



n°152 - 2023

Analyses et synthèses

Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises en 2022



Synthèse générale¹

Au niveau mondial, selon les statistiques publiées par CBRE², les investissements en immobilier d'entreprise, qui avaient marqué un net rebond en 2021 (+63,1 %) après leur repli de 2020 (-22,5 %), ont reculé à nouveau en 2022 (-18,4 % ; Graphique 1). Ce recul demeure plus marqué dans la zone regroupant l'Europe, le Moyen-Orient et l'Afrique (-24,1 %).

En France, le marché de l'immobilier commercial est resté dynamique en 2022. D'après les données publiées par BNP Paribas Real Estate, après deux années consécutives de recul en 2020 et 2021, l'investissement en immobilier d'entreprise en France a enregistré un rebond en 2022 (+6,2 % par rapport à 2021), avec notamment d'importants volumes d'investissements réalisés au 2^{ème} et 3^{ème} trimestres (Graphique 2). D'après les données publiées par Immostat, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a par ailleurs poursuivi sa hausse en 2022 (Graphique 4), ainsi que l'offre immédiate de bureaux mais à un rythme néanmoins plus lent que celui de la demande (Graphique 5), d'où une baisse du délai d'écoulement en 2022.

On observe toutefois un retournement du marché à partir du T4-2022. Dans un contexte macroéconomique toujours incertain et de changements structurels affectant le secteur (essor du télétravail, du commerce en ligne...), les conditions de financement se sont resserrées. L'investissement a reculé au T4-2022 (-42,4 % par rapport au T4-2021). Ce recul s'est poursuivi au T1-2023 (-24,6 % par rapport au T1-2022). Les performances restent cependant disparates selon les classes d'actifs (Graphique 3) : les investissements dans l'immobilier de bureaux s'inscrivent en nette baisse par rapport à leurs moyennes décennales ; de même, les investissements dans les locaux d'activité et l'immobilier logistique ont chuté au T1-2023. A l'inverse, les investissements dans le secteur du commerce sont en forte croissance et le secteur de l'hôtellerie semble sortir de la crise, avec un rebond des investissements au T1-2023.

La demande placée de bureaux en Ile-de-France a également reculé au T4-2022 (-3,7 % par rapport au T4-2021) avant de chuter au T1-2023 (-38,8 % par rapport au T1-2022) alors que l'offre immédiate de bureaux en Île de France est au plus haut au T1-

2023. Ce déséquilibre entraîne une remontée du délai d'écoulement au T1-2023 (+3 mois à 2,3 ans).

Enfin, d'après les statistiques publiées par Immostat, **le prix au mètre carré des investissements en bureaux en Île de France a reculé de 2,5 % en 2022 et cette tendance s'est poursuivie au T1-2023** (-2,3 % par rapport au T4-2022 ; Graphique 7). Les loyers des bureaux se sont maintenus à de hauts niveaux en 2022 (+1,7 % pour les biens neufs ou restructurés et +5,8 % pour les biens de seconde main ; Graphique 8), grâce notamment à un taux de mesures d'accompagnement qui reste très élevé (24,4 % en moyenne en 2022 ; Graphique 9). Les loyers des bureaux pour les biens de seconde main reculent en revanche de 2,1 % au T1-2023.

Dans ce contexte, d'après les données remises par les cinq principaux groupes bancaires français³ dans le cadre de l'enquête de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), **la production de concours aux professionnels de l'immobilier s'est inscrite en légère hausse en 2022** (+1,7 % par rapport à 2021 ; Graphique 10) grâce à une production record au premier semestre (S1) et en dépit d'un léger recul au S2 (-4,8 % par rapport au S2-2021).

L'évolution de la structure de la production traduit une certaine normalisation du marché, les segments affectés par la crise sanitaire (biens localisés à l'étranger, immobilier de bureaux et investisseurs) voyant leur part dans la production remonter :

- Les biens localisés en France restent majoritaires dans la production mais leur part relative recule légèrement (-2,7 points de pourcentage (pts) à 62,3 % par rapport à 2021, Graphique 11) au profit des biens localisés à l'étranger (+2,7 pts à 37,7 %), notamment dans le reste de l'Europe (+2,5 pts à 24,7 %) ;
- L'immobilier résidentiel reste prépondérant mais sa part dans la production recule (-2,8 pts à 40,6 % ; Graphique 17), au profit notamment des locaux d'activité (+1,4 pt à 9,9 %) et de l'immobilier de bureau (+1,7 pt à 18,8 %) bien que la part de ce dernier segment n'ait toujours pas retrouvé son niveau d'avant la crise sanitaire ;
- Les investisseurs restent majoritaires et leur part dans la production progresse (+0,6 pt à 53,3 % ; Graphique 14), tandis que celle des promoteurs et marchands de biens recule (-0,8 pt à 45 %).

¹ Les termes techniques sont définis dans le glossaire en fin d'étude.

² Coldwell Banker Richard Ellis, groupe américain de conseil en immobilier d'entreprise

³ BNP Paribas, Société générale, Groupe Crédit agricole, Groupe BPCE et Groupe Crédit mutuel. À fin 2021, les 5 groupes représentaient 91,3 % des prêts à l'immobilier commercial des banques françaises tels que déclarés dans l'état FINREP F18.02.

Les expositions brutes globales des banques françaises aux professionnels de l'immobilier ont encore augmenté de 6,7 % en 2022, contre 9,3 % en 2021 (Graphique 20). La hausse relativement soutenue des expositions en 2022 s'explique notamment par le dynamisme de la production au S1-2022. En valeur relative, ces expositions continuent de s'inscrire en hausse par rapport aux fonds propres totaux (+3,6 pts à 57,6 % ; Graphique 21) mais restent **modestes par rapport au total de bilan** (+0,1 pt à 3,3 %).

Enfin, les indicateurs de risque continuent d'être bien orientés :

- La part des opérations avec un taux de pré-commercialisation nul continue de refluer après son point haut du S1 2021, atteignant 26,4 % en 2022 (-6,6 pts par rapport à 2021 ; Graphique 44).
- La part des concours avec un ratio prêt / valeur du bien financé (*loan to value* – LTV) < 60 % reste prédominante à 75,7 % en décembre 2022 (Graphique 55) ; celle des concours avec un ratio de couverture des intérêts (*interest coverage ratio* – ICR) ≥ 2 reste très largement majoritaire à 79,2 % en décembre 2022 (Graphique 58), de même que celle des opérations avec un ratio de couverture du service de la dette (*debt service coverage ratio* – DSCR) $\geq 1,5$ (60,5 % en décembre 2022 ; Graphique 61).
- La durée initiale des concours a légèrement augmenté (+1 mois à 4,1 ans ; Graphique 41) mais reste relativement plus courte que sa moyenne depuis 2015 ; de son côté, la durée résiduelle a légèrement reculé (-1 mois à 3,7 ans ; Graphique 46) ;
- Le taux d'expositions douteuses brutes recule à son plus bas niveau, au global (2 % en décembre 2022, soit -7 points de base (bps) par rapport à décembre 2021 ; Graphique 29), ainsi que le taux de crédits restructurés (-17 bps à 1,16 % ; Graphique 34).
- Sur la même période, le taux de provisionnement baisse également de 1,3 pt à 35,8 % (Graphique 36), notamment en raison du passage en pertes d'anciens dossiers fortement provisionnés ;
- Enfin, le taux de pondération moyen des expositions a diminué (-1,7 pt à 55,8 % ; Graphique 64), sous l'effet principalement de la hausse des expositions traitées en méthode notations internes ; néanmoins, le taux de

pondération de ces dernières expositions, plus sensibles aux risques sous-jacents, a augmenté de 4,8 pts sur la période – les banques qui utilisent des modèles internes estiment donc que leur qualité s'est détériorée.

En dépit de ce diagnostic qui reste globalement positif, les banques doivent rester particulièrement vigilantes face aux développements en cours dans un secteur qui montre clairement des signes de retournement. Elles devront en particulier veiller à procéder à un suivi rapproché de leurs risques au regard notamment de la valorisation ou de la situation locative des biens financés, et à traduire sans délai dans leurs bilans et leurs comptes de résultat toute dégradation de la qualité de leurs expositions sur les professionnels de l'immobilier.

Par ailleurs, afin de disposer d'une vision plus précise des risques auxquels les banques sont exposées et à une fréquence resserrée et de satisfaire une recommandation du Conseil Européen du Risque Systémique⁴, l'ACPR a engagé une refonte de son enquête qui entrera en vigueur au second semestre 2023.

Étude réalisée par Laurent FAIVRE et Pierre SARRUT.

Mots-clés : professionnels de l'immobilier

Codes JEL : G21

⁴ [Cf. recommandation n°2019/3 du Conseil Européen du Risque Systémique.](#)

SOMMAIRE

UN RETOURNEMENT DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	6
1. Un repli des investissements dans toutes les zones du monde.....	6
2. Un retournement du marché français à partir du T4-2022	7
2.1. Une baisse de l'investissement en immobilier d'entreprise en France depuis le T4-2022	7
2.2. Une offre immédiate de bureaux au plus haut en Île-de-France	8
2.3. Un infléchissement du prix moyen des bureaux tandis que les valeurs locatives se maintiennent à un niveau élevé	9
UNE PRODUCTION EN LÉGERE HAUSSE	11
1. Une production en légère hausse en 2022, tirée par l'étranger	11
2. Des concours qui restent majoritairement octroyés à des investisseurs	12
3. Un recul de l'immobilier résidentiel au profit de de l'immobilier de bureau, des locaux d'activité et des autres actifs	14
UNE CROISSANCE MOINS DYNAMIQUEDES EXPOSITIONS BANCAIRES	16
1. Des expositions en ralentissement et qui restent modestes au regard du total de bilan des banques françaises	16
2. Une structure des expositions par type de bénéficiaire stable par rapport à 2021	18
3. Une hausse des actifs résidentiels en France et des locaux d'activité à l'étranger	19
DES EXPOSITONS QUI PRÉSENTENT UN RISQUE LIMITÉ	21
1. Un taux d'expositions douteuses qui se stabilise à un faible niveau	21
2. Un taux de provisionnement des expositions douteuses qui poursuit sa décrue	24
3. Des indicateurs de risque qui restent généralement bien orientés	27
3.1. Une durée initiale des nouveaux concours en légère hausse.....	27
3.2. Un recul des opérations avec un taux de pré-commercialisation nul pour la première fois depuis 2018.....	28
3.3. Une durée résiduelle toujours orientée à la baisse	29
3.4. Une vitesse de renouvellement qui se stabilise	31
3.5. Une structure des expositions par taux de LTV qui reste stable	33
3.6. Des taux de couverture des intérêts de la dette (<i>ICR</i>) et des taux de couverture du service de la dette (<i>DSCR</i>) toujours bien orientés	35
3.7. Des ratios de fonds propres des promoteurs toujours élevés	37
3.8. Une baisse des taux de pondération moyens	38
GLOSSAIRE	39

Chiffres-clés⁵

Expositions et production



Ensemble des zones géographiques



France



		Ensemble des zones géographiques		France			
Expositions sur les professionnels de l'immobilier	[1]	267,2 mds€	+6,7%	↗	160,0 mds€	+4,9%	↗
Part de l'immobilier résidentiel	[1]	32,1%	+0,7 pts	↗	39,1%	+2,7 pts	↗
Part des bureaux	[1]	22,2%	-0,6 pts	↘	22,4%	-0,6 pts	↘
Part des locaux commerciaux	[1]	14,2%	-0,2 pts	↘	13,6%	+0,2 pts	↗
En % du total de bilan	[1]	3,3%	+0,1 pts	↗			
En % des fonds propres totaux	[1]	57,6%	+3,6 pts	↗			
Production annuelle de concours aux professionnels de l'immobilier	[2]	88,7 mds€	+1,7%	↗	55,2 mds€	-2,5%	↘
Part de l'immobilier résidentiel	[2]	40,6%	-2,8 pts	↘	49,1%	-1,2 pts	↘
Part des bureaux	[2]	18,8%	+1,7 pts	↗	17,5%	+0,8 pts	↗
Part des locaux commerciaux	[2]	8,9%	-1,6 pts	↘	9,9%	-1,0 pts	↘

Indicateurs de risque et sinistralité



Ensemble des zones géographiques



France



		Ensemble des zones géographiques		France			
Indicateurs de risque							
Durée moyenne à l'octroi	[2]	4,1 ans	+1 mois	↗	4,3 ans	+2 mois	↗
Part des opérations présentant un taux de pré-commercialisation nul	[2]				26,4%	-6,6 pts	↘
Part des opérations présentant un ratio de fonds propres < 5 %	[1]	14,2%	+1,0 pts	↗	16,0%	+1,1 pts	↗
Part des encours présentant une LTV en cours de vie > 80 %	[1]	6,8%	-0,1 pts	↘	8,8%	+0,2 pts	↗
Part des encours présentant un ICR en cours de vie < 1,5	[1]	14,8%	+1,1 pts	↗	14,3%	+3,9 pts	↗
Sinistralité							
Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes	[1]	2,00%	-0,1 pts	↘	1,47%	-0,3 pts	↘
Taux de provisionnement	[1]	33,8%	-3,4 pts	↘	31,7%	-6,0 pts	↘

Base de comparaison :

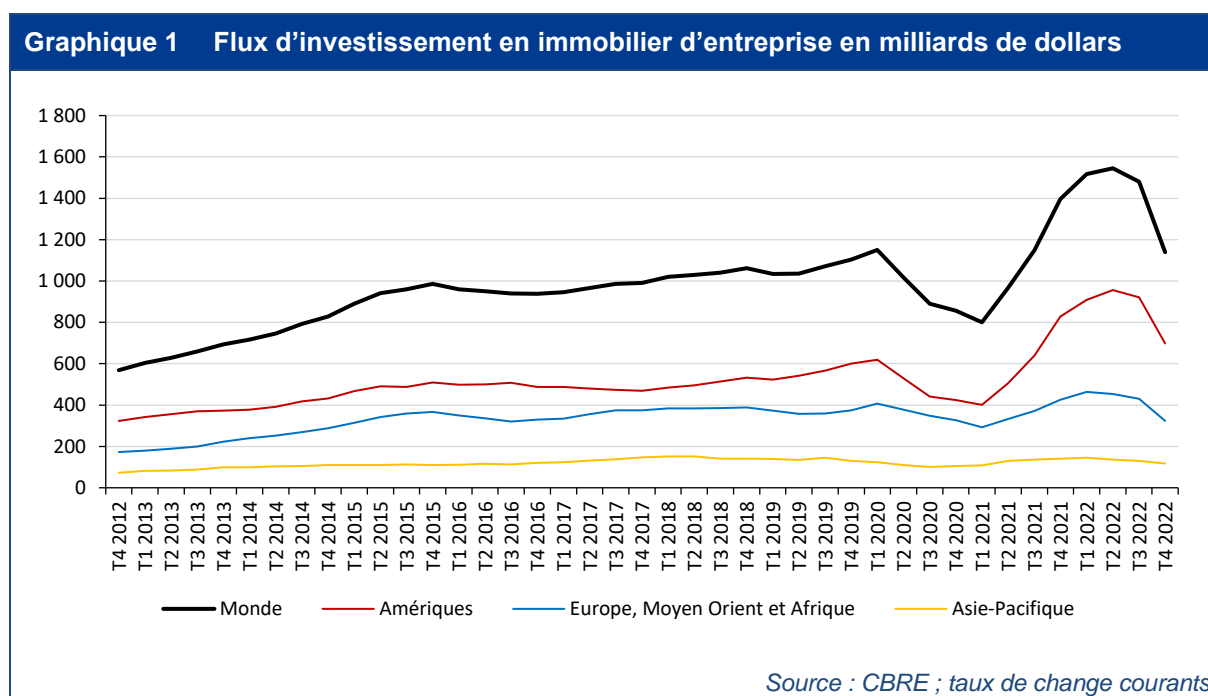
[1] 31/12/2021

[2] 2021

⁵ Données de production sur l'ensemble de l'année 2022 et données d'expositions au 31 décembre 2022. Cf. Glossaire en fin de note pour la définition des différents indicateurs de risque.

UN RETOURNEMENT DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

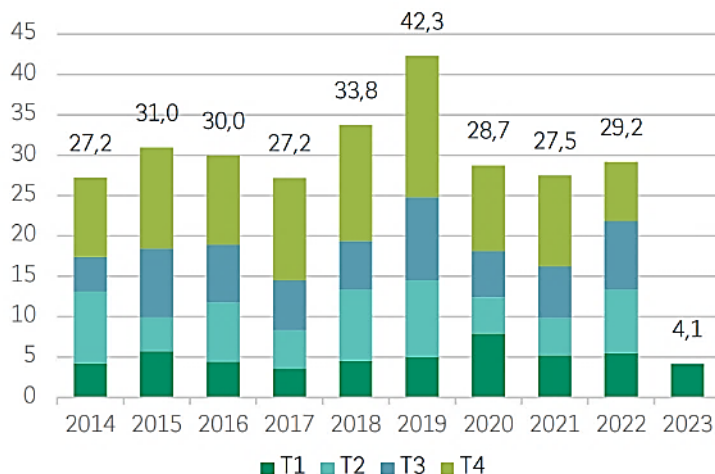
1. Un repli des investissements dans toutes les zones du monde



2. Un retournement du marché français à partir du T4-2022

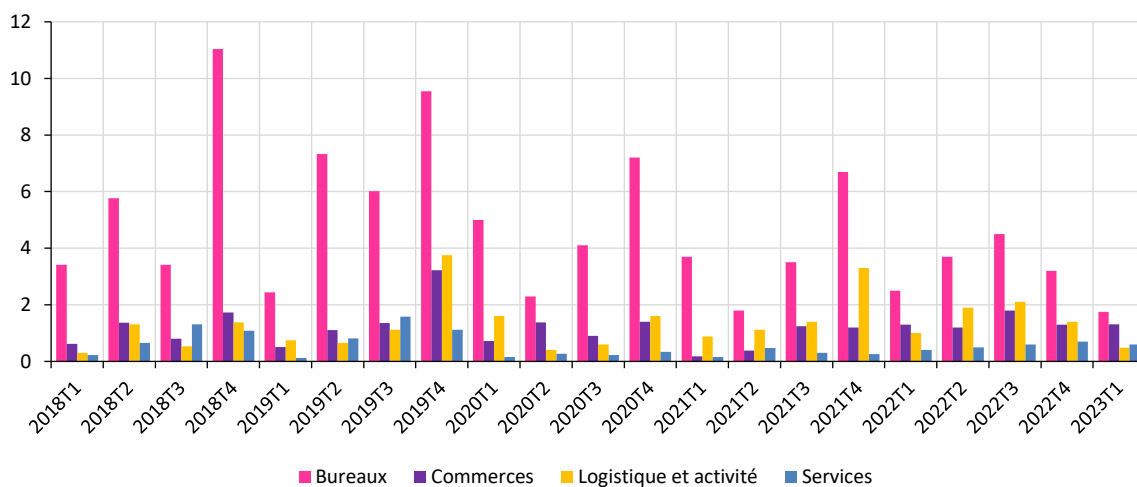
2.1. Une baisse de l'investissement en immobilier d'entreprise en France depuis le T4-2022

Graphique 2 Investissements en immobilier d'entreprise en France, en milliards d'euros



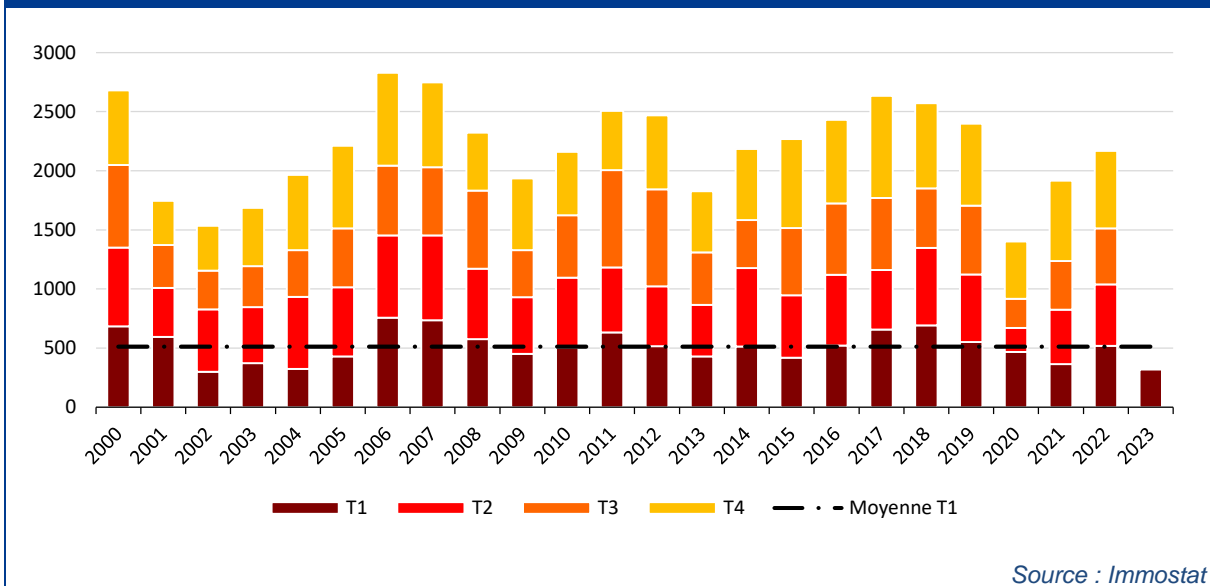
Source : BNP Paribas Real Estate

Graphique 3 Investissements en immobilier d'entreprise en France et par segment, en milliards d'euros sur 12 mois glissants



Source : ACPR d'après BNP Paribas Real Estate

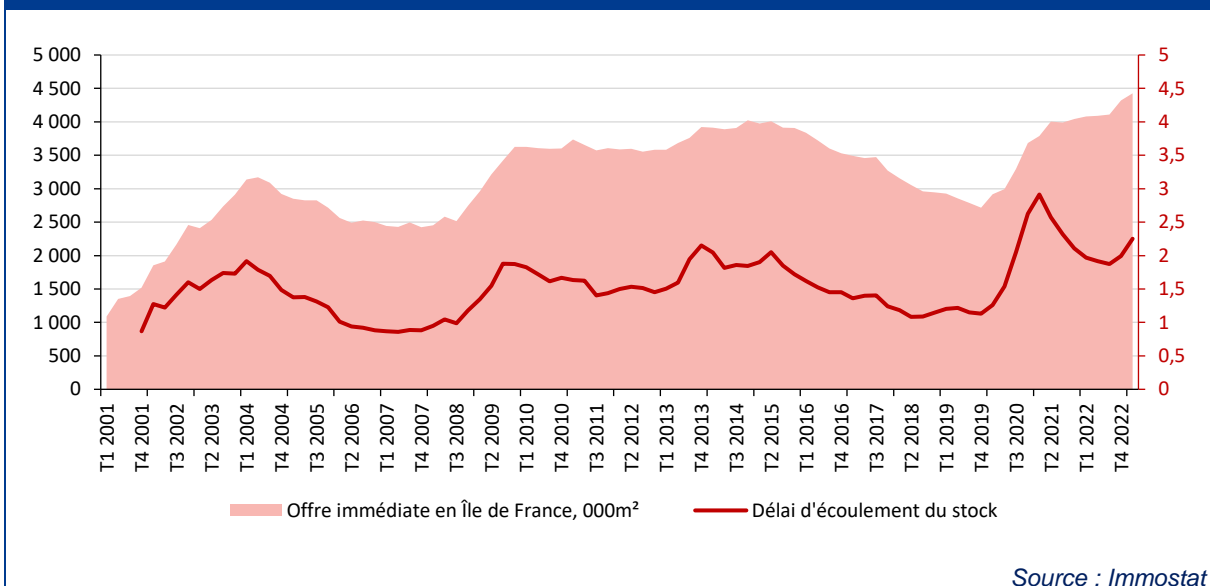
Graphique 4 Demande placée de bureaux en Île de France, en milliers de m²



Source : Immostat

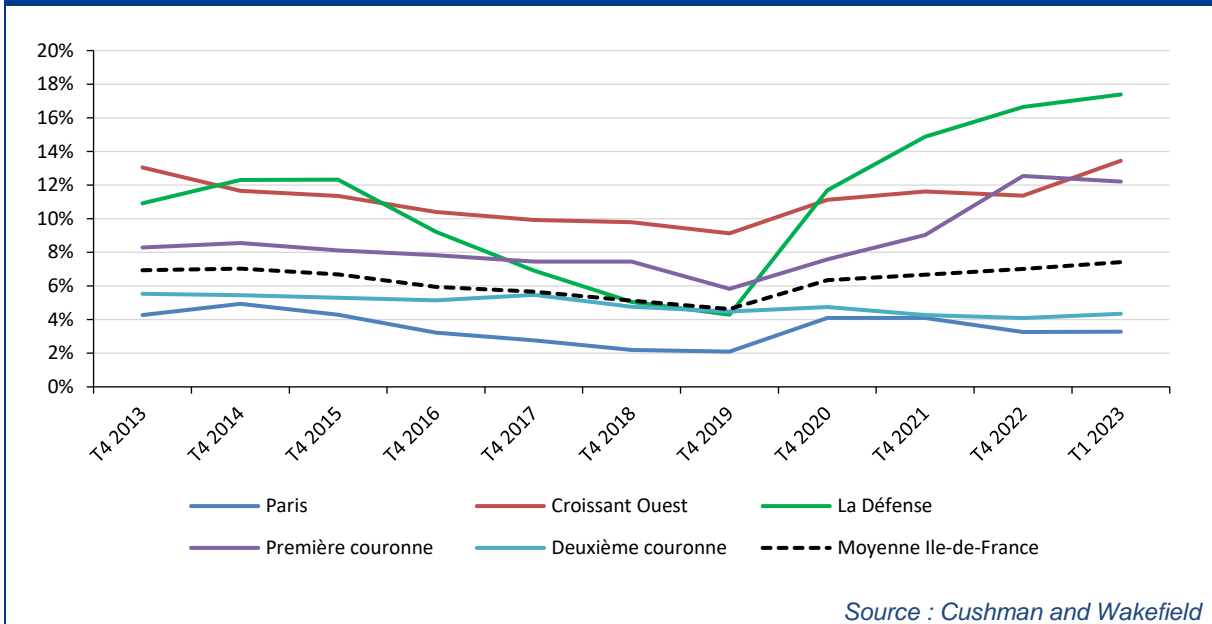
2.2. Une offre immédiate de bureaux au plus haut en Île-de-France

Graphique 5 Offre immédiate de bureaux en Île de France, en milliers de m²



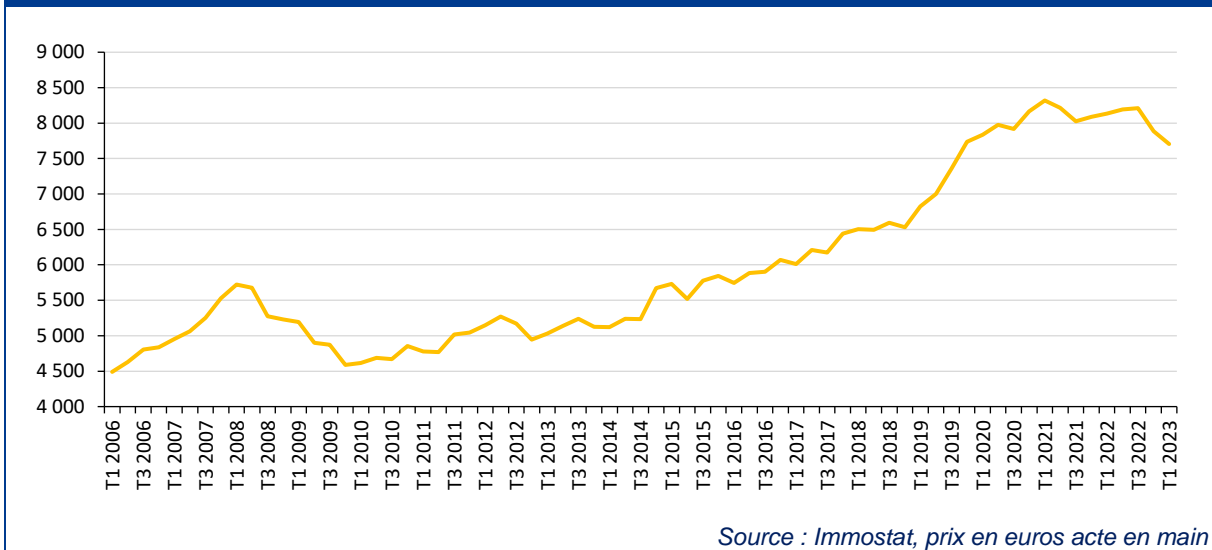
Source : Immostat

Graphique 6 Taux de vacances sur les bureaux en Île de France

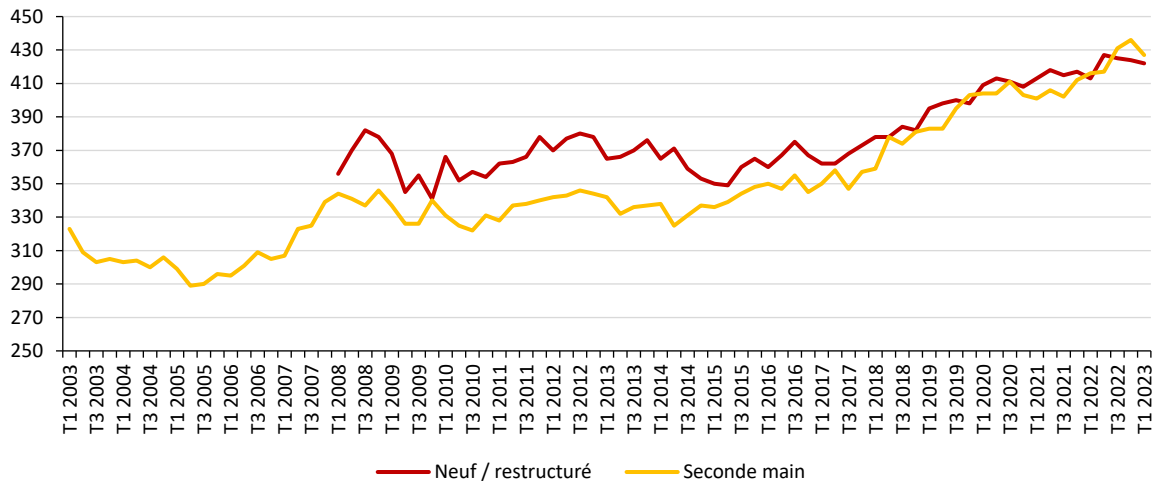


2.3. Un infléchissement du prix moyen des bureaux tandis que les valeurs locatives se maintiennent à un niveau élevé

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

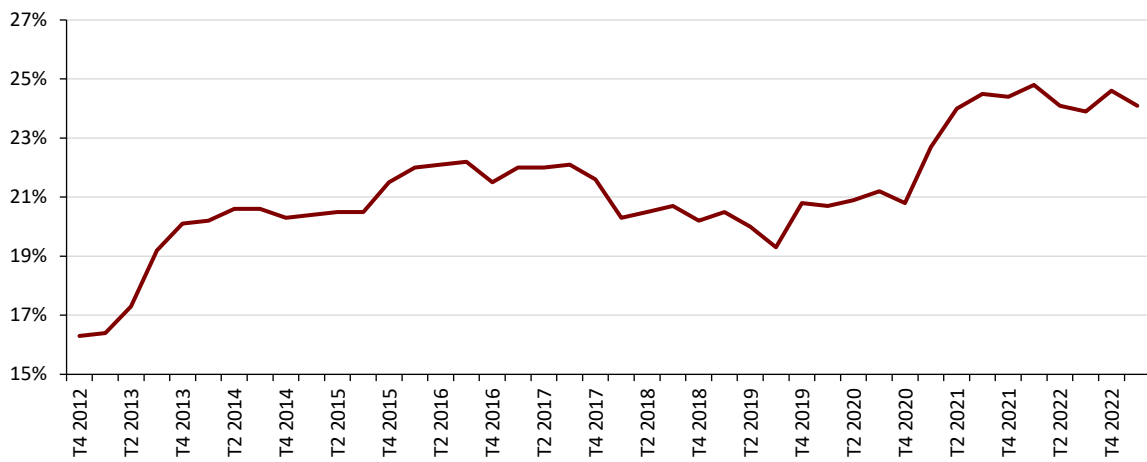


Graphique 8 Loyer facial moyen des bureaux en Île de France



Source : Immostat, loyers en euros par m² et par an, hors taxes et hors charges

Graphique 9 Taux des mesures d'accompagnement en Île de France

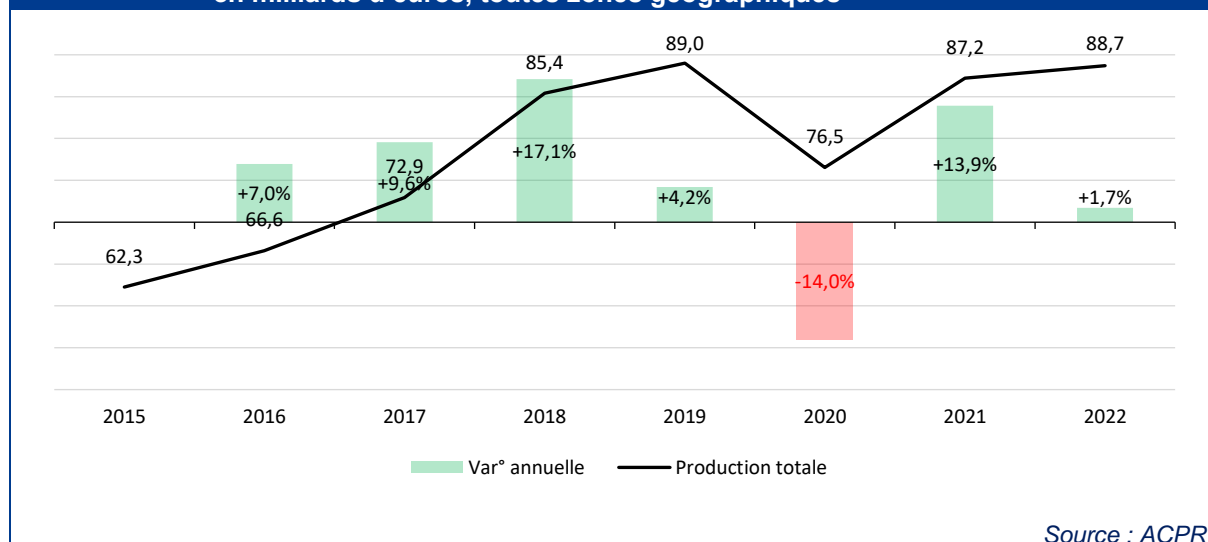


Source : Immostat

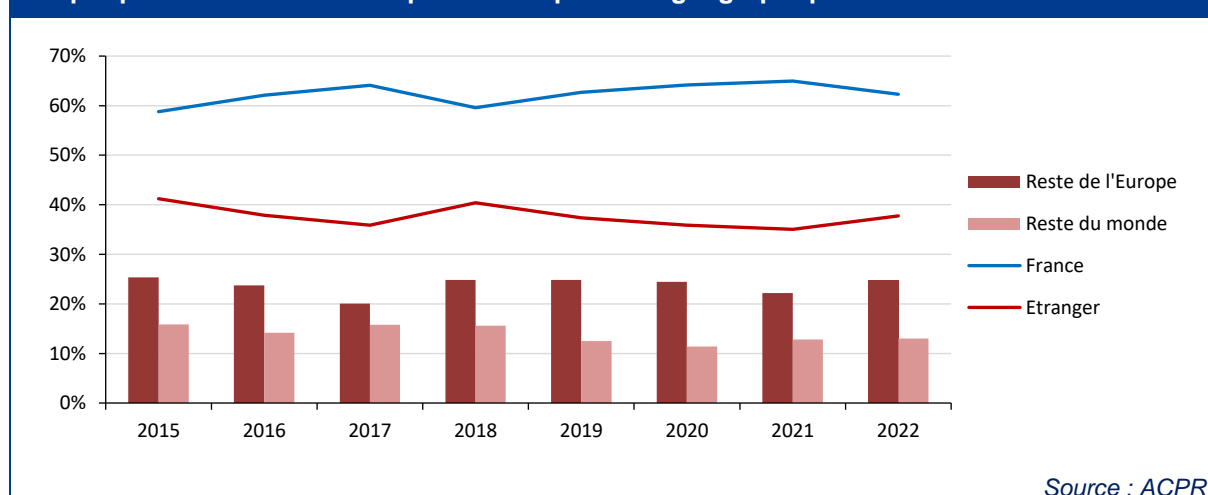
UNE PRODUCTION EN LEGERE HAUSSE

1. Une production en légère hausse en 2022, tirée par l'étranger

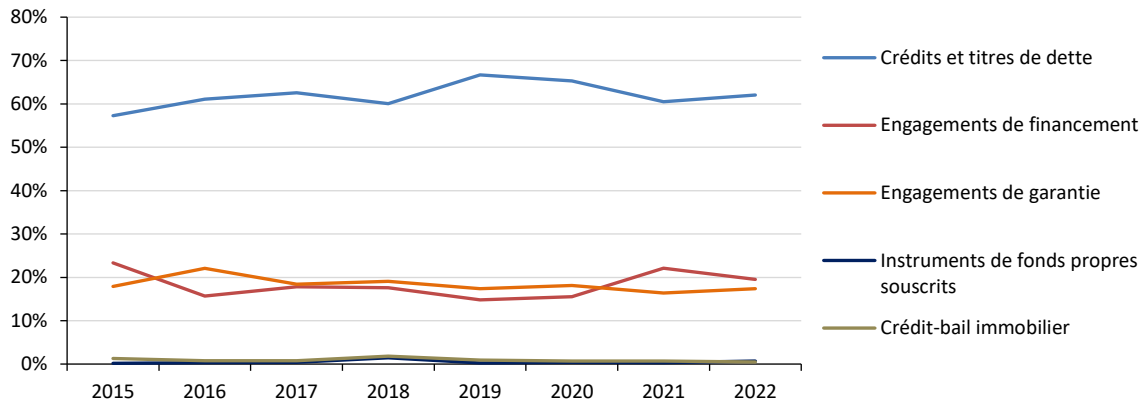
Graphique 10 Évolution de la production de concours aux professionnels de l'immobilier, en milliards d'euros, toutes zones géographiques



Graphique 11 Structure de la production par zone géographique

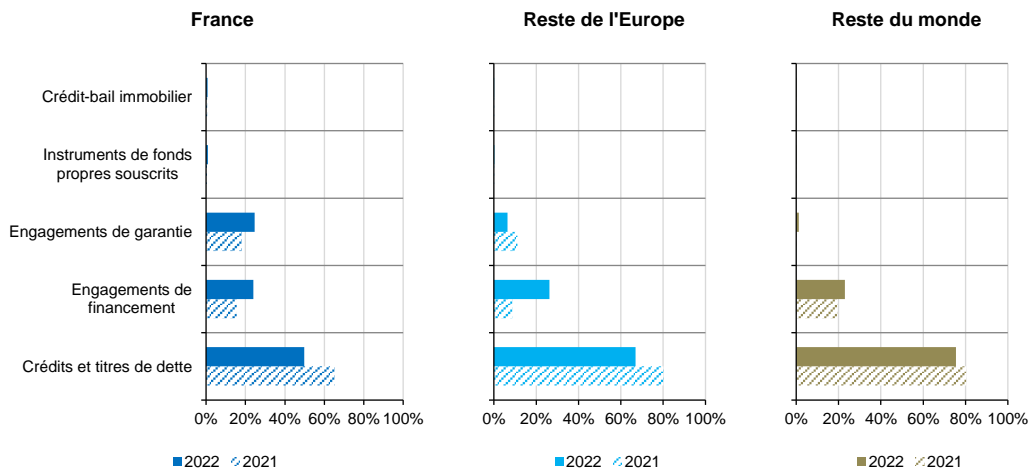


Graphique 12 Structure de la production par type de concours



Source : ACPR

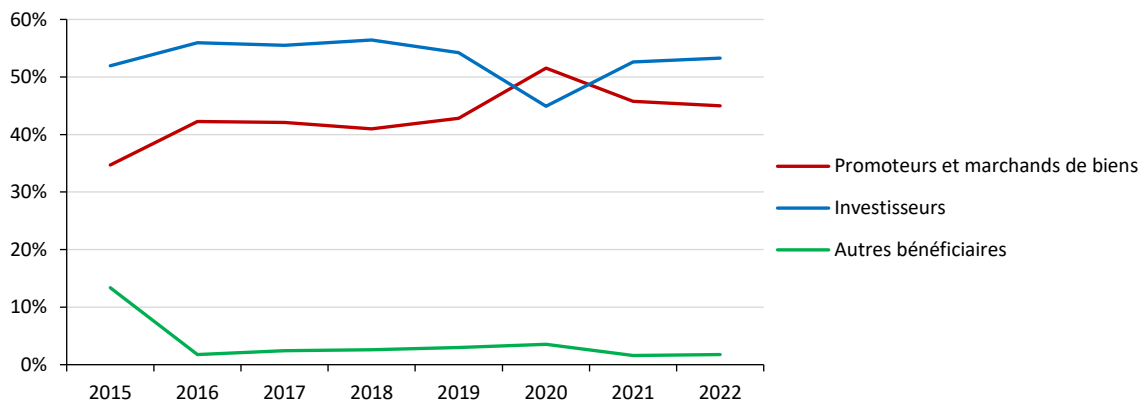
Graphique 13 Structure de la production par type de concours et zone géographique



Source : ACPR

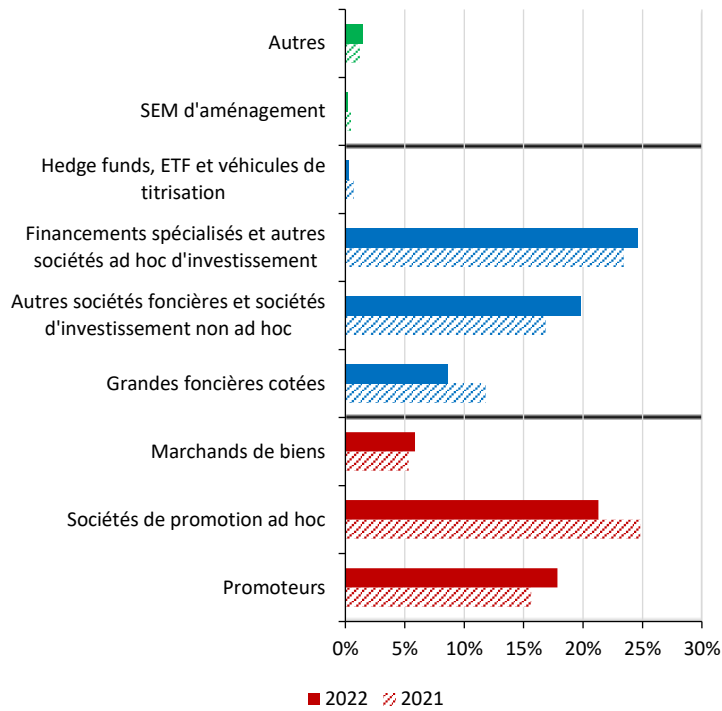
2. Des concours qui restent majoritairement octroyés à des investisseurs

Graphique 14 Structure de la production par type de bénéficiaire



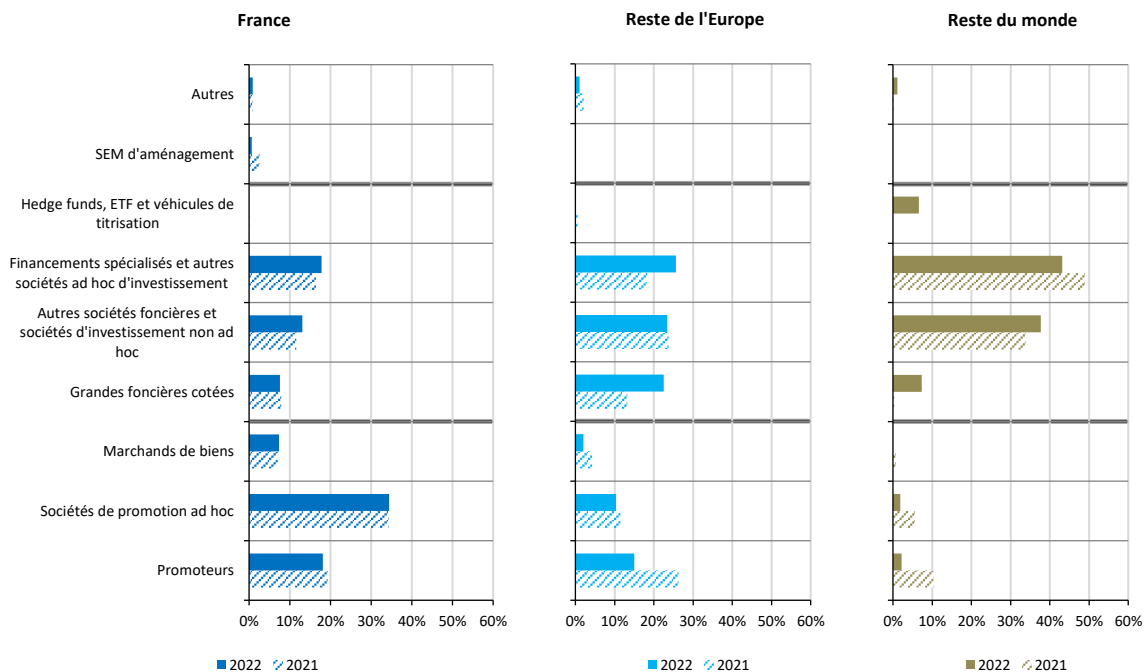
Source : ACPR

Graphique 15 Ventilation de la production par type de bénéficiaire



Source : ACPR

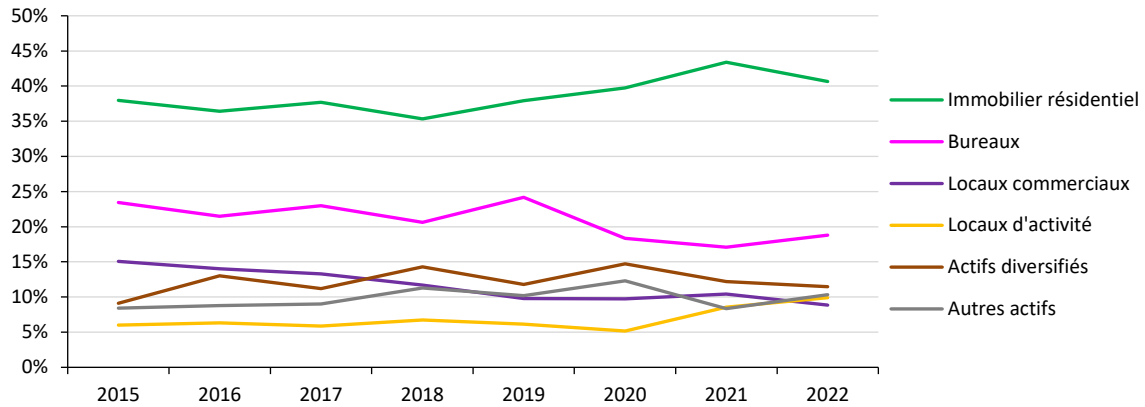
Graphique 16 Évolution de la structure de la production par type de bénéficiaire et zone géographique



Source : ACPR

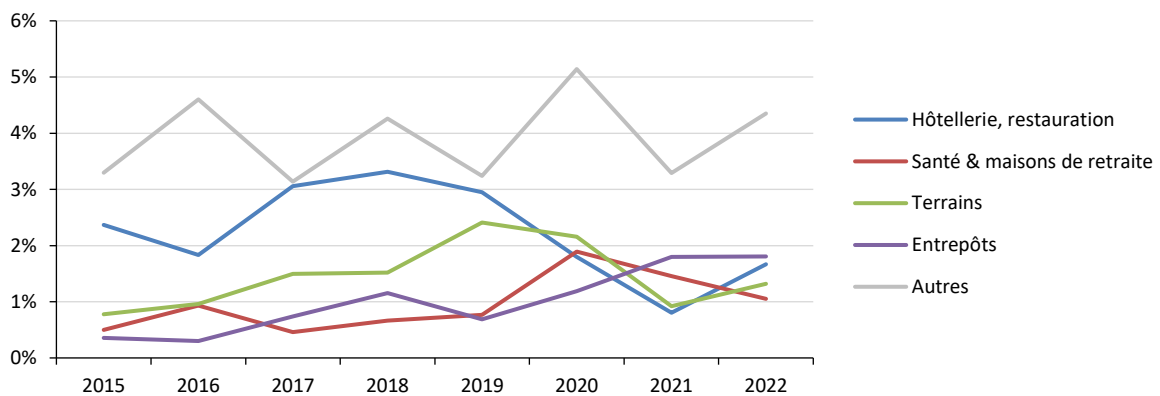
3. Un recul de l'immobilier résidentiel au profit de de l'immobilier de bureau, des locaux d'activité et des autres actifs

Graphique 17 Structure de la production par type d'actif



Source : ACPR

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



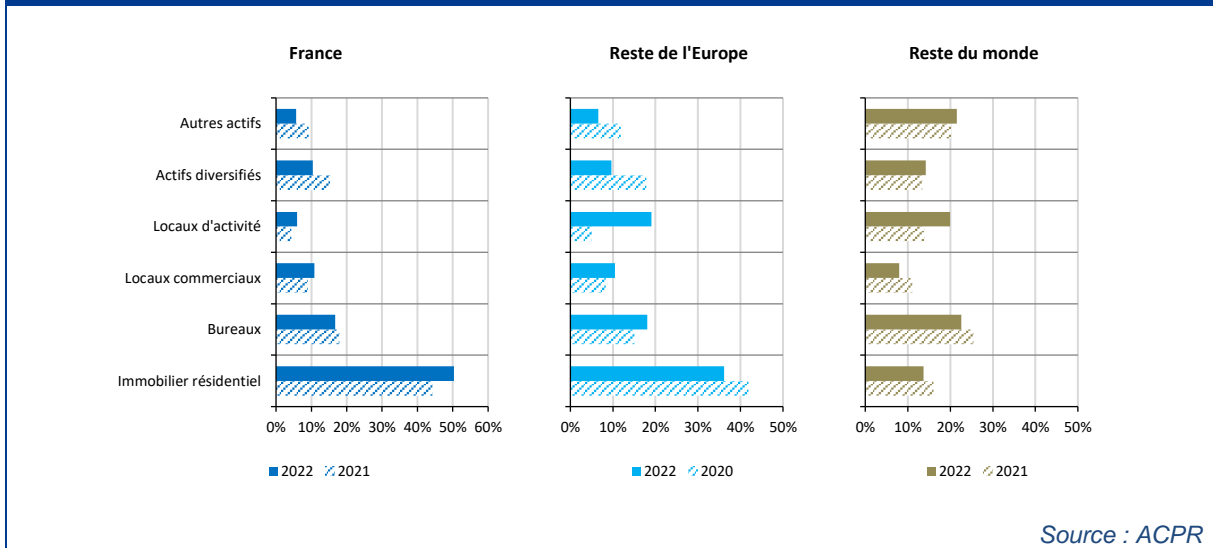
Source : ACPR ; ventilation établie sur la base des précisions apportées par les banques sur la catégorie « autres actifs » (réponses libres) ; la rubrique « Autres » du graphique ci-dessus correspond aux « autres actifs » pour lesquelles les banques n'ont apporté aucune précision

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

2022 vs. 2021	Promoteurs	Sociétés de promotion ad hoc	Marchands biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires	Total
Immobilier résidentiel	+3,3 pts	+1,5 pts	+1,1 pts	-3,1 pts	+2,7 pts	+0,5 pts	+0,0 pts	-0,3 pts	+0,1 pts	+6,0 pts
Bureaux	+0,3 pts	-1,7 pts	+0,4 pts	+3,9 pts	-0,2 pts	+1,0 pts	-0,5 pts	-0,0 pts	-0,1 pts	+3,1 pts
Dont Île de France	+0,1 pts	-1,0 pts	+0,4 pts	+3,5 pts	+0,5 pts	-1,3 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+2,3 pts
Dont reste de la France	+0,3 pts	-0,7 pts	-0,0 pts	-0,3 pts	+0,3 pts	+0,3 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,0 pts	-0,2 pts
Locaux commerciaux	+0,1 pts	-0,3 pts	+0,2 pts	-1,1 pts	+0,3 pts	+1,0 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	-0,0 pts	+0,1 pts
Locaux d'activité	-0,2 pts	-0,8 pts	-0,1 pts	+0,5 pts	+0,1 pts	+0,5 pts	-0,1 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	-0,1 pts
Actifs diversifiés	+0,6 pts	-0,0 pts	+0,6 pts	+0,3 pts	+1,1 pts	+0,8 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	+0,2 pts	+3,4 pts
Autres actifs	+1,4 pts	+0,5 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	-0,1 pts	+2,4 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+0,2 pts	+4,6 pts
Total	+5,2 pts	-2,0 pts	+1,6 pts	-4,8 pts	+0,6 pts	-0,2 pts	-0,7 pts	-0,2 pts	+0,5 pts	

Source : ACPR

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

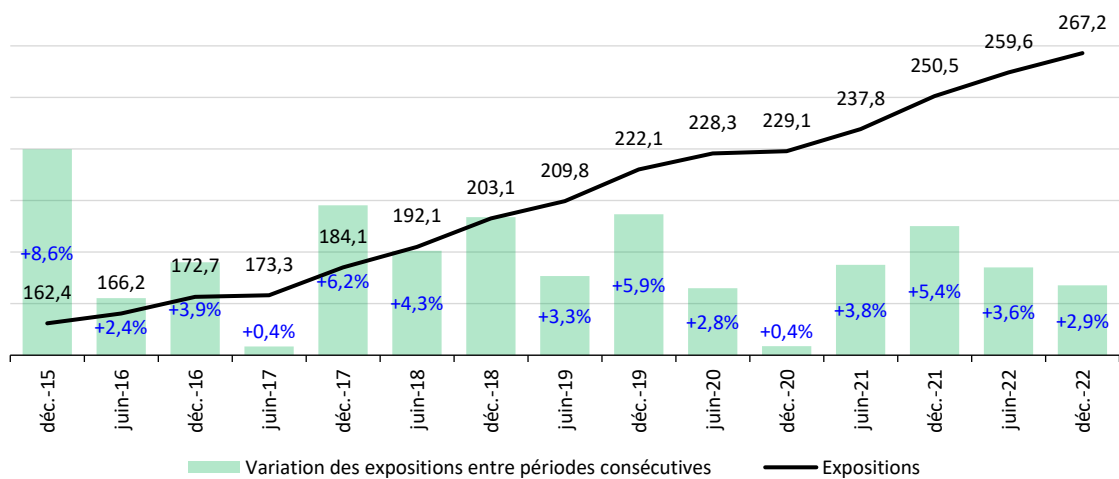


Source : ACPR

UNE CROISSANCE MOINS DYNAMIQUE DES EXPOSITIONS BANCAIRES

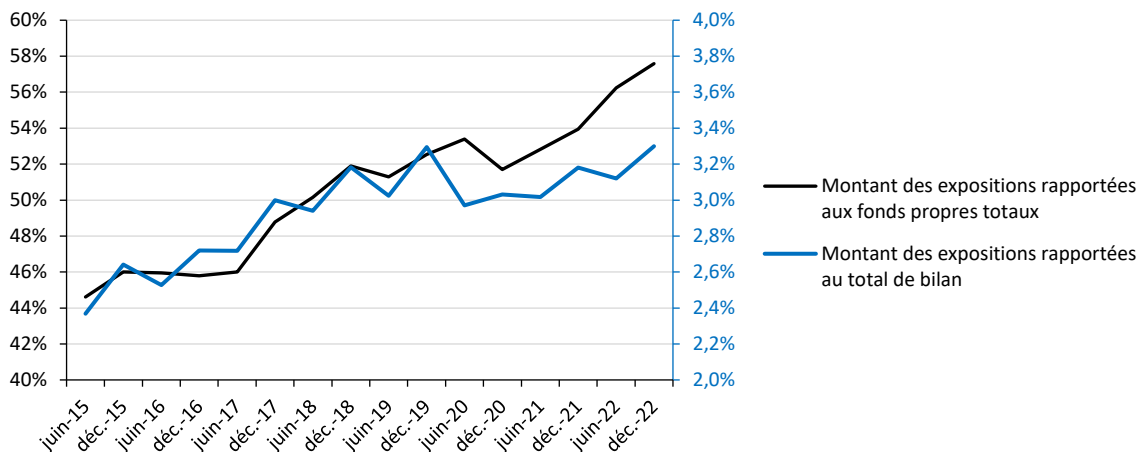
1. Des expositions en ralentissement et qui restent modestes au regard du total de bilan des banques françaises

Graphique 20 Expositions brutes globales et variations par rapport à l'échéance précédente



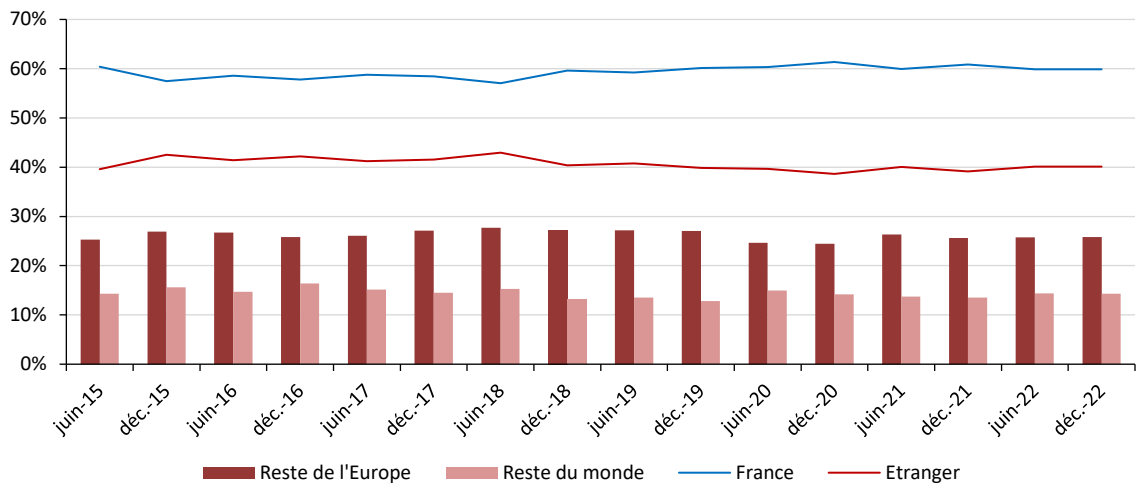
Source : ACPR ; expositions en milliards d'euros

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



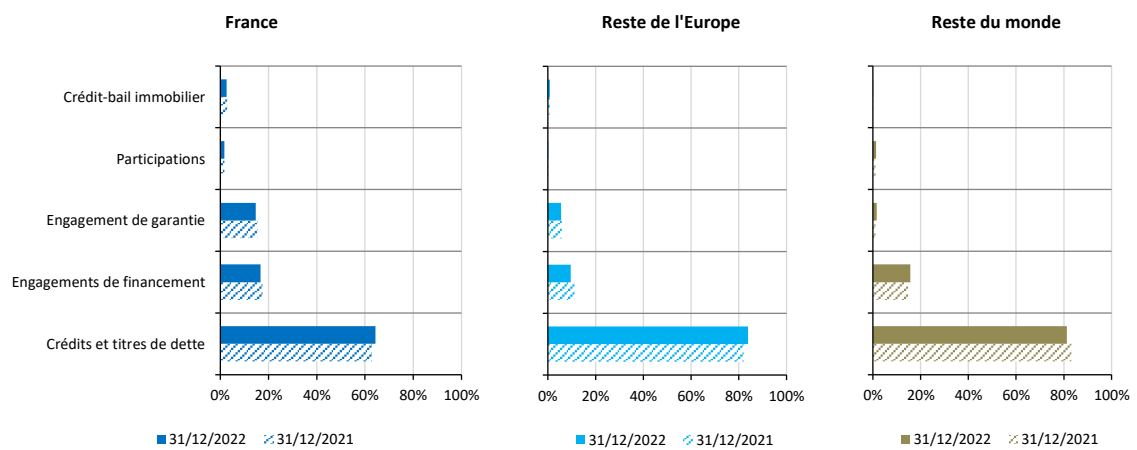
Source : ACPR

Graphique 22 Structure des expositions brutes globales par zone géographique



Source : ACPR

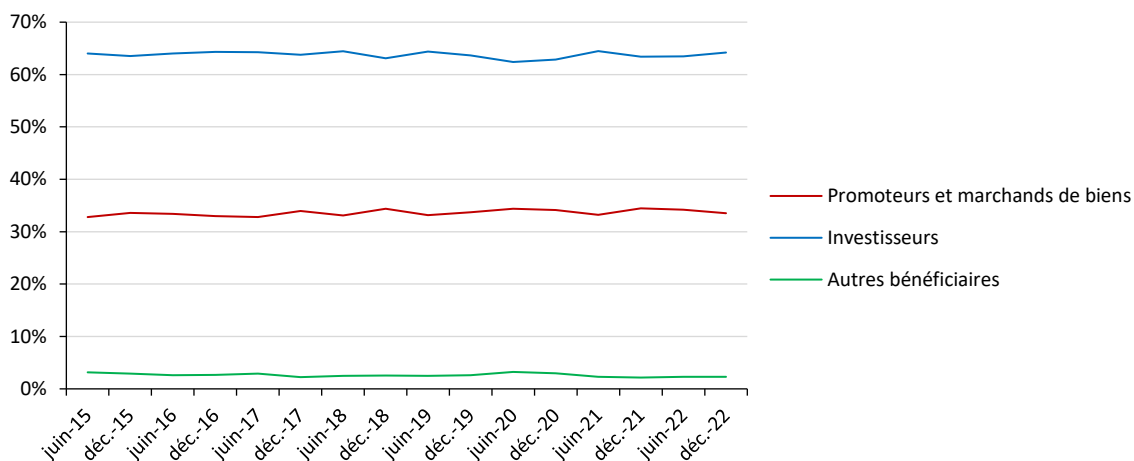
Graphique 23 Structure des expositions brutes globales par type de concours et zone géographique



Source : ACPR

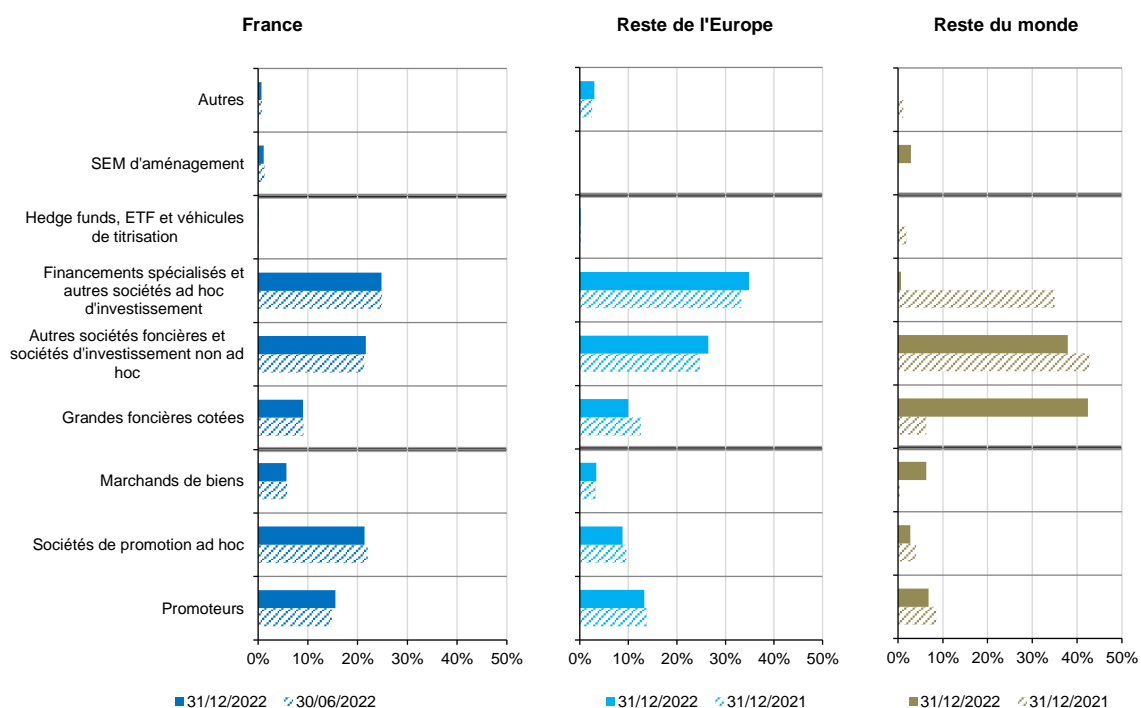
2. Une structure des expositions par type de bénéficiaire stable par rapport à 2021

Graphique 24 Évolution de la structure des expositions brutes globales par type de bénéficiaire



Source : ACPR

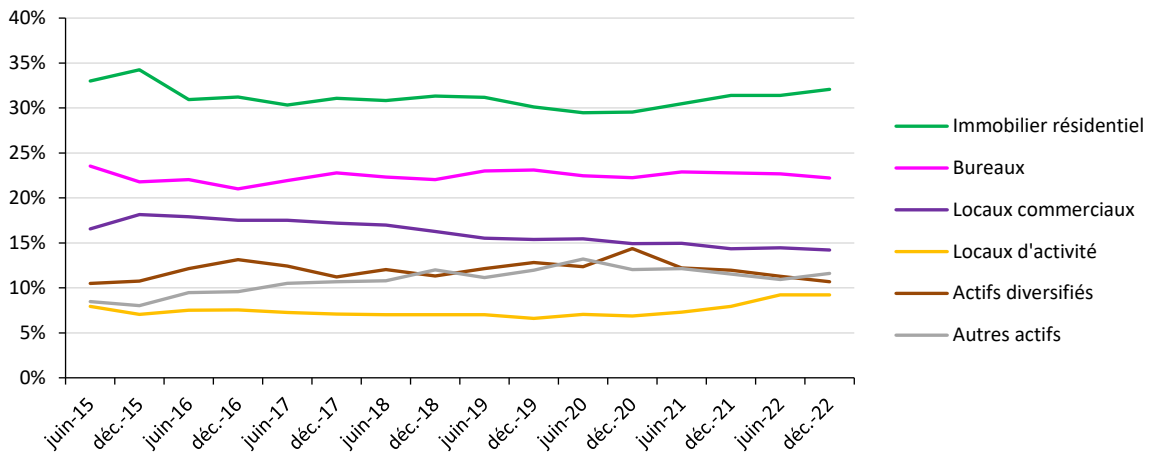
Graphique 25 Évolution de la structure des expositions brutes globales par type de bénéficiaire et zone géographique



Source : ACPR

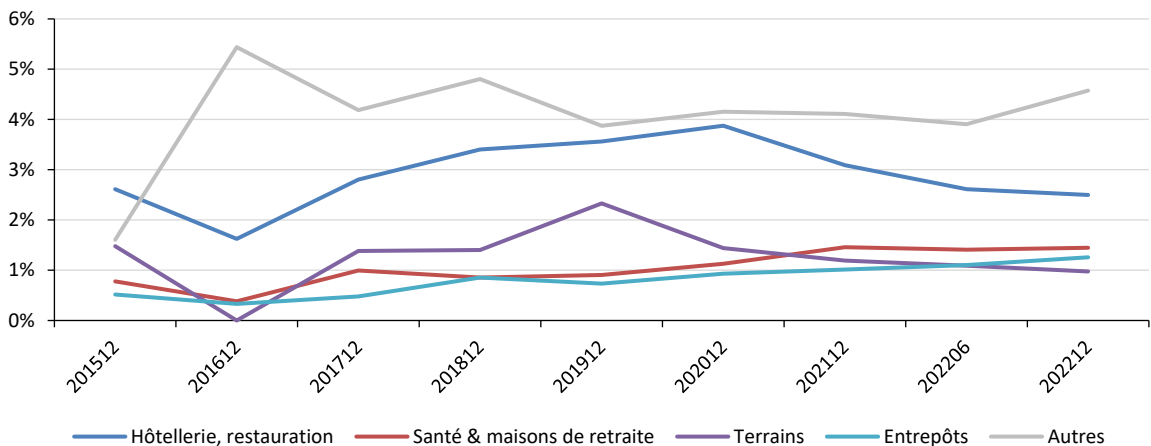
3. Une hausse des actifs résidentiels en France et des locaux d'activité à l'étranger

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



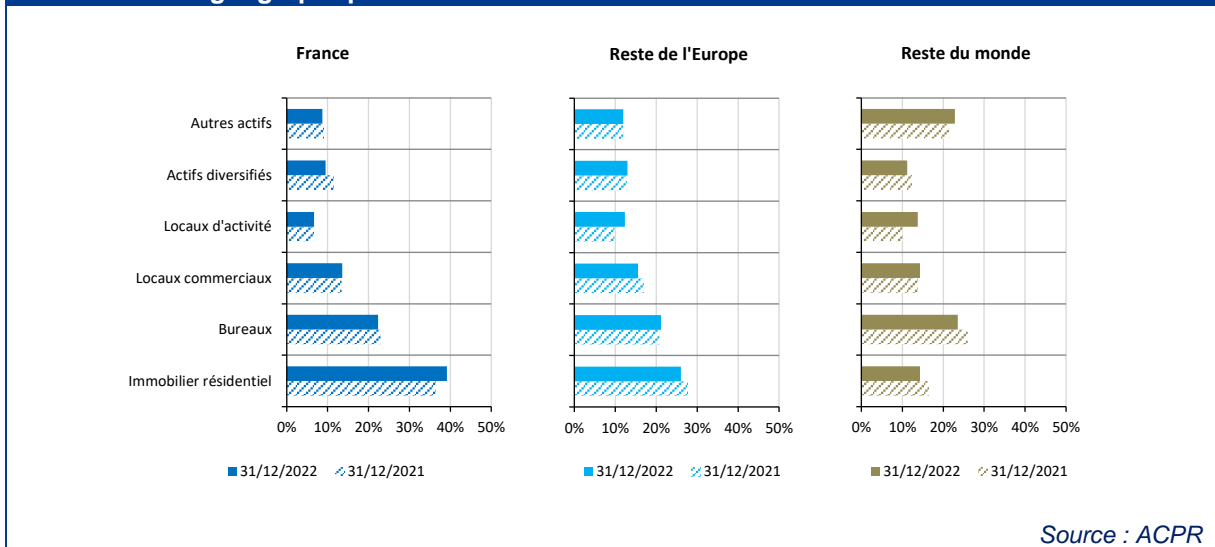
Source : ACPR

Graphique 27 Structure des expositions brutes globales par type d'actif – focus sur les autres actifs



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

Graphique 28 Structure des expositions brutes globales par type d'actif et zone géographique



Source : ACPR

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

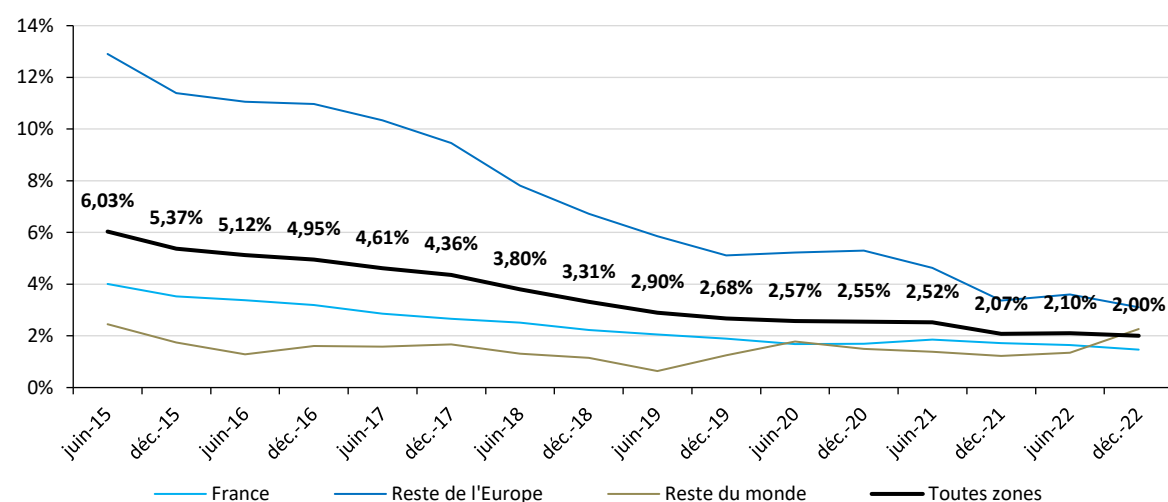
202212 vs 202112	Promoteurs	Sociétés de promotion ad hoc	Marchands de biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires	Total
Immobilier résidentiel	+0,2 pts	-0,3 pts	+0,2 pts	-0,5 pts	+0,8 pts	+0,4 pts	+0,0 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	+0,7 pts
Bureaux	-0,1 pts	-0,5 pts	+0,1 pts	-0,0 pts	+0,3 pts	-0,4 pts	-0,1 pts	-0,0 pts	+0,2 pts	-0,6 pts
dont Ile de France	-0,1 pts	-0,4 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	+0,2 pts	-0,5 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	-0,6 pts
dont reste de la France	+0,0 pts	-0,1 pts	-0,0 pts	-0,1 pts	+0,3 pts	-0,0 pts	+0,0 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	-0,3 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	-0,2 pts
Locaux d'activité	-0,0 pts	-0,1 pts	-0,0 pts	+0,1 pts	+0,4 pts	+0,9 pts	-0,0 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+1,3 pts
Actifs diversifiés	-0,2 pts	-0,3 pts	-0,1 pts	-0,3 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	-0,0 pts	-0,1 pts	-1,3 pts
Autres actifs	+0,3 pts	-0,1 pts	+0,0 pts	-0,3 pts	+0,1 pts	-0,1 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,2 pts	+0,1 pts
Total	+0,1 pts	-1,3 pts	+0,1 pts	-1,3 pts	+1,8 pts	+0,5 pts	-0,2 pts	-0,2 pts	+0,3 pts	

Source : ACPR

DES EXPOSITONS QUI PRÉSENTENT UN RISQUE LIMITÉ

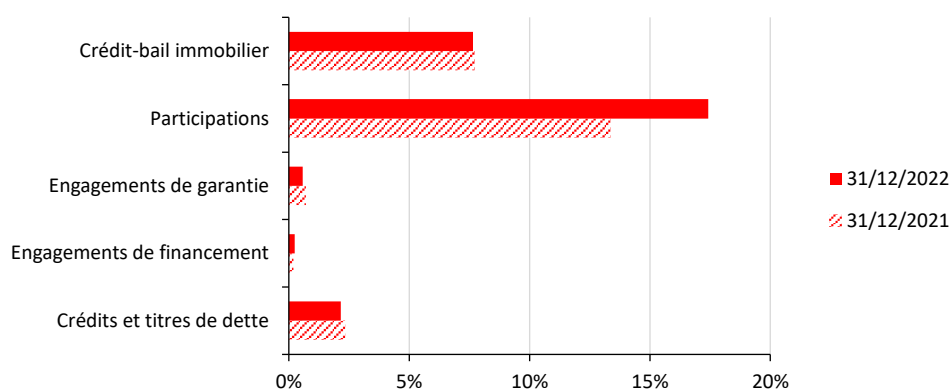
1. Un taux d'expositions douteuses qui se stabilise à un faible niveau

Graphique 29 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique



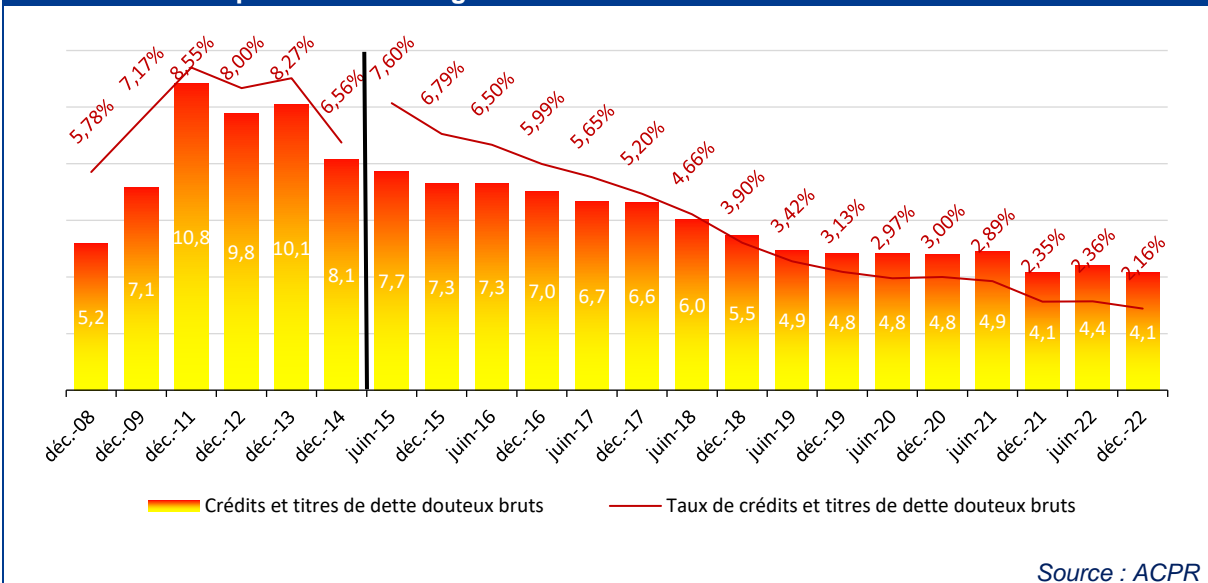
Source : ACPR

Graphique 30 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de concours



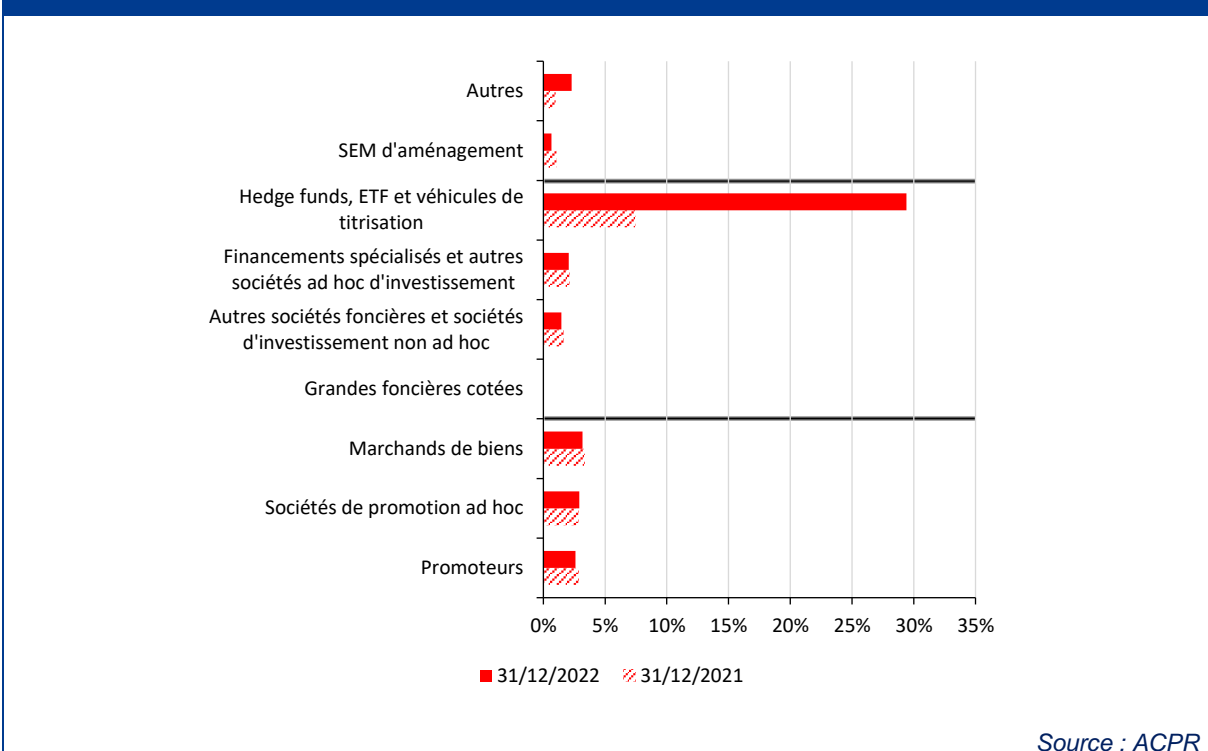
Source : ACPR

Graphique 31 Crédits et titres de dette douteux bruts en montant (histogramme) et en % des expositions brutes globales



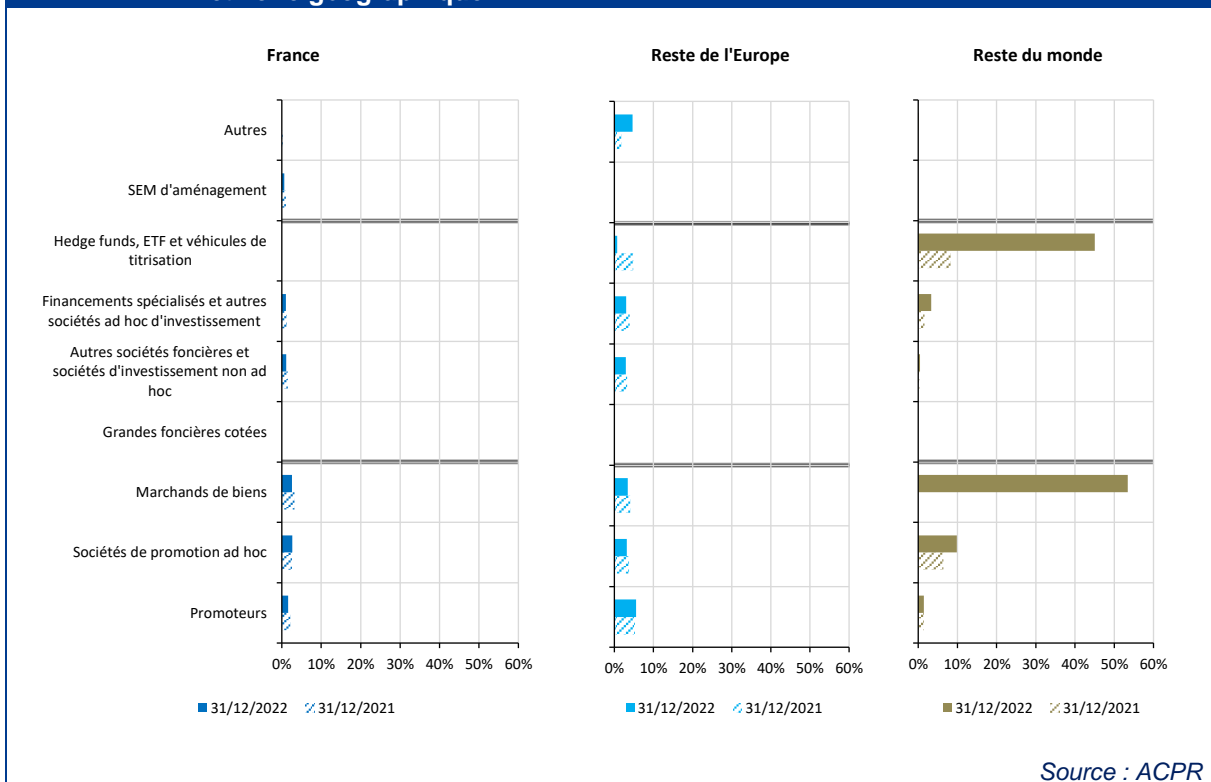
Source : ACPR

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



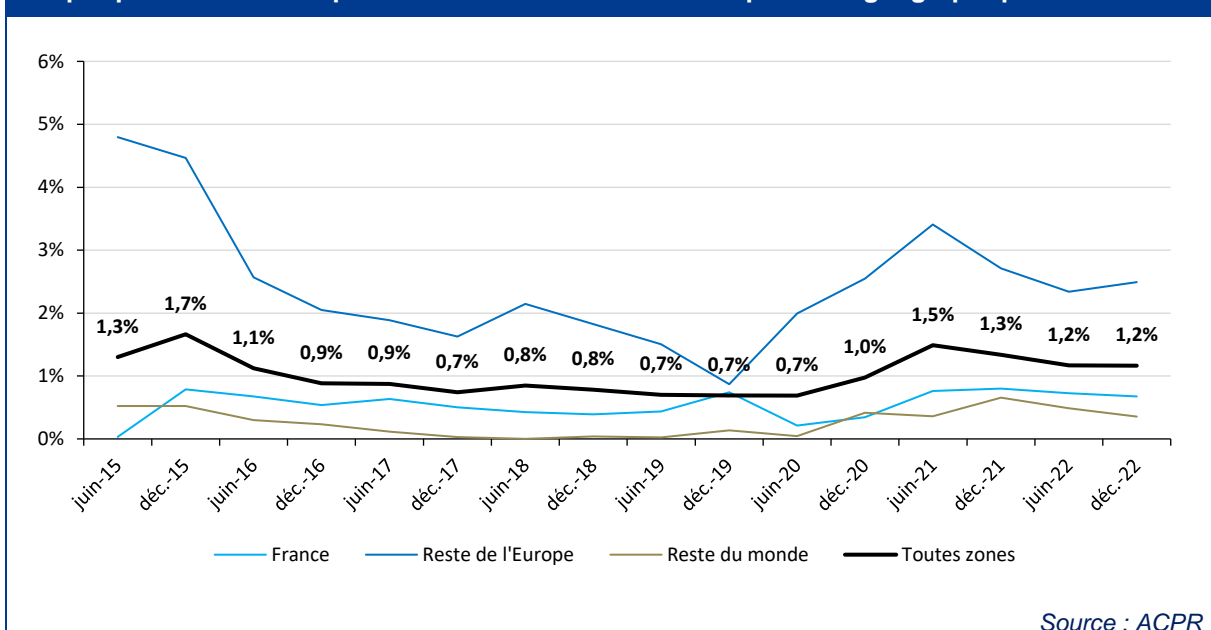
Source : ACPR

Graphique 33 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaires et zone géographique



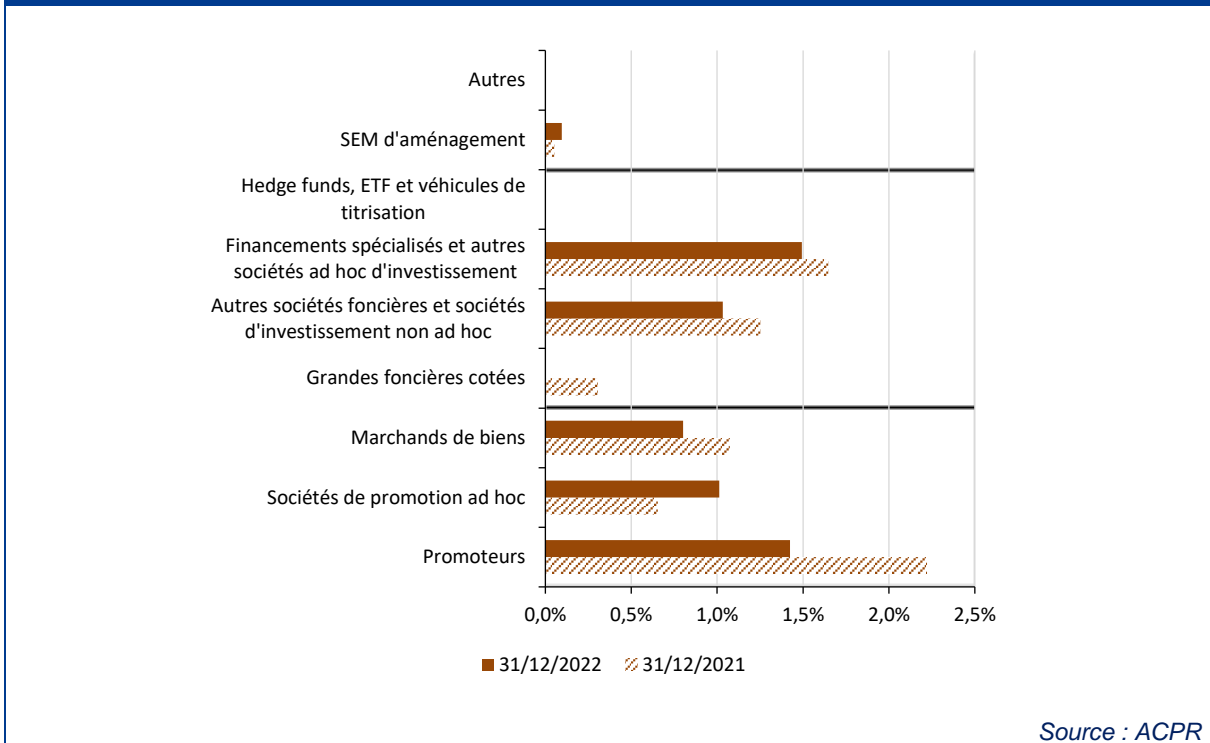
Source : ACPR

Graphique 34 Taux d'expositions restructurées *in bonis* par zone géographique



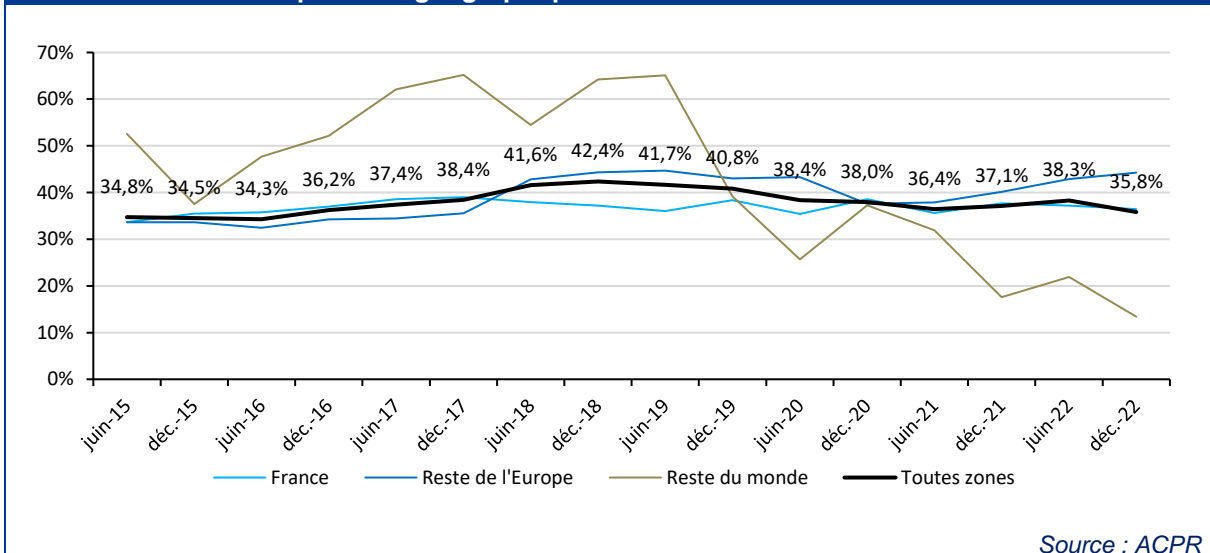
Source : ACPR

Graphique 35 Taux d'expositions restructurées *in bonis* par type de bénéficiaire

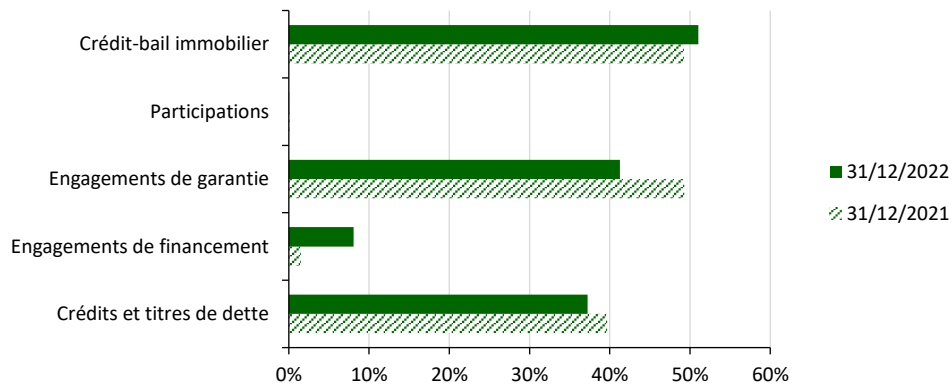


2. Un taux de provisionnement des expositions douteuses qui poursuit sa décréue

Graphique 36 Taux de provisionnement des crédits et titres de dette douteux et dépréciés brutes par zone géographique

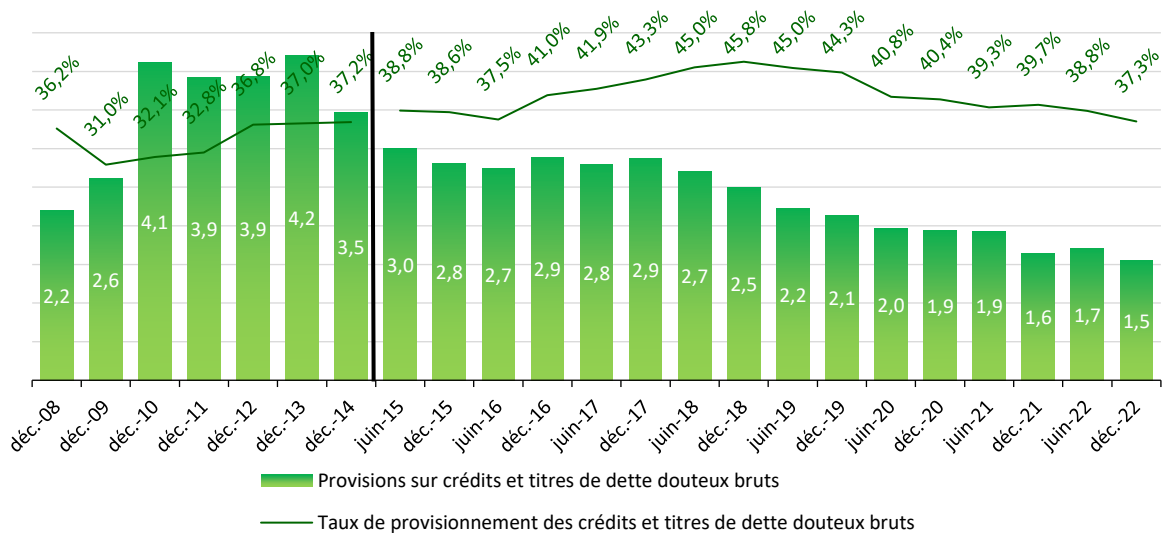


Graphique 37 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de concours



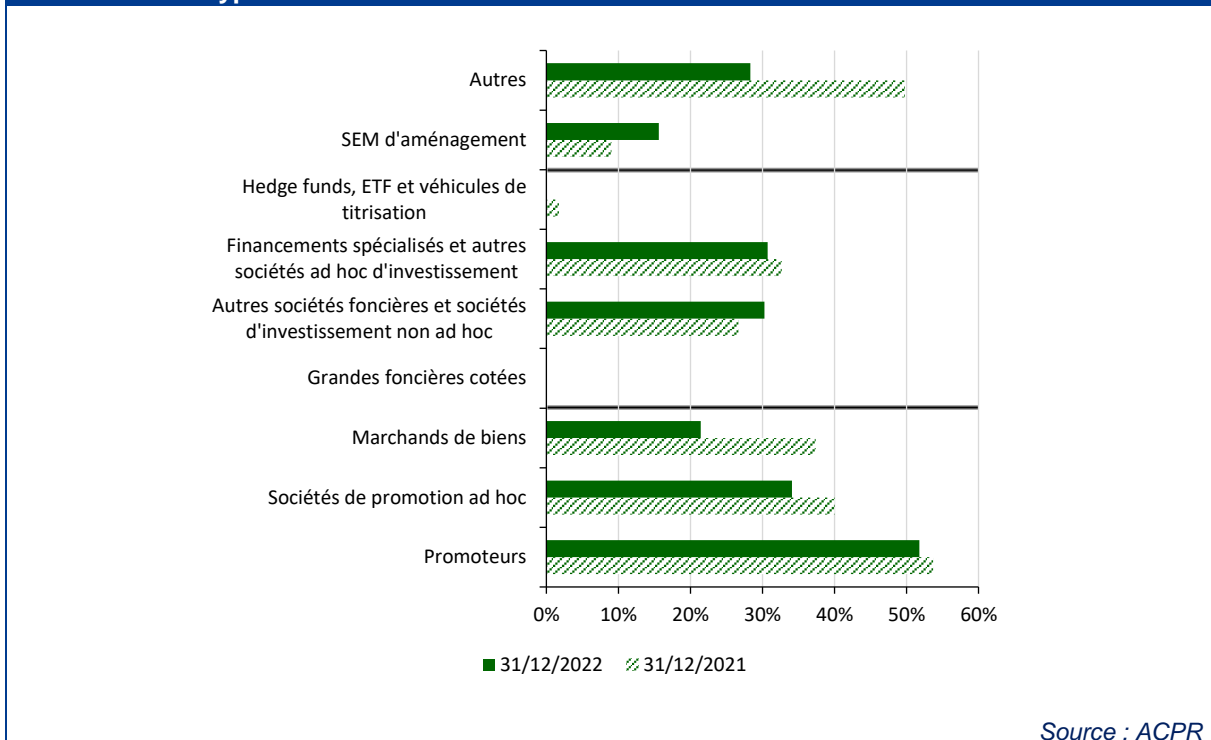
Source : ACPR

Graphique 38 Montant des provisions (histogramme) et taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes

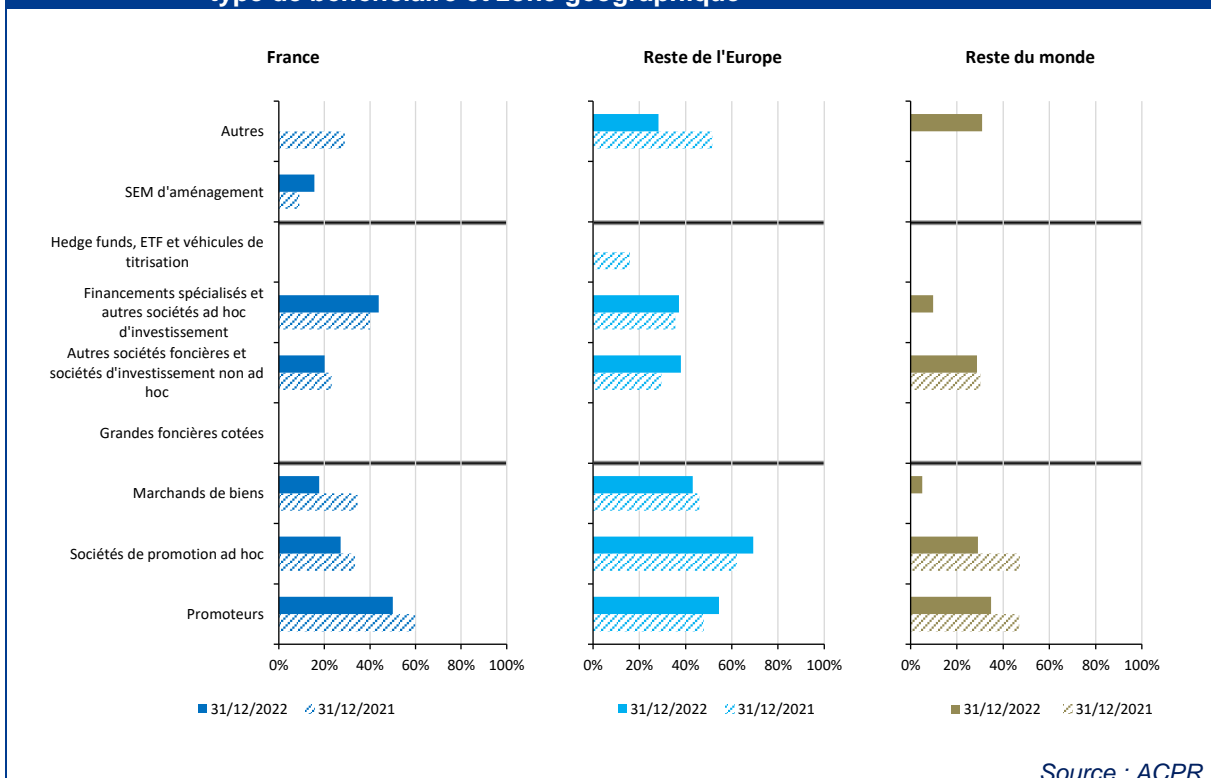


Source : ACPR

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



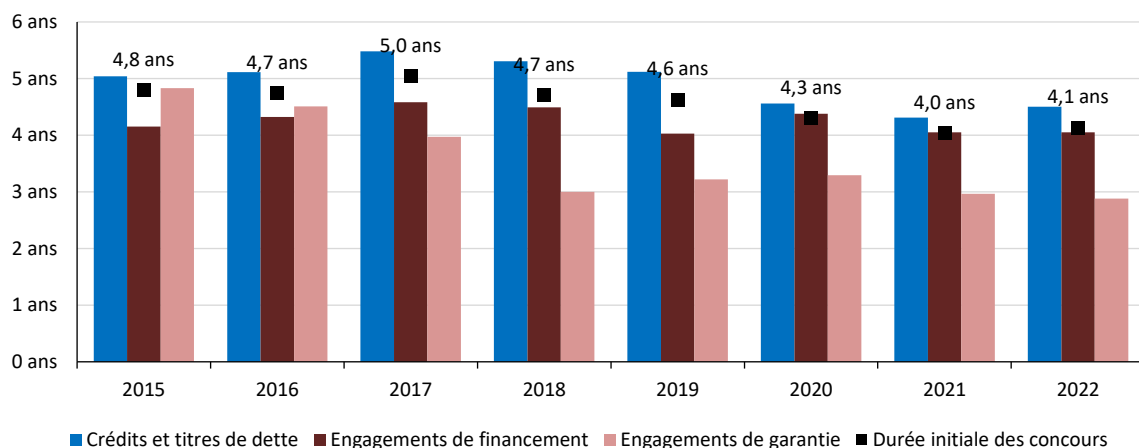
Graphique 40 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire et zone géographique



3. Des indicateurs de risque qui restent généralement bien orientés

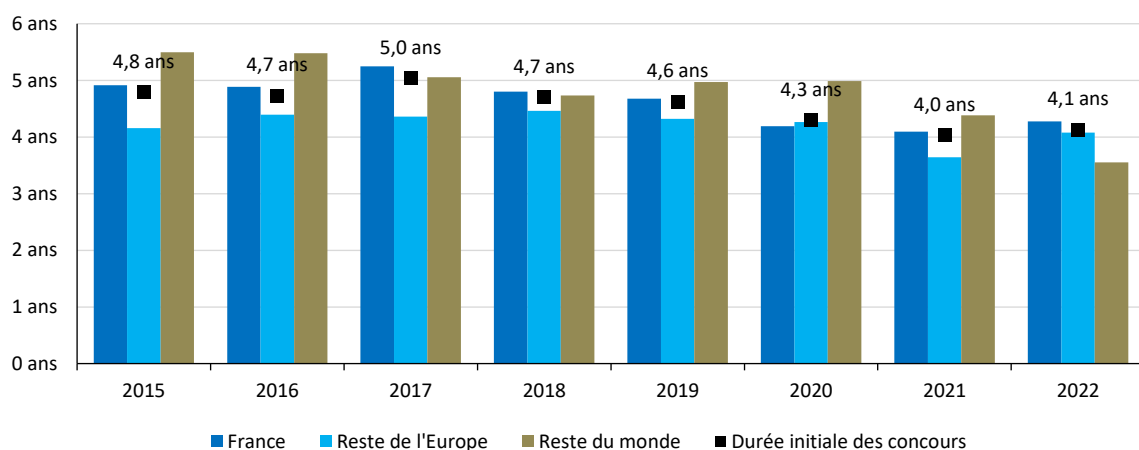
3.1. Une durée initiale des nouveaux concours en légère hausse

Graphique 41 Durée initiale par type de concours



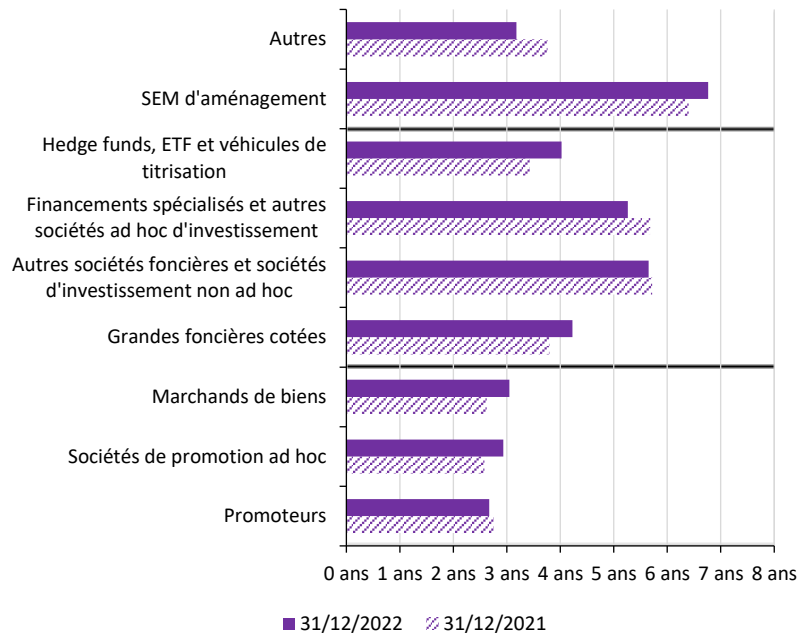
Source : ACPR

Graphique 42 Durée initiale par zone géographique



Source : ACPR

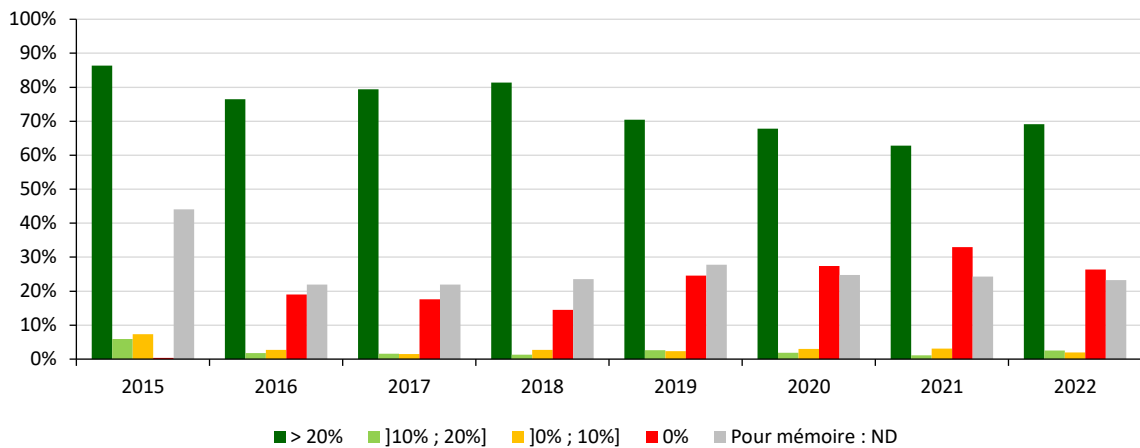
Graphique 43 Durée initiale par bénéficiaire



Source : ACPR

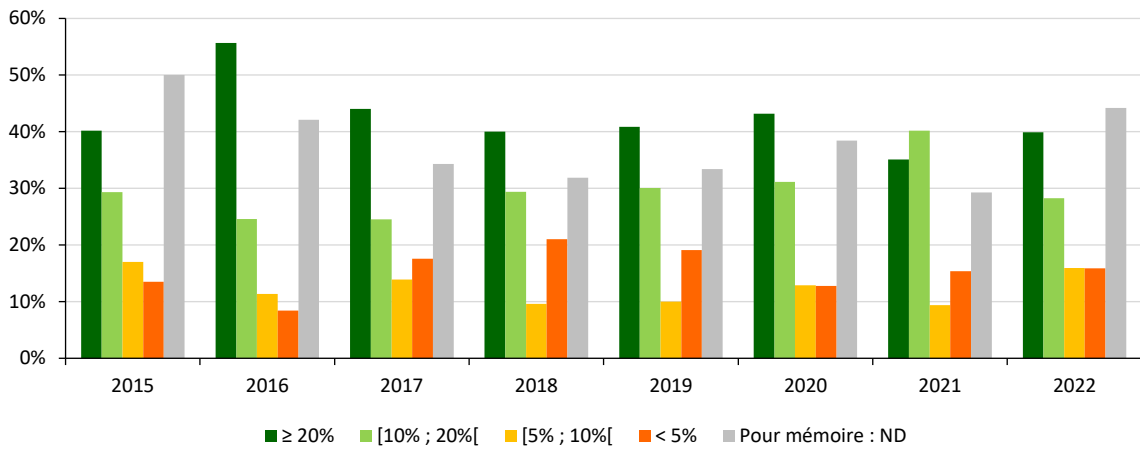
3.2. Un recul des opérations avec un taux de pré-commercialisation nul pour la première fois depuis 2018

Graphique 44 Taux de pré-commercialisation



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

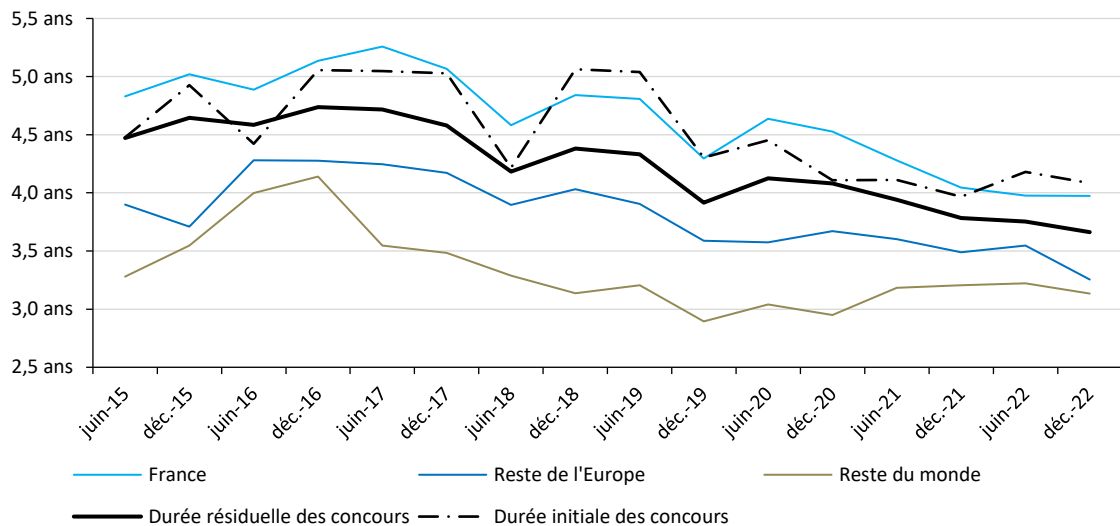
Graphique 45 Ratio de fonds propres à l'octroi



Source : ACPR ; périmètre : toutes zones géographiques, promoteurs

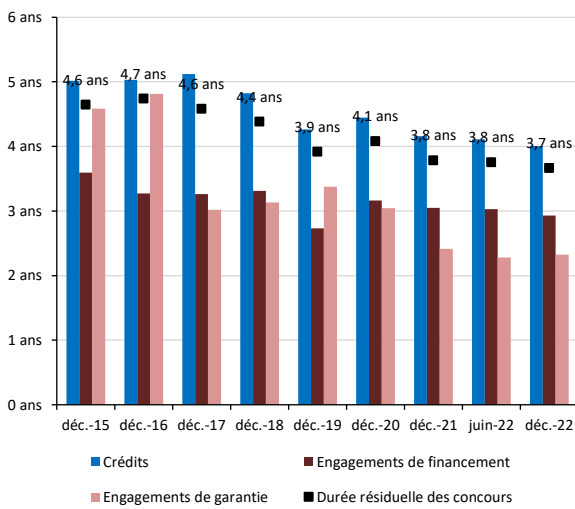
3.3. Une durée résiduelle toujours orientée à la baisse

Graphique 46 Durée résiduelle des expositions par zone géographique

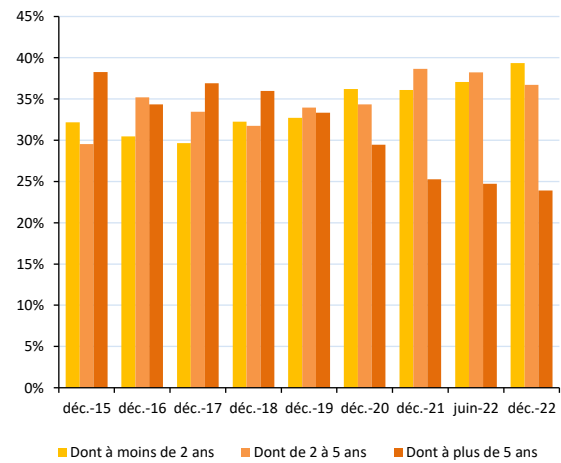


Source : ACPR

Graphique 47 Durée résiduelle par type de concours

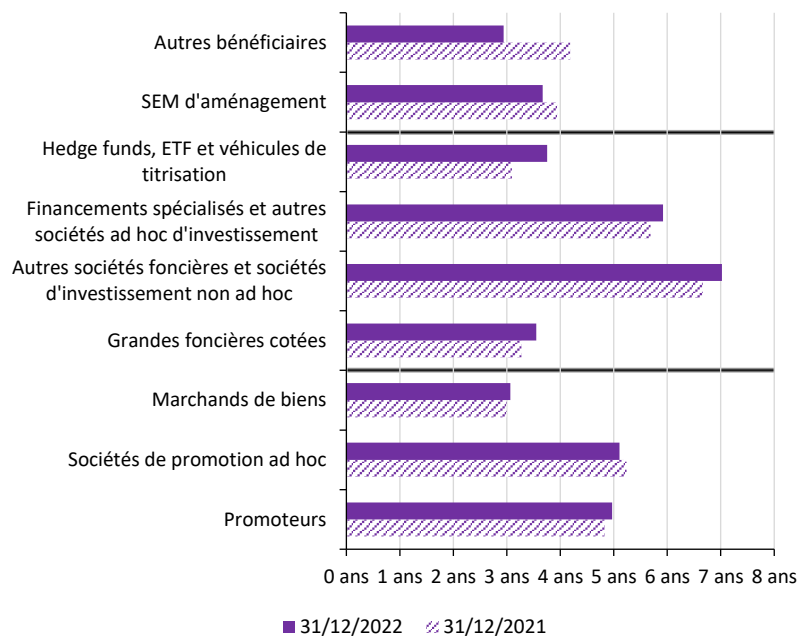


Graphique 48 Durée résiduelle des crédits et titres de dette par tranche



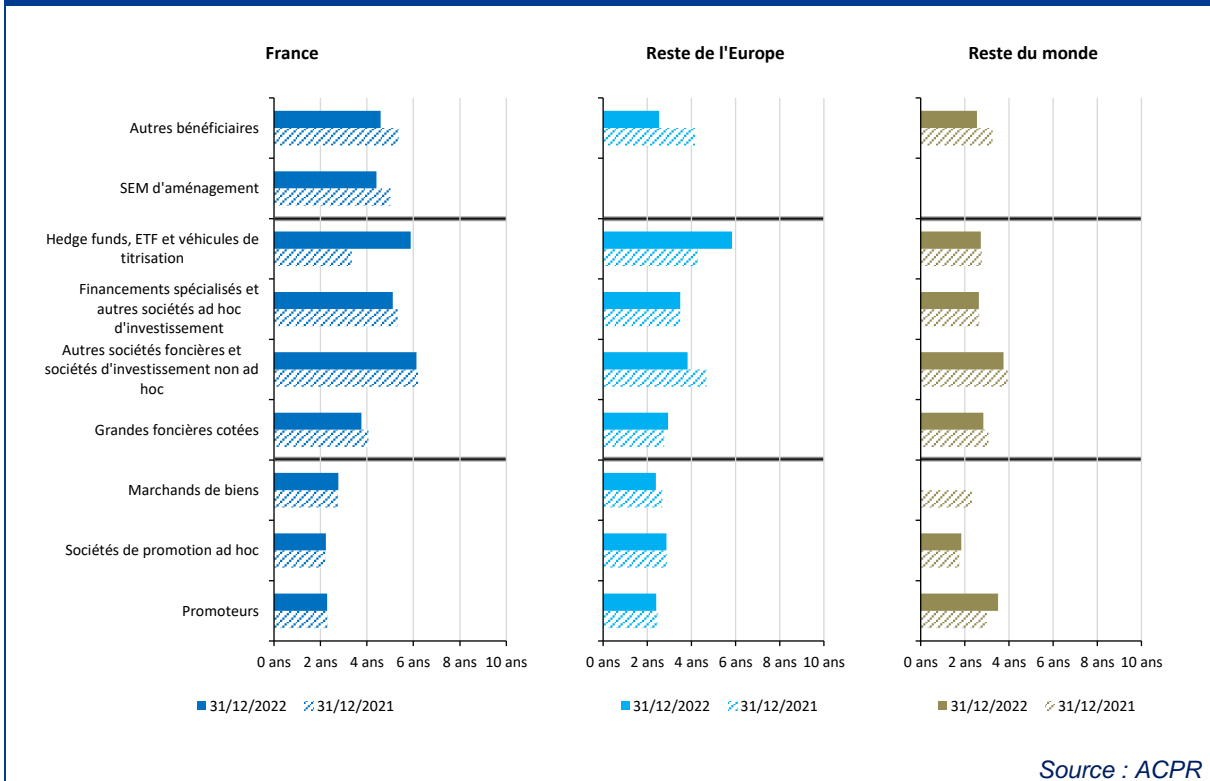
Source : ACPR

Graphique 49 Durée résiduelle par type de bénéficiaire



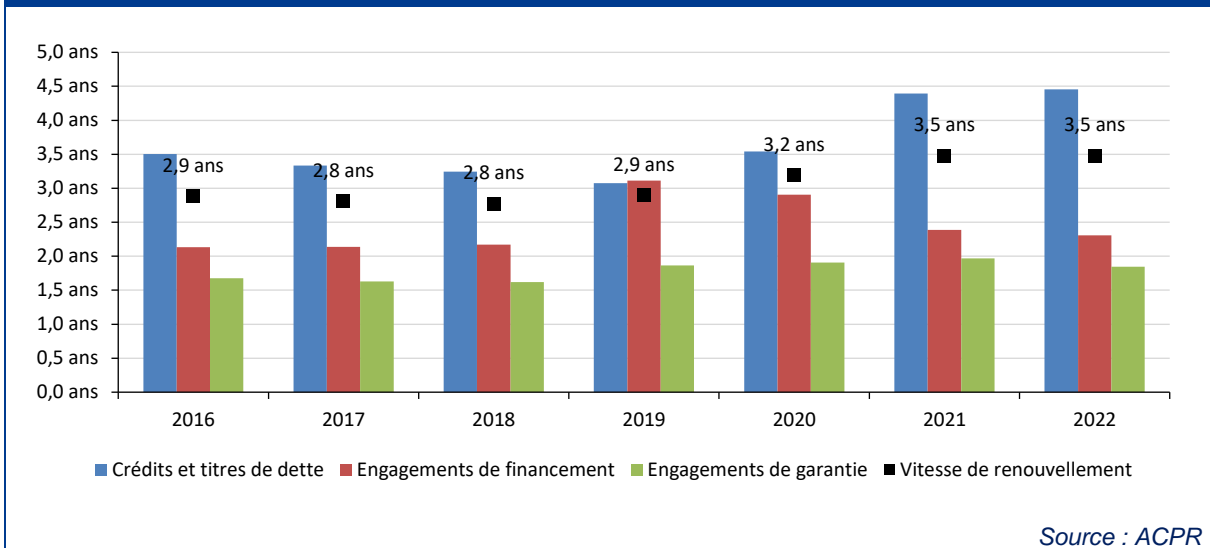
Source : ACPR

Graphique 50 Durée résiduelle par type de bénéficiaire et zone géographique

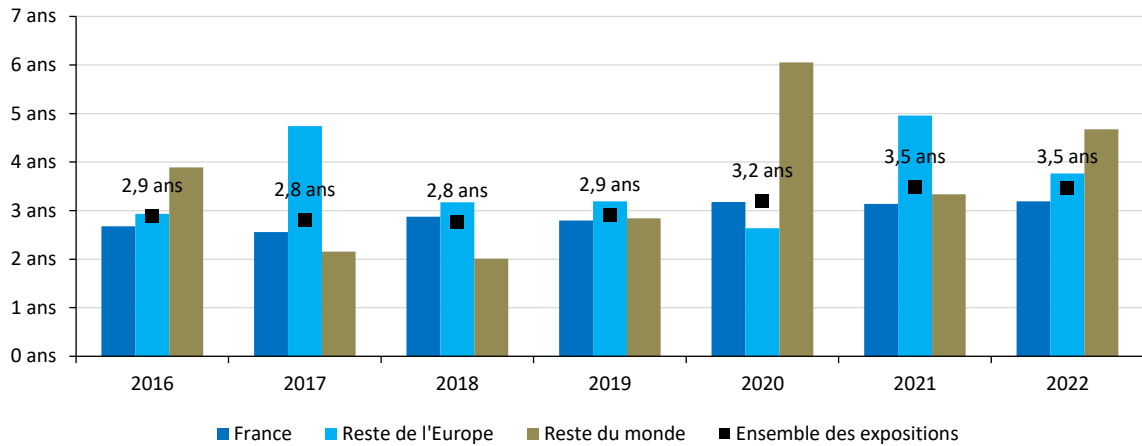


3.4. Une vitesse de renouvellement qui se stabilise

Graphique 51 Vitesse de renouvellement des expositions par type de concours

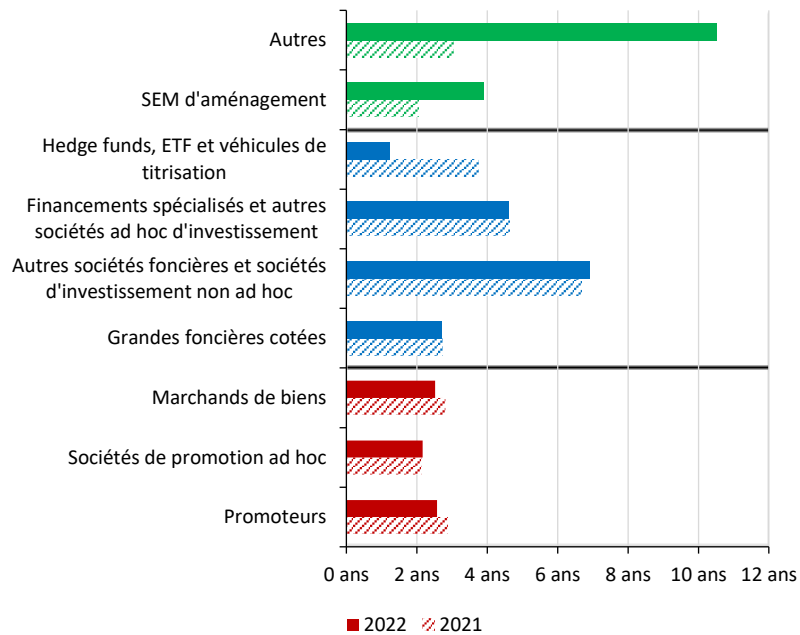


Graphique 52 Vitesse de renouvellement des expositions par zone géographique



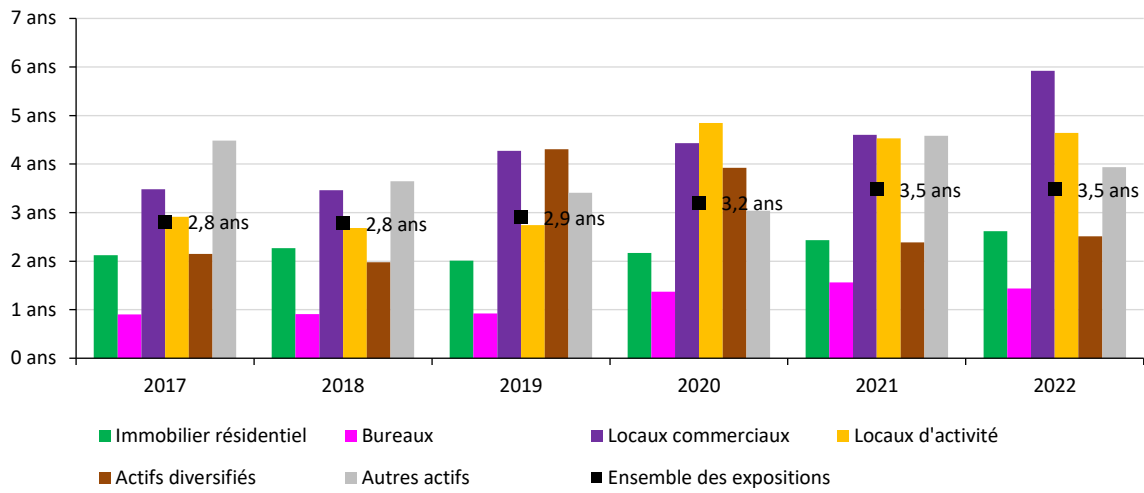
Source : ACPR

Graphique 53 Vitesse de renouvellement des expositions par type de bénéficiaire



Source : ACPR

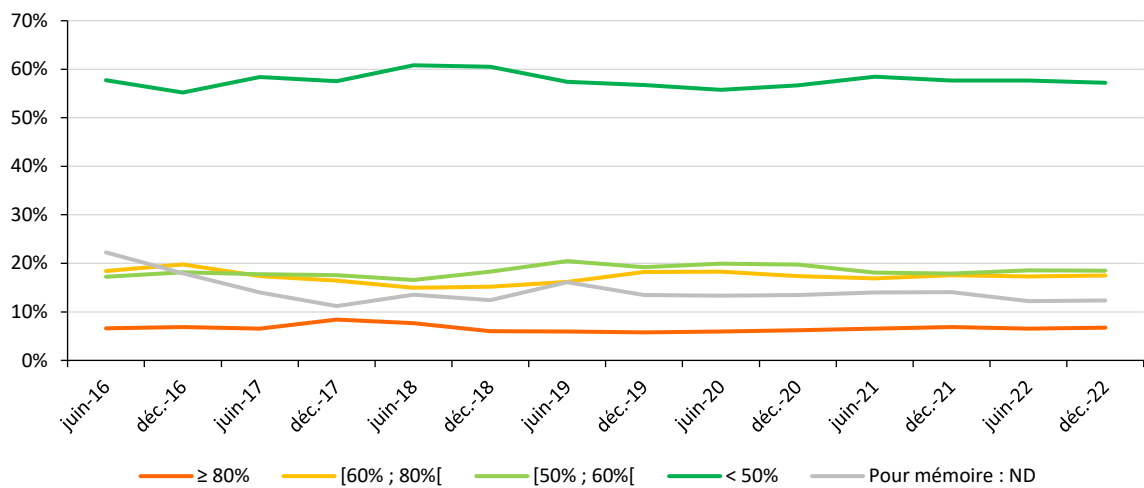
Graphique 54 Vitesse de renouvellement des expositions par type d'actif



Source : ACPR

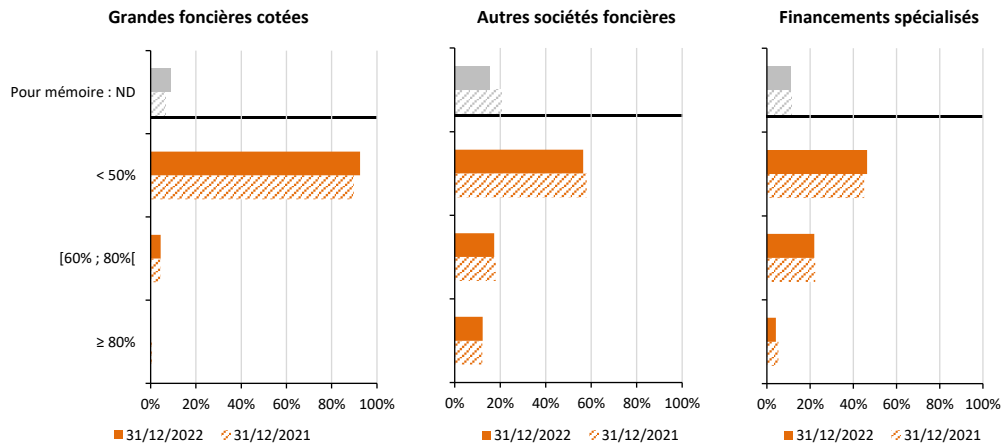
3.5. Une structure des expositions par taux de LTV qui reste stable

Graphique 55 LTV en cours de vie



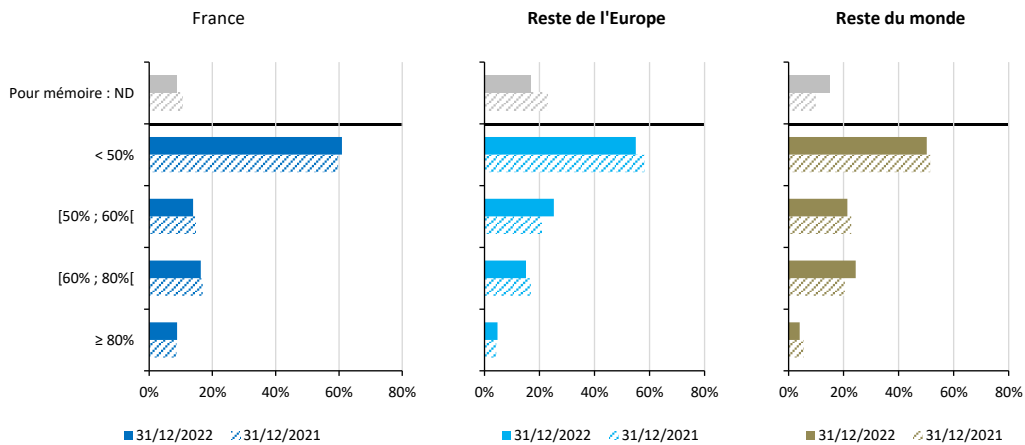
Source : ACPR ; périmètre : grandes foncières cotées, autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non ad hoc, financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

Graphique 56 LTV en cours de vie par type de bénéficiaire



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

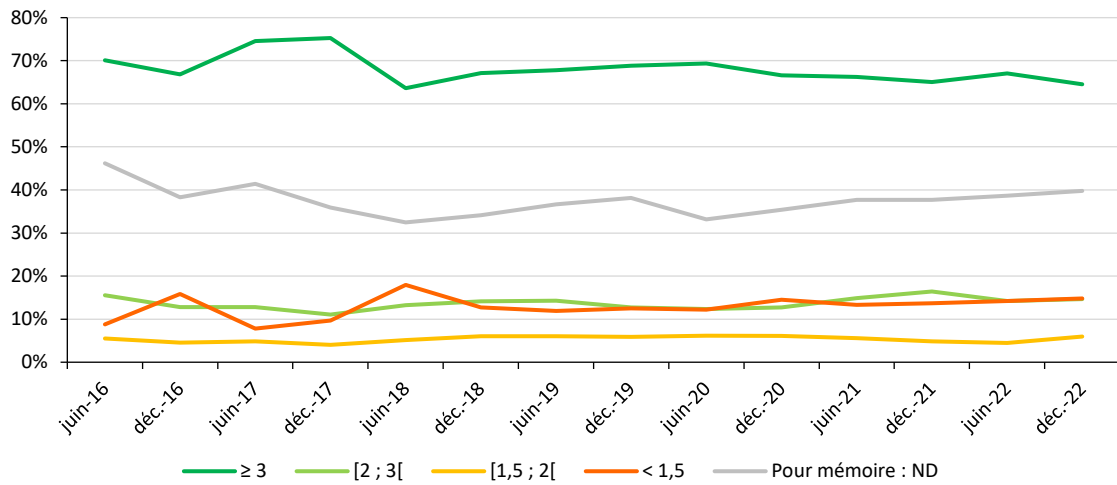
Graphique 57 LTV en cours de vie par zone géographique



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

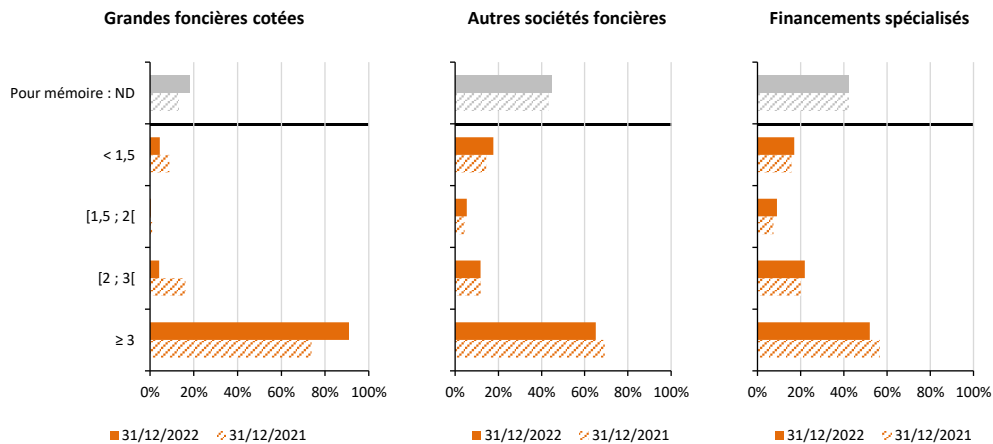
3.6. Des taux de couverture des intérêts de la dette (*ICR*) et des taux de couverture du service de la dette (*DSCR*) toujours bien orientés

Graphique 58 Taux de couverture des intérêts de la dette (*Interest Coverage Ratio – ICR*)



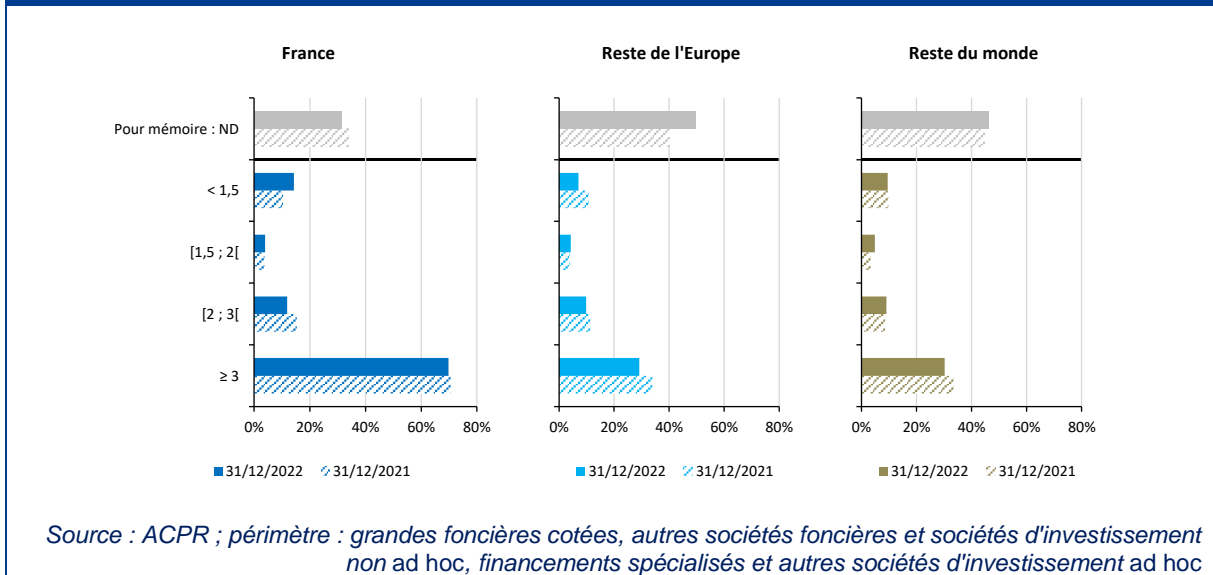
Source : ACPR ; périmètre : grandes foncières cotées, autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non ad hoc, financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

Graphique 59 ICR par type de bénéficiaire

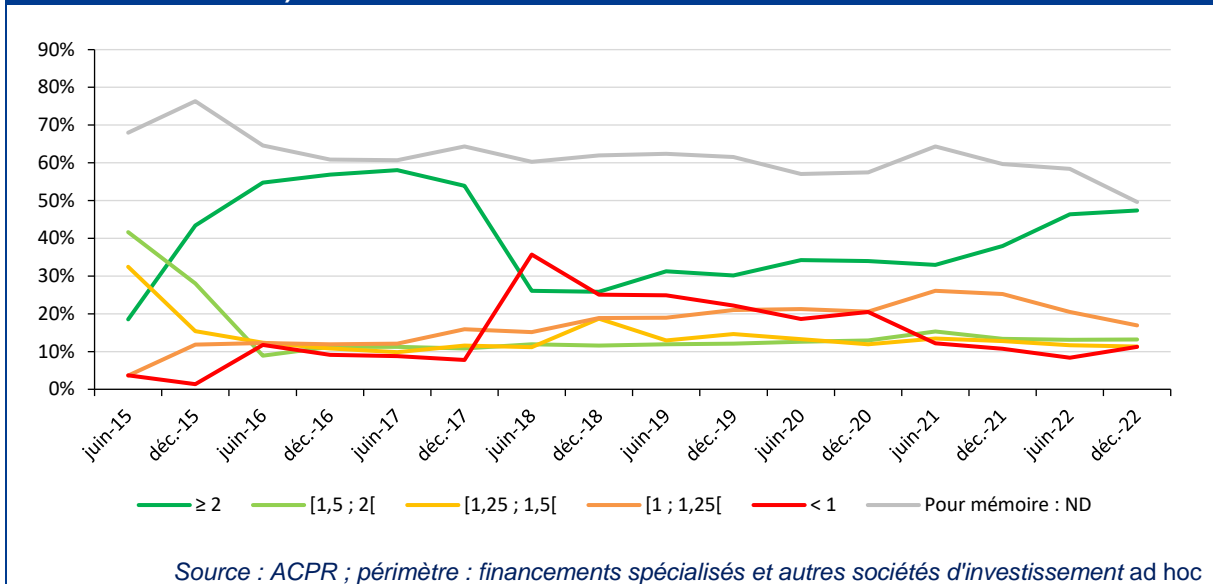


Source : ACPR ; périmètre : grandes foncières cotées, autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non ad hoc, financements spécialisés et autres sociétés d'investissement ad hoc

Graphique 60 ICR par zone géographique

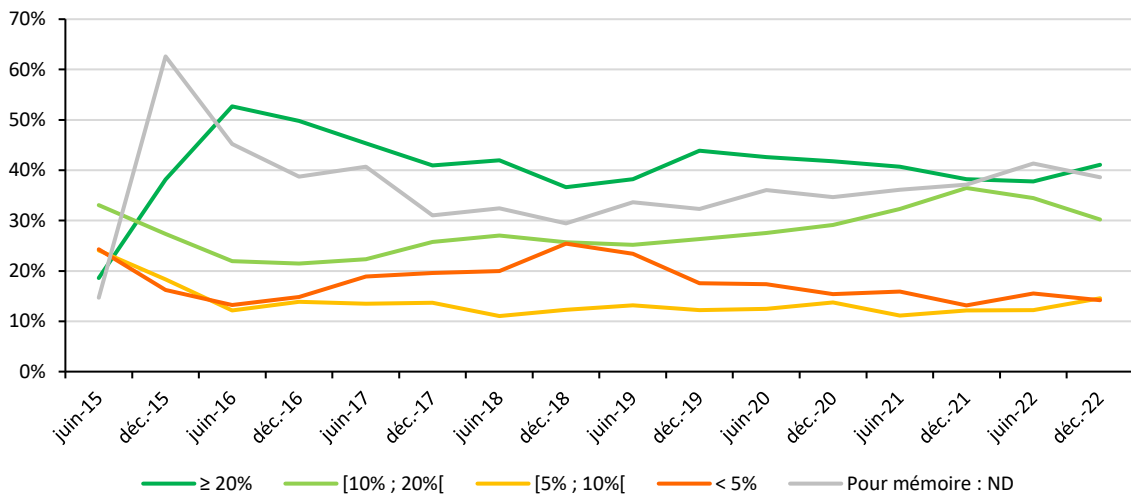


Graphique 61 Taux de couverture du service de la dette (Debt Service Coverage Ratio - DSCR)



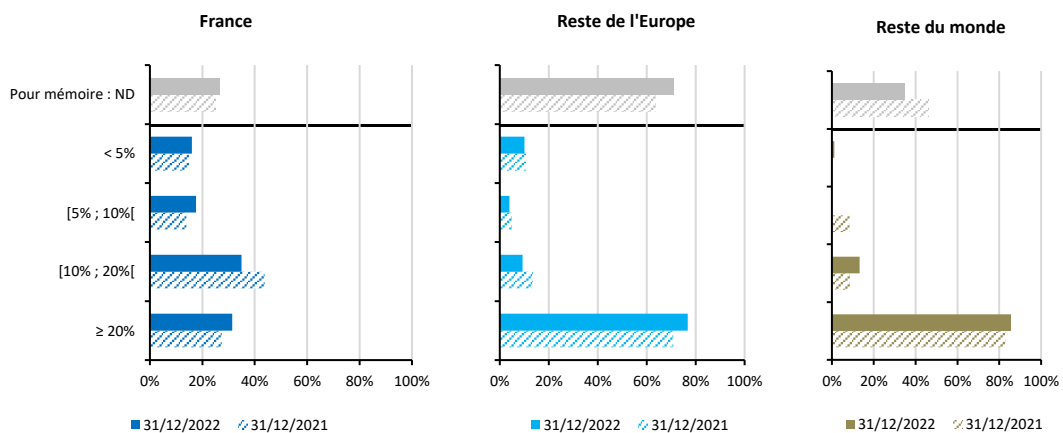
3.7. Des ratios de fonds propres des promoteurs toujours élevés

Graphique 62 Ratios de fonds propres associés aux expositions sur les promoteurs en cours de vie



Source : ACPR

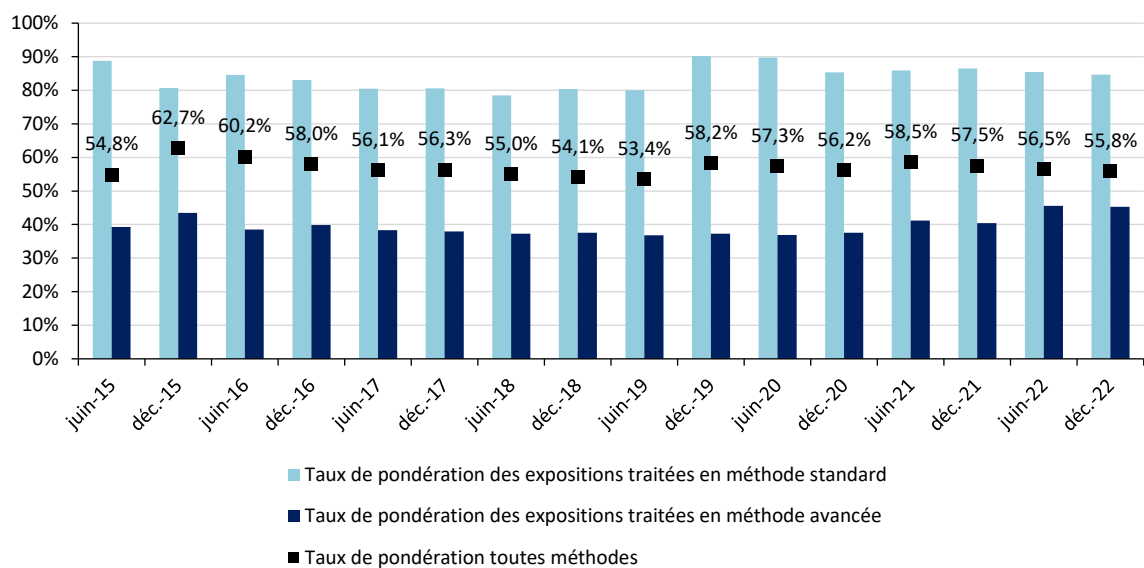
Graphique 63 Ratios de fonds propres des promoteurs en cours de vie par zone géographique



Source : ACPR

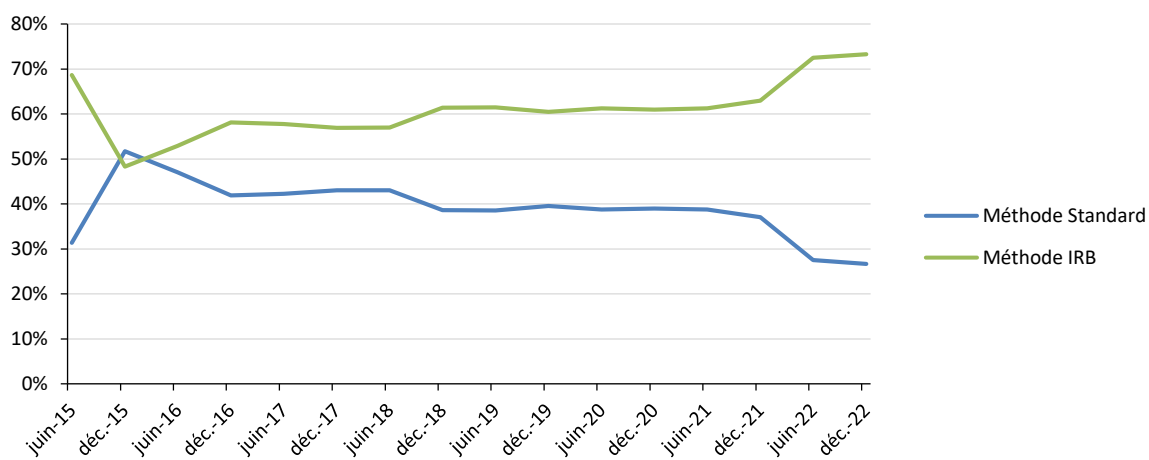
3.8. Une baisse des taux de pondération moyens

Graphique 64 Taux de pondération des expositions



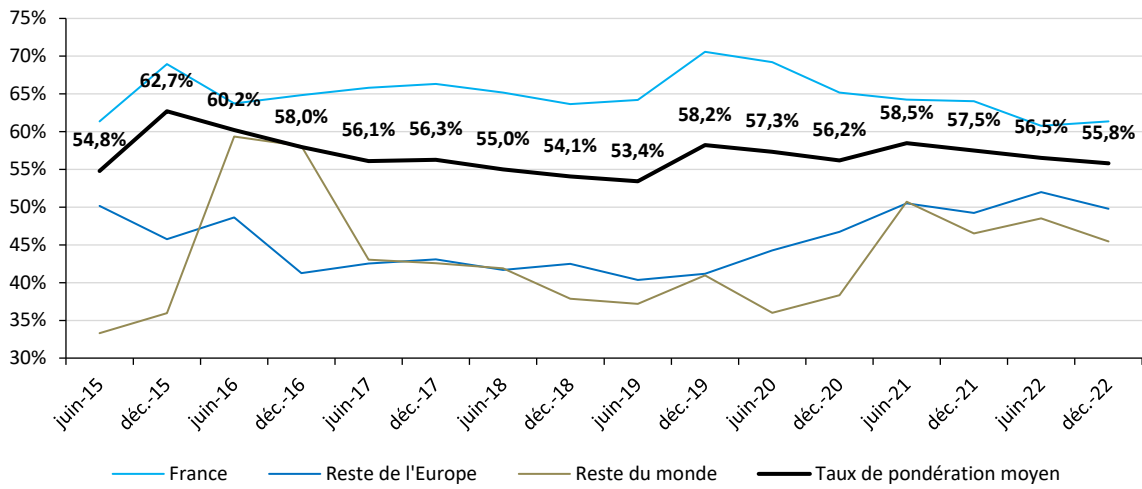
Source : ACPR

Graphique 65 Structure des expositions en fonction de la méthode de traitement pour le calcul du ratio de solvabilité



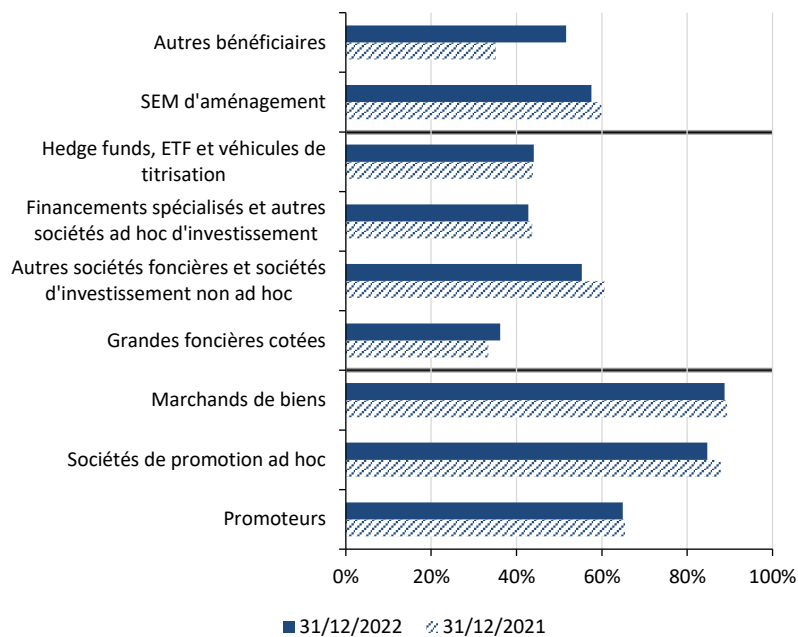
Source : ACPR

Graphique 66 Taux de pondération des expositions par zone géographique



Source : ACPR

Graphique 67 Taux de pondération des expositions par type de bénéficiaires



Source : ACPR

GLOSSAIRE

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

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

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

- Loyers moyens : Les loyers moyens sont exprimés en euros hors taxes, hors charges par mètre carré à l'année (€ / m² / an HT HC) pour les biens de second main d'une part et pour les biens "neufs/restructurés" d'autre part.

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

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

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

- Taux d'accompagnement : Le taux d'accompagnement s'appuie sur trois formes de remise :

- 1° les franchises de loyers,
- 2° les travaux,
- 3° les loyers progressifs,
- 4° les mises à disposition.

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

Le taux d'accompagnement n'est calculé que sur des transactions locatives d'au moins 1 000m².

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

- Prix au m² des investissements en bureaux : Le prix des investissements en bureaux est exprimé en euros "acte en main" par m² (€ AEM / m²).

L'indicateur est calculé comme une moyenne simple des prix recensés au cours des douze derniers mois, au sein de chaque sous-secteur géographique de la segmentation ImmoStat.

Pour garantir la représentativité et la confidentialité, chaque résultat n'est toutefois mis à jour que s'il s'appuie sur au moins trois transactions.

Les résultats locaux sont agrégés selon une répartition fixe pour obtenir des séries plus générales, comme l'ensemble de l'Île-de-France. Cette approche permet de neutraliser les variations qui proviendraient de changements dans le régime d'activité des différents marchés.

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

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

L'ACPR calcule un indicateur supplémentaire (le délai d'écoulement) en rapportant, pour une période donnée, l'offre immédiate de bureaux à la demande placée de bureaux. Celui-ci estime le nombre d'années théoriquement nécessaire pour absorber l'ensemble des surfaces disponibles.

2. Catégories de bénéficiaires [enquête ACPR]

- **Promoteurs** : sociétés ayant pour objet la construction ou la restructuration d'immeubles dans le but de les vendre ou revendre en réalisant une marge. Sont assimilés aux promoteurs les lotisseurs⁶ et les sociétés d'aménagement urbain⁷.

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

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

Cette catégorie recouvre notamment :

- Des fonds d'investissement spécialisés en Immobilier, qui peuvent adopter des statuts spécifiques (REITs, OPCI, SCPI, etc.) ;
 - Des filiales immobilières dédiées de compagnies d'assurance ;
 - Des foncières privées (cotées ou non cotées).
- **Financements spécialisés et Autres Sociétés *Ad hoc* d'investissement** : sociétés créées pour porter un immeuble (ou un ensemble d'immeubles homogènes) dans le but de le louer et/ou de l'utiliser au mieux de ses intérêts, de le valoriser, le conserver ou éventuellement de le revendre. Les actionnaires de ces

⁶ Les lotisseurs achètent des terrains, en assurent la viabilisation pour permettre l'implantation de bâtiments, puis les revendent par lots

⁷ Les sociétés d'aménagement urbain sont des professionnels qui interviennent dans le cadre d'action ou d'opérations d'aménagement telles que précisées, pour ce qui concerne la France, par l'article L-300-1 du Code de l'Urbanisme.

sociétés peuvent être des fonds d'investissements, des foncières, des sociétés d'assurances, et plus généralement, tout investisseur tel que défini ci-dessus. Cette rubrique recense notamment les expositions visées par l'article 147-8 du Règlement (UE) n°575/2013.

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

3. Zones géographiques [enquête ACPR]

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

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

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

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

4. Types de biens [enquête ACPR]

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

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

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

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

5. Indicateurs de risque [enquête ACPR]

- Durée initiale moyenne : moyenne, pondérée par les montants, des durées prévues dans les contrats de prêt, d'octroi de ligne de financement ou de garantie ;
- Durée résiduelle moyenne : moyenne, pondérée par les encours, des durées restant à courir sur chaque concours sur la base des échéances prévues dans les contrats initiaux ;
- Taux de pré-commercialisation / prélocation : valeur des surfaces vendues ou louées au moment de l'octroi des concours rapportée au chiffre d'affaires total anticipé pour le programme immobilier concerné.

- Taux d'apport en fonds propres : le taux d'apport en fonds propres est le montant des capitaux propres apportés par le promoteur dans le budget global de l'opération financée (=1-LTV- % d'apport des acquéreurs) ;
- Ratio de fonds propres : rapport entre les fonds propres et le total de bilan du promoteur, en consolidé si disponible, en social à défaut ;
- LTV en cours de vie : capital restant dû des crédits accordés rapporté à la valeur de marché du bien financé ; la LTV en cours de vie peut être renseignée au niveau du bénéficiaire (Grandes foncières cotées, Autres sociétés foncières et sociétés d'Investissement non ad hoc (OPCI, FPCI, REITs...)) ou au niveau de l'opération (*Specialised lending* et autres sociétés *ad hoc* d'investissement).
- Taux de couverture des intérêts de la dette (ou *Interest coverage ratio* - ICR) : excédent brut d'exploitation (ou EBITDA) de l'emprunteur rapporté au montant annuel des intérêts de la dette, tous types d'emprunts confondus.
- Taux de couverture du service de la dette (ou *Debt service coverage ratio* - DSCR) : excédent brut d'exploitation (ou EBITDA) rapporté au montant des annuités d'emprunt (capital + intérêt), tous types d'emprunts confondus. Cette rubrique n'est renseignée que pour les *Specialised lending* et autres sociétés ad hoc d'investissement pour lesquelles l'ICR n'est pas disponible.
- Taux d'expositions restructurées *in bonis* : les expositions restructurées *in bonis* recouvrent les expositions qui, sans être classés en encours douteux, ont donné lieu à un ajustement des termes initiaux du contrat en raison des difficultés auxquelles le débiteur fait face pour respecter ses engagements, ou auxquelles il est susceptible de devoir faire face.
- Vitesse de renouvellement des expositions : rapport entre l'encours en fin d'année précédente et les amortissements d'une année, soit $Vitesse\ de\ renouvellement_n = Encours_{n-1} / Amort_n$ (les amortissements d'une année étant calculés par différence entre la production de l'année considérée et la variation de l'encours par rapport à l'année précédente : $Amort_n = Prod_n - (Encours_n - Encours_{n-1})$).