

Travaux du Haut Conseil de stabilité financière sur l'immobilier commercial

En avril 2016, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a publié une analyse de la situation et des risques liés au marché français de l'immobilier commercial, dans laquelle il pointait en particulier une possible surévaluation de 30 % de l'immobilier de bureau en Île-de-France. Dans ce contexte, il invitait les détenteurs et acquéreurs à adopter des approches prudentes pour la valorisation de leurs actifs et à s'assurer de leur capacité à faire face à des tensions sur les prix ou la liquidité de ces biens en cas de retournement du cycle. Il demandait par ailleurs à chacun des superviseurs microprudentiels - ACPR et AMF (Autorité des marchés financiers) - d'examiner dans son champ de compétences particulier l'effet sur la stabilité financière des évolutions en cours sur le marché de l'immobilier commercial.

Faisant suite à la publication de ce diagnostic, l'ACPR et l'AMF ont procédé toutes deux, fin 2016, à un examen des conséquences de différents scénarios de baisse des prix de l'immobilier commercial en France sur la situation financière des banques, des organismes d'assurance et des gestionnaires d'actifs :

- i) une baisse des prix de l'immobilier de bureau en Île-de-France de 30 % couplée à une baisse du reste du marché de l'immobilier commercial français de 15 % ;
- ii) une baisse des prix de l'immobilier de bureau en Île-de-France de 30 % ;
- iii) une baisse des prix de l'immobilier de bureau en Île-de-France de 60 %.

S'agissant des banques et des organismes d'assurance, compte tenu de la relative faiblesse de leurs expositions à l'immobilier commercial, l'impact de ces différents scénarios apparaît limité :

- dans le cas des banques, sur la base des chiffres au 31 décembre 2016, le ratio de solvabilité moyen sur fonds propres " durs " (CET1) passerait de 12,83 % à 12,81 %, soit une baisse de 2,4 points de base dans le scénario le plus défavorable (i) ;
- dans le cas des organismes d'assurance, sur la base des chiffres à fin 2016 également, le ratio de couverture moyen du capital de solvabilité requis enregistrerait un repli de 18 points dans le scénario (iii), mais se maintiendrait à 176,5 %, seul un organisme affichant un ratio très légèrement inférieur à 100 % dans ce dernier cas de figure.

Le diagnostic actualisé sur la situation du marché de l'immobilier commercial en France ainsi que les résultats détaillés ont été publiés [sur le site du HCSF en mars 2017](#).