



Extrait de la « Revue de l'ACPR » numéro 20 (novembre - décembre 2014)
Rubrique supervision bancaire

Étude de l'ACPR sur le financement des professionnels de l'immobilier pour l'année 2013

Particularité du secteur de l'immobilier français : ses prix ont fortement augmenté au cours des années 2000 et se sont maintenus depuis, contrairement à ce qui s'est passé dans d'autres pays européens où une correction importante a été enregistrée pendant la crise. Dans ce contexte, l'ACPR maintient une vigilance particulière sur ce marché, en particulier celui des professionnels de l'immobilier, afin de bien en cerner les risques pour le secteur bancaire.

L'ACPR a donc réalisé son enquête annuelle sur le financement des professionnels de l'immobilier. Celle-ci porte sur les principales banques françaises. Elle comprend, d'une part, une collecte de données relatives à la production et aux montants d'engagements des banques concernées vis-à-vis des professionnels de l'immobilier (1) et, d'autre part, des informations plus qualitatives, portant notamment sur la politique commerciale et le dispositif de gestion des risques.

En 2013, malgré un contexte économique toujours difficile, le total des crédits accordés aux professionnels de l'immobilier par les principales banques françaises a sensiblement augmenté (+ 5,5 %). Cette progression d'ensemble résulte notamment de la hausse de deux composantes : la production de crédits réalisée à l'étranger et les crédits aux investisseurs et sociétés foncières. Les banques affichent des évolutions contrastées. Si certaines ont continué à réduire leur production, d'autres affichent en revanche une politique plus volontariste. Concernant la production hors résidentiel en France, à niveau de production presque inchangé entre 2012 et 2013 (14,5 milliards d'euros), on constate une divergence entre une baisse de la production dans les grandes villes de province et une augmentation de la production à Paris-la Défense.

Après le repli marqué de l'année 2012 (- 2,9 %), les expositions sur les professionnels de l'immobilier se stabilisent (+ 0,5 %). Les engagements se concentrent principalement sur la France (68,8 %) et, à l'étranger, sur l'Europe (notamment l'Italie et la Belgique) et les États-Unis. Comme en 2012, les investisseurs et les sociétés foncières restent les principaux bénéficiaires des concours des banques françaises. Une ventilation des engagements par destination confirme la prédominance de l'immobilier résidentiel (40,9 %), loin devant les bureaux (17,5 %) ou les locaux commerciaux (14,9 %).

Les critères d'octroi des banques tiennent compte de la persistance des difficultés économiques. Progressivement resserrés au cours des dernières années, ils sont soit maintenus inchangés, soit encore durcis, notamment à destination des promoteurs et de certains marchés étrangers en difficulté. Selon les banques, des règles spécifiques ont en outre pu être fixées pour tenir compte de la situation de certains marchés. Par exemple, dans la promotion immobilière résidentielle, en raison de l'allongement des délais d'écoulement de certains programmes, les exigences de fonds apportés par le promoteur et les niveaux de pré-commercialisation requis ont été renforcés dans certains cas. Certaines limites de Loan to value (2) ont été revues à la baisse et des garanties complémentaires ont pu être demandées.

Par ailleurs, la qualité moyenne des expositions se stabilise. Après avoir atteint un pic en 2010, le taux d'encours douteux, en baisse lors des deux années précédentes, reste encore à un niveau relativement élevé en 2013 (8,3 %), en très légère hausse par rapport à 2012. Dans le même temps, le taux de provisionnement des encours douteux continue sa progression pour s'établir à 37 %, son niveau le plus élevé depuis 2008.

(1) Définis comme les promoteurs, investisseurs personnes morales et sociétés foncières.

(2) Le ratio Loan to value ou LTV rapporte le montant du prêt à la valeur de marché du bien financé.