



## Extrait de la « Revue de l'ACPR » numéro 31 ( janvier - février 2017)

### Rubrique études

L'ACPR a publié en décembre 2016 les résultats de son étude sur le financement des professionnels de l'immobilier au premier semestre 2016, dans sa revue *Analyses et Synthèses*.

Avec 33,6 milliards d'euros de nouveaux concours mis en place au premier semestre 2016, la production sur le marché de l'immobilier commercial a fléchi de 5,5 % par rapport au second semestre 2015 (l'activité avait été particulièrement soutenue), mais s'inscrit en nette hausse par rapport à la même période l'année précédente (+ 26 %). En France, la production a progressé de 21,4 % entre les premiers semestres de 2015 et 2016 et dans le reste de l'Europe comme dans le reste du monde de 32,8 % ; de fait, le poids de l'Hexagone se réduit sur la période (2,2 points de pourcentage, pts, à 57,7 %). Le reste de l'Europe et le reste du monde voient leur contribution progresser respectivement de 1,3 et 0,8 pt à 26,2 % et 16,1 %.

Si les investisseurs demeurent toujours prépondérants, à 56,8 %, leur poids diminue de 3,2 pts entre le second semestre 2015 et le premier semestre 2016 au profit des promoteurs et marchands de biens, qui ont enregistré une baisse de leur production sur la période moins rapide que la moyenne (- 2,4 %). La part de ces derniers augmente ainsi à 41,6 %, celle des autres emprunteurs étant stable à 1,6 %. La ventilation de la production par type d'actif consacre une nouvelle fois la première place de l'immobilier résidentiel avec 34,6 % des nouveaux concours, tandis que la part des bureaux diminue à 21,9 %, enregistrant une deuxième baisse semestrielle consécutive (- 0,5 pt après 3,1 pts). À l'inverse, les parts de marché des actifs diversifiés et des autres actifs marquent de fortes hausses, à 12,7 % (+ 3,7 pts) et 9,9 % (+ 3,3 pts). Enfin, en partie du fait de l'affinement des données collectées, la part des opérations financées avec un taux nul de précommercialisation ressort à 16,3 % au premier semestre 2016 (contre 0,3 % déclaré au second semestre 2015). La qualité de cet indicateur fera l'objet d'un suivi attentif.

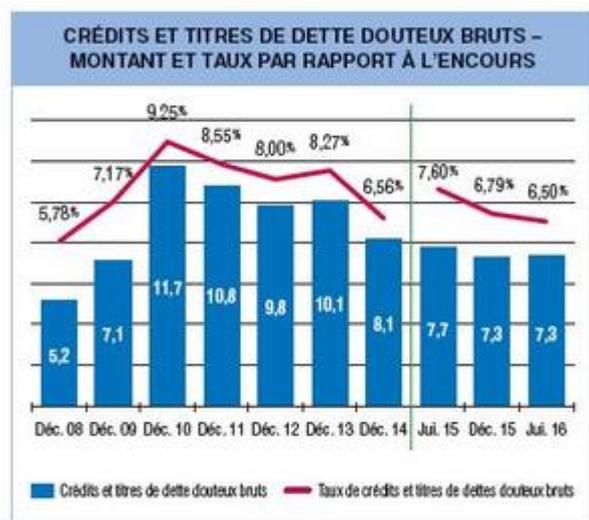
Les expositions ont, quant à elles, augmenté de 2,4 % sur les six premiers mois de 2016 à 166,2 milliards d'euros, dont 97,4 milliards sur la France qui enregistre une progression de 4,4 % par rapport à fin 2015. À l'étranger, les expositions croissent de 1,5 % dans le reste de l'Europe, tandis qu'elles diminuent de 3,5 % dans le reste du monde. Au final, la France représente 58,6 % des encours, contre 57,5 % à l'échéance du 31 décembre 2015 (+ 1,1 pt). Cela, alors que les parts du reste de l'Europe (- 0,3 pt) mais surtout celle du reste du monde (- 0,9 pt) sont en baisse. Ces mêmes expositions représentent respectivement 2,5 % du total de bilan et 46 % des fonds propres des banques de l'échantillon.

Comme dans la production, la clientèle d'investisseurs demeure prépondérante (64 % et + 0,5 pt) devant les promoteurs et marchands de biens (33,4 % ; 0,2 pt), la part des autres bénéficiaires étant marginale. Par ailleurs, s'ils restent encore minoritaires, les actifs diversifiés et les autres actifs voient leurs parts dans les expositions totales progresser chacune de 1,5 pt à, respectivement, 12,2 % et 9,5 %. Ces évolutions se font au détriment de l'immobilier résidentiel (- 4,4 pts à 30,9 %), tandis que celui de l'immobilier de bureau reste stable (22 %).

Enfin, le profil de risque des établissements s'améliore avec le nouveau repli du taux d'expositions douteuses brutes de 24 points de base par rapport au second semestre de 2015. Des différences marquées subsistent d'une zone géographique à l'autre.

Les provisions diminuant davantage que les expositions douteuses, le taux de provisionnement s'érode de 1,1 pt à 37,5 %. Enfin, les banques paraissent faiblement exposées à un risque de baisse des prix, 75 % des crédits pour lesquels cette information est disponible affichant un ratio encours de prêt sur valeur actuelle des biens financés (LTV ou "Loan-to-Value") inférieur ou égal à 60 %.

L'intégralité de l'étude publiée dans [le n° 76 d'Analyses et Synthèses](#) est disponible sur le site Internet de l'ACPR.



Source : ACPR, la ligne verticale signale le changement de format de l'enquête.