




ANALYSES ET SYNTHÈSES

-  Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises en 2016

SOMMAIRE

1.	LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN 2016.....	5
1.1.	Le marché européen de l'investissement en immobilier d'entreprise.....	5
1.2.	Le marché français de l'immobilier d'entreprise	5
1.2.1.	Des investissements en léger repli	5
1.2.2.	Des taux de vacance en diminution.....	7
2.	LA PRODUCTION DE CONCOURS AUX PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER	8
2.1.	Une production toujours dynamique	8
2.2	La part des investisseurs toujours prépondérante mais en recul	9
2.3	Une production majoritairement tournée vers l'immobilier résidentiel.....	12
2.4	Une durée initiale des concours en légère hausse.....	13
2.5	Une diminution des opérations non pré-commercialisées.....	14
3	LES EXPOSITIONS DES BANQUES FRANÇAISES SUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER.....	17
3.1	Des expositions en légère hausse.....	17
3.2	Une progression des investisseurs.....	19
3.3	Une diversification des expositions.....	20
3.4	Des indicateurs de risque stables.....	22
3.4.1	La tendance à la diminution de la sinistralité se confirme	22
3.4.2	Une amélioration du provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes	25
3.4.3	Des risque qui restent mesurés	27
3.4.4	Un taux de pondération des expositions en léger repli.....	31
	RÉFÉRENCES.....	34
	LISTES DES TABLEAUX.....	35
	LISTE DES GRAPHIQUES	35

Synthèse

- En 2016, la **production** de concours aux professionnels de l'immobilier a atteint 69,1 milliards, soit une hausse de 11 % par rapport à l'année précédente. Si, avec une hausse de 19,3 % par rapport à 2015, la France a enregistré une activité particulièrement dynamique sous l'effet du rachat de FONCIÈRE DE PARIS par EUROSIC au cours du premier semestre de 2016, le reste de l'Europe n'a connu qu'une croissance modeste de sa production (+1,1 %) tandis qu'elle se contractait de 4 % dans le reste du monde.

En excluant les autres bénéficiaires, la part des promoteurs et marchands de biens dans la production annuelle a enregistré en 2016 une progression de 3,3 pts qui tranche avec les évolutions de long terme observées depuis 2008. La clientèle des investisseurs reste néanmoins toujours prépondérante, concentrant 56,6 % des nouveaux concours accordés au cours de l'année (hors autres bénéficiaires toujours).

La structure de la production par type d'actifs a connu quelques évolutions notables entre 2015 et 2016 : les actifs diversifiés (+3,7 pts à 12,8 %) et les locaux d'activité (+0,2 pt à 6,2 %) ont vu leur part progresser en 2016 ; l'immobilier de bureau a enregistré un repli relativement marqué (-2 pts à 21,5 % mais +1,2 pt en Île de France à 12,4 %) ; l'immobilier résidentiel, s'il reste largement majoritaire avec 36,9 % de la production, a vu son poids reculer de 1,1 pt par rapport à 2015.

Enfin, les critères d'octroi ne font pas apparaître de relâchement significatif : la durée moyenne à l'origination a progressé de 1,6 mois d'une année sur l'autre et, si 2016 a vu l'apparition d'opérations présentant un taux de pré-commercialisation nul, ce phénomène semble davantage refléter un affinement des déclarations des banques qu'une réelle dégradation des conditions d'octroi.

- Les **encours d'expositions** sur les professionnels de l'immobilier ont augmenté de 6,3 % par rapport au premier semestre de 2016 à 172,7 milliards d'euros ; ils représentent 2,7 % du total de bilan agrégé des banques de l'échantillon. Les encours ont progressé dans toutes les zones géographiques, à un rythme toutefois plus élevé dans le reste du monde (+11,6 %) qu'en France (+7 %) ou dans le reste de l'Europe (+2 %).

La répartition des expositions par type de bénéficiaire reste presque inchangée par rapport à fin 2015, la part des promoteurs et des marchands de bien diminuant de 0,6 pt à 33 %, au profit des investisseurs dont la part s'établit à 64,4 %. Si l'immobilier résidentiel concentre toujours l'essentiel des concours, avec une part de 31,2 % (-3,1 pts), celle de l'immobilier de bureau se replie de 0,8 pt à 21 % tandis que celle des actifs diversifiés progresse de 2,4 pts à 13,1 %.

Le taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes est en baisse de 42 points de base (bps) sur un an, à 4,95 %, tandis que leur taux de provisionnement augmente de 1,7 pt à 36,2 % ; si le reste du monde se distingue par une hausse de son taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes, son niveau de 1,61 %, reste néanmoins le plus faible de toutes les zones géographiques ; le reste de l'Europe continue d'afficher une sinistralité très nettement supérieure à la moyenne. Enfin, l'exposition des banques au risque de baisse de prix reste limitée puisque 73,3 % des expositions (pour lesquelles l'information est disponible) affichaient un ratio montant du prêt / valeur du bien inférieur à 60 % à fin 2016.

De façon générale, l'analyse conduit donc à constater une prise de risque modérée, même si quelques évolutions méritent un suivi attentif ; elle est ainsi cohérente avec le diagnostic publié en mars dernier par le Haut conseil de stabilité financière, qui a mis en lumière la capacité des principales banques françaises à supporter un choc important sur les prix de l'immobilier commercial en France.

Remarques préliminaires

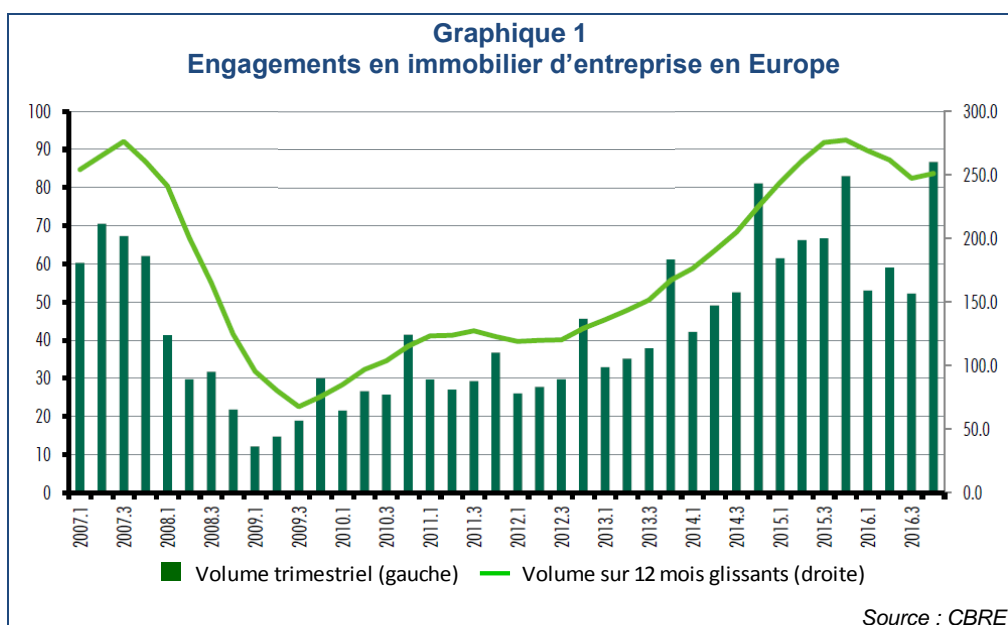
- ❑ Ce numéro d'« Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées dans le cadre de l'enquête du Secrétariat général de l'ACPR sur le financement des professionnels de l'immobilier auprès d'un échantillon de cinq groupes bancaires français : BNP Paribas, Société générale, groupe Crédit agricole, groupe BPCE et groupe Crédit mutuel.
- ❑ Même si toutes les banques communiquent désormais des données pour l'ensemble des indicateurs de risque sur la production et les encours, l'analyse de quelques indicateurs reste encore difficile compte tenu de la part encore très importante des nouveaux concours ou des encours pour lesquels les informations sont « non disponibles ». c'est le cas, par exemple, du ratio de couverture du service de la dette (*debt coverage service ratio* ou DSCR).

1. Les marchés de l'immobilier commercial en 2016

1.1. Le marché européen de l'investissement en immobilier d'entreprise¹

L'investissement global en Europe a atteint en 2016 un total de 251 milliards d'euros, soit une baisse de 10 % par rapport à un exercice 2015 qui avait été marqué par un volume d'activité record (Graphique 1). Cette contraction s'explique en particulier par le recul de l'investissement au Royaume-Uni (-37 %), alors que beaucoup d'entreprises évaluent la possibilité d'une relocalisation de leurs activités dans la zone euro. Seul le segment industriel enregistre une croissance positive (+4 %) tandis que les autres segments voient leur niveau d'investissement se contracter, le secteur des commerces (*retail*) subissant la plus forte contraction (-22 %).

Si l'on exclut le marché britannique, le marché reste toutefois en croissance, nourri par une demande toujours élevée à l'origine d'une contraction des taux de rendement. Avec 29 % du volume d'investissement, l'Allemagne est devenue le premier marché en Europe, devant le Royaume-Uni et la France. Enfin, en volume, le secteur du bureau représente le premier segment avec 43 % tandis que les commerces sont le deuxième actif avec 21 % du marché.



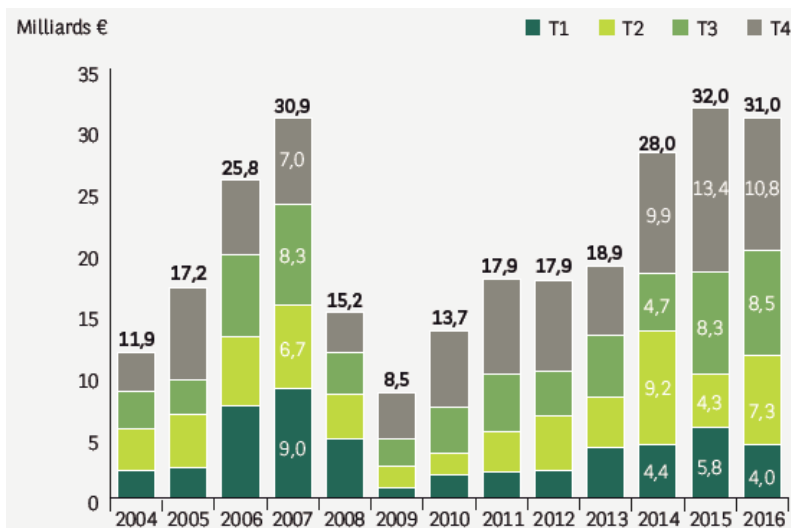
1.2. Le marché français de l'immobilier d'entreprise

1.2.1. Des investissements en léger repli

Le marché français réalise une très bonne performance en 2016 même s'il connaît son premier recul après 6 exercices consécutifs de hausse : avec 31 milliards d'euros investis (Graphique 2), le marché est en baisse de 3 % par rapport à 2015, l'activité ayant été particulièrement soutenue au dernier trimestre avec la réalisation de quelques transactions de grande taille.

¹ L'immobilier d'entreprise recouvre principalement les bureaux, commerces, entrepôts et immobilier de services mais exclut les actifs résidentiels ; il s'agit donc d'un périmètre plus réduit que celui de l'enquête de l'ACPR.

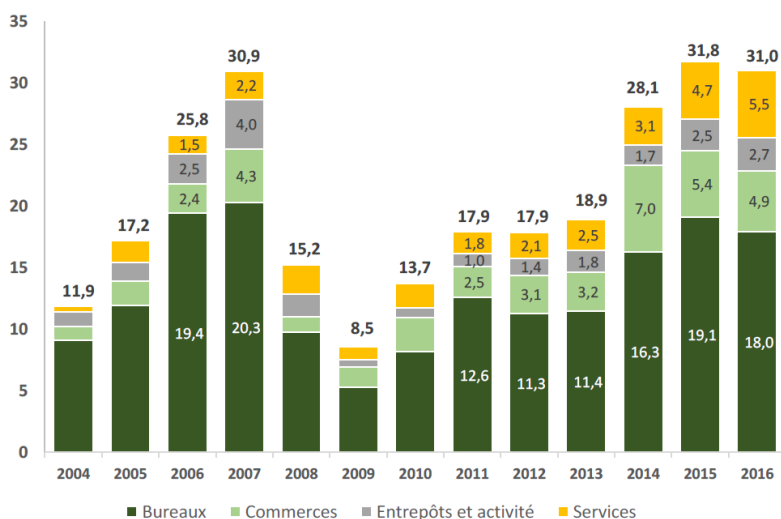
Graphique 2
Investissement en immobilier d'entreprise en France



Source : BNP Paribas Real Estate

Le marché reste très concentré à plusieurs égards : l'Île de France a, comme en 2015, drainé les trois quarts des investissements ; par ailleurs, les bureaux constituent toujours le segment privilégié des investisseurs, avec une part de marché de près de 58 %, loin devant l'immobilier de services (établissements de santé ou hôtellerie), qui, pour la première fois se hissent au second rang avec une part de marché légèrement inférieure à 18% (Graphique 3) ; les commerces voient en revanche leur part reculer pour la seconde année consécutive (-1,4 pt à 15,7 %).

Graphique 3
Investissement en immobilier d'entreprise en France par type d'actif

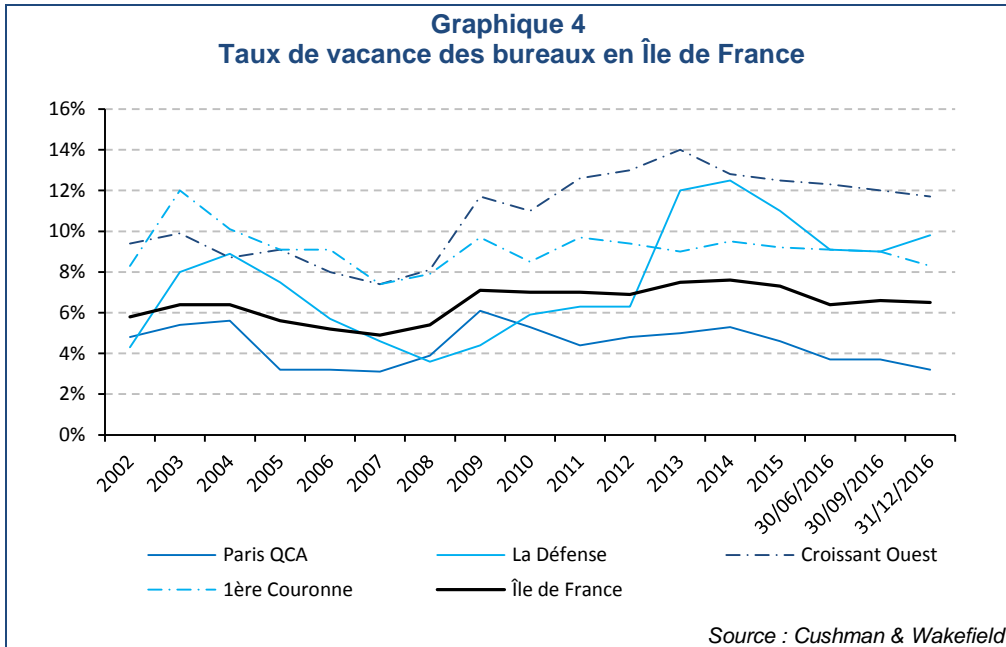


Source : BNP Paribas Real Estate

Enfin, le marché a été essentiellement animé par des investisseurs domestiques, les investisseurs français ayant été à l'origine des deux tiers des transactions, ainsi que par les fonds d'investissement dont la part a progressé de 9 pts en 2016 à 37 %.

1.2.2. Des taux de vacance en diminution

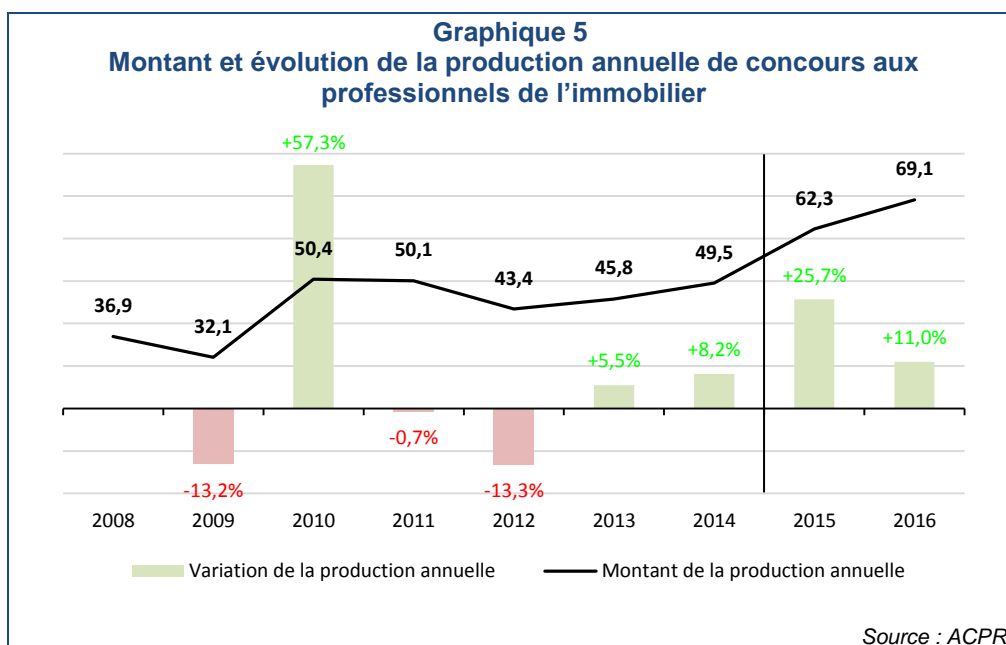
Le taux de vacance des bureaux en Île de France diminue au cours de l'année de 0,8 pt à un niveau moyen de 6,5 %. Les secteurs de la Défense et du quartier central des affaires de Paris (QCA) enregistrent les plus forts replis par rapport au niveau de la fin 2015, de respectivement 1,2 et 1,4 pts à, respectivement, 9,8 % et 3,2 % (Graphique 4). Ces chiffres placent la France dans une situation favorable par rapport au reste de l'Union européenne, qui affiche un taux moyen de 9,9 %.



2. La production de concours aux professionnels de l'immobilier

2.1. Une production toujours dynamique

Avec 69,1 milliards d'euros de concours octroyés en 2016, la production annuelle s'inscrit en hausse de 11 % (Graphique 5). La France se distingue nettement des autres zones géographiques puisque les nouveaux concours y ont crû de 19,3 % sur un an alors qu'ils n'ont progressé que de 1,1 % dans le reste de l'Europe et se sont repliés de 4 % dans le reste du monde.

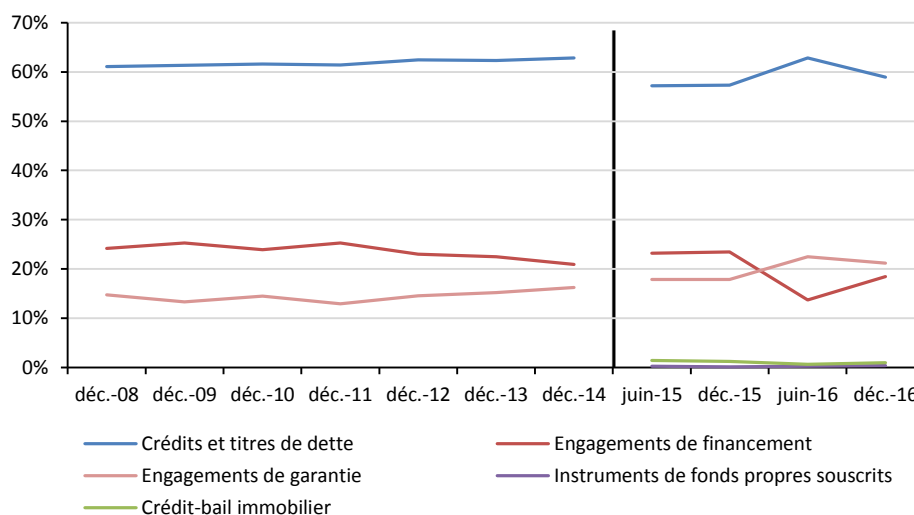


La structure de la production par type de concours a enregistré quelques évolutions notables d'une année sur l'autre : si les crédits et titres de dette et les engagements de garantie ont progressé dans des proportions relativement équivalentes (+3,6 pts et +3,9 pts respectivement), les engagements de financement ont en revanche accusé un repli de 7,2 pts. Les instruments de fonds propres et le crédit-bail mobilier restent marginaux.

Une analyse infra annuelle fait néanmoins ressortir des évolutions importantes, la structure de la production ayant été marquée par le rachat de FONCIÈRE DE PARIS par EUROSIC au cours du premier semestre de 2016² (Graphique 6).

² Le rachat de Foncière de Paris s'accompagnait au 30 juin 2016 d'une garantie bancaire d'un montant exceptionnel et avait pour conséquence une hausse forte de la part des engagements de garantie au détriment des engagements de financement. Ce déséquilibre s'est résorbé au 2^{ème} semestre de 2016.

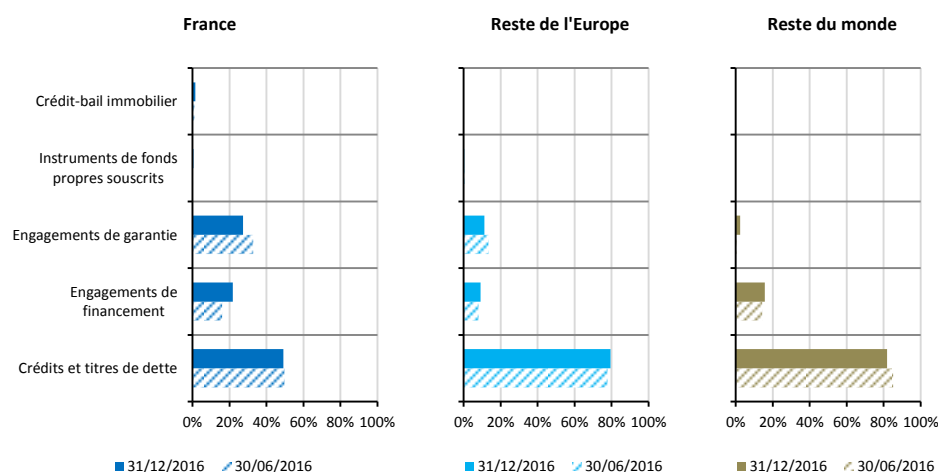
Graphique 6
Structure de la production par type de concours



Source : ACPR

Les engagements de financement et de garantie continuent d'être surtout représentés en France, alors que les crédits concentrent la très grande majorité des concours accordés à l'étranger. En dehors du recul des engagements de garantie (-5,5 pts) au profit des engagements de financement (+5,6 pts) dans l'Hexagone, la ventilation de la production par zone géographique et type de concours n'a que peu évolué d'un semestre à l'autre (Graphique 7).

Graphique 7
Structure de la production par zone géographique et type de concours au 2^{ème} semestre 2016

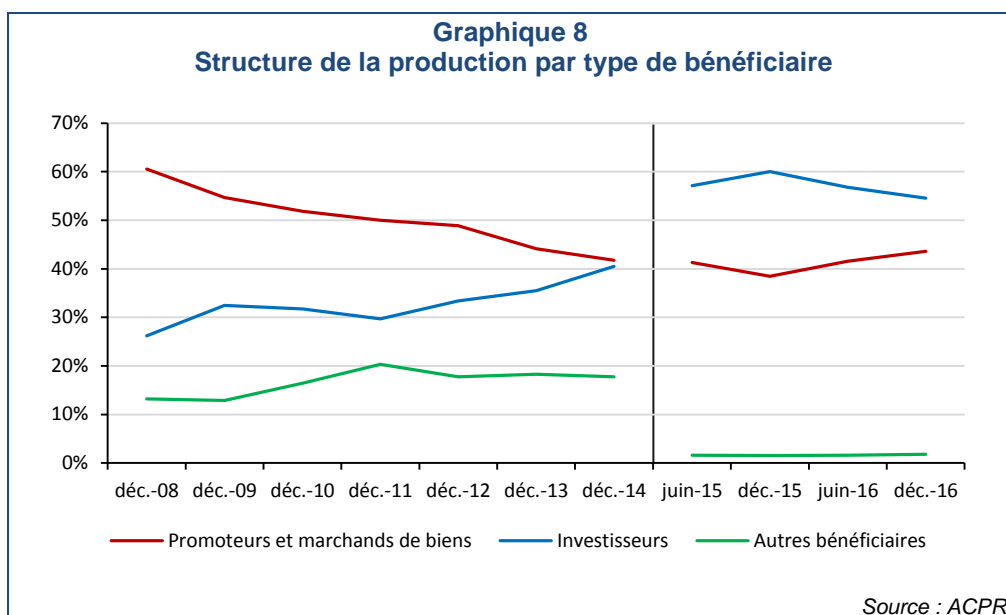


Source : ACPR

2.2 La part des investisseurs toujours prépondérante mais en recul

En excluant les autres bénéficiaires pour lesquels le montant de la production est surestimé au premier semestre de 2015 (et, par répercussion, sur l'ensemble de l'année) en raison de la déclaration très incomplète d'un établissement, la part des promoteurs et marchands de biens dans la production annuelle a enregistré en 2016 une progression de 3,3 pts qui tranche avec les évolutions de long terme observées depuis 2008. La clientèle des investisseurs reste néanmoins toujours prépondérante, concentrant 56,6 % des nouveaux concours accordés au cours de l'année (hors autres bénéficiaires toujours).

Poursuivant la tendance entamée au premier semestre, les promoteurs et marchands de biens ont en effet vu leur part enregistrer une nouvelle progression au 2^{ème} semestre au sein de la production (+2 pts ; Graphique 8).



Comme l'illustre le Tableau 1, l'évolution observée au second semestre de 2016 reflète principalement la baisse de la part des foncières cotées spécialisées sur les bureaux en Île de France au bénéfice des sociétés de promotion *ad hoc* qui interviennent sur l'immobilier résidentiel.

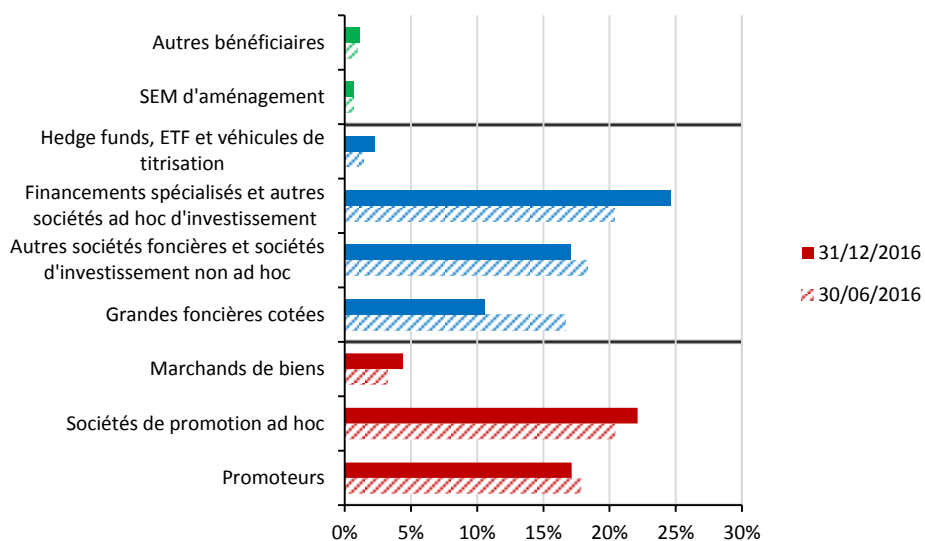
Tableau 1
Évolution de la structure de la production par catégorie d'emprunteur et type d'actif entre le premier et le second semestre de 2016

Variation entre les deux semestres	Promoteurs	Sociétés de promotion ad hoc	Marchands biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires
Immobilier résidentiel	+0,6 pts	+4,4 pts	+0,7 pts	+0,1 pts	-0,6 pts	+0,3 pts	-0,0 pts	+0,2 pts	+0,1 pts
Bureaux	+0,2 pts	-0,4 pts	+0,2 pts	-3,6 pts	+1,3 pts	+1,9 pts	+0,2 pts	-0,1 pts	+0,0 pts
Dont Île de France	-0,0 pts	-0,2 pts	+0,1 pts	-4,6 pts	+0,8 pts	+1,6 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	+0,0 pts
Dont reste de la France	+0,2 pts	+0,2 pts	+0,2 pts	+0,2 pts	+0,2 pts	+0,4 pts	+0,0 pts	-0,1 pts	+0,0 pts
Locaux commerciaux	+0,1 pts	-0,6 pts	+0,2 pts	-0,9 pts	+0,1 pts	+2,2 pts	+0,4 pts	-0,0 pts	-0,5 pts
Locaux d'activité	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	-0,9 pts	-0,1 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	-0,0 pts	+0,1 pts
Actifs diversifiés	-0,2 pts	-0,1 pts	-0,0 pts	-0,1 pts	-1,0 pts	+1,6 pts	+0,1 pts	-0,0 pts	+0,3 pts
Autres actifs	-0,5 pts	-0,5 pts	+0,1 pts	-1,1 pts	-0,3 pts	-0,7 pts	+0,2 pts	+0,0 pts	+0,3 pts

Source : ACPR

Au sein de la catégorie des investisseurs, on observe par ailleurs une forte hausse du segment des financements spécialisés (+4,3 pts) au détriment principalement des grandes foncières cotées (-6,1 pts), qui avaient toutefois connu un premier semestre atypique, et, dans une moindre mesure, des autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* (-1,3 pts ; Graphique 9).

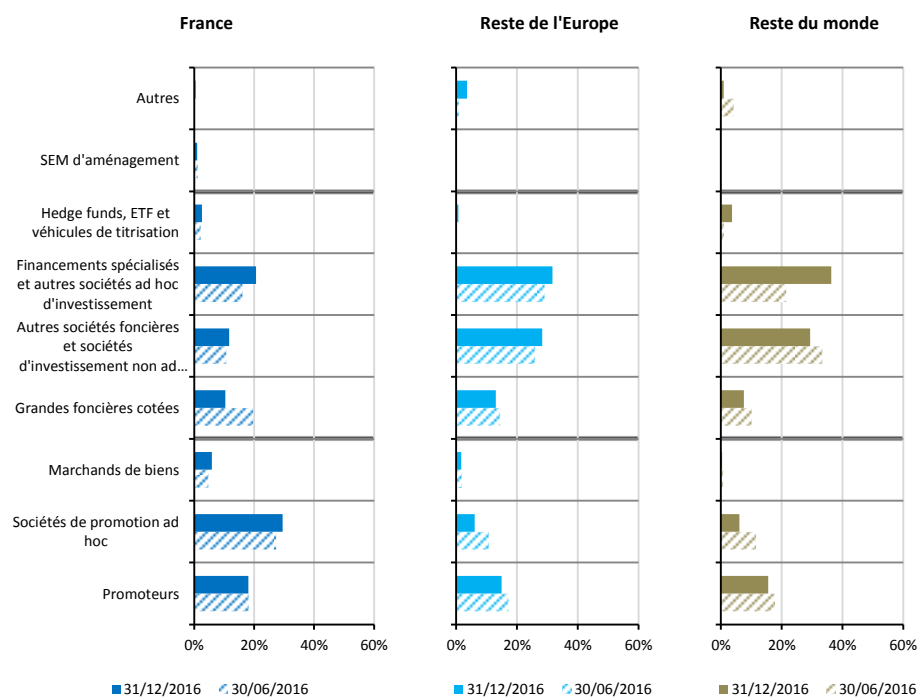
Graphique 9
Évolution de la structure de la production par type de bénéficiaire



Source : ACPR

Enfin, la structure de la production par zone géographique et type de bénéficiaire enregistre quelques changements notables, comme, en France, le net repli des grandes foncières cotées (-6,1 pts) ou, dans le reste du monde, la forte hausse de la part des financements spécialisés et sociétés *ad hoc* d'investissement (+14,8 pts ; Graphique 10).

Graphique 10
Structure de la production par zone géographique et type de bénéficiaire

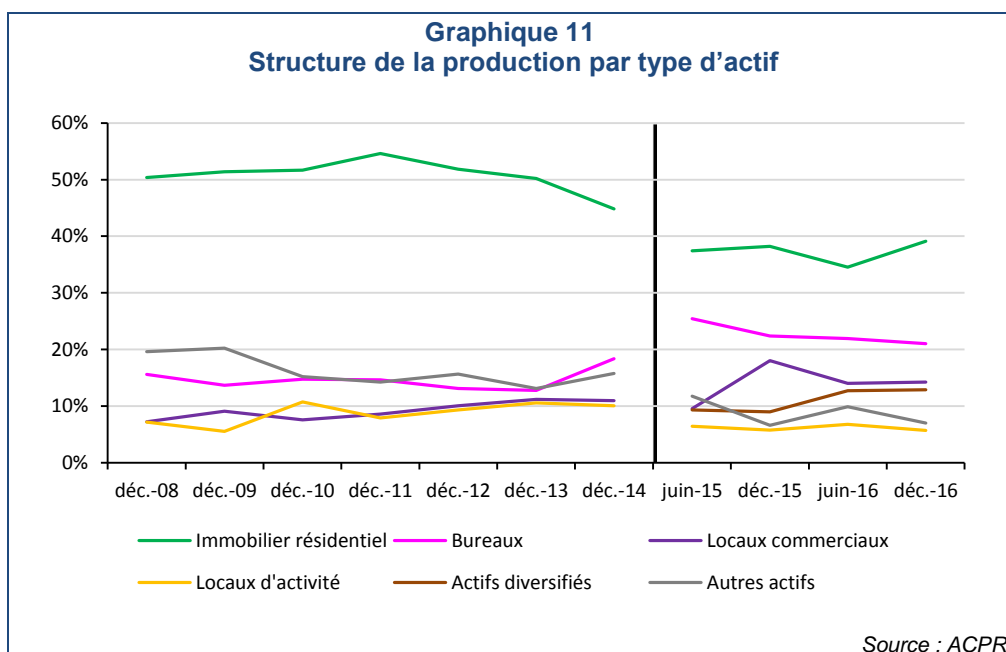


Source : ACPR

2.3 Une production majoritairement tournée vers l'immobilier résidentiel

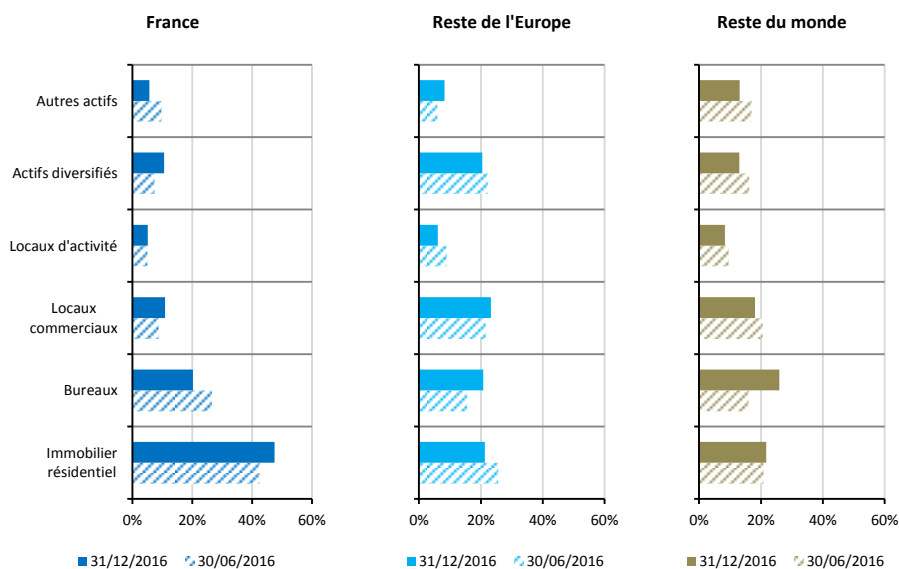
La structure de la production par type d'actif a connu quelques évolutions notables entre 2015 et 2016 : en dehors des actifs diversifiés (+3,7 pts à 12,8 %) et des locaux d'activité (+0,2 pt à 6,2 %), l'ensemble des segments ont vu leur part baisser. Le repli a été le plus marqué pour l'immobilier de bureau (-2 pts à 21,5 %), même si cette baisse masque des disparités importantes entre l'étranger (-2,7 pts à 7 %) et l'Île de France (+1,2 pt à 12,4 %). Enfin, s'il reste largement majoritaire avec 36,9 % de la production de nouveaux concours en 2016, l'immobilier résidentiel a vu son poids reculer de 1,1 pt par rapport à 2015.

Sur un plan semestriel, après la baisse observée sur les six premiers mois de 2016, la part l'immobilier résidentiel dans la production a enregistré une nouvelle hausse au second semestre (+4,5 pts) pour atteindre son niveau le plus élevé depuis mi-2015, à 39,1 % (Graphique 11) ; s'il constitue toujours le second segment, l'immobilier de bureau continue en revanche de voir sa part se réduire de 0,9 pt et s'établir à 21 % de la production globale au second semestre. En dehors des autres actifs qui marquent un repli de 2,9 pts à 7 %, les parts des autres types d'actif sont restées presque inchangées.



Les évolutions sont plus contrastées au sein des différentes zones géographiques (Graphique 12) : si la part de l'immobilier résidentiel progresse en France (+5 pts) tandis que celle de l'immobilier de bureau se réduit (-6,3 pts et -7,8 pts sur l'Île de France), le premier segment se replie dans le reste de l'Europe (-4,3 pts) tandis que le second progresse à l'étranger (+5,1 pts dans le reste de l'Europe et +9,9 pts dans le reste du monde). Les autres segments enregistrent des évolutions de moindre ampleur.

Graphique 12
Structure de la production par zone géographique et type d'actif



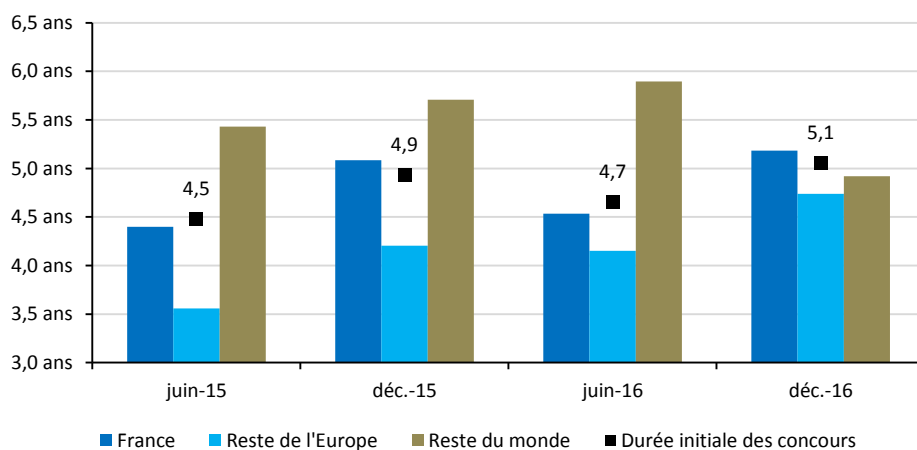
Source : ACPR

2.4 Une durée initiale des concours en légère hausse

La durée initiale des nouveaux concours a progressé de 1,6 mois en 2016, passant de 4,7 à 4,9 ans, en moyenne sur l'année. La hausse a été plus particulièrement marquée sur le reste de l'Europe (+5,8 mois à 4,4 ans), la France enregistrant un léger allongement (+1,3 mois à 4,9 ans) tandis que le reste du monde a vu la durée initiale des nouveaux concours se réduire de 1,4 mois, à 5,5 ans.

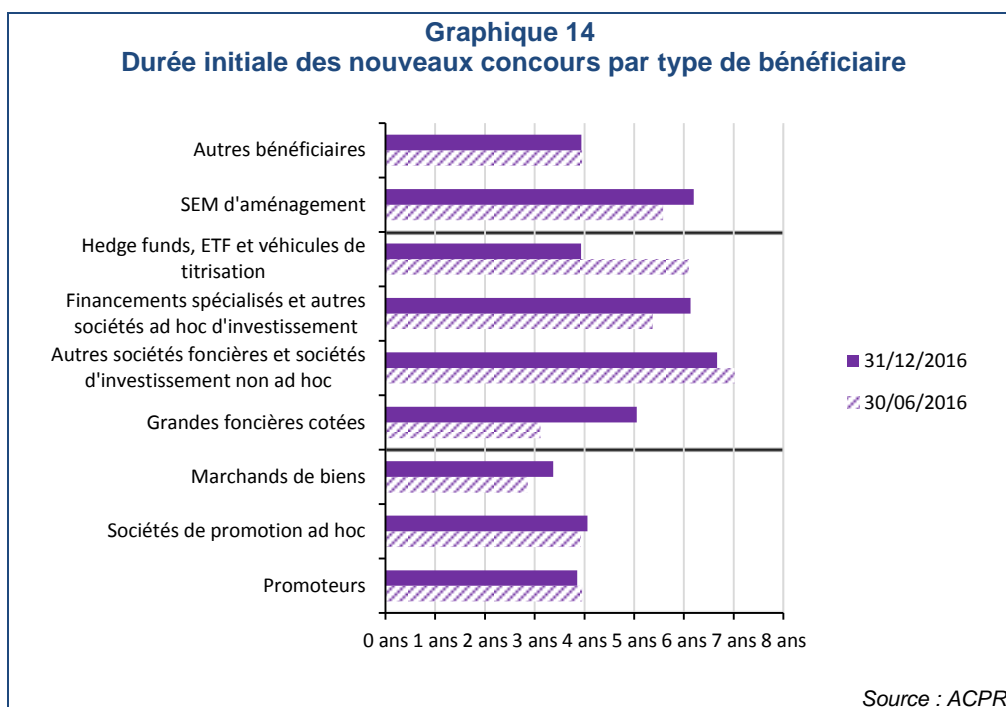
En termes d'évolutions infra-annuelles, à la fin du second semestre de 2016, la durée initiale des concours tous instruments confondus s'élève à 5,1 ans, soit une hausse de près de 5 mois par rapport au premier semestre 2016 (4,7 ans) et son niveau le plus élevé depuis mi-2015 (Graphique 13). Si la durée initiale diffère encore nettement d'une zone géographique à l'autre, les écarts observés fin 2016 se sont sensiblement réduits sous l'effet d'une forte hausse de la durée initiale en France (+7,7 mois à 5,2 ans) et dans le reste de l'Europe (+7,1 mois à 4,7 ans) et de sa forte baisse dans le reste du monde (-11,8 mois à 4,9 années).

Graphique 13
Durée initiale des nouveaux concours



Source : ACPR

La durée initiale des concours est par ailleurs généralement plus longue pour les investisseurs, en particulier pour les autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* (6,7 ans) et pour les financements spécialisés et autres sociétés *ad hoc* d'investissement (6,1 ans), que pour les promoteurs et marchands de biens qui affichent des durées initiales inférieures d'au moins un an à la moyenne (Graphique 14).

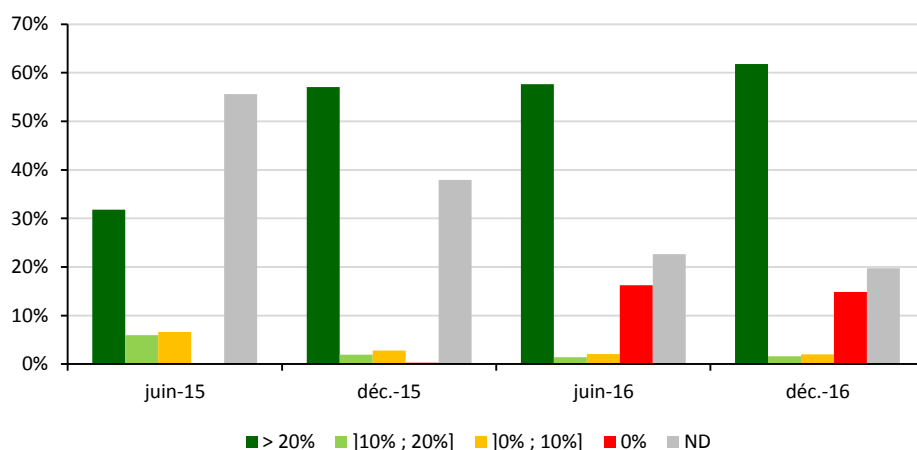


2.5 Une diminution des opérations non pré-commercialisées

Le fait marquant de 2016 est l'apparition d'opérations présentant un taux de pré-commercialisation nul. Ce dernier phénomène semble davantage refléter un affinement des déclarations des banques (comme l'illustre la forte baisse de la part des opérations pour lesquelles l'information n'est pas disponible entre 2015 et 2016) qu'une dégradation du profil de risque de la production d'une année sur l'autre.

Sur un plan semestriel, les conditions de pré-commercialisation se sont améliorées au cours des six derniers mois de 2016, pour lesquels l'ensemble des banques de l'échantillon ont désormais remis des données : en excluant celles pour lesquelles l'information n'est pas disponible, la part des opérations pré-commercialisées à plus de 20 % a progressé de 2,5 pts à 77 % ; dans le même temps, les opérations pour lesquelles le taux de pré-commercialisation est nul a enregistré un repli de 2,5 pts à 18,5 % (Graphique 15).

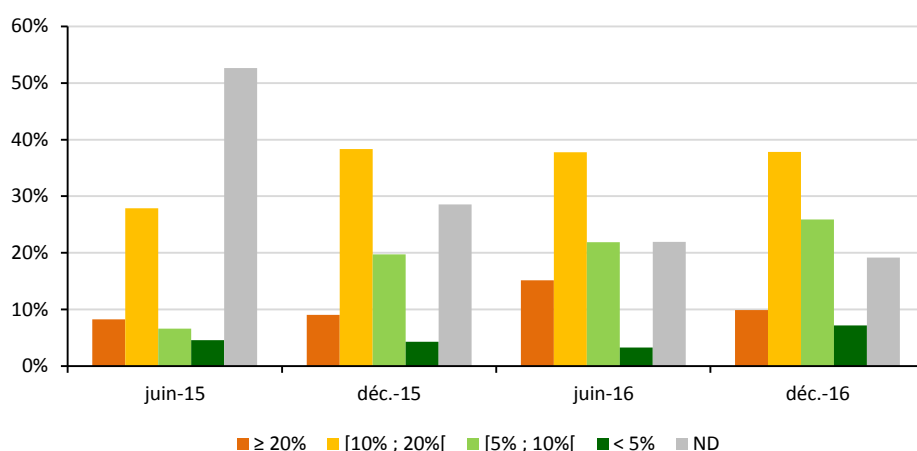
Graphique 15
Taux de pré-commercialisation



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

Les conditions de pré-commercialisation s'améliorant, le taux d'apport en fonds propres³ des sociétés de promotion *ad hoc* et des marchands de biens tend à se réduire : entre le premier et le second semestre de 2016, en ne tenant compte que de celles pour lesquelles l'information est disponible, les opérations présentant un taux d'apport en fonds propres supérieur ou égal à 20 % ont marqué un repli de 7,2 pts à 12,2 % quand celles dont le taux d'apport en fonds propres est inférieur à 5 % a progressé de 4,7 pts à 8,9 % (Graphique 16).

Graphique 16
Taux d'apport en fonds propres à l'octroi



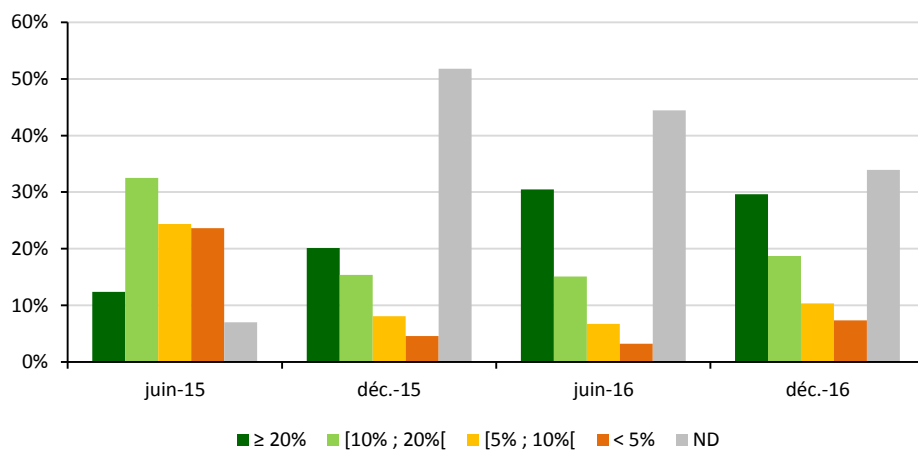
Source : ACPR ; périmètre : France, sociétés de promotion ad hoc et marchands de biens

Les ratios de fonds propres des promoteurs⁴ enregistrent néanmoins une légère dégradation (Graphique 17) : tandis que la part des concours consentis à des promoteurs affichant des ratios de fonds propres supérieurs à 10 % reste très largement majoritaire, elle a enregistré un recul de 8,8 pts entre le premier et le second semestre de 2016 pour atteindre 73,2% (en excluant les opérations pour lesquelles cette information n'est pas disponible).

³ 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'apports des acquéreurs, sachant que le montant global de l'opération est financé soit par des prêts bancaires, soit par les apports des acquéreurs, le solde étant pris en charge par les fonds propres du promoteur).

⁴ Rapport entre les fonds propres et le total de bilan du promoteur, sur base consolidée si disponible, sociale à défaut.

Graphique 17
Ratio de fonds propres à l'octroi

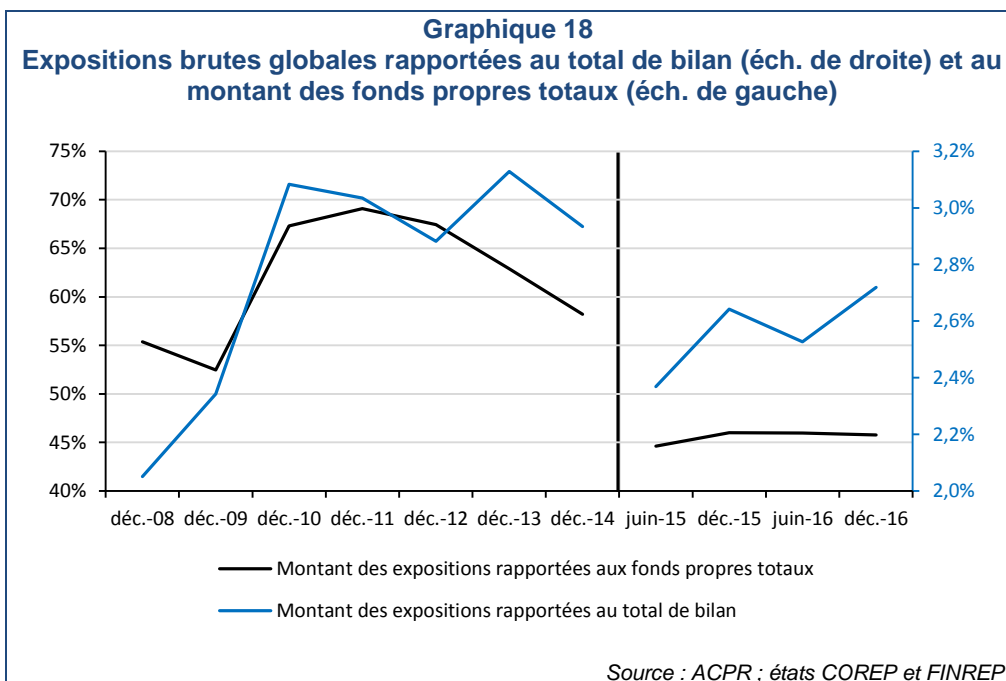


Source : ACPR ; périmètre : toutes zones géographiques, promoteurs

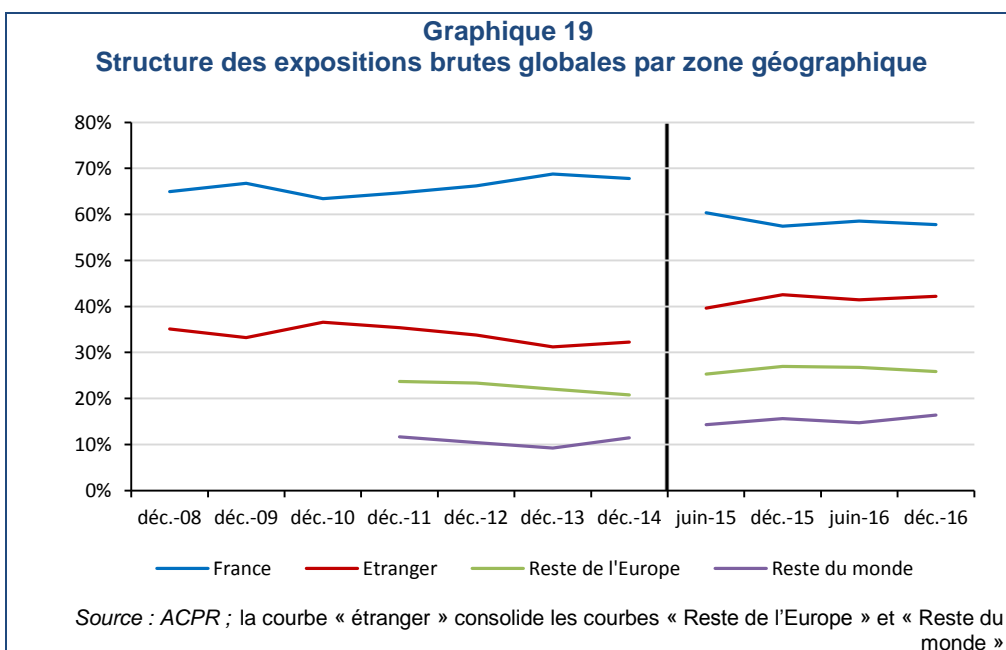
3 Les expositions des banques françaises sur les professionnels de l'immobilier

3.1 Des expositions en légère hausse

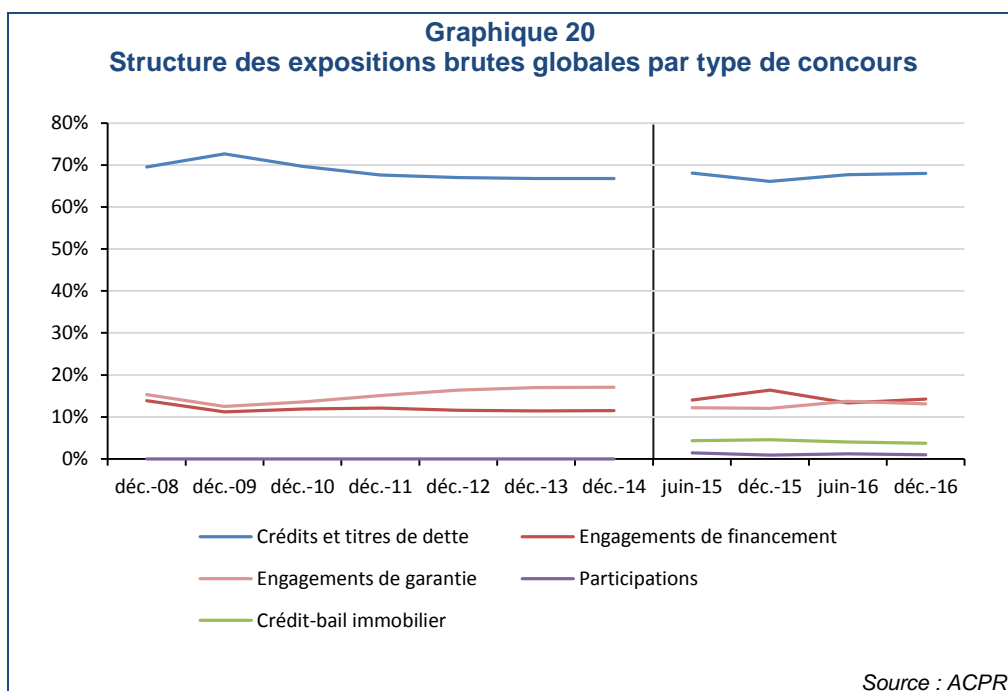
Les expositions brutes globales totalisent 172,7 milliards d'euros au 31 décembre 2016, soit une hausse de 6,3 % par rapport à fin 2015 (Graphique 18). Elles représentent respectivement 2,7 % du total de bilan et 46 % des fonds propres des banques de l'échantillon, qui ont enregistré sur la période des hausses de 3,3 % et 6,8 %.



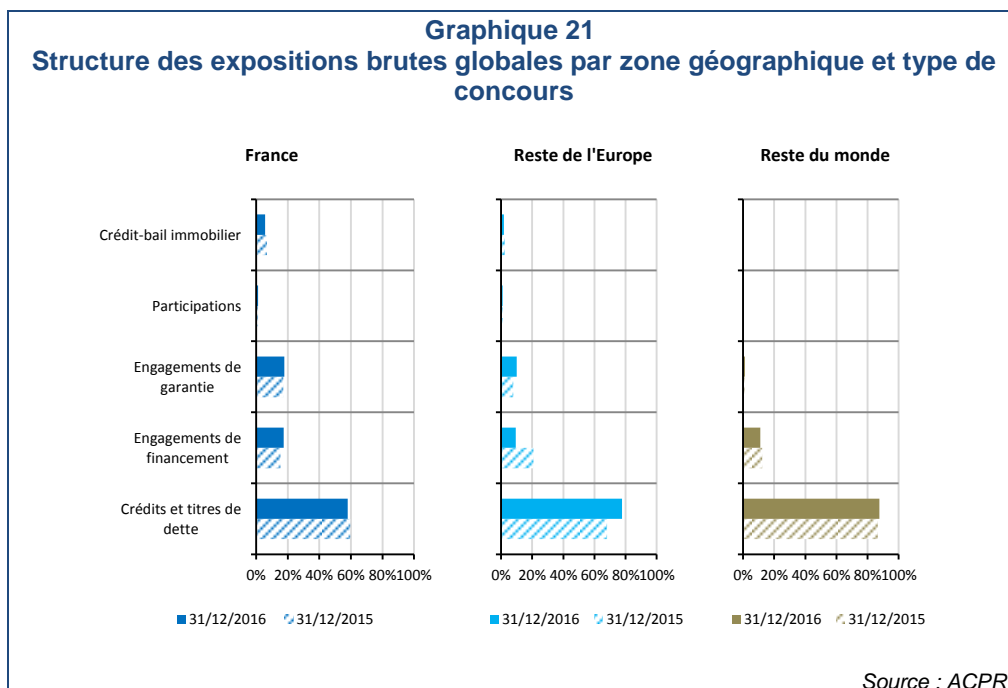
Les évolutions ont été relativement contrastées entre les différentes zones géographiques d'une année sur l'autre : le reste de l'Europe a vu ses expositions croître à un rythme relativement modéré (+2,0 %) en comparaison de la France (+7 %) et du reste du monde (+ 11,6 %). Dans ce contexte, la France et le reste du monde voient leur part dans les expositions brutes globales progresser de 0,3 pt et 0,8 pt alors que celle du reste de l'Europe se replie de 1,1 pt (Graphique 19).



La structure des expositions par type d'engagements consacre la prééminence des crédits et titres de dette, dont la part progresse de 1,9 pt sur un an à 68 % (Graphique 20) ; dans le même temps, le poids des engagements de garantie a progressé de 1 pt à 13,1 % alors qu'il a diminué pour les engagements de financement (-2,2 pts à 14,2 %), comme pour le crédit-bail immobilier et les participations, qui restent peu représentés.

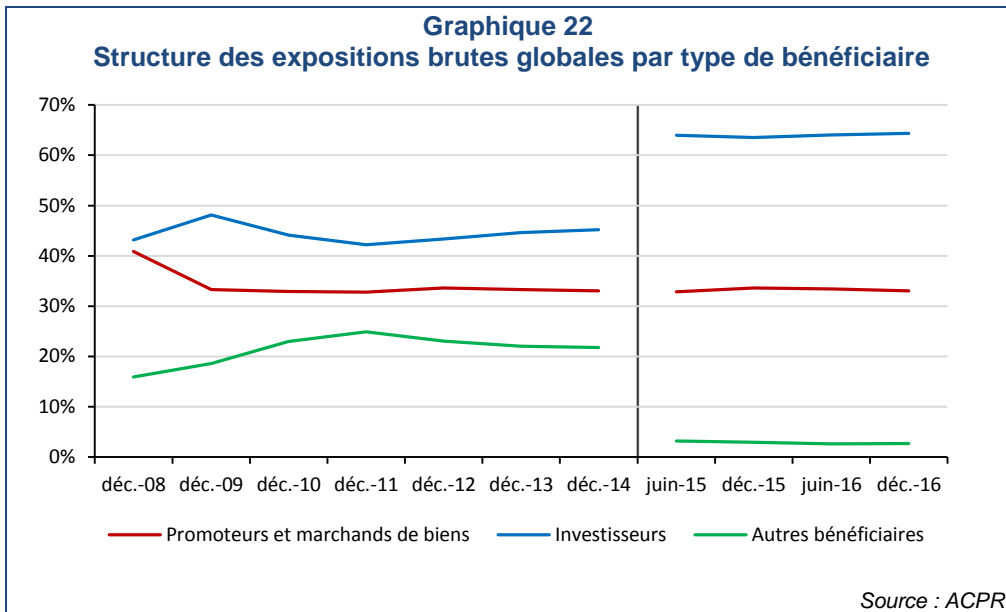


Enfin, l'analyse de la répartition des expositions par zone géographique et type de concours fait principalement ressortir la hausse des crédits et titres de dette dans le reste de l'Europe (+9,8 pts), au détriment des engagements de financement (-11,4 pts ; Graphique 21).

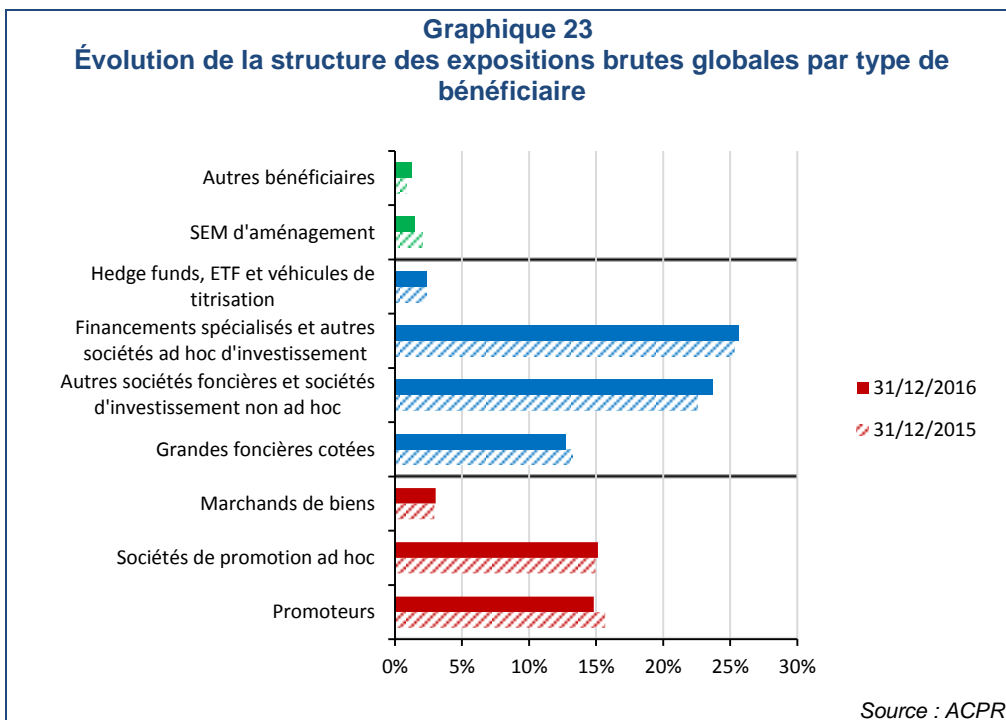


3.2 Une progression des investisseurs

La structure globale des expositions par bénéficiaire est restée relativement stable, les investisseurs constituant toujours la première catégorie d'emprunteurs avec 64,4 % des expositions (+0,9 pt par rapport à fin 2015), loin devant les promoteurs et marchands de biens à 33 % (-0,6 pt), les autres bénéficiaires voyant leur part décliner de 0,3 pt (Graphique 22).

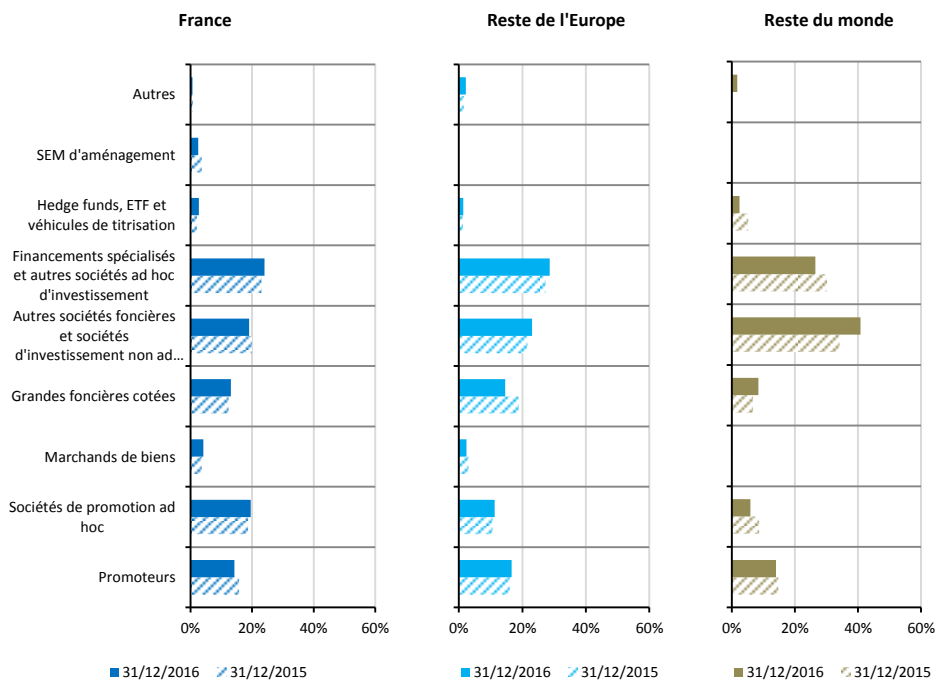


Au sein des deux principales catégories de bénéficiaires, on relève principalement la baisse de la part des promoteurs (-0,9 pt à 14,8 %) et la hausse des autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* (+1,1 pt à 23,7 % ; Graphique 23).



Enfin, une analyse détaillée par zone géographique fait ressortir quelques évolutions notables, principalement dans le reste du monde qui enregistre par exemple une hausse de 6,7 pts des autres sociétés foncières et sociétés d'investissement *non ad hoc* (Graphique 24).

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

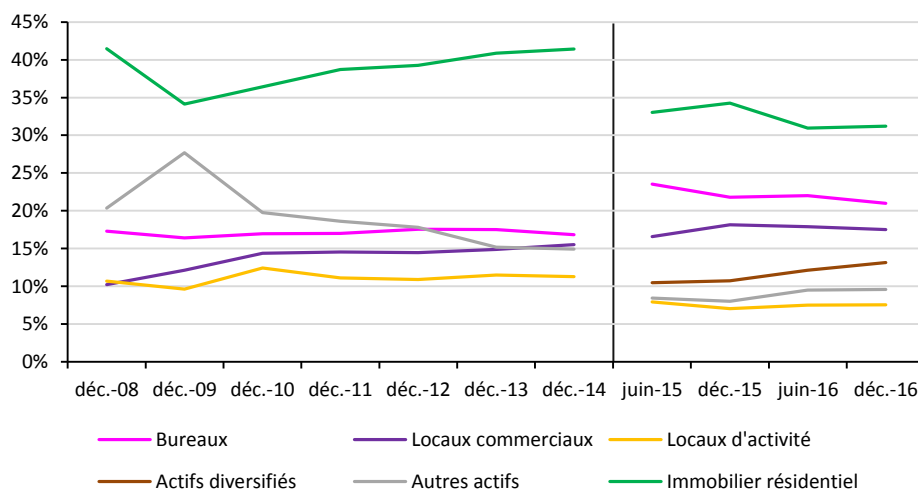


Source : ACPR

3.3 Une diversification des expositions

La structure des expositions par type d'actifs fait ressortir une diversification relativement plus grande que celle observée pour la production compte tenu notamment d'un poids moindre de l'immobilier résidentiel (qui, fin 2016, représente 31,2 % des encours contre 36,9 % de la production de l'année), qui se réduit en outre sur un an (-3,1 pts). De même, le poids de l'immobilier de bureau comme celui des locaux commerciaux s'inscrit en repli (respectivement -0,8 pt et -0,7 pt) au contraire de celui des actifs diversifiés (+2,4 pts), des autres actifs (+1,6 pts) et des locaux d'activités (+0,6 pt ; Graphique 25).

Graphique 25
Structure des expositions brutes globales par type d'actifs



Source : ACPR

Il est intéressant de noter que les différentes catégories d'emprunteurs peuvent présenter des profils très différents en termes d'exposition par type d'actif

(Tableau 2) : si les promoteurs et les sociétés de promotion *ad hoc* sont avant tout exposés sur l'immobilier résidentiel, les grandes foncières cotées se concentrent principalement sur l'immobilier de bureau et les locaux commerciaux quand les autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* ou les financements spécialisés et autres sociétés *ad hoc* d'investissement apparaissent beaucoup plus diversifiées.

Tableau 2
Ventilation des expositions brutes globales par catégorie d'emprunteur et type d'actif

31/12/2016	Promoteurs	Sociétés de promotion ad hoc	Marchands biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires
Immobilier résidentiel	9,6%	10,7%	1,9%	0,3%	4,9%	2,3%	0,1%	0,6%	0,7%
Bureaux	0,8%	1,4%	0,2%	4,9%	4,5%	8,3%	0,9%	0,0%	0,0%
Dont Île de France	0,2%	0,5%	0,1%	3,9%	1,5%	3,5%	0,7%	0,0%	0,0%
Dont reste de la France	0,1%	0,3%	0,1%	0,4%	0,5%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Locaux commerciaux	0,5%	0,7%	0,2%	4,2%	5,3%	5,9%	0,5%	0,0%	0,1%
Locaux d'activité	0,6%	0,5%	0,2%	0,4%	2,7%	2,7%	0,1%	0,2%	0,1%
Actifs diversifiés	2,1%	1,3%	0,3%	2,1%	3,6%	2,6%	0,4%	0,4%	0,2%
Autres actifs	1,7%	1,0%	0,2%	1,1%	2,3%	2,8%	0,2%	0,2%	0,1%

Source : ACPR ; lecture du tableau : le tableau représente la part de chaque couple (type de bénéficiaire . type d'actif) dans le montant total des expositions ; supérieur au 3^{ème} quartile, supérieur au 2^{ème} quartile, supérieur au 1^{er} quartile et inférieur au 1^{er} quartile

L'analyse des variations de la structure des expositions met en évidence principalement un repli des promoteurs sur l'immobilier résidentiel (-1,2 pt entre fin 2005 et fin 2016) et des financements spécialisés sur l'immobilier de bureau hors Île de France (-1,2 pt également) ; a contrario, ces derniers ont accru leurs expositions sur les bureaux en Île de France (+1 pt) tandis que les autres foncières se sont renforcées sur les autres actifs (+1,1 pt) ; dans une moindre mesure, on observe que les foncières cotées se sont allégées sur l'immobilier résidentiel (-0,8 pt) et les bureaux en Île de France (-0,5 pt) pour se porter sur les actifs diversifiés (+0,7 pt ; Tableau 3).

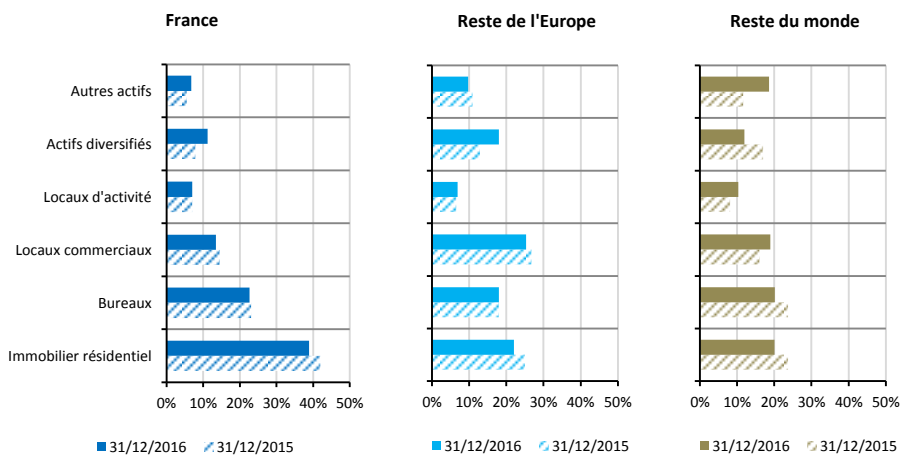
Tableau 3
Évolution de la structure des expositions par catégorie d'emprunteur et type d'actif entre fin 2015 et fin 2016

Var° 2015 / 2016	Promoteurs	Sociétés de promotion ad hoc	Marchands biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires
Immobilier résidentiel	-1,2 pts	-0,0 pts	-0,0 pts	-0,8 pts	-0,1 pts	-0,4 pts	-0,2 pts	-0,3 pts	+0,1 pts
Bureaux	+0,2 pts	-0,4 pts	+0,0 pts	-0,5 pts	+0,2 pts	-0,8 pts	+0,4 pts	-0,0 pts	-0,0 pts
Dont Île de France	-0,0 pts	-0,1 pts	+0,0 pts	-0,5 pts	-0,0 pts	+1,0 pts	+0,5 pts	-0,0 pts	+0,0 pts
Dont reste de la France	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+0,1 pts	-1,1 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,0 pts
Locaux commerciaux	-0,1 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	-0,2 pts	-0,3 pts	+0,1 pts	-0,3 pts	-0,0 pts	+0,1 pts
Locaux d'activité	-0,0 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+0,2 pts	+0,4 pts	-0,0 pts	-0,2 pts	+0,1 pts
Actifs diversifiés	+0,3 pts	+0,3 pts	+0,1 pts	+0,7 pts	+0,4 pts	+0,9 pts	-0,2 pts	-0,2 pts	+0,1 pts
Autres actifs	+0,1 pts	+0,1 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	+1,1 pts	+0,1 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	-0,1 pts

Source : ACPR

Enfin, la structure des expositions par zone géographique et type d'actif (Graphique 26) fait apparaître quelques évolutions notables : le reste du monde enregistre ainsi une forte progression des autres actifs (+7 pts) au détriment principalement des actifs diversifiés (-4,9 pts) ; ces derniers voient au contraire leur part augmenter fortement dans le reste de l'Europe (+5,1 pts) tandis que l'immobilier résidentiel et les locaux commerciaux sont en recul respectivement de 2,8 pts et 1,4 pt ; en France, les évolutions sont moins marquées, même si la part de l'immobilier résidentiel s'inscrit en baisse de 3 pts au bénéfice principalement des actifs diversifiés (+3,4 pts).

Graphique 26
Structure des expositions brutes globales par zone géographique et type d'actif



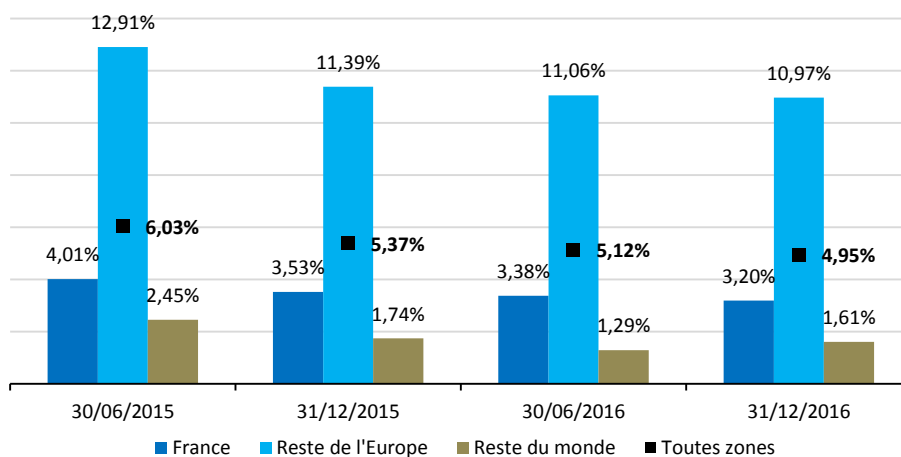
Source : ACPR

3.4 Des indicateurs de risque stables

3.4.1 La tendance à la diminution de la sinistralité se confirme

La diminution du taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes se poursuit au deuxième semestre ; sur un an, le taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes a ainsi enregistré une baisse de 42 points de base (bps) à 4,95 % sous l'effet tout à la fois d'une baisse des expositions douteuses et dépréciées brutes (-2 % à 8,5 milliards d'euros) et de la hausse des expositions brutes globales (Graphique 27).

Graphique 27
Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique

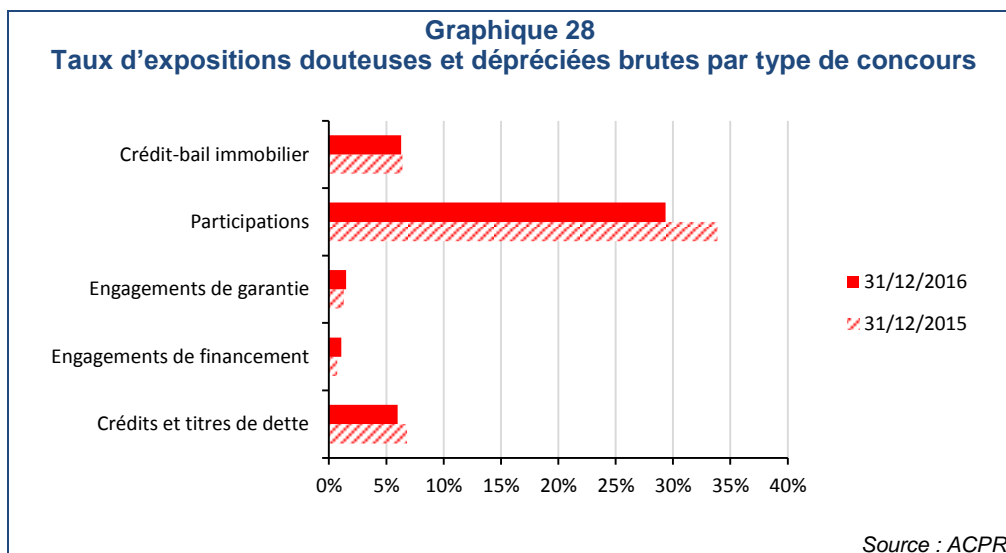


Source : ACPR

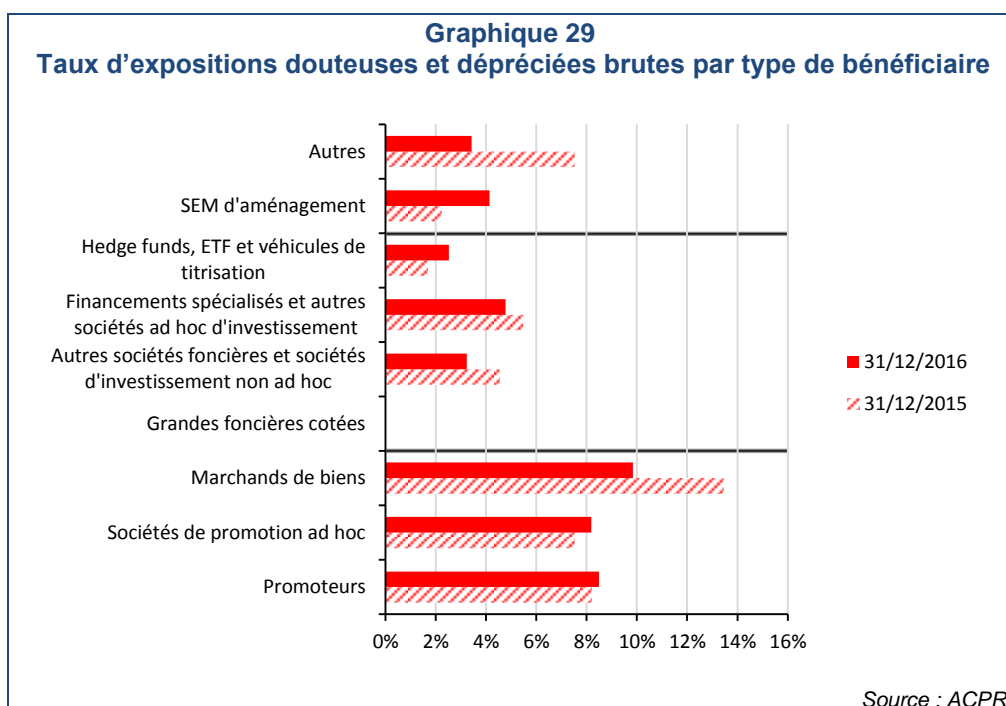
Sur un plan individuel, trois banques enregistrent une progression du montant de leurs expositions douteuses et dépréciées brutes ; l'une d'entre elles voit également son taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes se dégrader sous l'effet d'une baisse de ses expositions brutes globales.

Enfin, si la France et le reste de l'Europe bénéficient d'une baisse des expositions douteuses et dépréciées brutes (-3 % et -1,8 % respectivement), le reste du monde pâtit de l'augmentation des expositions douteuses et dépréciées brutes (+2,7 %) qui est toutefois compensée par la croissance des expositions brutes globales (+11,6 %).

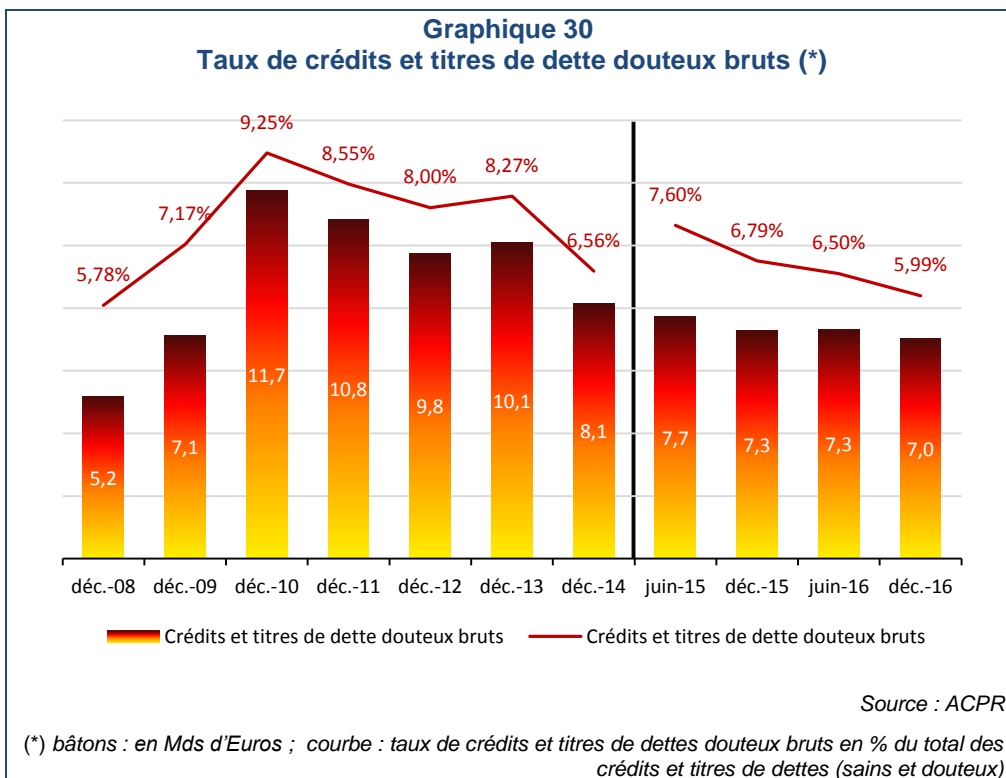
Les différents types de concours, qui présentent toujours des niveaux de sinistralité très hétérogènes, connaissent également des évolutions divergentes (Graphique 28). Ainsi, le taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes diminue sur les participations (-4,5 pts à 29,46 %), sur les crédits et titres de dette (-51 bps à 5,99 %) et sur le crédit-bail immobilier (-9 bps à 6,3 %), il augmente sur les engagements de hors bilan.



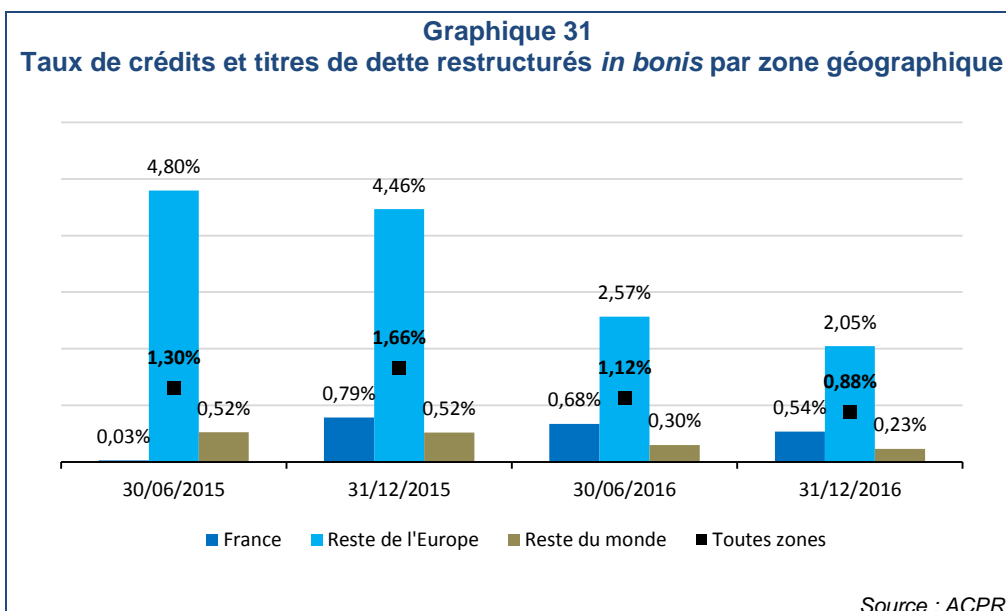
Par ailleurs, les différents types de bénéficiaires enregistrent des évolutions contrastées d'une année sur l'autre : si les marchands de biens voient leur sinistralité fortement diminuer (-3,6 pts) de même que les autres bénéficiaires (-4,1 pt), les taux d'expositions douteuses brutes progressent en revanche fortement pour les SEM d'aménagement (+1,9 pt) ou les *hedge funds*, fonds indiciels cotés (ETF) et véhicules de titrisation (+0,8 pt) (Graphique 29).



En ce qui concerne spécifiquement les crédits et titres de dette, le taux d'encours douteux poursuit sa baisse tendancielle ; il bénéficie tout à la fois, sur 2016, d'une contraction des crédits et titres de dette douteux bruts (-2 % à 7 milliards d'euros) et d'une hausse des encours sains (+6,3 % ; au total, le ratio de douteux bruts revient de 6,79 % en décembre 2015 à 5,99 % en décembre 2016; Graphique 30).

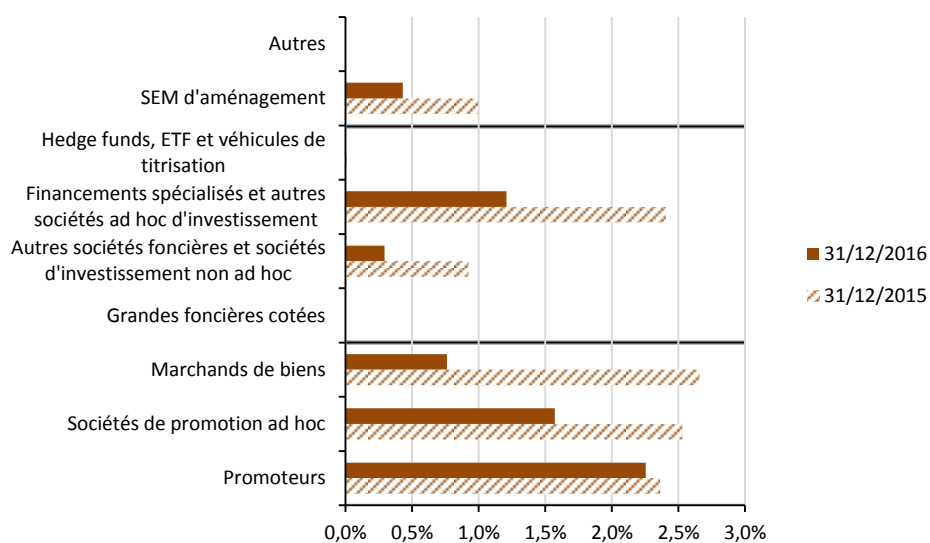


En outre, le taux moyen de crédits et titres de dette restructurés *in bonis* enregistre une nouvelle baisse de 24 bps par rapport au premier semestre à 0,88 % sous l'effet notamment d'un nouveau repli marqué des expositions concernées (-17,4 % par rapport au premier semestre de 2016) ; sur un an, il a ainsi été presque divisé par deux (-78 bps). Si toutes les zones géographiques observent la même tendance à la baisse au cours de l'année, le reste de l'Europe présente encore un taux de crédits et de titres de dette restructurés *in bonis* très nettement supérieur à la France ou au reste du monde (Graphique 31).



On observe, de façon analogue, une baisse du taux de crédits et titres de dette restructurés *in bonis* pour tous les types de bénéficiaire, certains enregistrant un repli conséquent à l'image des marchands de biens (-1,9 pt) ou des financements spécialisés et autres sociétés *ad hoc* d'investissement (-1,2 pt) ; les promoteurs et les sociétés de promotion *ad hoc* continuent néanmoins d'afficher une situation sensiblement plus médiocre que la moyenne (Graphique 32).

Graphique 32
Taux de crédits et titres de dette restructurés *in bonis* par type de bénéficiaire

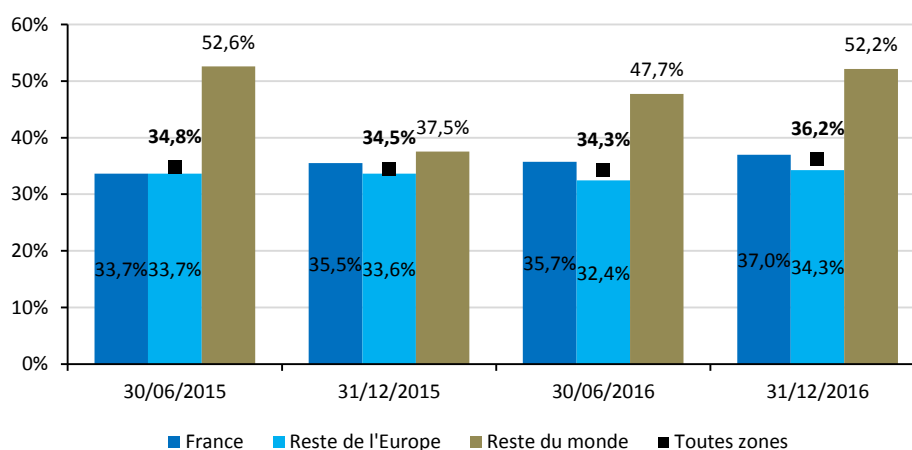


Source : ACPR

3.4.2 Une amélioration du provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes

Le taux moyen de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes termine l'année sur une hausse de 1,7 pt par rapport à fin 2015, à 36,2 %, sous l'effet conjugué d'une hausse du montant des provisions (+2,8 % à 3,1 milliards d'euros) et d'une contraction des expositions douteuses et dépréciées brutes (-2 % ; cf. supra). Cette tendance bénéficie à l'ensemble des zones géographiques, avec une progression sur un an du taux de provisionnement moyen de 1,5 pt en France, 0,7 pt dans le reste de l'Europe et 14,7 pts dans le reste du monde (Graphique 33).

Graphique 33
Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique

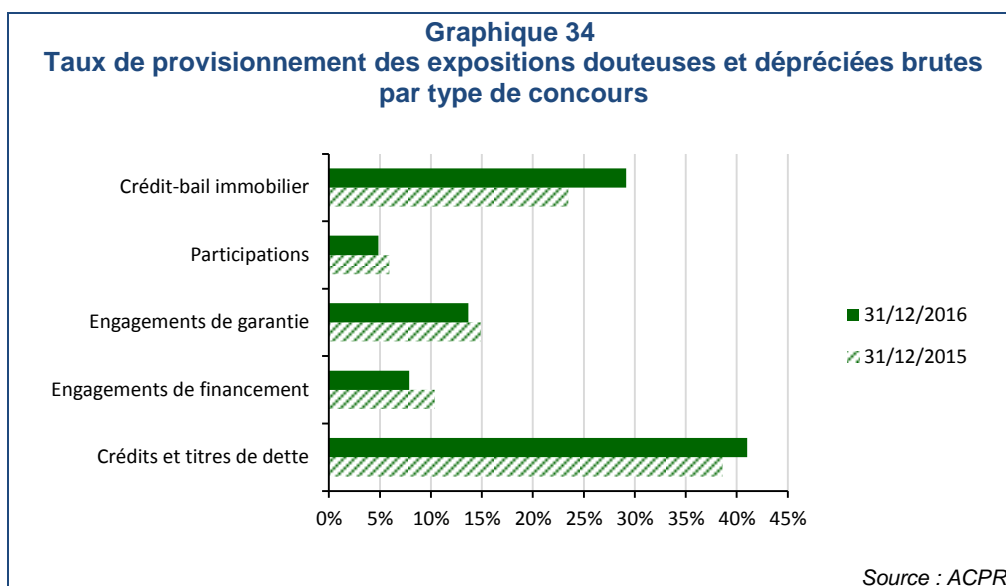


Source : ACPR

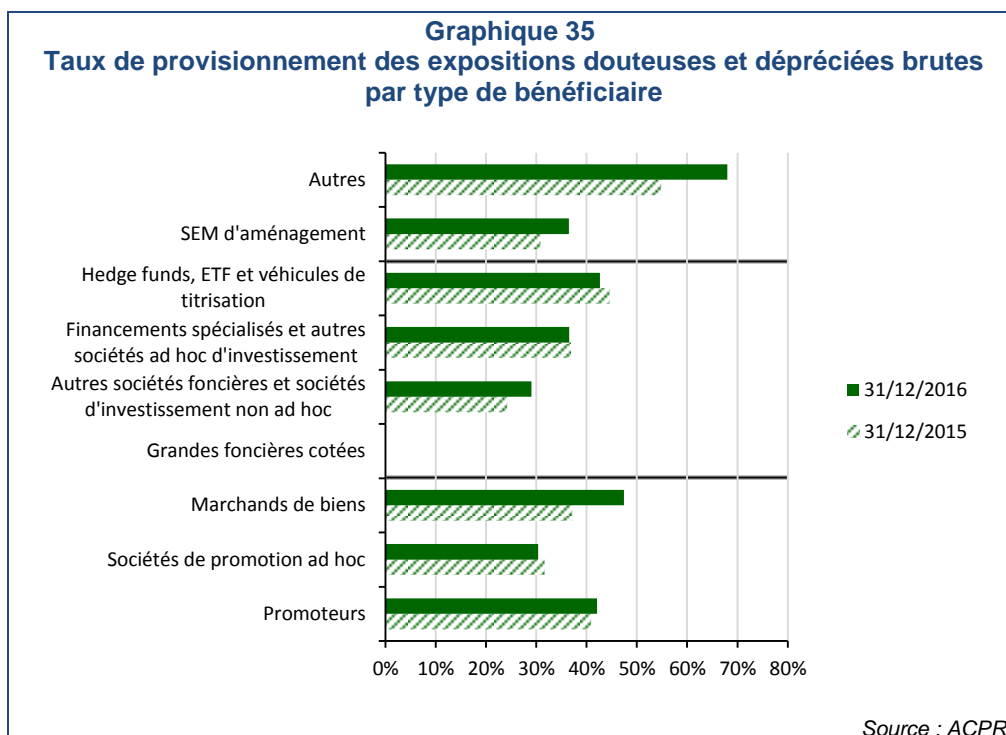
Enfin, sur un plan individuel, seule une banque de l'échantillon enregistre une baisse de son taux de provisionnement d'une année sur l'autre (-3,6 pts), les autres voyant ce dernier s'accroître de 1,8 à 6,7 pts.

Les différents types de concours affichent, de façon analogue, des évolutions contrastées entre 2015 et 2016 (Graphique 34) : si le taux de provisionnement des

expositions douteuses et dépréciées brutes progresse pour les crédits et titres de dette ainsi que pour le crédit-bail immobilier (+2,4 pts et +5,6 pts respectivement), il s'inscrit au contraire en repli pour les autres catégories d'expositions.

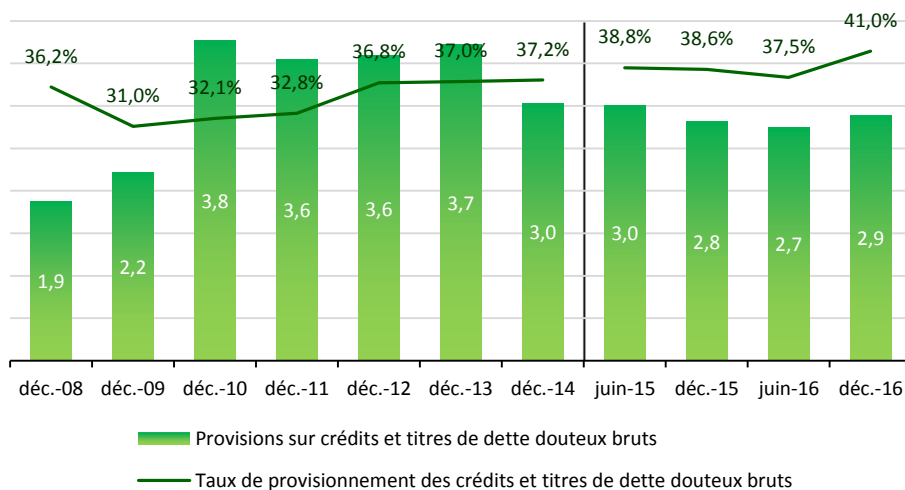


À l'exception des *hedge funds*, ETF et véhicules de titrisation (-1,9 pt), des financements spécialisés et autres sociétés *ad hoc* d'investissement (-0,2 pt) et des sociétés de promotion *ad hoc* (-1,3 pt), tous les types de bénéficiaires ont vu leurs taux de provisionnement s'améliorer sur 2016 (Graphique 35).



En ce qui concerne spécifiquement les crédits et titres de dette, la hausse du taux de provisionnement entre 2015 et 2016 (+2,4 pts) reflète tout à la fois une baisse des crédits douteux de 3,5 % et une hausse des provisions de 2,6 % (Graphique 36). Le taux de provisionnement des crédits et titres de dette douteux bruts affiche ainsi son niveau le plus élevé depuis 2008.

Graphique 36
Montant des provisions et taux de provisionnement des crédits et titres de dette douteux bruts

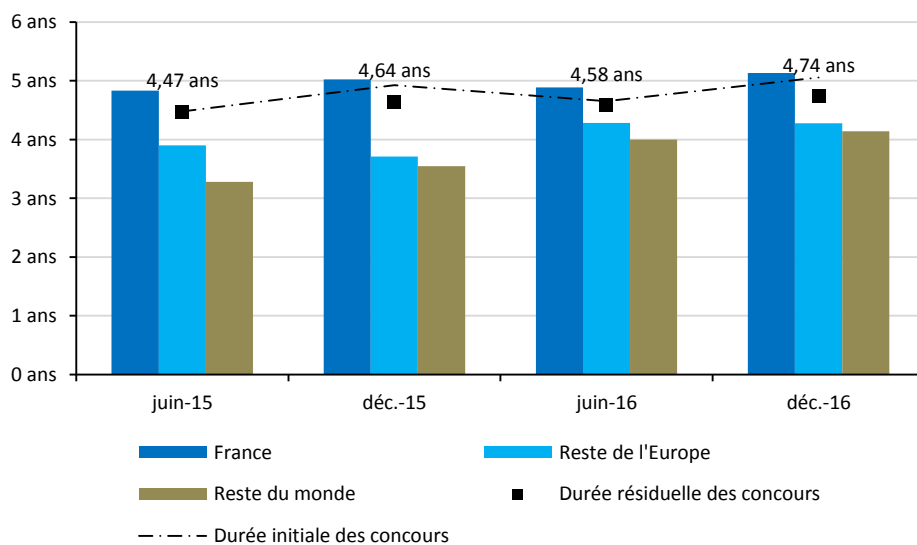


Source : ACPR

3.4.3 Des risques qui restent mesurés

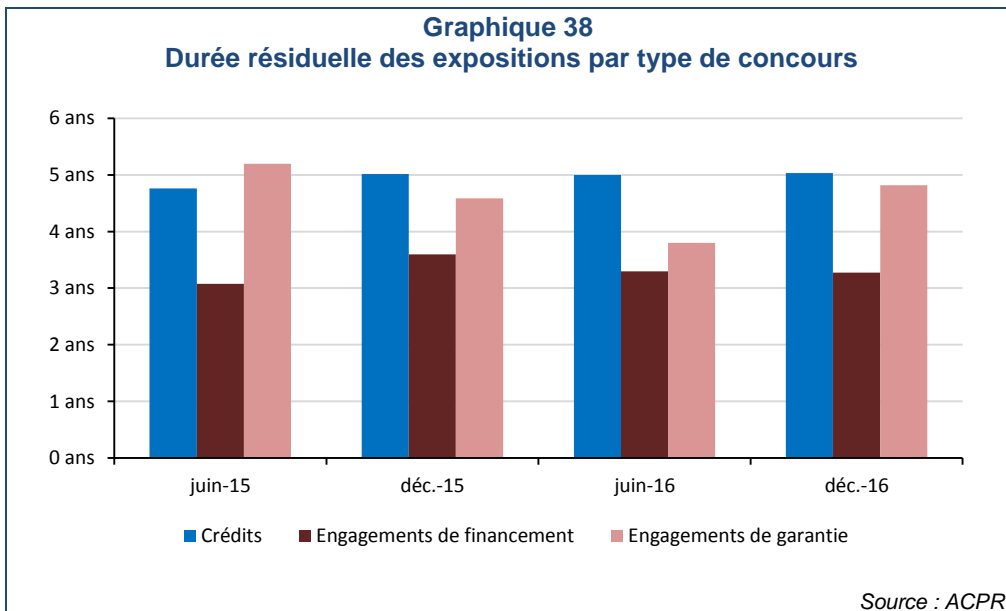
En premier lieu, la durée résiduelle moyenne des concours accordés aux professionnels de l'immobilier reste relativement stable, oscillant depuis mi-2015 entre 4,5 et 4,7 ans (Graphique 37). Sur l'année 2016, elle progresse légèrement (+1,2 mois). Cette hausse reflète principalement l'allongement de 7,1 mois observé dans le reste du monde et dans le reste de l'Europe (+6,8 mois), la durée résiduelle moyenne des concours étant quasi inchangée en France (+1,3 mois). On relèvera par ailleurs que la durée résiduelle des expositions est très proche de celle des nouveaux concours accordés, ce qui suggère une grande stabilité des conditions d'octroi dans le temps sur ce critère.

Graphique 37
Durée résiduelle des expositions par zone géographique

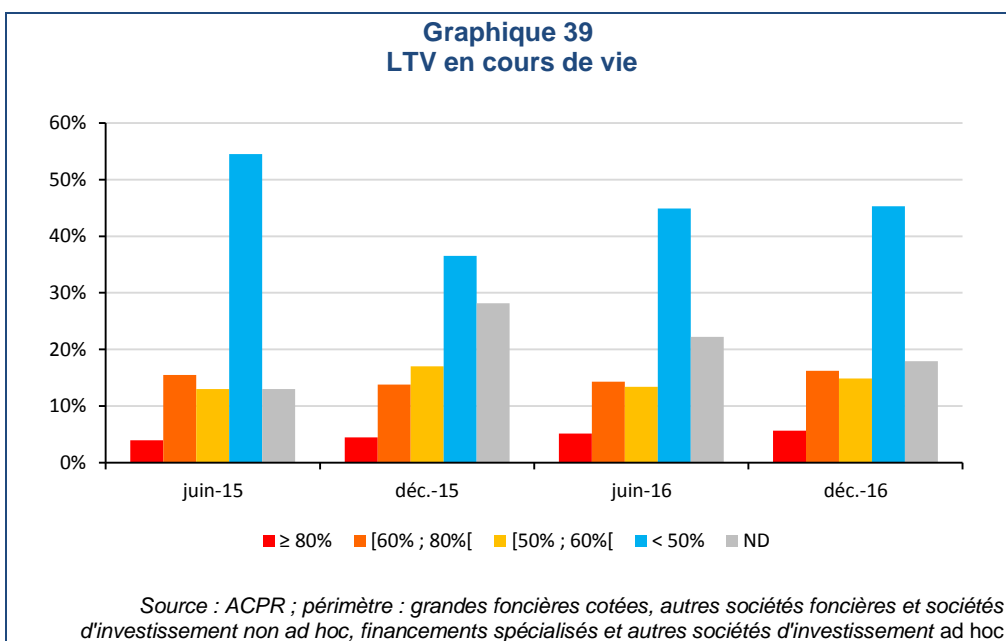


Source : ACPR

Si la durée résiduelle moyenne des crédits est restée quasi inchangée tout au long de 2016, elle a en revanche diminué sur un an pour les engagements de financement (-3,8 mois) et légèrement progressé pour les engagements de garantie (+2,9 mois) ; ces derniers ont toutefois enregistré des évolutions importantes au cours de l'année (Graphique 38).

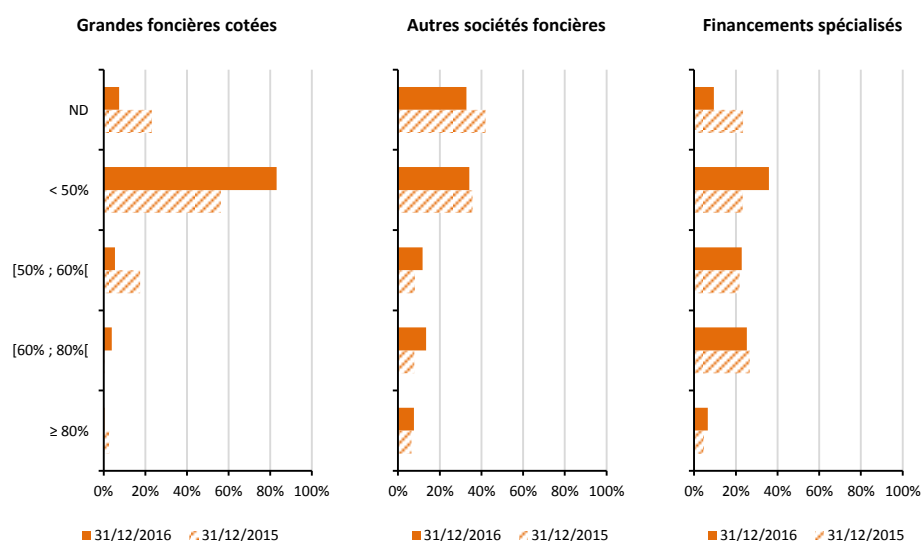


En second lieu, l'analyse des expositions en fonction du rapport entre le montant du prêt et la valeur du bien financé (ou *loan to value* – LTV) fait ressortir une très légère dégradation du profil de risque du portefeuille : en excluant la part des expositions pour lesquelles l'information n'est pas disponible, 73,3 % des opérations présentaient un ratio inférieur à 60 % à fin 2016, contre 74,6 % un an plus tôt (Graphique 39).



Les différentes catégories de bénéficiaires présentent par ailleurs des profils contrastés : si, toujours en excluant les opérations pour lesquelles cette information n'est pas disponible, 95,5 % des expositions sur des grandes foncières cotées affichent une LTV inférieure à 60 %, cette proportion est beaucoup plus réduite pour les autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* (68,5 %) et pour les financements spécialisés et autres sociétés *ad hoc* d'investissement (64,8 %). Seul ce dernier segment enregistre toutefois une relative amélioration de sa situation sur l'année, avec une hausse de 5,7 pts de la part des expositions avec une LTV inférieure à 60 %, la première et la seconde catégories de bénéficiaire affichant au contraire des baisses respectives de 0,7 et 7 pts (Graphique 40).

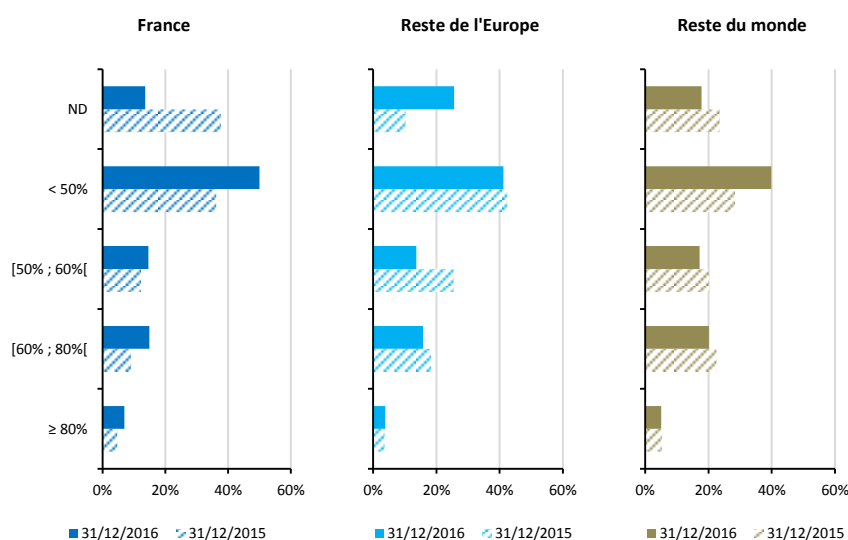
Graphique 40
LTV en cours de vie par type de bénéficiaire



Source : ACPR

Par ailleurs, le reste du monde se distingue par une proportion relativement importante des expositions dont la LTV est supérieure ou égale à 60 % puisqu'elle atteint 30,5 % (en excluant les opérations pour lesquelles l'information n'est pas disponible) contre 26,5 % en France et 26,2 % dans le reste de l'Europe (Graphique 41). C'est en revanche la seule zone géographique où la part des expositions les plus risquées a reflué d'un semestre à l'autre (-5,9 pts contre +3,1 pts en France et +1,9 pt dans le reste de l'Europe).

Graphique 41
LTV en cours de vie par zone géographique

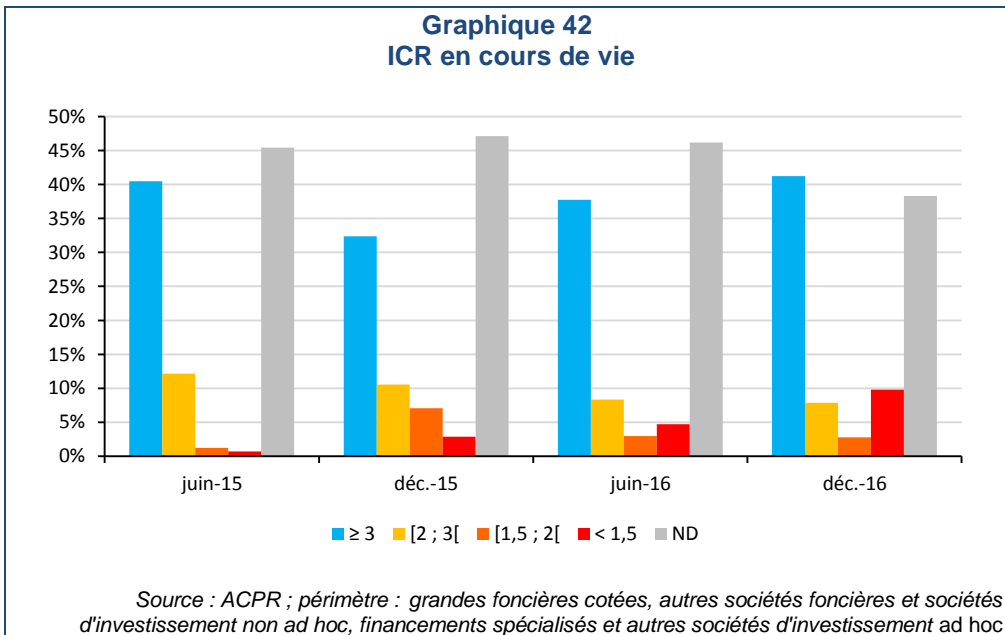


Source : ACPR

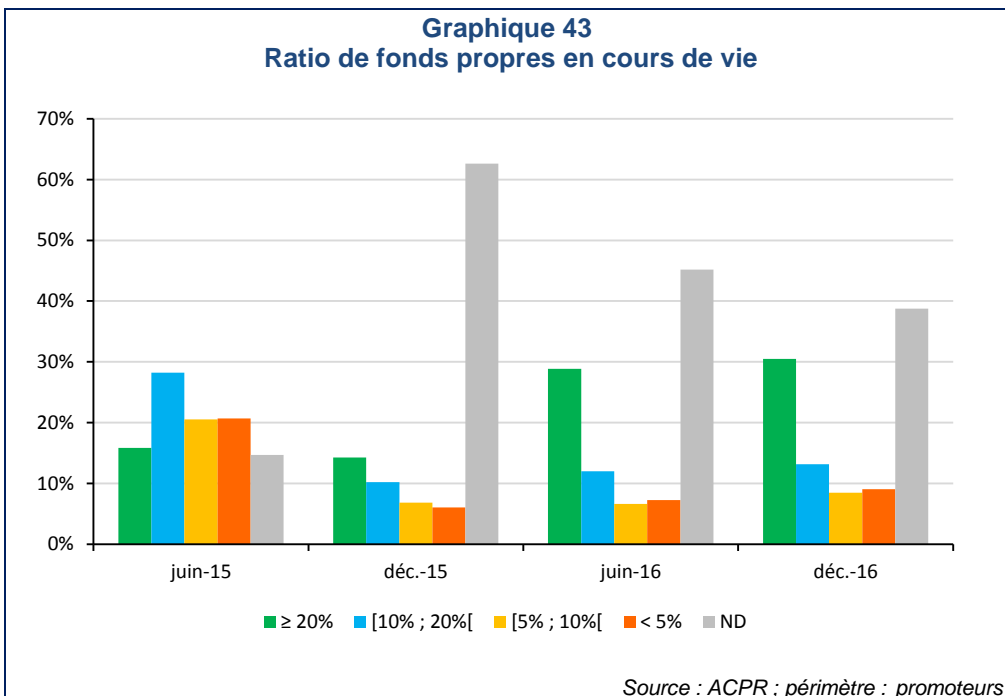
Enfin, si on omet les opérations pour lesquelles l'information n'est pas disponible, il ressort que la très grande majorité des expositions présente un taux de couverture des intérêts (*interest coverage ratio* ou ICR⁵) supérieur ou égal à 3 (Graphique 42). Pour mémoire, lors de l'analyse des conséquences des différents scénarios de stress sur l'immobilier résidentiel qu'elles ont menée fin 2016 sous l'impulsion du Haut conseil de stabilité financière, les banques ont retenu un ICR de 2,5 pour

⁵ Résultat d'Exploitation/frais financiers.

délimiter les expositions saines et en défaut⁶. Si elle reste très réduite, la part des opérations présentant un ICR en cours de vie inférieur à 1,5 a néanmoins sensiblement progressé en 2016, passant de 5,5 % à 15,9 % (hors « ND »).



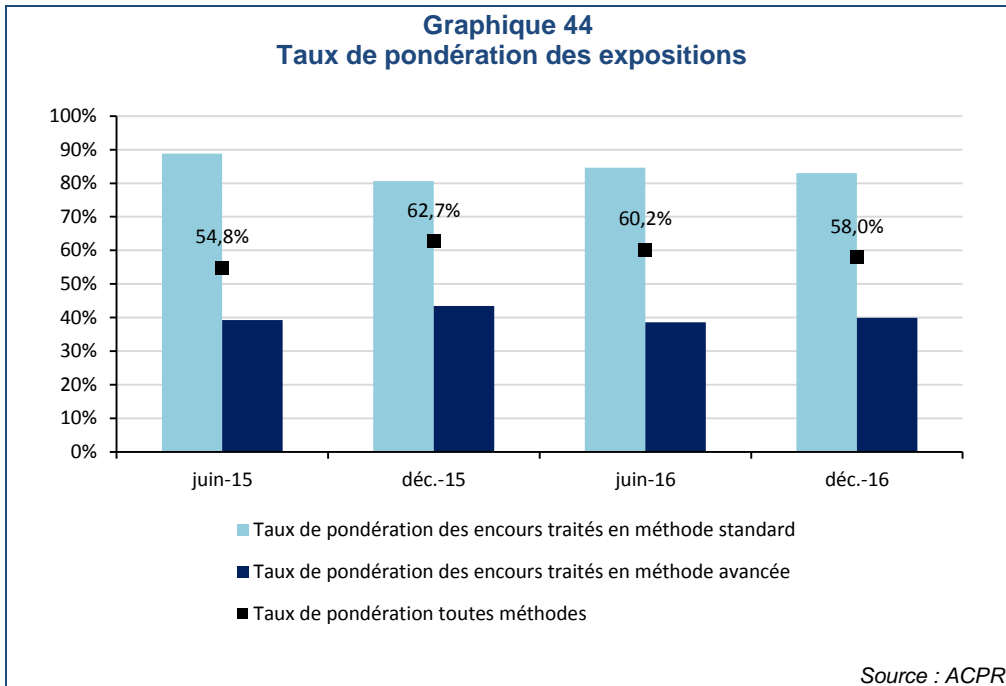
Enfin, à l'inverse de la LTV et de l'ICR, les ratios de fonds propres des promoteurs en cours de vie se sont améliorés en 2016 : la part des expositions associées à un ratio de fonds propres supérieur à 10 % a progressé de 5,8 pts à 71,3 % (hors expositions pour lesquelles cette information n'est pas disponible) ; à l'inverse, la part des encours associée à un ratio de fonds propres inférieur à 5 % a diminué de 1,4 pt à 14,8 % (Graphique 43).



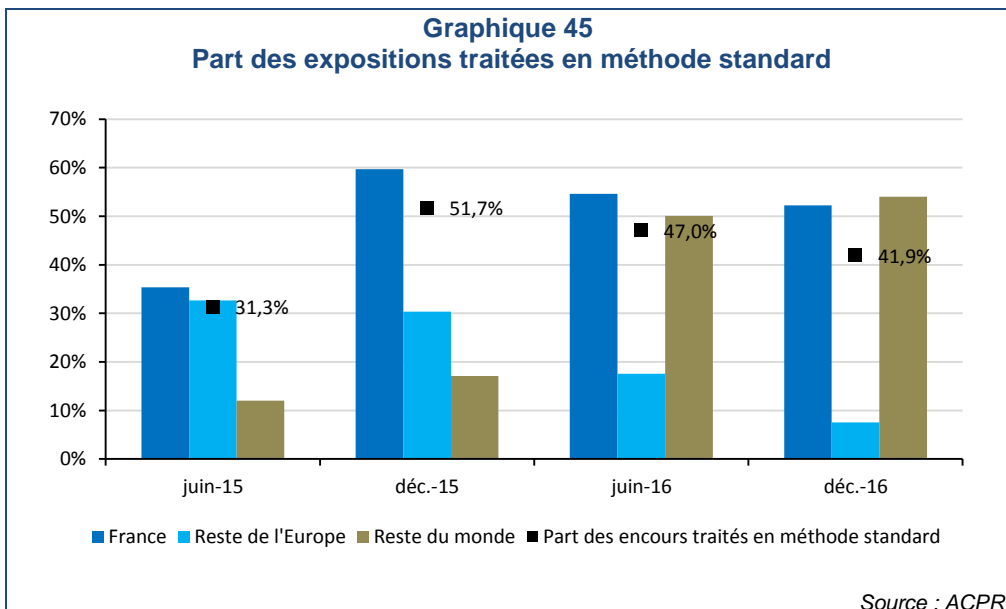
⁶ Cf. https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/hcsf/HCSF-170331-Note_publique_CRE.pdf

3.4.4 Un taux de pondération des expositions en léger repli

Le taux de pondération moyen toutes méthodes confondues atteint 58 %, en baisse de 2,2 pts sur le second semestre et de 4,7 pts sur l'année (Graphique 44). Les différentes méthodes ont néanmoins enregistré des évolutions contrastées d'une année sur l'autre (+2,4 pts à 83 % pour la méthode standard et -3,6 pts à 39,9 % pour la méthode avancée).

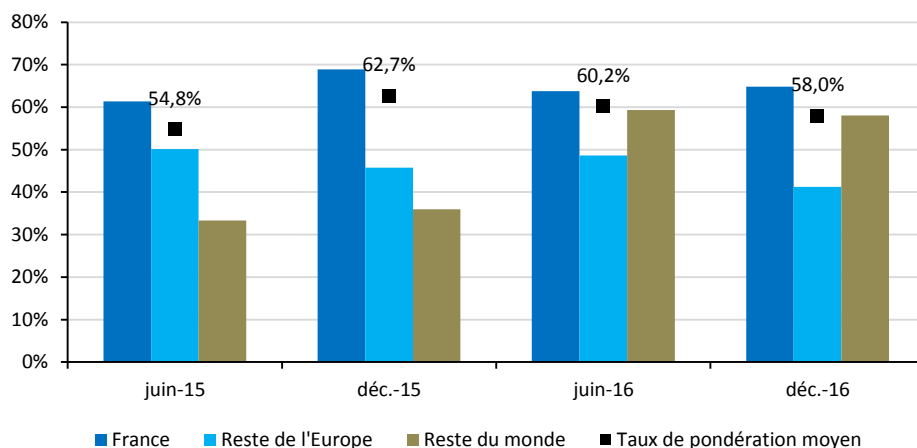


La baisse du taux de pondération moyen des expositions reflète notamment le repli de la part des expositions traitées en méthode standard (-9,8 pts sur un an ; Graphique 45) ; cette tendance provient en partie d'effets de périmètre (toutes les banques n'ayant pas encore remis d'informations à fin 2015).



Le reste de l'Europe affichant la part des expositions traitées en méthode avancée la plus élevée, au surplus en hausse sur 2016, le taux de pondération moyen des expositions sur la région ressort logiquement nettement en-dessous de la moyenne (Graphique 46). *A contrario*, la France présente le taux de pondération moyen le plus élevé, alors même que la part des encours traités en méthode standard y est relativement semblable à celle du reste du monde.

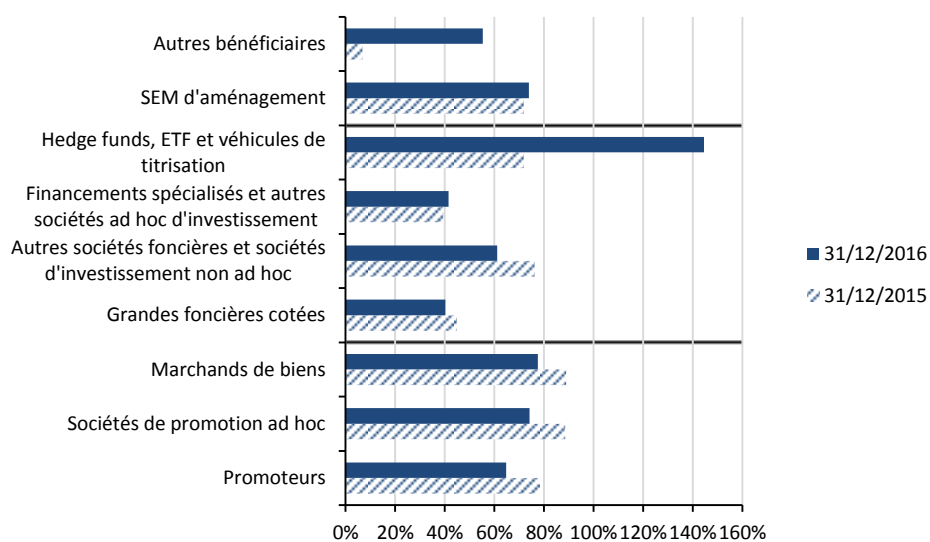
Graphique 46
Taux de pondération des expositions par zone géographique



Source : ACPR

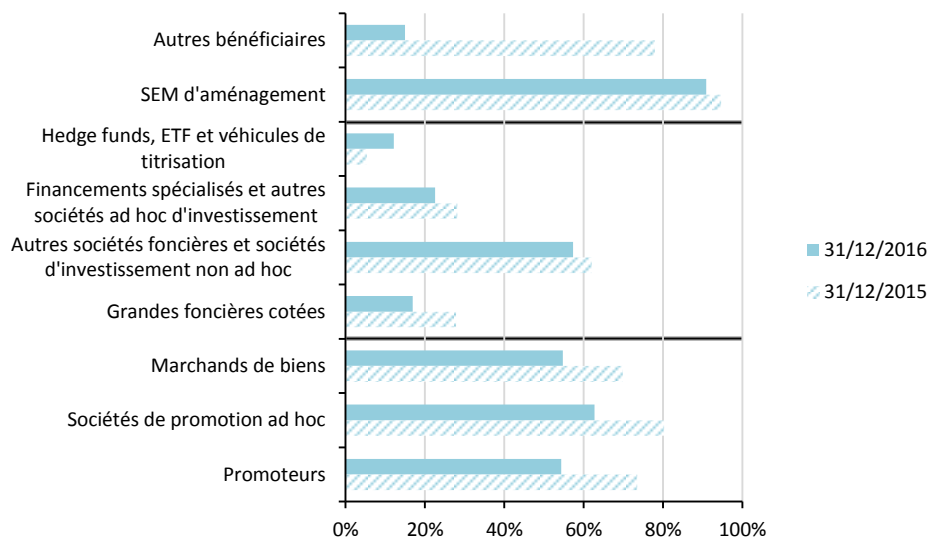
Enfin, l'analyse fait ressortir d'importants écarts entre les différentes catégories de bénéficiaires : le taux de pondération moyen des expositions sur les *hedge funds*, ETF et véhicules de titrisation se démarque ainsi nettement, quand bien même ces dernières sont dans leur très grande majorité traitées en méthode avancée (Graphique 47 et Graphique 48). Au-delà, on observe que, de façon générale, les expositions sur les promoteurs et marchands de biens se voient attacher des taux de pondération plus élevés que celles sur les investisseurs, reflétant notamment le fait que le recours à la méthode standard est généralement plus fréquent pour cette première catégorie de bénéficiaires que pour la seconde.

Graphique 47
Taux de pondération des expositions par type de bénéficiaire



Source : ACPR

Graphique 48
Part des expositions traitées en méthode standard par type de bénéficiaire



Source : ACPR

Références

« France retail marketview » T4 2016, CBRE

« Les clés du marché des bureaux » T4 2016, Cushman and Wakefield

BNP Paribas Real Estate, « At a glance, investissement en France" T4 2016

European Investment Quarterly, T4 2016, CBRE

Note « Immobilier commercial » – Diagnostic actualisé et résultats des stress tests dédiés, mars 2017, Haut conseil de stabilité financière

Liste des tableaux

TABLEAU 1	Évolution de la structure de la production par catégorie d'emprunteur et type d'actif entre le premier et le second semestre de 2016.....	10
TABLEAU 2	Ventilation des expositions brutes globales par catégorie d'emprunteur et type d'actif.....	21
TABLEAU 3	Évolution de la structure des expositions par catégorie d'emprunteur et type d'actif entre fin 2015 et fin 2016.....	21

Liste des graphiques

GRAPHIQUE 1	Engagements en immobilier d'entreprise en Europe	5
GRAPHIQUE 2	Investissement en immobilier d'entreprise en France.....	6
GRAPHIQUE 3	Investissement en immobilier d'entreprise en France par type d'actif	6
GRAPHIQUE 4	Taux de vacance des bureaux en Île de France	7
GRAPHIQUE 5	Montant et évolution de la production annuelle de concours aux professionnels de l'immobilier	8
GRAPHIQUE 6	Structure de la production par type de concours	9
GRAPHIQUE 7	Structure de la production par zone géographique et type de concours au 2 ^{ème} semestre 2016	9
GRAPHIQUE 8	Structure de la production par type de bénéficiaire	10
GRAPHIQUE 9	Évolution de la structure de la production par type de bénéficiaire	11
GRAPHIQUE 10	Structure de la production par zone géographique et type de bénéficiaire	11
GRAPHIQUE 11	Structure de la production par type d'actif.....	12
GRAPHIQUE 12	Structure de la production par zone géographique et type d'actif	13
GRAPHIQUE 13	Durée initiale des nouveaux concours	13
GRAPHIQUE 14	Durée initiale des nouveaux concours par type de bénéficiaire	14
GRAPHIQUE 15	Taux de pré-commercialisation	15
GRAPHIQUE 16	Taux d'apport en fonds propres à l'octroi.....	15
GRAPHIQUE 17	Ratio de fonds propres à l'octroi	16
GRAPHIQUE 18	Expositions brutes globales rapportées au total de bilan et au montant des fonds propres totaux.....	17
GRAPHIQUE 19	Structure des expositions brutes globales par zone géographique	17
GRAPHIQUE 20	Structure des expositions brutes globales par type de concours	18

GRAPHIQUE 21	Structure des expositions brutes globales par zone géographique et type de concours	18
GRAPHIQUE 22	Structure des expositions brutes globales par type de bénéficiaire	19
GRAPHIQUE 23	Évolution de la structure des expositions brutes globales par type de bénéficiaire	19
GRAPHIQUE 24	Structure des expositions brutes globales par zone géographique et type de bénéficiaire	20
GRAPHIQUE 25	Structure des expositions brutes globales par type d'actif	20
GRAPHIQUE 26	Structure des expositions brutes globales par zone géographique et type d'actif	22
GRAPHIQUE 27	Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique	22
GRAPHIQUE 28	Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de concours	23
GRAPHIQUE 29	Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire	23
GRAPHIQUE 30	Taux de crédits et titres de dette douteux bruts	24
GRAPHIQUE 31	Taux de crédits et titres de dette restructurés <i>in bonis</i> par zone géographique	24
GRAPHIQUE 32	Taux de crédits et titres de dette restructurés <i>in bonis</i> par type de bénéficiaire	25
GRAPHIQUE 33	Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique.....	25
GRAPHIQUE 34	Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de concours	26
GRAPHIQUE 35	Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire	26
GRAPHIQUE 36	Montant des provisions et taux de provisionnement des crédits et titres de dette douteux bruts.....	27
GRAPHIQUE 37	Durée résiduelle des expositions par zone géographique	27
GRAPHIQUE 38	Durée résiduelle des expositions par type de concours	28
GRAPHIQUE 39	LTV en cours de vie	28
GRAPHIQUE 40	LTV en cours de vie par type de bénéficiaire.....	29
GRAPHIQUE 41	LTV en cours de vie par zone géographique	29
GRAPHIQUE 42	ICR en cours de vie.....	30
GRAPHIQUE 43	Ratio de fonds propres en cours de vie	30
GRAPHIQUE 44	Taux de pondération des expositions	31
GRAPHIQUE 45	Part des expositions traitées en méthode standard.....	31

GRAPHIQUE 46	Taux de pondération des expositions par zone géographique	32
GRAPHIQUE 47	Taux de pondération des expositions par type de bénéficiaire	32
GRAPHIQUE 48	Part des expositions traitées en méthode standard par type de bénéficiaire	33



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