôle prudentiel et de Résolution (2014 a), La situation des grands groupes bancaires français à fin 2013, Analyses et Synthèses n°29, mai 2014.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, At a glance, « Investissement en France », 2013 T4.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, At a glance, « Les bureaux en Île-de-France », 2014 T1.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, At a glance, « Les principaux marchés de l'investissement en Europe de l'Ouest », 2013 T4.

CBRE, MarketView, « Bureaux Île-de-France », 4ème trimestre 2013.

CBRE, MarketView, « Investissement France », 4ème trimestre 2013.

Commercialisation des logements neufs - Résultats au quatrième trimestre 2013
Chiffres & statistiques n° 496 - février 2014, Commissariat général au développement durable - Service de l'observation et des statistiques

DTZ Research, « Investment Market Update », France T4 2013.

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

Listes des graphiques

| | |
|---|----|
| GRAPHIQUE 1 Transactions en immobilier d'entreprise en France | 5 |
| GRAPHIQUE 2 Demande placée en Ile-de-France | 6 |
| GRAPHIQUE 3 Taux de vacance en Ile-de-France | 7 |
| GRAPHIQUE 4 Production totale | 9 |
| GRAPHIQUE 5 Structure de la production | 10 |
| GRAPHIQUE 6 Structure de la production d'engagements hors bilan | 10 |
| GRAPHIQUE 7 Part de la France et de l'étranger dans la production | 10 |
| GRAPHIQUE 8 Ventilation de la production réalisée à l'étranger en 2013 | 10 |
| GRAPHIQUE 9 Production hors résidentiel France par origine géographique | 11 |
| GRAPHIQUE 10 Structure de la production par type de bénéficiaire | 12 |
| GRAPHIQUE 11 Structure de la production par type de produit | 12 |
| GRAPHIQUE 12 Engagements bruts globaux | 13 |
| GRAPHIQUE 13 Structure des engagements bruts globaux | 14 |
| GRAPHIQUE 14 Structure des engagements de hors bilan | 14 |
| GRAPHIQUE 15 Part France/Étranger dans les engagements bruts globaux | 14 |
| GRAPHIQUE 16 Ventilation des engagements à l'étranger | 14 |
| GRAPHIQUE 17 Répartition des encours par type de bénéficiaire | 15 |
| GRAPHIQUE 18 Répartition des encours par type de produit | 15 |
| GRAPHIQUE 19 Taux de créances douteuses et provisionnement | 16 |



61, rue Taitbout
75009 Paris
Téléphone : 01 49 95 40 00
Télécopie : 01 49 95 40 48
Site internet : www.acpr.banque-france.fr