

Extrait de la « Revue de l'ACPR » numéro 29 (septembre - octobre 2016)

Rubrique études

L'ACPR a publié, début juillet 2016, les résultats de son enquête sur le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises au second semestre 2015 dans un contexte où le Haut Conseil de stabilité financière vient de publier une analyse qui interroge sur la manifestation de possibles déséquilibres sur le marché français de l'immobilier commercial et appelle à la vigilance.

Comme elles s'y étaient engagées, les banques ont complété leur seconde remise de l'enquête dans son nouveau format, ce qui a permis d'accroître l'exhaustivité des données collectées, même si une partie des indicateurs reste encore très peu renseignée. Une remise complète est attendue pour fin septembre, sur la base des données du premier semestre 2016.

Un net rebond de la production dans un contexte d'activité dynamique

Reflétant le regain d'activité sur les principaux marchés européens de l'investissement en immobilier commercial, la production de nouveaux concours à destination des professionnels de l'immobilier a progressé de 33% entre le premier et le second semestre 2015 pour atteindre 35,6 milliards d'euros. Compte tenu d'une croissance plus rapide à l'étranger, la part de la France dans la production s'est réduite, passant de 59,9% à 58%.

Les investisseurs confirment leur première place (60% ; +2,9 pts [points de pourcentage]), qui s'est renforcée au détriment des promoteurs et marchands de biens (38,4% ; - 2,98 pts). Les différentes zones géographiques affichent cependant des structures parfois très différentes. Sur le marché français, les promoteurs et marchands de biens ont ainsi concentré 52,2% des nouveaux concours au second semestre 2015, loin devant les investisseurs (45,5%).

Enfin, la destination des concours en termes de biens financés met en évidence la progression de l'immobilier résidentiel dont la part dans la production passe de 37,4% à 38,2% entre le premier et le second semestre 2015. Le secteur des locaux commerciaux enregistre quant à lui la progression la plus rapide sur la période avec une part qui passe de 8% à 18%, reflétant notamment la conclusion de quelques opérations de taille significative au cours des six derniers mois de l'année.

Une progression sensible des expositions au second semestre

À la fin de l'exercice 2015, les engagements bruts globaux s'élevaient à 162,4 milliards d'euros, soit 8,6% de plus qu'au premier semestre. Cette hausse tranche avec la relative stabilité des expositions observée au cours des exercices précédents. Comme pour la production, la France a vu sa part diminuer de 2,9 pts au cours des six derniers mois de 2015, à 57,5%. La croissance des encours (+3,3%) a en effet été sensiblement plus faible que dans le reste de l'Europe (+15,7%) ou dans le reste du monde (+18,1%).

Même si elle reste très largement majoritaire avec 63,5% des encours à fin 2015, la clientèle des investisseurs connaît un léger recul de sa part de marché (-1,1 pt), à l'inverse de celles des promoteurs et marchands de biens qui ont légèrement progressé (38,2%, +0,6 pt). Les différences géographiques sont moins marquées que pour la production, les investisseurs constituant, par exemple, le premier segment d'exposition des banques en France avec une part de marché de 57,7%.

En termes de biens financés, l'immobilier résidentiel a accru sa première place, avec une hausse de 1,3 pt à 34,3%. Les bureaux ont en revanche vu leur part diminuer de 1,7 pt à 18,2%. Enfin, bénéficiant d'une production dynamique, la part des locaux commerciaux dans les expositions brutes globales a progressé de 1,6 pt à 18,2%.

Une sinistralité en baisse

Le taux de crédits douteux bruts atteint 6,79% au second semestre 2015, en diminution de 0,8 point, et leur taux de provisionnement reste stable à 38,6%. On relève cependant des écarts significatifs entre les banques participant à l'enquête ainsi qu'entre les différentes zones géographiques, le reste de l'Europe affichant un niveau de risque sensiblement plus élevé avec, par exemple, un taux d'encours douteux bruts de 14,7%.

Retrouvez l'intégralité de l'enquête "[Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises au deuxième semestre de 2015](#)" dans la revue Analyses et Synthèses, n° 68, juillet 2016, publié sur le site Internet de l'ACPR, rubrique Publications.