



n°108 - 2019

Analyses et synthèses

Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises en 2018



SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Une hausse marquée de la production notamment à l'étranger

Dans un contexte toujours caractérisé par le dynamisme de l'investissement en immobilier d'entreprise, la production de concours aux professionnels de l'immobilier par les banques françaises¹ s'élève à 88,5 milliards d'euros en 2018, en hausse de 21,3 % par rapport à l'exercice précédent. C'est à l'étranger que la production a été la plus dynamique, notamment en Europe (+47,2 %) et dans une moindre mesure dans le reste du monde (+16,1 %). La France, dont la production s'est accrue de 14,5 %, reste prédominante avec une part de 60,5 %.

Les concours aux investisseurs continuent de concentrer la majorité des nouveaux engagements (+0,6 point de pourcentage (pt) à 56,1 % de la production), de même que l'immobilier résidentiel (-1,8 pt à 35,9 %) et les bureaux (-2 pts à 21 %).

Si les conditions d'octroi restent dans l'ensemble prudentes, on observe toutefois une détérioration de certains critères sur le segment des promoteurs et des marchands de biens en France.

Les conditions d'octroi s'améliorent à l'étranger. A l'inverse, on observe en France une dégradation de certains indicateurs sur le segment des promoteurs et des marchands de biens : ainsi, la part des nouveaux concours accordés aux promoteurs présentant des ratios de fonds propres inférieurs à 5 % passe de 17,9 % à 21,9 % (+3,9 pts)².

Des expositions en hausse notamment sur les marchands de biens

Les expositions brutes globales ont progressé de 10,3% à 203,1 milliards d'euros et, rapportées au total de bilan et aux fonds propres, s'établissent respectivement à 3,2 % (+0,2 pt) et 51,9 % (+3,1 pts). La France continue d'occuper le premier rang avec 59,6 % des encours, suivie du reste de l'Europe (27,3 %) puis du reste du monde (13,2 %). Enfin, les expositions portent toujours très largement sur les investisseurs (-0,7 pt à 63,1 %) tandis que les actifs résidentiels (31,3 %) et les bureaux (22 %) représentent toujours les deux premières classes d'exposition³.

Les indicateurs de risque restent globalement bien orientés, malgré leur détérioration en France

Comme pour la production, les différents indicateurs de risque montrent une poursuite de l'amélioration de la qualité des expositions. Toutefois, la part des encours globaux présentant un taux de couverture des intérêts par l'excédent brut d'exploitation (« *interest coverage ratio* » ou ICR) inférieur à 1,5 augmente de 9,6 % à 12,8 % (+3,1 pts) tandis qu'en France, la part des encours affichant un ratio « montant du prêt / valeur du bien » (*loan to value* ou LTV) en cours de vie supérieure à 80 % augmente de 7,6 % à 8,5 % (+0,9 pts).

En termes de sinistralité, le taux d'expositions douteuses brutes diminue de nouveau pour s'établir à 3,3 % (-1 pt). Ce recul concerne toutes les zones géographiques et tous les types de bénéficiaires, mais est particulièrement marqué dans le reste de l'Europe (-2,7 pts) ainsi que pour les marchands de biens (-4,3 pts) et les promoteurs (-2,1 pts). Le taux de provisionnement s'inscrit en hausse (+4 pts à 42,4 %), même s'il baisse légèrement en France (-1,8 pt).

¹ Ce numéro d'« Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées dans le cadre de l'enquête du Secrétariat général de l'ACPR sur le financement des professionnels de l'immobilier auprès d'un échantillon de cinq groupes bancaires français : BNP Paribas, Société générale, groupe Crédit agricole, groupe BPCE et groupe Crédit mutuel.

² Dans la mesure où l'information est encore manquante pour une part significative des concours accordés, ces évolutions doivent néanmoins être considérées avec prudence

³ Le périmètre des professionnels de l'immobilier est différent de celui de l'immobilier commercial. L'enquête ACPR des professionnels de l'immobilier recense les engagements de toutes natures sur les professionnels de l'immobilier (promoteurs, investisseurs, personnes morales, sociétés foncières,...) alors que la définition ESRB de l'immobilier commercial (cf. ESRB, “Recommendation ESRB/2016/14 on closing real estate data gaps”) est plus restrictive et notamment n'inclut pas certains biens immobiliers résidentiels détenus par des professionnels de l'immobilier.

Des taux de pondération des risques qui diminuent

Enfin le taux de pondération moyen a continué de diminuer (-2,2 pts à 54,1 %), reflétant à la fois une amélioration de la qualité moyenne des risques, et une baisse de la part des expositions traitées en méthode standard.

Dans un contexte de maintien des taux d'intérêt à des niveaux très bas, qui peuvent conduire certains acteurs à accroître leur prise de risque, il convient que les établissements de crédit restent particulièrement prudents quant aux conditions dans lesquelles ils financent les professionnels de l'immobilier. L'ACPR et la Banque de France continueront ainsi d'assurer un suivi rapproché de l'évolution des critères d'octroi et de la qualité des expositions dans les prochains mois.

Étude réalisée par Laurent FAIVRE, Camille LAMBERT-GIRAULT et Clément TORRES.

Mots-clés : professionnels de l'immobilier

Codes JEL : G21

SOMMAIRE

Chiffres clés	5
Les marchés de l'immobilier commercial en 2018	6
1. Le marché européen de l'investissement en immobilier d'entreprise	6
2. Le marché français de l'immobilier d'entreprise	7
2.1 Des investissements record	7
2.2 Des taux de vacance en baisse	8
La production de concours aux professionnels de l'immobilier	9
1. Une accélération de la production	9
2. Une part des concours aux investisseurs toujours prépondérante	11
3. Des parts de l'immobilier résidentiel et des bureaux qui restent prépondérantes malgré un léger recul	13
4. Une durée initiale des concours en baisse	14
5. Une hausse des apports en fonds propres et une détérioration des ratios de fonds propres malgré une amélioration des conditions de commercialisation	16
Les expositions des banques françaises sur les professionnels de l'immobilier	19
1. Une croissance des expositions supérieure à celle de 2017	19
2. Une légère progression des promoteurs et marchands de biens	22
3. Une légère hausse de la part de l'immobilier résidentiel	24
4. Des indicateurs de risque dans l'ensemble bien orientés	25
4.1 Une nouvelle amélioration de la qualité des expositions	25
4.2 Une durée résiduelle en légère baisse	32
4.3 Des LTV en baisse mais une légère dégradation des ICR et des ratios de fonds propres	35
4.4 Des taux de pondération qui poursuivent leur diminution	39
Glossaire	41
1. Catégories de bénéficiaires	41
2. Zones géographiques	42
3. Types de bien	43

Chiffres clés⁴

Production et encours



Ensemble des zones géographiques



France



Encours de concours aux professionnels de l'immobilier

203 mds€ +10,3% ↑

121 mds€ +12,6% ↑

Part de l'immobilier résidentiel

31,3% +0,3 pts ↑

38,7% +0,9 pts ↑

Part des bureaux

22,0% -0,7 pts ↓

23,6% -1,0 pts ↓

Production annuelle de concours aux professionnels de l'immobilier

88 mds€ +21,3% ↑

31 mds€ +16,5% ↑

Part de l'immobilier résidentiel

35,7% -3,8 pts ↑

48,0% +3,0 pts ↑

Part des bureaux

20,4% -4,8 pts ↓

21,4% -1,3 pts ↓

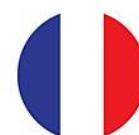
Risques et sinistralité



Ensemble des zones géographiques



France



Indicateurs de risque

Durée moyenne à l'octroi

4,7 ans -4 mois ↓

4,8 ans -5 mois ↓

Part des opérations présentant un taux de pré-commercialisation nul

15,5% -2,1 pts ↓

15,5% -2,1 pts ↓

Part des opérations présentant un taux d'apport en fonds propres > 20 %

n/a

19,4% +4,9 pts ↑

Part des opérations présentant un ratio de fonds propres < 5 %

20,9% +3,3 pts ↑

21,9% +3,9 pts ↑

Part des encours présentant une LTV en cours de vie > 80 %

6,0% -2,4 pts ↓

8,5% +0,9 pts ↑

Part des encours présentant un ICR en cours de vie < 1,5

12,8% +3,1 pts ↑

12,4% +2,2 pts ↑

Sinistralité

Taux de NPL

3,3% -1,0 pt ↓

2,2% -0,4 pt ↓

Taux de provisionnement

42,4% +4,0 pts ↑

37,2% -1,8 pts ↓

⁴ Chiffres au 31 décembre 2018 (ou de l'année 2018) et variations par rapport à 2017.

Les marchés de l'immobilier commercial en 2018

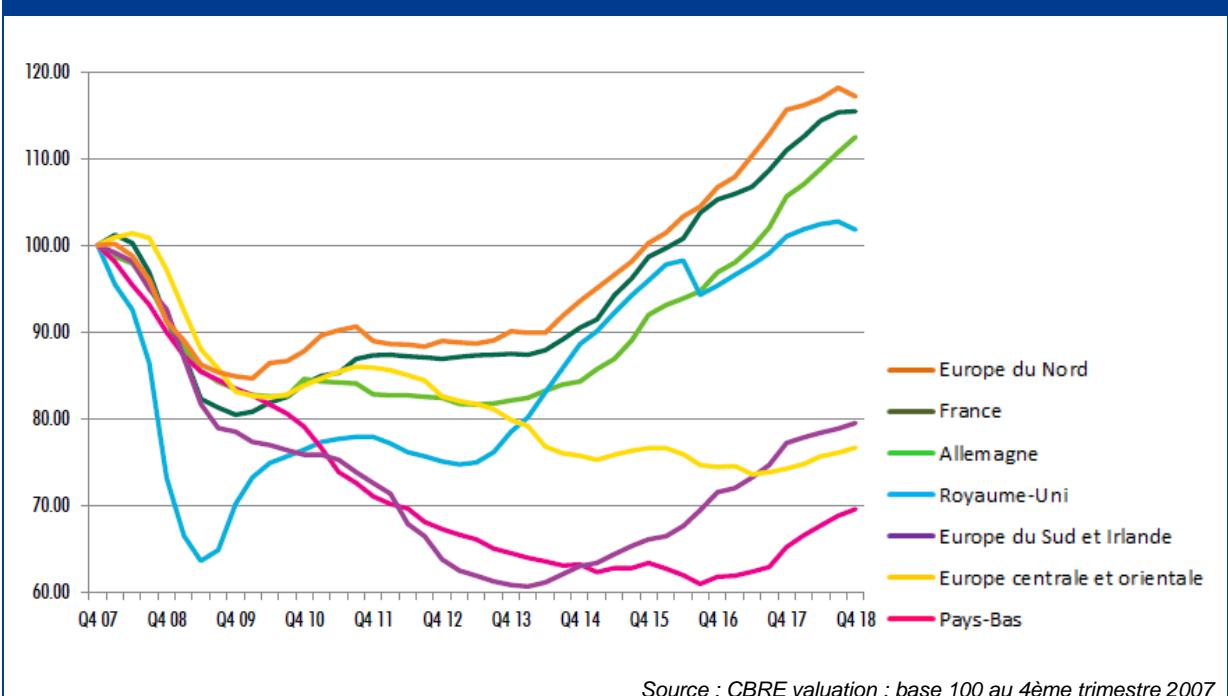
1. Le marché européen de l'investissement en immobilier d'entreprise⁵

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a atteint un nouveau record en 2018 avec un montant total de 312 milliards d'euros, quasi stable par rapport à 2017 (311 milliards d'euros)⁶.

L'activité a été particulièrement dynamique en France, en Allemagne, en Espagne et aux Pays-Bas tandis qu'un léger déclin a été observé au Royaume-Uni.

Cette forte activité s'est accompagnée d'une progression soutenue des prix dans la plupart des pays à l'exception du Royaume-Uni (Graphique 1).

Graphique 1 Évolution des prix par zone géographique



⁵ L'immobilier d'entreprise recouvre principalement les bureaux, commerces, entrepôts et immobilier de services mais exclut les actifs résidentiels ; il s'agit donc d'un périmètre plus réduit que celui de l'enquête de l'ACPR.

⁶ Source : CBRE – *Four Quadrants – Value Shifts on Changing Tides* – Février 2019

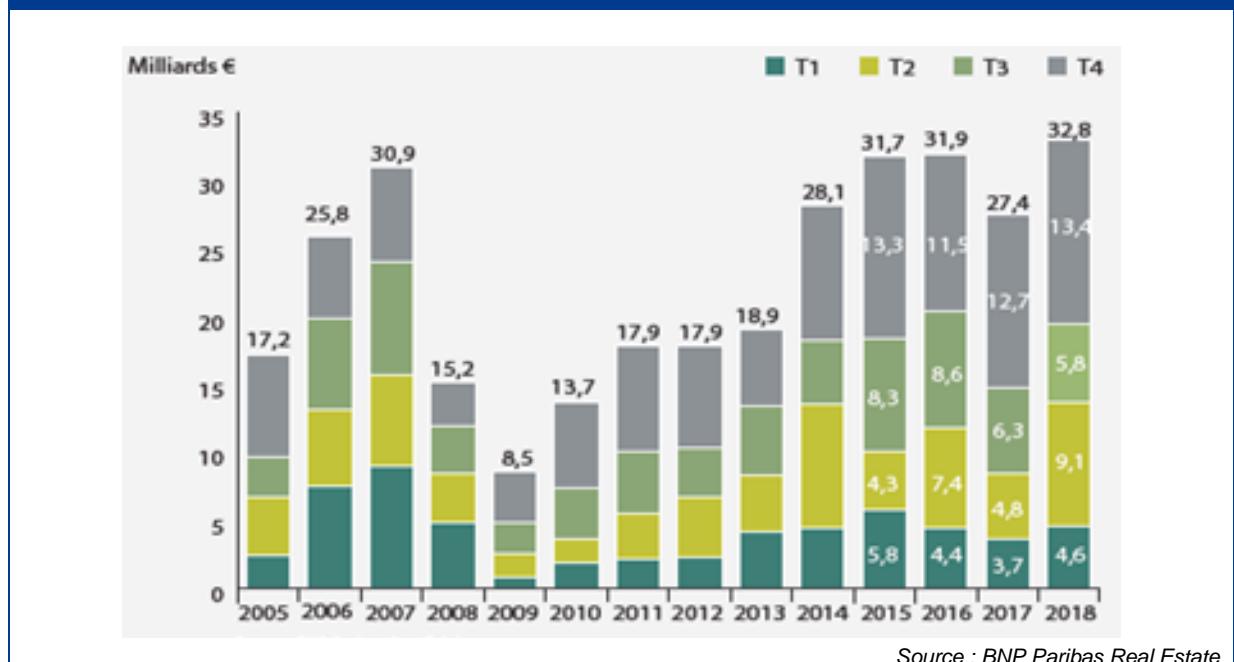
2. Le marché français de l'immobilier d'entreprise

2.1 Des investissements record

Après un repli de 17 % en 2017, l'investissement en immobilier d'entreprise en France enregistre un record en 2018 avec un montant de 32,8 milliards d'euros, soit une augmentation de 19,7 % par rapport à l'année précédente (Graphique 2).

Ce résultat s'explique notamment par la très bonne dynamique du segment des bureaux (cf. ci-dessous), le nombre élevé de transactions de taille significative et l'engouement des investisseurs internationaux pour le marché français.

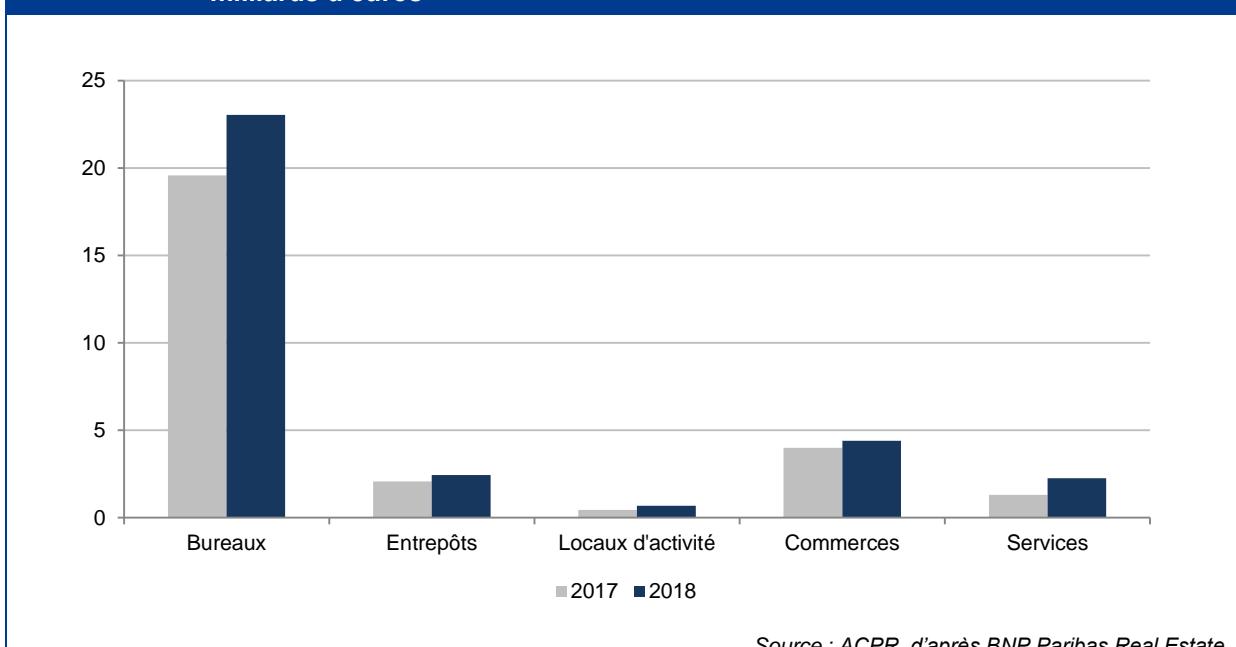
Graphique 2 Investissement en immobilier d'entreprise en France



La croissance des investissements concerne l'ensemble des types d'actifs. Les bureaux affichent la plus forte progression des investissements en valeur nominale (+3,5 milliards d'euros soit +17,7 %), confirmant leur rang de premier segment avec 70,2 % des flux, tandis qu'en valeur relative, les services ont enregistré une croissance de 73,1 % et ont vu leur part augmenter de 2,1 pts à 6,9 % (Graphique 3).

Bien que peu significatifs en pourcentage, les locaux d'activité affichent une croissance des investissements de 50,3 % et voient leur part augmenter de 0,4 pt à 2,1 %. D'un point de vue géographique, les investisseurs en France ont encore une fois largement privilégié les biens situés dans la région Île de France, qui a représenté 70,3 % des transactions, une proportion relativement stable par rapport à 2017 (70,6 %).

Graphique 3 Investissement en immobilier d'entreprise en France par type d'actif, en milliards d'euros

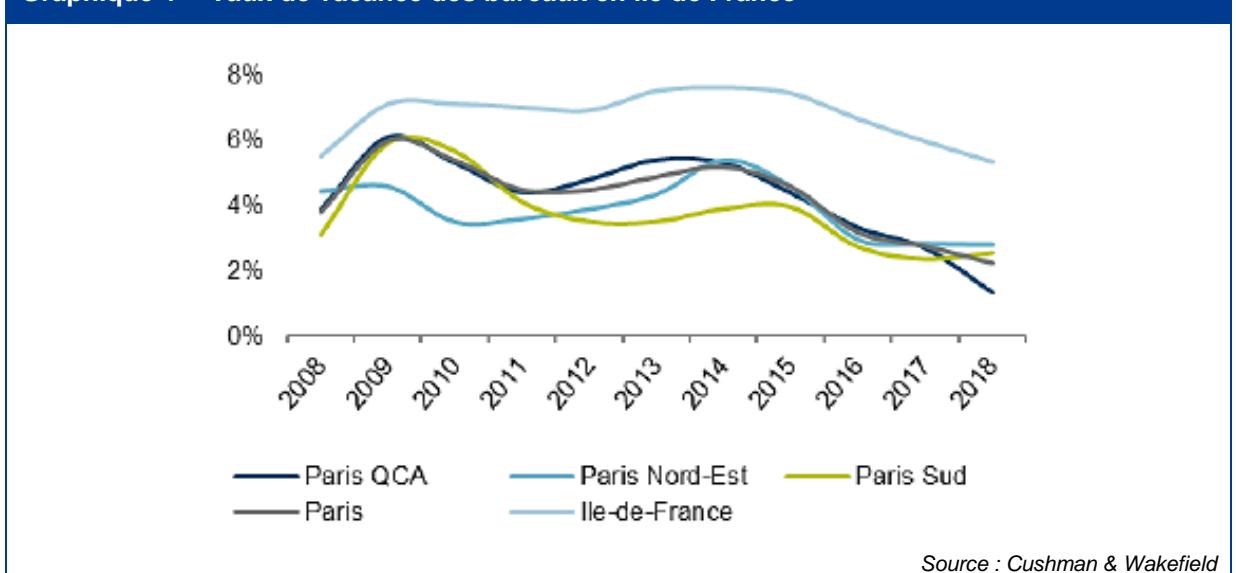


2.2 Des taux de vacance en baisse

En 2018, le taux de vacance à Paris intra-muros a encore baissé pour atteindre 2,3 %, tiré vers le bas par le Quartier Central des Affaires (QCA) dont le taux de vacance a atteint 1,3 %, un

niveau record depuis 20 ans, tandis que les taux de vacance des autres principaux quartiers (Paris Sud et Paris Nord-Est) se sont maintenus à des niveaux relativement faibles, sous la barre des 3 % (Graphique 4).

Graphique 4 Taux de vacance des bureaux en Île de France



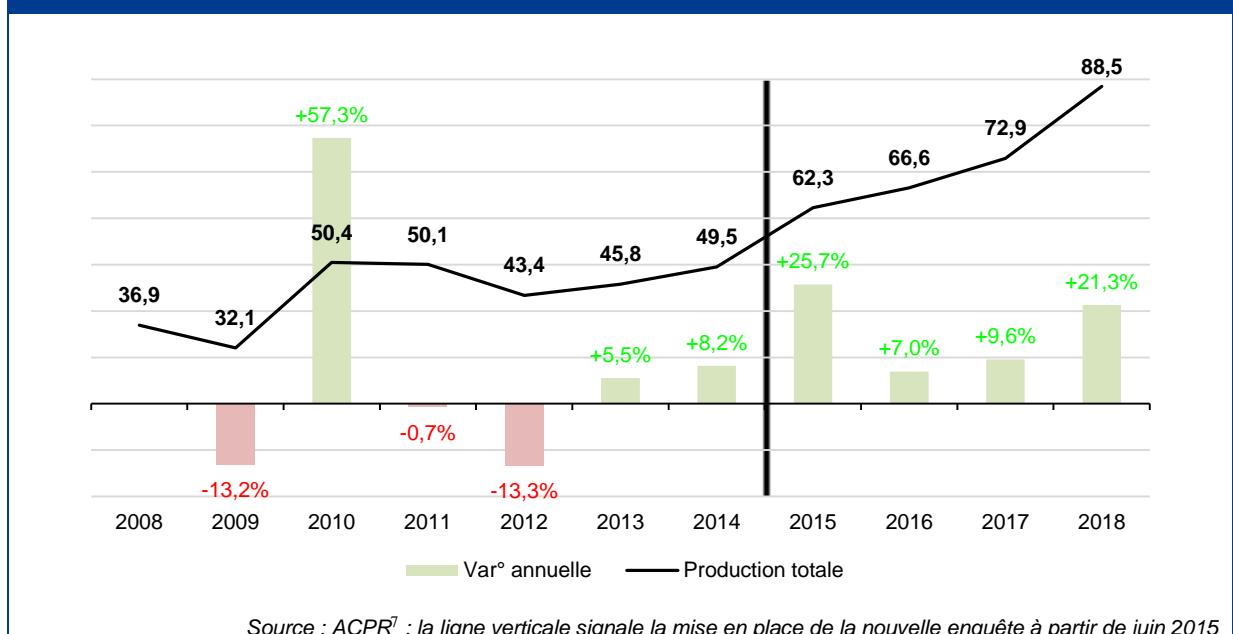
La production de concours aux professionnels de l'immobilier

1. Une accélération de la production

La production globale annuelle s'élève à 88,5 milliards d'euros, en hausse de 21,3 %. C'est à l'étranger que l'activité a été la plus dynamique (+33,5 %) (Graphique 5) et

notamment dans le reste de l'Europe (+47,2 %). Dans une moindre mesure, l'activité a néanmoins été soutenue dans le reste du monde (+16,1 %) et en France (+14,5 %).

Graphique 5 Production de concours aux professionnels de l'immobilier

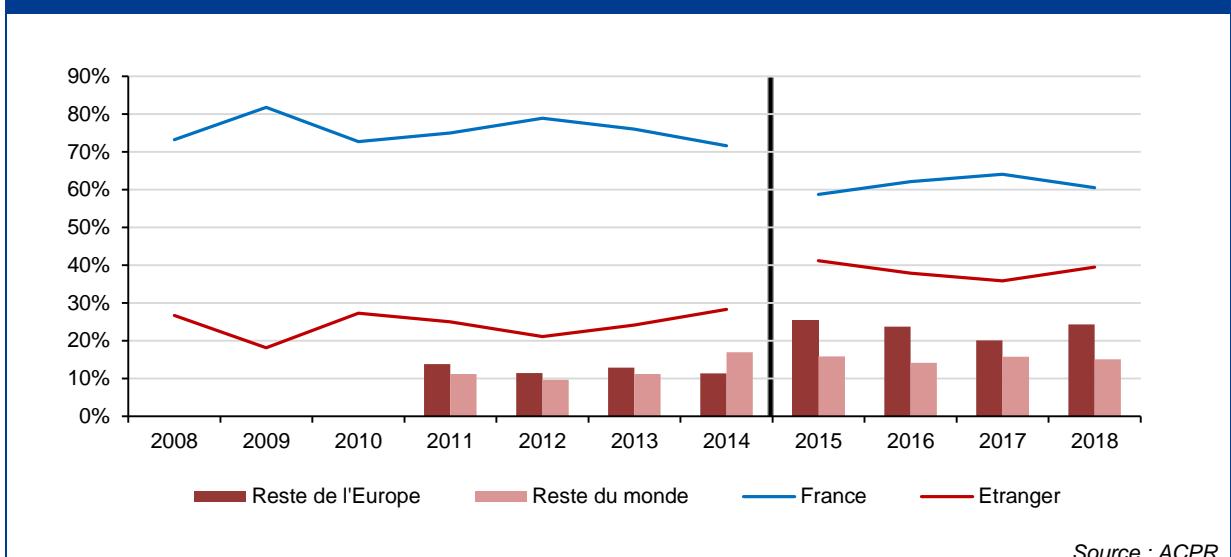


⁷ Ce numéro d'« Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées dans le cadre de l'enquête du Secrétariat général de l'ACPR sur le financement des professionnels de l'immobilier auprès d'un échantillon de cinq groupes bancaires français : BNP Paribas, Société générale, groupe Crédit agricole, groupe BPCE et groupe Crédit mutuel.

De ce fait, la part de l'étranger dans la production s'est accrue (+3,6 pts à 39,5 %) et notamment celle du reste de l'Europe (+4,3 pts à 24,3 %), tandis que la part de la France a reculé (-3,6 pts

à 60,5 %). La part du reste du monde est restée relativement stable (-0,7 pt à 15,1 %) (Graphique 6).

Graphique 6 Structure de la production par zone géographique

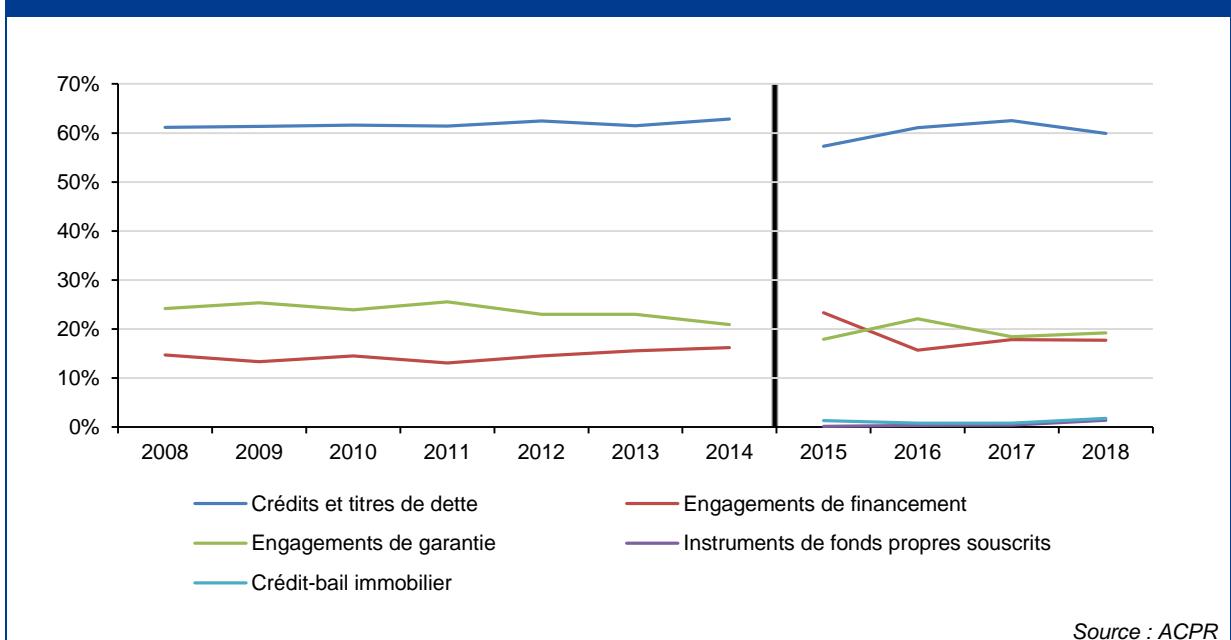


Source : ACPR

Les financements sous forme de crédits et titres de dette restent prépondérants malgré une baisse de 2,6 pts à 59,9 %. Les engagements de garantie représentent 19,2 % de la production, en hausse de 0,8 pt, tandis que les engagements de

financement sont quasi stables à 17,7 % (-0,2 pt). Enfin, les participations en fonds propres et le crédit-bail se maintiennent à des niveaux très bas malgré de légères hausses (respectivement +1 pt à 1,4 % et +1 pt à 1,8 %) (Graphique 7).

Graphique 7 Production par type de concours

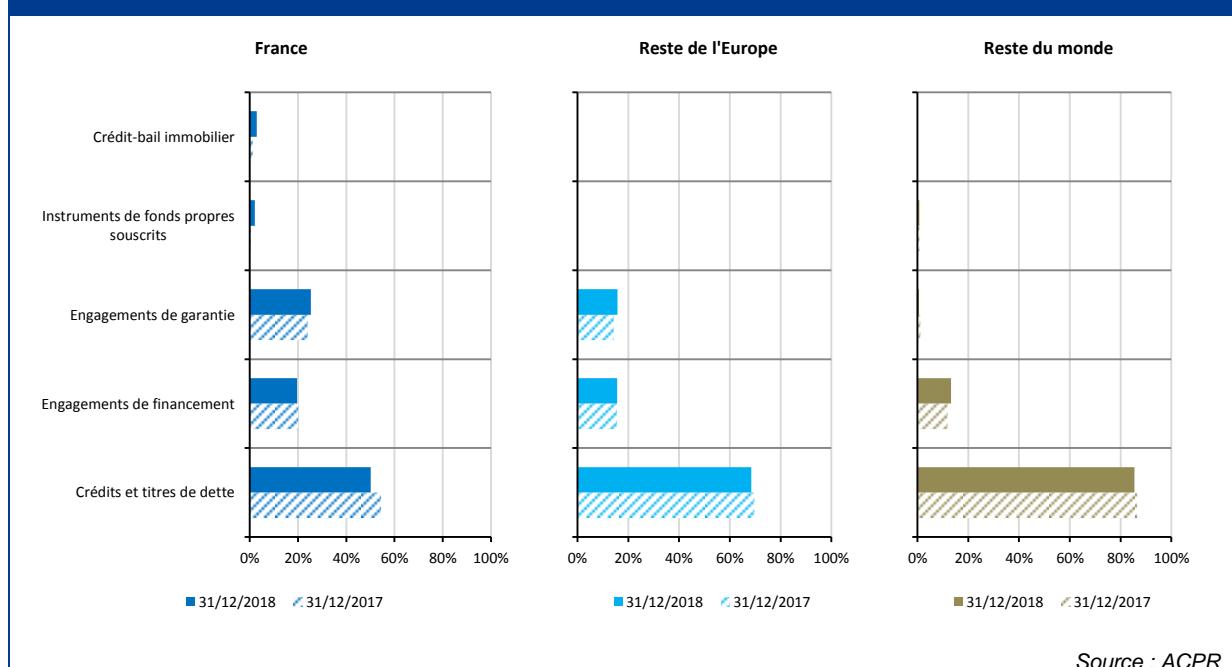


Source : ACPR

Les crédits et titres de dette, qui restent largement majoritaires dans le financement d'actifs ou de programmes situés à l'étranger, voient leur contribution à la production diminuer dans les trois zones, notamment en France (-4,3 pts à 50,1 %) et dans une moindre mesure dans le reste de l'Europe (-1,2 pt à 68,5 %) et

dans le reste du monde (-1 pt à 85,4 %) (Graphique 8). À l'inverse, les engagements de financement ont légèrement progressé dans le reste du monde (+1,5 pt à 13,3 %), ainsi que les engagements de garantie dans le reste de l'Europe (+1,4 pt à 15,7 %) et en France (+1,3 pt à 25,3 %).

Graphique 8 Structure de la production par zone géographique et type de concours en 2018



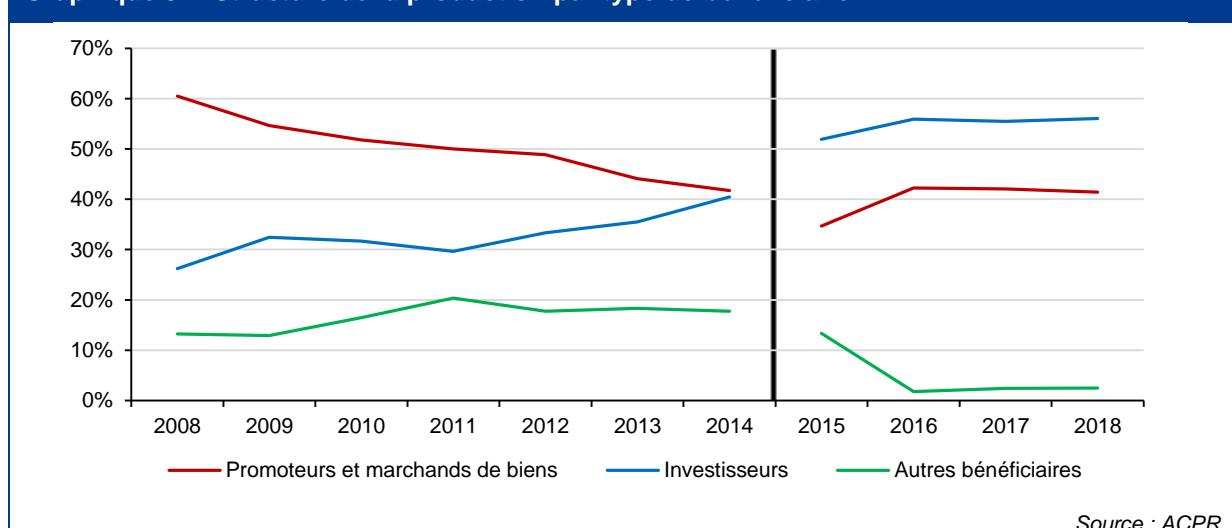
Source : ACPR

2. Une part des concours aux investisseurs toujours prépondérante

La structure de la production par type de bénéficiaire est stable par rapport à 2017, malgré

une légère baisse de la part des promoteurs et marchands de biens (-0,7 pt à 41,4 %) au profit des investisseurs (+0,6 pt à 56,1 %) qui restent majoritaires dans la production (Graphique 9).

Graphique 9 Structure de la production par type de bénéficiaire

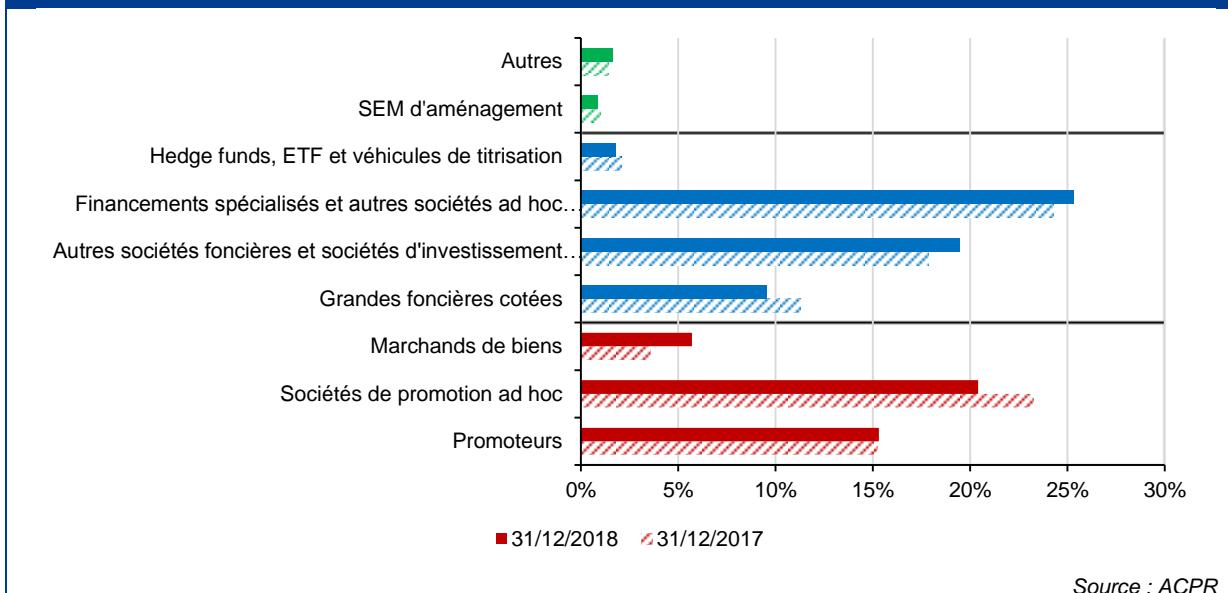


Source : ACPR

La baisse de la part des promoteurs et marchands de biens s'explique par les sociétés de promotion *ad hoc* (-2,9 pts à 20,4 %) tandis que la hausse de la part des investisseurs est à mettre sur le compte des autres sociétés

foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* (+1,6 pt à 19,4 %) et des financements spécialisés (+1 pt à 25,3 %), deux catégories dont la part est en croissance continue depuis 2015 (Graphique 10).

Graphique 10 Évolution de la structure de la production par type de bénéficiaire

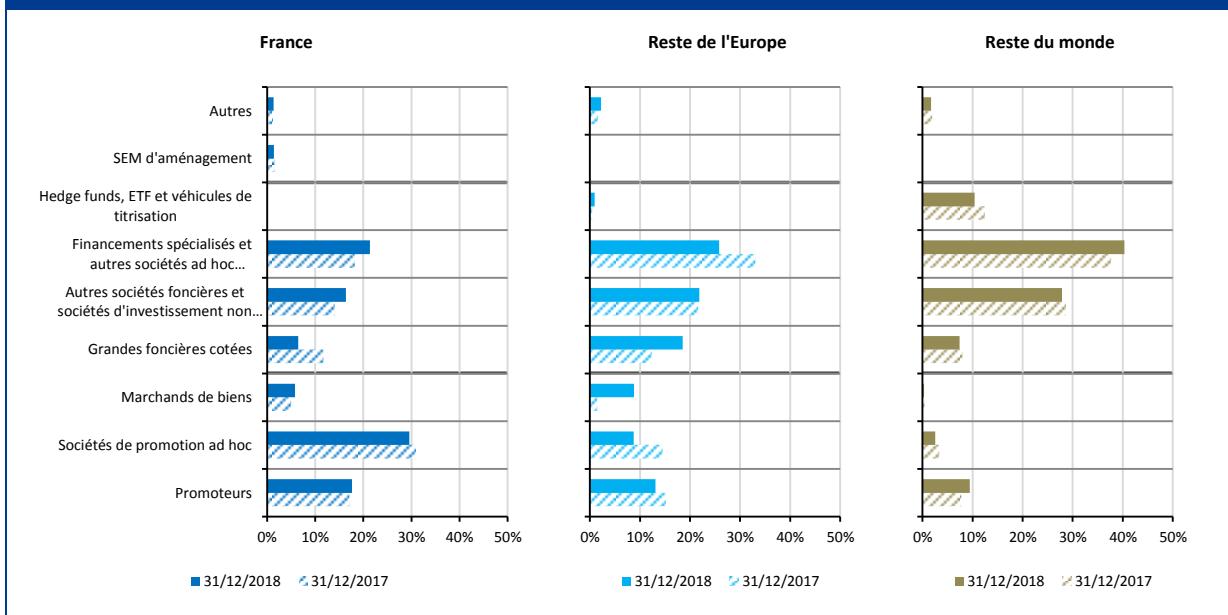


Source : ACPR

Le recul de la part des sociétés de promotion *ad hoc* concerne les trois zones et en premier lieu le reste de l'Europe (-5,7 pts à 8,8 %). La France explique l'essentiel de la hausse de la part des autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* (+2,3 pts à 16,4 %). La hausse des financements spécialisés est à

mettre sur le compte de la France (+3,1 pts à 21,3 %) et du reste du monde (+2,7 pts à 40,3 %), qui compensent la baisse observée dans le reste de l'Europe (-7,2 pts à 25,8 %) (Graphique 11).

Graphique 11 Structure de la production annuelle par zone géographique et type de bénéficiaire



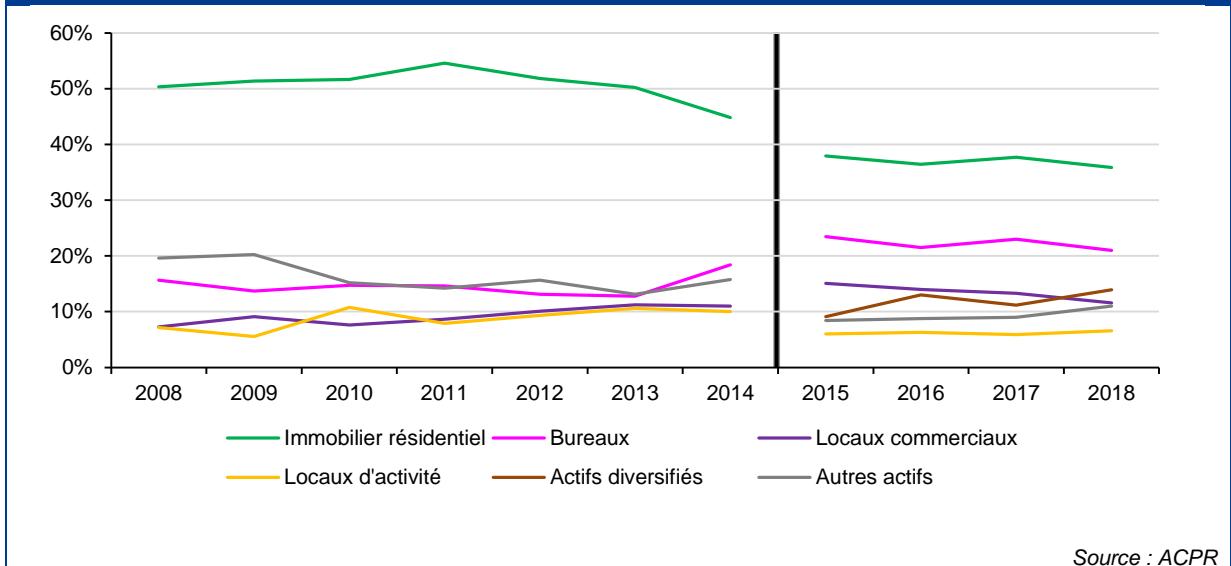
Source : ACPR

3. Des parts de l'immobilier résidentiel et des bureaux qui restent prépondérantes malgré un léger recul

La structure de la production par type d'actif reste globalement inchangée. La légère baisse de la part des types d'actifs les plus importants –

immobilier résidentiel (-1,8 pt à 35,9 %), bureaux (-2 pts à 21 %) et locaux commerciaux (-1,7 pt à 11,6 % ; en baisse continue depuis fin 2015) – profite aux types d'actifs plus secondaires – locaux d'activité (+0,7 pt à 6,6 %), actifs diversifiés (+2,8 pts à 13,9 %) et autres actifs (+2 pts à 11 %) (Graphique 12).

Graphique 12 Structure de la production par type d'actif



Source : ACPR

La baisse de la part de l'immobilier résidentiel reflète le retrait des sociétés de promotion *ad hoc* (-2,8 pts), tandis que la baisse de la part des bureaux est à mettre sur le compte des foncières cotées (-2,3 pts) et celle des locaux commerciaux sur le compte des financements spécialisés (-1,4 pt). À l'inverse, la hausse de la part des

actifs diversifiés reflète la croissance des autres foncières (+1,9 pt) et des marchands de biens (+1,6 pt), tandis que la hausse de la part des autres actifs provient en premier lieu des financements spécialisés (+0,8 pt) (Tableau 1).

Tableau 1 Évolution de la structure de la production croisée par catégorie d'emprunteur et type d'actif entre les exercices 2017 et 2018

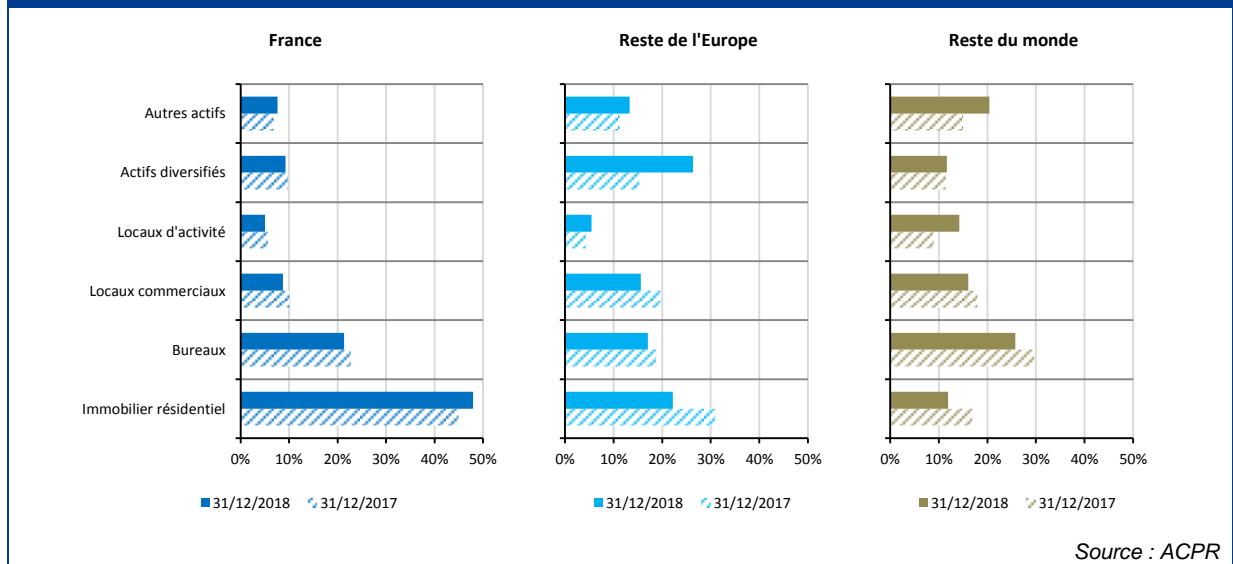
2018 vs. 2017	Promoteurs	Sociétés de promotion <i>ad hoc</i>	Marchands biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires	
Immobilier résidentiel	+0,2 pts	-2,8 pts	+0,2 pts	+0,2 pts	+0,3 pts	-0,1 pts	+0,2 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	-1,8 pts
Bureaux	+0,2 pts	+0,4 pts	+0,2 pts	-2,3 pts	-1,2 pts	+1,1 pts	-0,7 pts	+0,1 pts	+0,1 pts	-2,0 pts
Dont île de France	+0,3 pts	+0,4 pts	+0,1 pts	-2,2 pts	-0,1 pts	+0,3 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	-1,1 pts
Dont reste de la France	-0,1 pts	+0,3 pts	+0,0 pts	-0,4 pts	-0,3 pts	-0,3 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+0,0 pts	-0,7 pts
Locaux commerciaux	-0,2 pts	+0,1 pts	+0,2 pts	+0,1 pts	-0,7 pts	-1,4 pts	+0,3 pts	-0,0 pts	+0,0 pts	-1,7 pts
Locaux d'activité	-0,0 pts	-0,0 pts	+0,1 pts	-0,1 pts	+0,7 pts	+0,3 pts	+0,1 pts	-0,1 pts	-0,2 pts	+0,7 pts
Actifs diversifiés	-0,2 pts	-0,1 pts	+1,6 pts	-0,2 pts	+1,9 pts	-0,3 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	+0,3 pts	+2,8 pts
Autres actifs	+0,4 pts	-0,1 pts	+0,0 pts	+0,5 pts	+0,3 pts	+0,8 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+2,0 pts

Source : ACPR

La structure de la production par type d'actif a peu évolué en France entre 2017 et 2018, à l'exception d'une progression de l'immobilier résidentiel (+3 pts à 48 %). La production dans le reste de l'Europe et le reste du monde a en revanche enregistré quelques changements marquants : l'immobilier résidentiel a fortement reculé dans les deux régions (respectivement

-8,7 pts à 22,2 % et -5 pts à 11,9 %). À l'inverse la part des actifs diversifiés dans la production du reste de l'Europe a augmenté de manière très significative (+11,1 pts à 26,4 %), tandis que le reste du monde a vu la part des locaux d'activité croître de 5,2 pts à 14,2 % et la part des autres actifs de 5,4 pts à 20,4 % (Graphique 13).

Graphique 13 Structure de la production par zone géographique et type d'actif



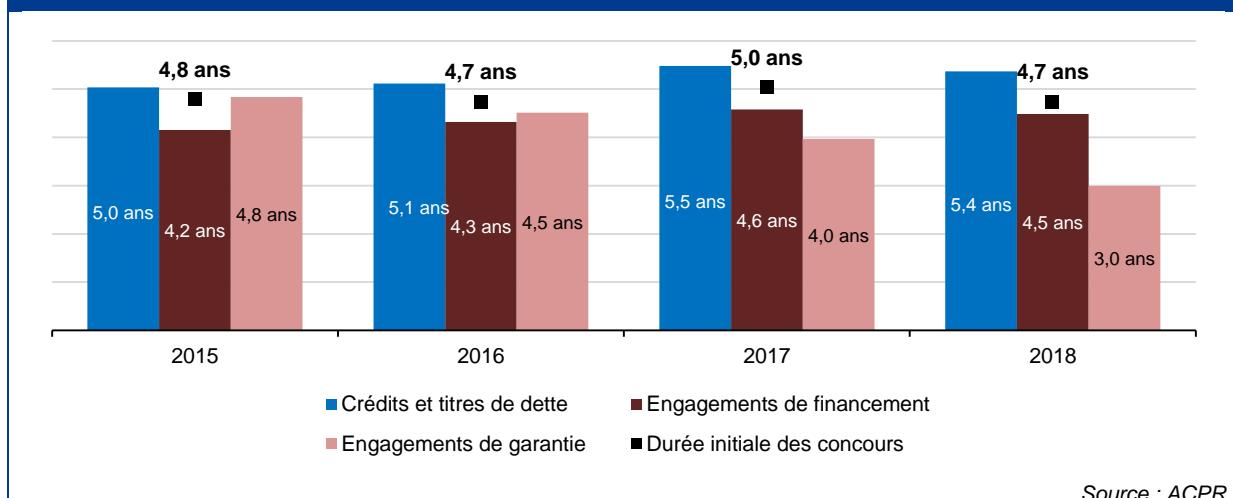
Source : ACPR

4. Une durée initiale des concours en baisse

Contrairement à 2016 et 2017, la durée initiale des nouveaux concours a diminué en 2018 (-3,6 mois à 4,7 ans). Cette tendance concerne tous les types de concours, à commencer par les engagements de garantie dont la durée initiale

chute d'une année (-11,7 mois à 3 ans), et dans une moindre mesure les crédits et titres de dettes (-1,3 mois à 5,4 ans) et les engagements de financement (-1,1 mois à 4,5 ans) (Graphique 14). La baisse de la durée moyenne des engagements de garantie est continue depuis 2015.

Graphique 14 Durée initiale par type de concours

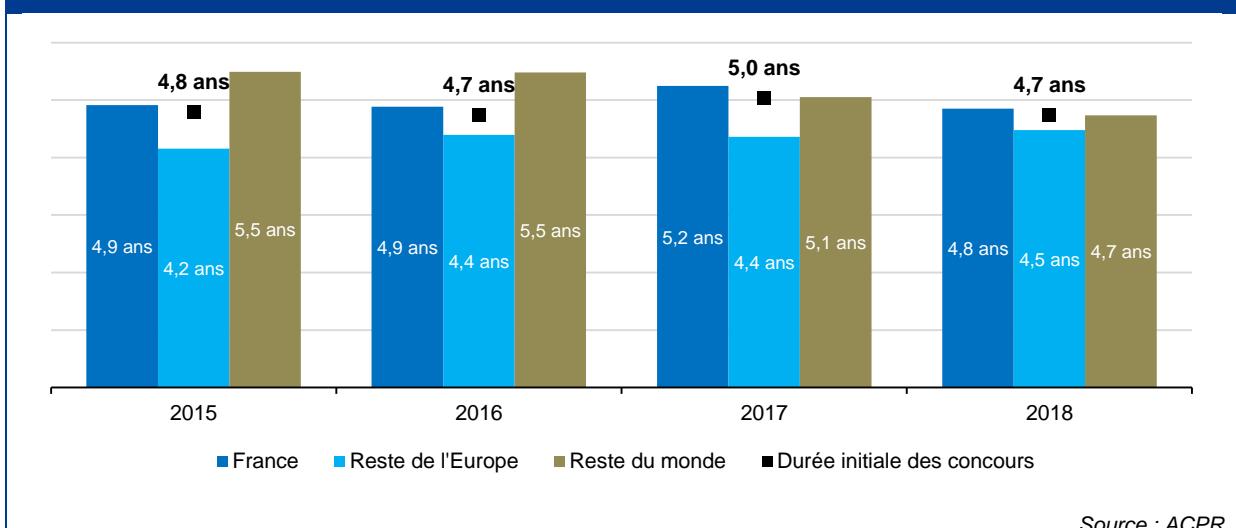


Source : ACPR

La diminution de la durée initiale des nouveaux concours concerne la France (-4,8 mois à 4,8 ans) et le reste du monde (-4,3 mois à 4,7 ans) alors que les opérations dans le reste de

l'Europe ont vu leur durée initiale légèrement augmenter (+1,4 mois à 4,5 ans) (Graphique 15).

Graphique 15 Durée initiale des nouveaux concours par zone géographique

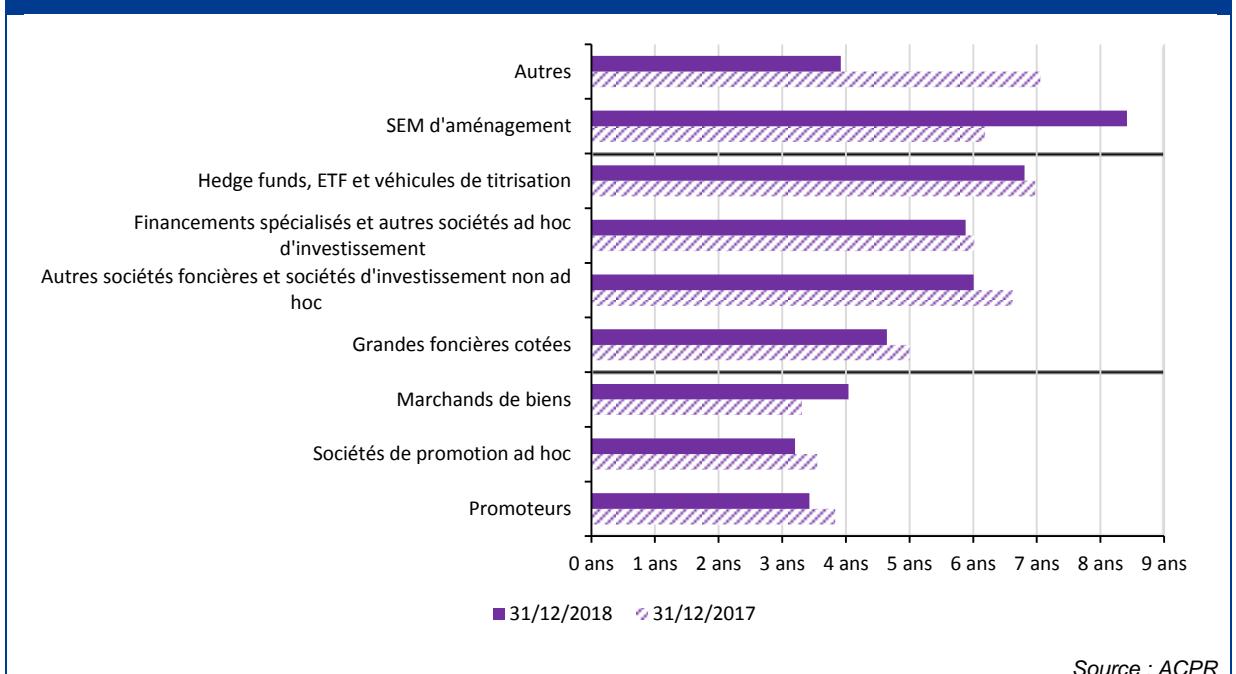


Source : ACPR

Enfin, la diminution de la durée initiale des nouveaux concours concerne l'ensemble des types de bénéficiaires, à l'exception des marchands de biens (+8,8 mois à 4 ans) et des SEM d'aménagement (+2,2 ans à 8,4 ans).

Les plus fortes diminutions ont été observées parmi les autres sociétés foncières (-7,4 mois à 6 ans) et les promoteurs (-4,9 mois à 3,4 ans) (Graphique 16).

Graphique 16 Durée initiale des nouveaux concours par type de bénéficiaire



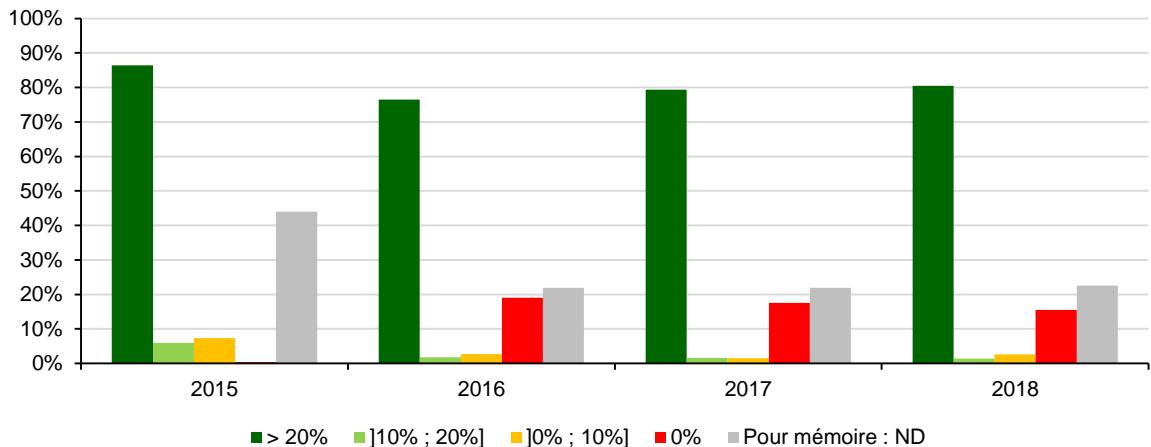
Source : ACPR

5. Une hausse des apports en fonds propres et une détérioration des ratios de fonds propres malgré une amélioration des conditions de commercialisation

Les conditions de commercialisation des opérations financées par les banques françaises

dans l'Hexagone se sont améliorées en 2018, comme le montrent à la fois la hausse de la part des opérations présentant un taux de pré-commercialisation supérieur à 20 % (+1,1 pt à 80,5 %) et la baisse des opérations présentant un taux de pré-commercialisation nul, potentiellement les plus risquées (-2,1 pts à 15,5 %) (Graphique 17).

Graphique 17 Taux de pré-commercialisation



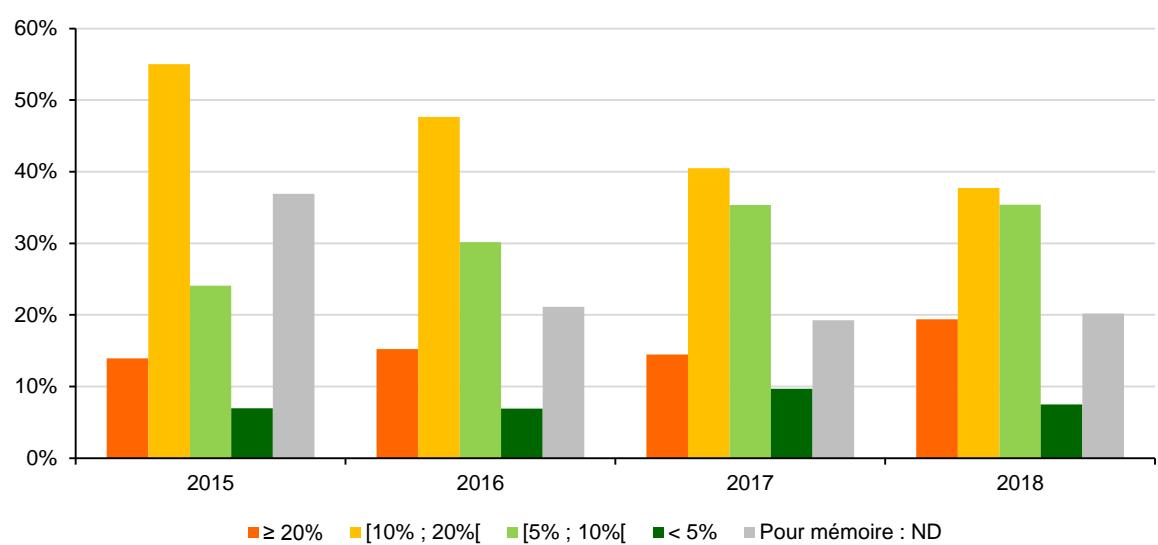
Source : ACPR ; périmètre France, sociétés de promotion ad hoc et marchands de biens ; la rubrique « Pour mémoire : ND » reflète le taux de réponse des banques, elle ne doit pas être additionnée avec les quatre autres rubriques dont la somme est déjà égale à 100 %.

Malgré cette amélioration des conditions de pré-commercialisation, les sociétés de promotion ad hoc et les marchands de biens ont légèrement augmenté leur taux d'apport en fonds propres⁸ : la part des opérations pour lesquelles cet apport est supérieur à 20 % (et qui sont donc en principe

plus risqués) augmente et passe de 14,5 % à 19,4 % (+4,9 pts) tandis que celles pour lesquelles cet apport est inférieur à 5 % diminuent en passant de 9,7 % à 7,5 % (-2,2 pts) (Graphique 18).

⁸ Le taux d'apport en fonds propres des sociétés de promotion mesure la part du financement que le promoteur doit assumer en propre – le reste provenant des avances des clients sur des programmes en construction. Il s'interprète donc à l'opposé du taux de pré-commercialisation : plus il est faible, moins l'opération est *a priori* risquée.

Graphique 18 Taux d'apport en fonds propres à l'octroi

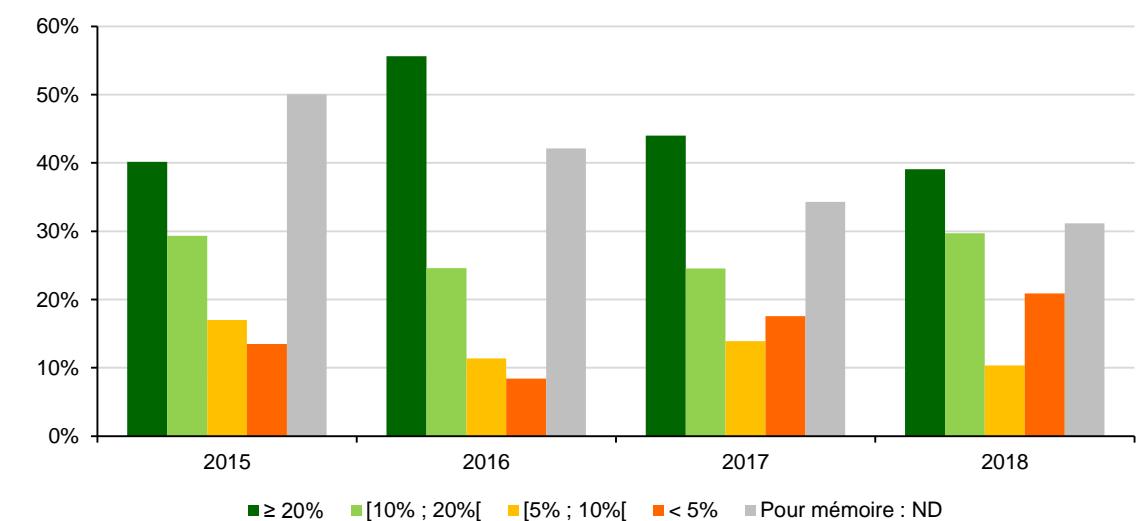


Source : ACPR ; périmètre : France, sociétés de promotion ad hoc et marchands de biens

L'évolution du profil de risque global des opérations financées (toutes zones géographiques confondues), mesuré par le ratio de fonds propres des promoteurs à l'octroi, a continué de se dégrader ; en particulier, la part de la production pour laquelle les ratios de fonds propres sont supérieurs à 10 % est passée de 44 % à 39,1 % (-4,9 pts) tandis que la part des

nouveaux concours associée à des ratios de fonds propres de moins de 5 % a augmenté, passant de 17,6 % à 20,9 % (+3,3 pts) (Graphique 19). Dans la mesure où l'information est encore manquante pour une part significative des concours accordés (31,1 % en 2018), ces évolutions doivent néanmoins être considérées avec prudence.

Graphique 19 Ratio de fonds propres à l'octroi

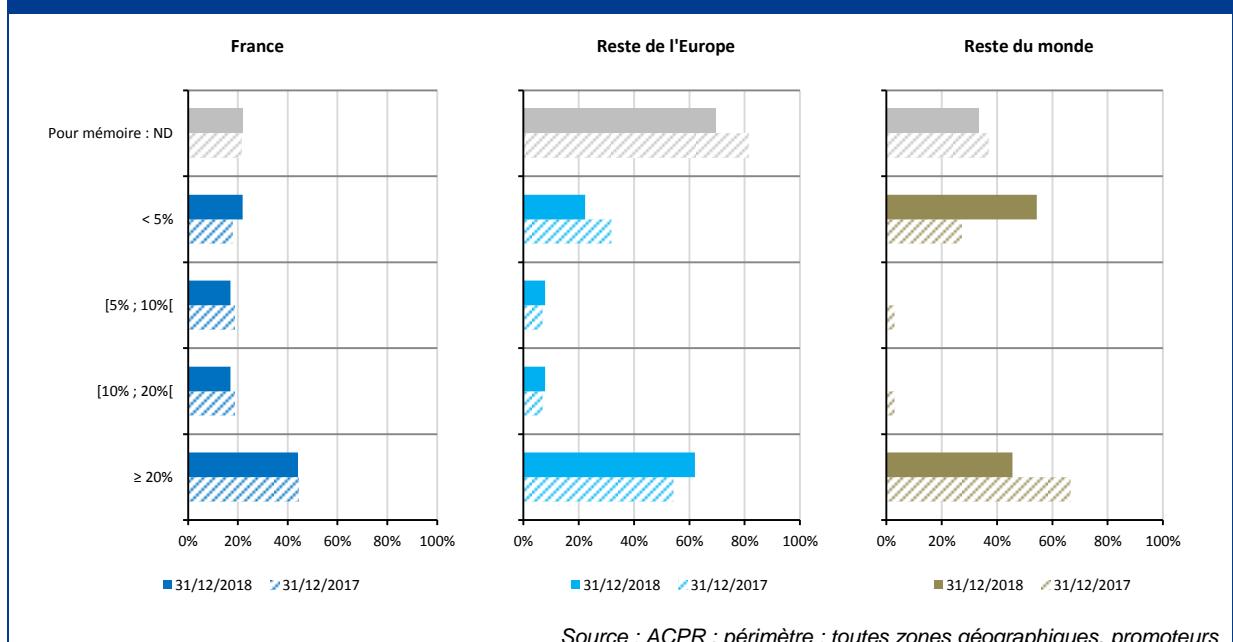


Source : ACPR ; périmètre : toutes zones géographiques, promoteurs

La dégradation des conditions d'octroi aux promoteurs a été nettement plus marquée dans le reste du monde où la part des concours affichant un ratio de fonds propres inférieur à 5 % a été multipliée par 2 (de 27,3 % à 54,4 %), au détriment de la part des concours affichant un ratio de fonds propres supérieur à 20 % passant de 66,7 % à 45,6 % (-21,1 pts). À l'inverse, les conditions d'octroi aux promoteurs se sont améliorées dans le reste de l'Europe où la part

des concours affichant un ratio de fonds propres inférieur à 5 % a reculé de 9,5 pts à 22,3 % tandis que celle des concours affichant un ratio de fonds propres supérieur à 20 % a augmenté de 7,7 pts à 62 %. La France enregistre des évolutions nettement plus mesurées, avec toutefois une hausse de 3,9 pts des opérations dont le ratio de fonds propres est inférieur à 5 % (Graphique 20).

Graphique 20 Ratio de fonds propres à l'octroi par zone géographique



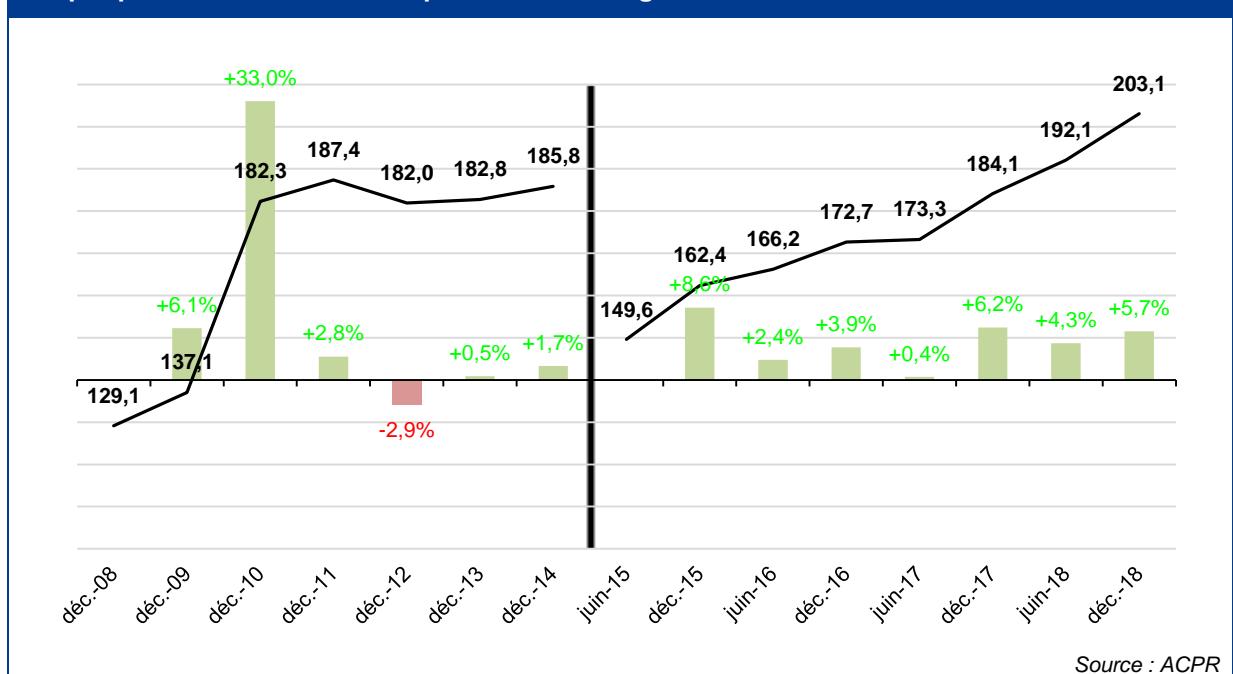
Les expositions des banques françaises sur les professionnels de l'immobilier

1. Une croissance des expositions supérieure à celle de 2017

Les expositions brutes globales s'élèvent à 203,1 milliards d'euros au 31 décembre 2018,

soit une hausse de 10,3 % par rapport à fin 2017, plus élevée que celle observée lors de l'exercice précédent (+6,6 %) (Graphique 21).

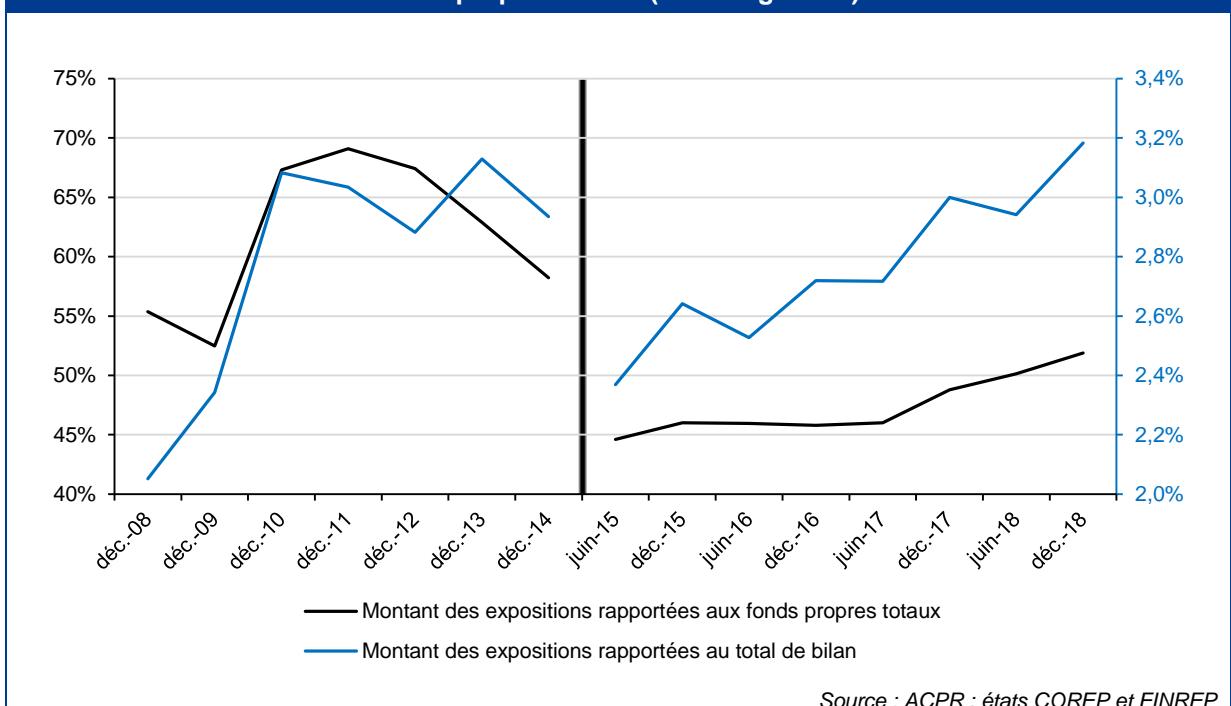
Graphique 21 Évolution des expositions brutes globales



Cette hausse des expositions étant plus rapide que celle du total de bilan (+4 %) et des fonds propres totaux (+3,7 %), il en résulte une augmentation de la part relative des expositions

par rapport à ces deux grandeurs, respectivement de 0,2 pt à 3,2 % et de 3,1 pts à 51,9 % (Graphique 22).

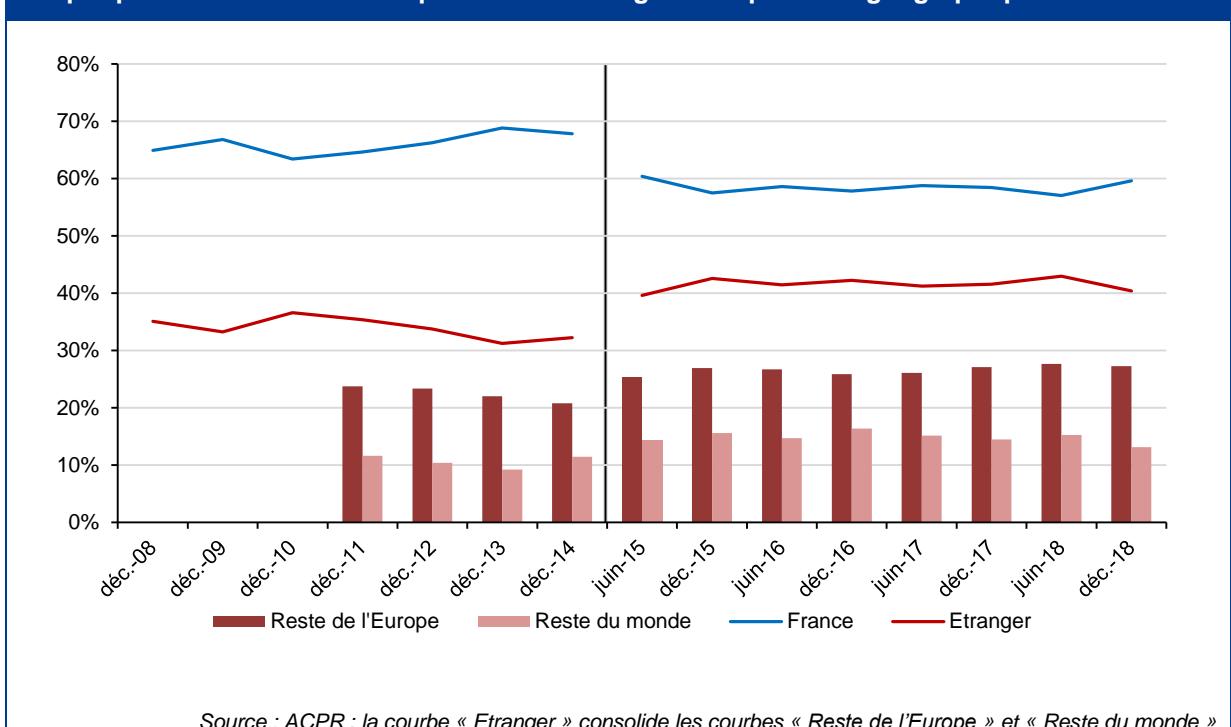
Graphique 22 Expositions brutes globales rapportées au total de bilan (éch. de droite) et au montant des fonds propres totaux (éch. de gauche)



La structure des expositions par zone géographique évolue peu depuis décembre 2015, la part de la France se situant à 59,6 % (+1,2 pt en 2018). Le repli de l'étranger provient des

expositions sur le reste du monde, qui ont reflué de 1,3 pt à 13,1 %, tandis que la part du reste de l'UE s'est accrue de 0,2 pt en un an à 27,3 % (Graphique 23).

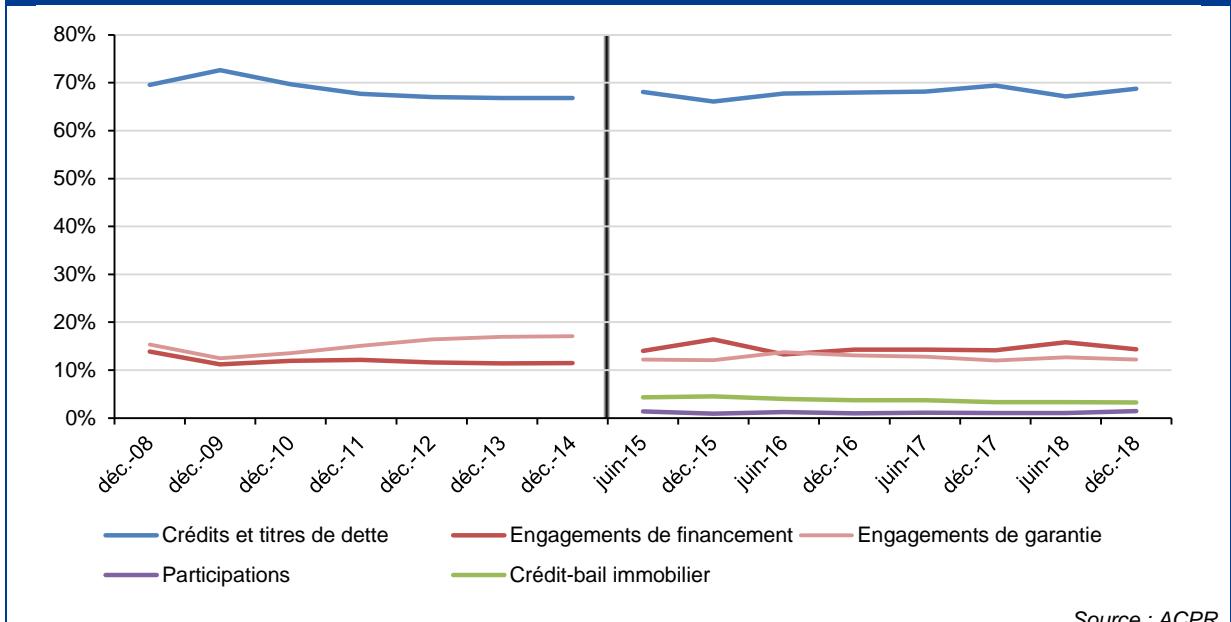
Graphique 23 Structure des expositions brutes globales par zone géographique



La structure des expositions par type de concours confirme la prépondérance des crédits et titres de dette, dont la part diminue néanmoins de 0,6 pt sur un an à 68,8 % ; dans le même temps, le poids des engagements de garantie (+0,2 pt à 12,2 %) et des engagements de financements (+0,1 pt à 14,3 %) augmente légèrement. Bien qu'en légère hausse (+0,4 pt),

pour des raisons techniques liées à la consolidation du périmètre dans un établissement, les participations restent marginales (1,4 %), de même que le crédit-bail (-0,1 pt à 3,3 %) (Graphique 24). Les écarts avec la structure de la production reflètent la durée de vie effective plus courte des engagements de financement mais surtout de garantie (cf. infra).

Graphique 24 Structure des expositions brutes globales par type de concours

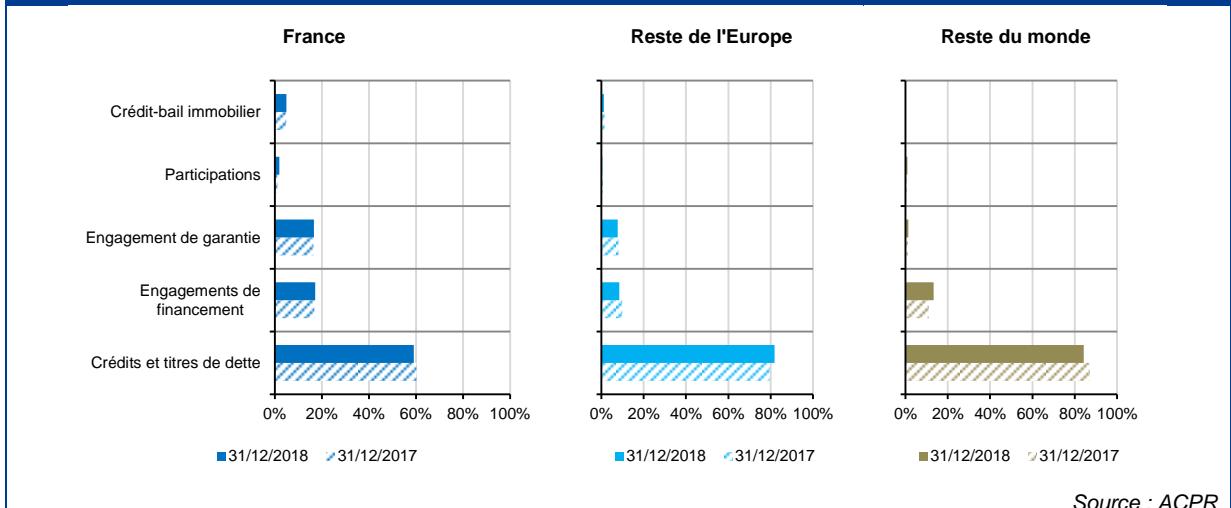


Source : ACPR

Enfin, la répartition des expositions par zone géographique et type de concours est restée relativement inchangée en France. Dans le reste de l'Europe, la part des crédits et titres de dette, déjà largement majoritaire, a augmenté (+2,4 pts) au détriment des engagements de financement

(-1,3 pt). Dans le reste du monde à l'inverse, la part des crédits et titres de dette a reculé (-2,8 pts) au profit des engagements de financement (-2,3 pts) (Graphique 25).

Graphique 25 Structure des expositions brutes globales par zone géographique et type de concours

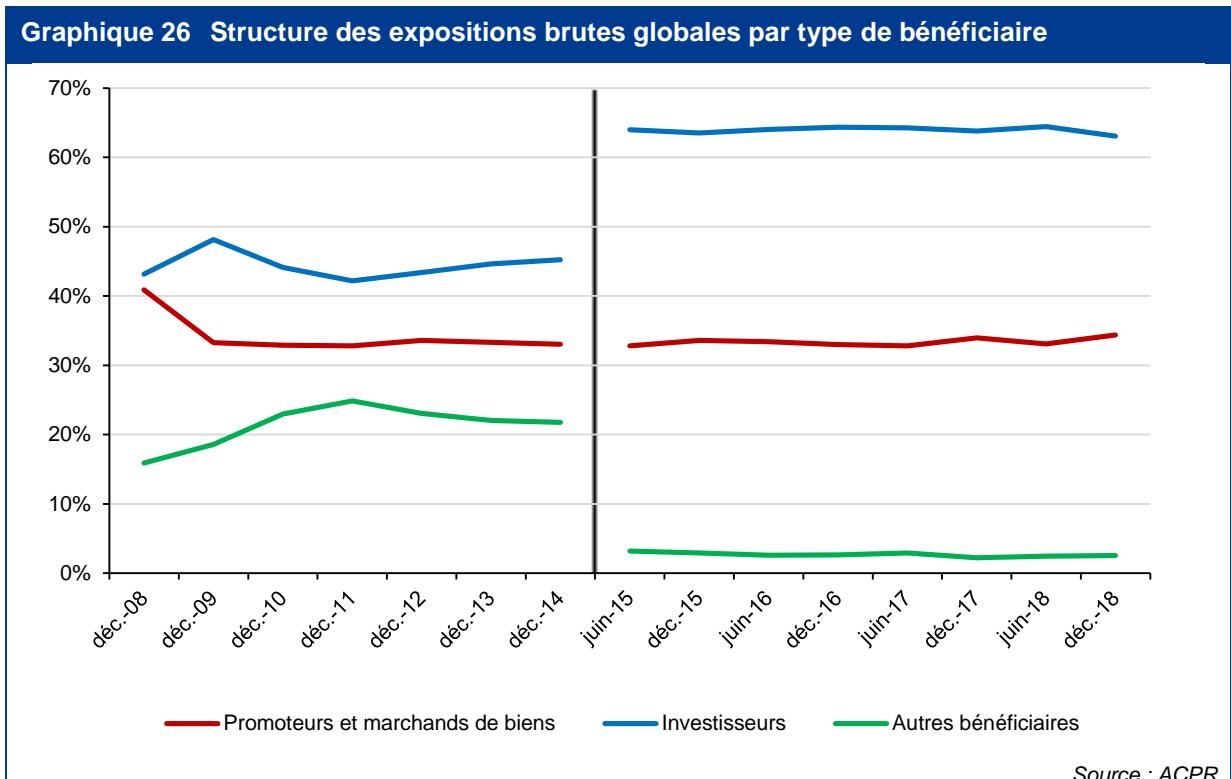


Source : ACPR

2. Une légère progression des promoteurs et marchands de biens

La structure globale des expositions par bénéficiaire est restée stable par rapport à fin 2017, avec une part des investisseurs qui se maintient à un niveau élevé (63,1 % des encours)

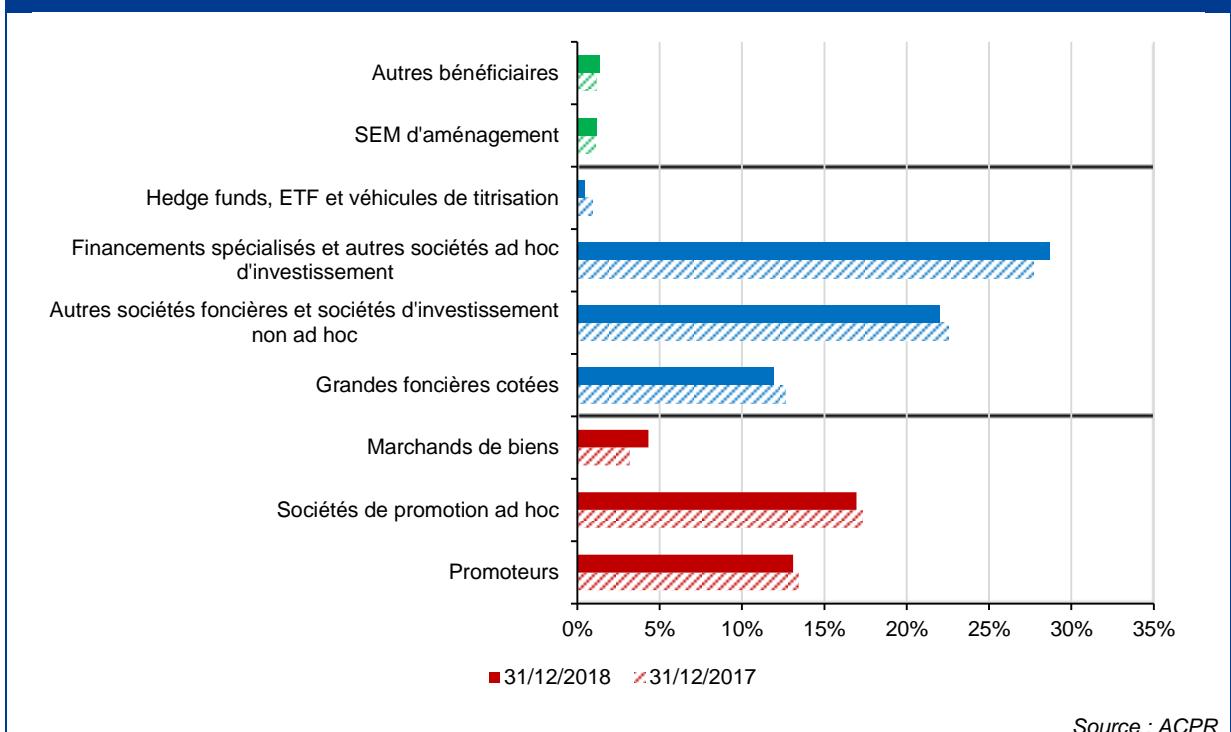
bien qu'en léger recul sur l'exercice (-0,7 pt), tandis que la part de la clientèle des promoteurs et marchands de biens progresse de 0,4 pt à 34,4 %, ainsi que celle des autres bénéficiaires (+0,3 pt) qui retrouvent leur niveau de fin 2016 (2,6 %) (Graphique 26).



De façon détaillée, la structure des expositions a toutefois enregistré quelques changements (Graphique 27). Au sein des investisseurs, la part des financements spécialisés s'est accrue pour la troisième année consécutive de 1 pt au détriment des autres sous-catégories, notamment des

grandes foncières cotées (-0,8 pt). Au sein des promoteurs et marchands de biens, la part de ces derniers a augmenté de 1,1 pt au détriment des promoteurs (-0,3 pt) et autres sociétés de promotion *ad hoc* (-0,4 pt).

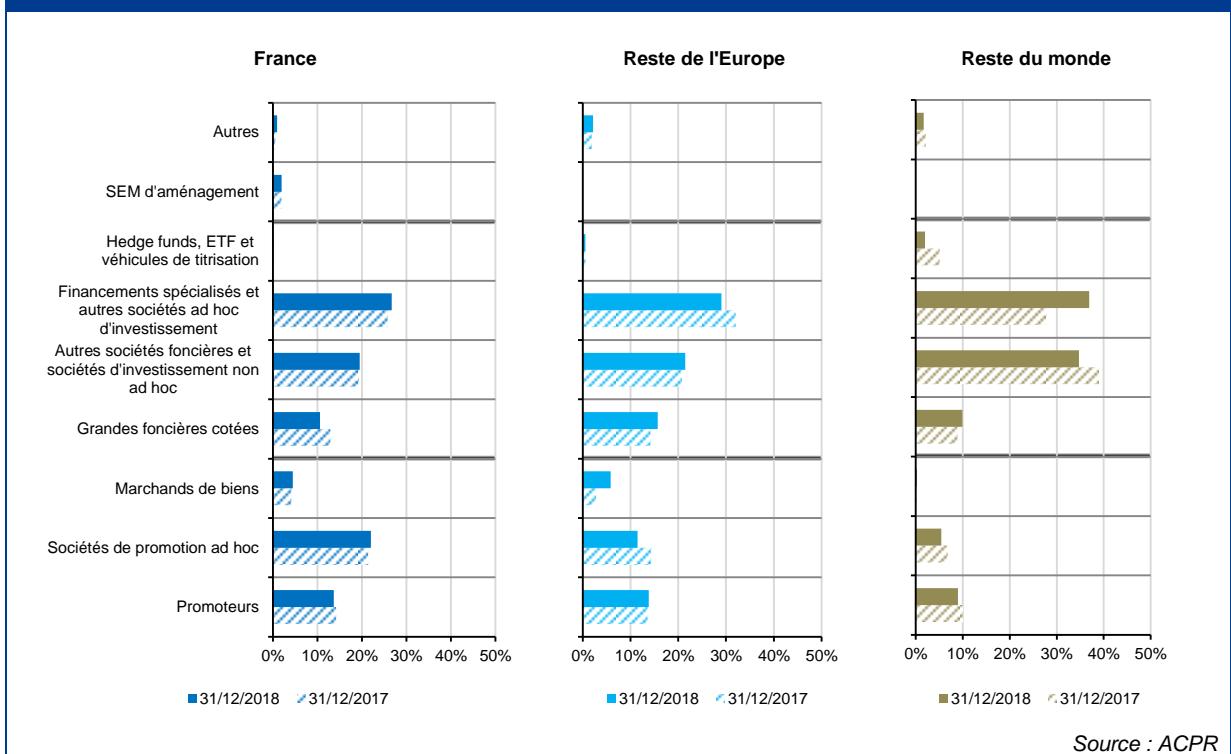
Graphique 27 Évolution de la structure des expositions brutes globales par type de bénéficiaire



Source : ACPR

La part des financements spécialisés augmente à la fois en France (+1 pt) et dans reste du monde (+9,1 pts) mais diminue dans le reste de l'Europe (-3 pts). À l'inverse, la progression de la part des marchands de biens est surtout le fait du reste de l'Europe (+3,1 pts) (Graphique 28).

Graphique 28 Structure des expositions brutes globales par zone géographique et type de bénéficiaire



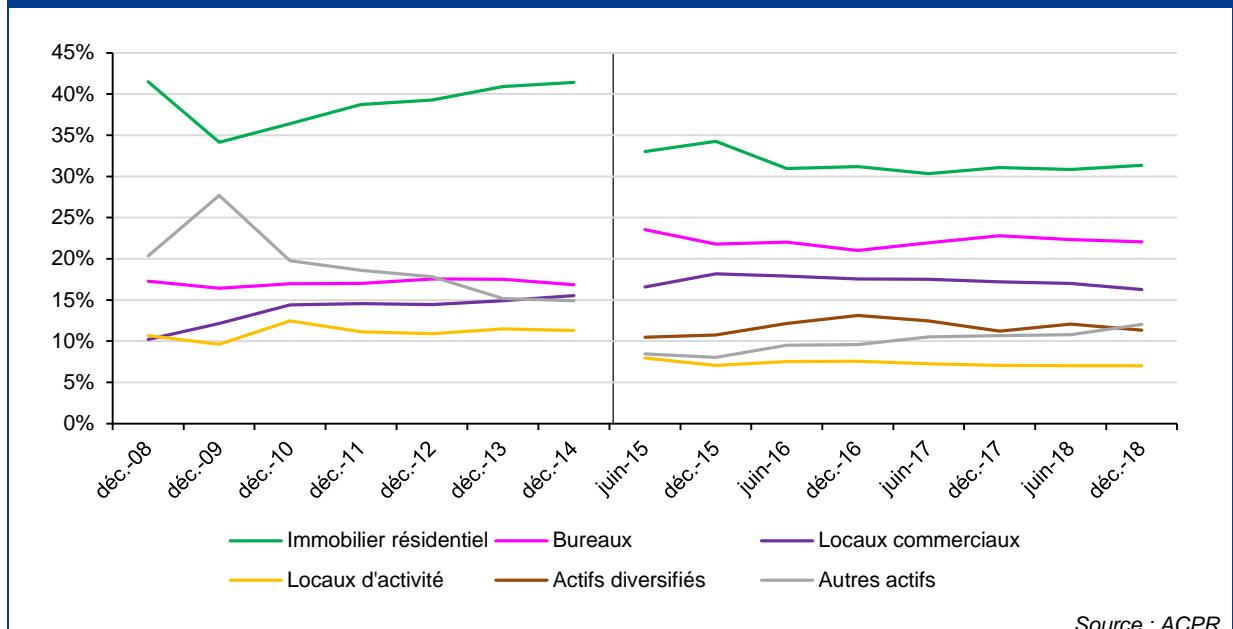
Source : ACPR

3. Une légère hausse de la part de l'immobilier résidentiel

La structure des expositions par type d'actif est restée relativement stable entre fin 2017 et fin 2018. L'immobilier résidentiel (31,3 %) et les autres actifs (12 %) ont vu leur part dans les

expositions augmenter respectivement de 0,3 pt et de 1,3 pt, tandis que l'immobilier de bureau (22 %) et les locaux commerciaux (16,3 %) accusent des replis respectivement de 0,7 pt et 0,9 pt (Graphique 29). La baisse de la part des locaux commerciaux est continue depuis fin 2015.

Graphique 29 Structure des expositions brutes globales par type d'actifs



Source : ACPR

La hausse de la part de l'immobilier résidentiel entre fin 2017 et fin 2018 est principalement à mettre au compte des foncières cotées (+0,6 pt) et la hausse des autres actifs au compte des financements spécialisés (+0,7 pt) et des

foncières cotées (+0,5 pt). À l'inverse, la baisse de la part de l'immobilier de bureau provient essentiellement des foncières cotées (-1,7 pt) et la baisse des locaux commerciaux des financements spécialisés (-1 pt) (Tableau 2).

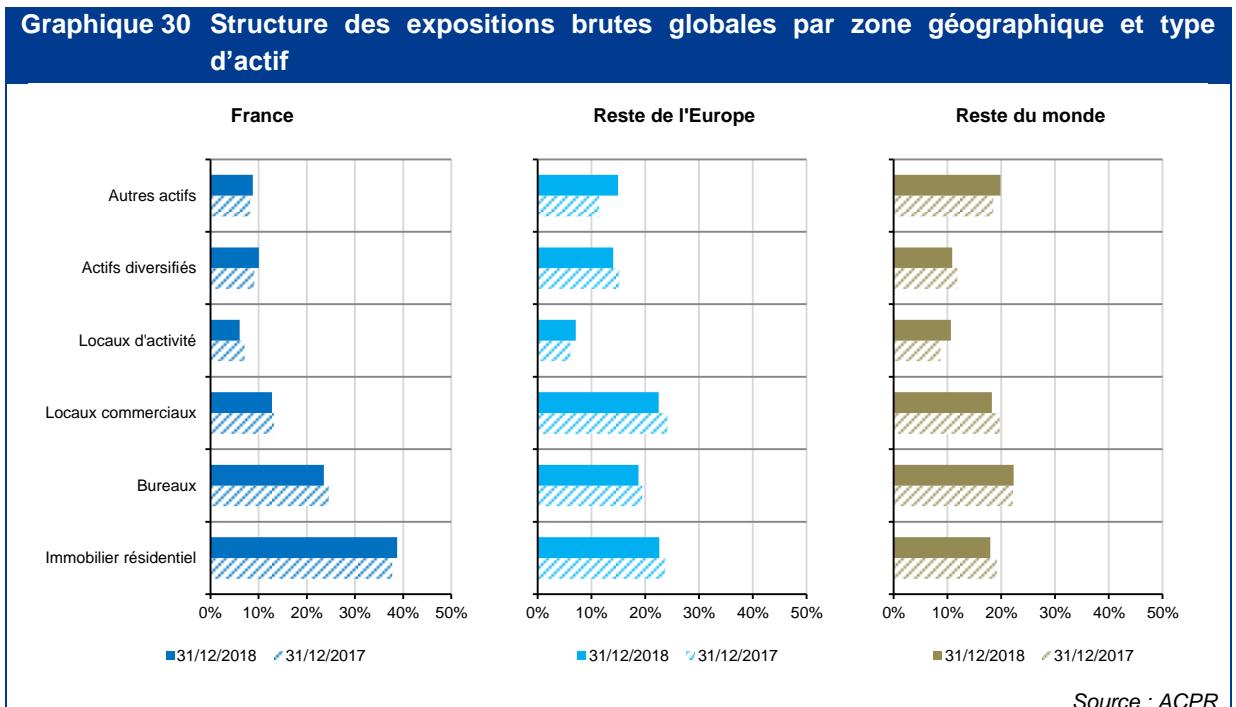
Tableau 2 Évolution de la structure des expositions par catégorie d'emprunteur et type d'actif entre le entre fin 2016 et fin 2017

2018 vs 2017	Promoteurs	Sociétés de promotion ad hoc	Marchands de biens	Foncières cotées	Autres foncières	Financements spécialisés	Hedge funds et véhicules	SEM	Autres bénéficiaires
Immobilier résidentiel	+0,0 pts	-0,4 pts	+0,2 pts	+0,6 pts	-0,3 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+0,2 pts	-0,0 pts
Bureaux	+0,0 pts	+0,4 pts	+0,2 pts	-1,7 pts	-0,3 pts	+0,8 pts	-0,3 pts	+0,1 pts	+0,1 pts
dont Ile de France	+0,2 pts	+0,3 pts	+0,1 pts	-1,5 pts	+0,3 pts	+0,6 pts	+0,0 pts	+0,0 pts	+0,0 pts
dont reste de la France	-0,0 pts	+0,2 pts	+0,0 pts	-0,1 pts	-0,3 pts	-0,2 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+0,0 pts
Locaux commerciaux	-0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	-0,0 pts	+0,1 pts	-1,0 pts	-0,0 pts	-0,0 pts	-0,1 pts
Locaux d'activité	-0,0 pts	-0,0 pts	+0,0 pts	+0,1 pts	+0,1 pts	-0,0 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	-0,1 pts
Actifs diversifiés	-0,3 pts	-0,2 pts	+0,7 pts	+0,1 pts	-0,3 pts	-0,1 pts	-0,1 pts	+0,0 pts	+0,3 pts
Autres actifs	+0,2 pts	-0,2 pts	-0,0 pts	+0,5 pts	+0,1 pts	+0,7 pts	+0,0 pts	-0,0 pts	+0,1 pts

Source : ACPR

Enfin la hausse de la part des autres actifs concerne toutes les zones géographiques (reste de l'Europe et reste du monde principalement), alors que la hausse de la part de l'immobilier résidentiel est à mettre au compte de la France uniquement.

Toutes les zones géographiques enregistrent une baisse de la part des locaux commerciaux, tandis que la baisse de la part des bureaux concerne la France et dans une moindre mesure le reste de l'Europe (Graphique 30).



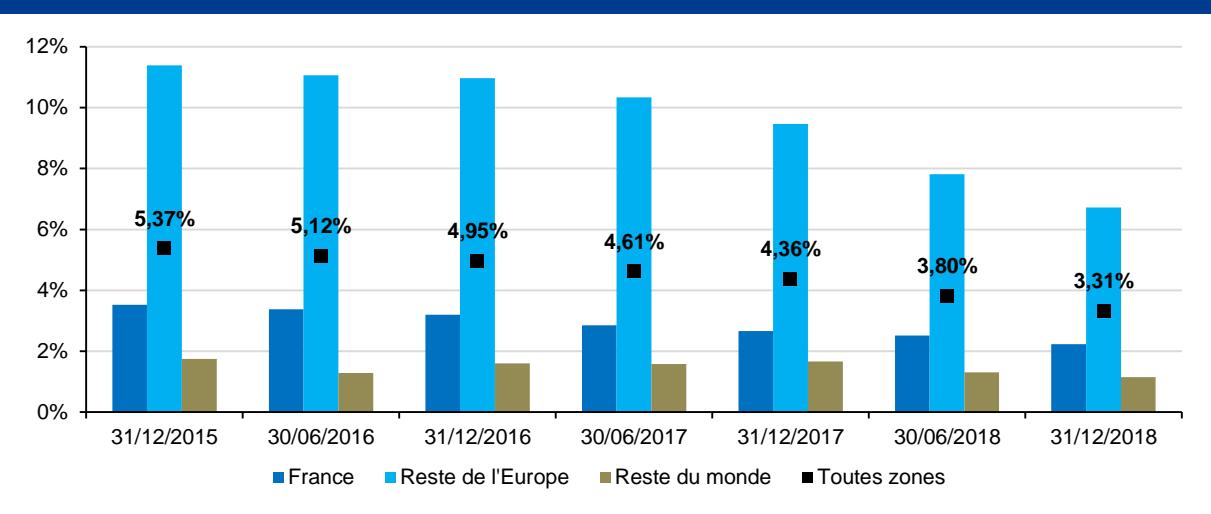
4. Des indicateurs de risque dans l'ensemble bien orientés

4.1 Une nouvelle amélioration de la qualité des expositions

Pour la troisième année consécutive, le taux d'expositions douteuses brutes diminue pour atteindre 3,31 %, soit une baisse substantielle de 105 bps sur l'exercice (Graphique 31). Ce repli reflète à la fois la contraction du volume d'expositions en défaut (-16,2 %), tous types d'instruments confondus, ainsi que la progression

des expositions brutes totales (+10,3 %). Le recul du taux d'expositions douteuses brutes concerne également toutes les zones géographiques, en premier lieu le reste de l'Europe (-274 bps), ainsi que le reste du monde (-52 bps) et la France (-43 bps).

Graphique 31 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique

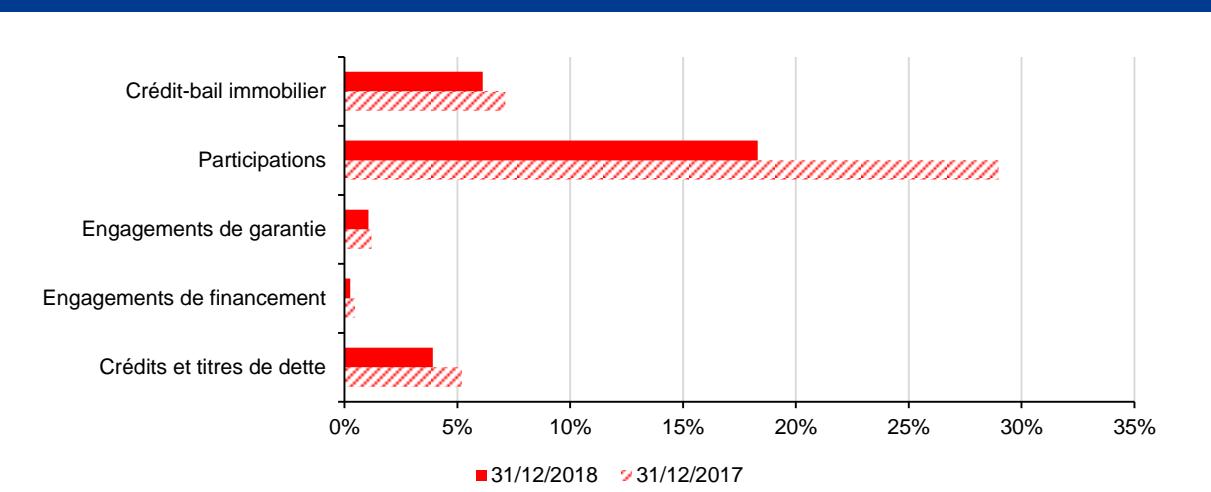


Source : ACPR

Toutes les catégories de concours participent au repli de la sinistralité. Le mouvement est particulièrement marqué pour les participations, dont le taux d'expositions douteuses brutes chute de 10,7 pts à 18,3 %, en raison d'une hausse technique des encours de 53 % liée à une modification du périmètre de consolidation

prudentiel d'un établissement qui a intégré plusieurs SCI, tandis que les participations dépréciées brutes n'ont diminué que de 3 %. Les créances et titres de dettes affichent une baisse marquée de 1,3 pt. Le crédit-bail immobilier inverse la tendance de 2017 avec une baisse de 1 pt (Graphique 32).

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

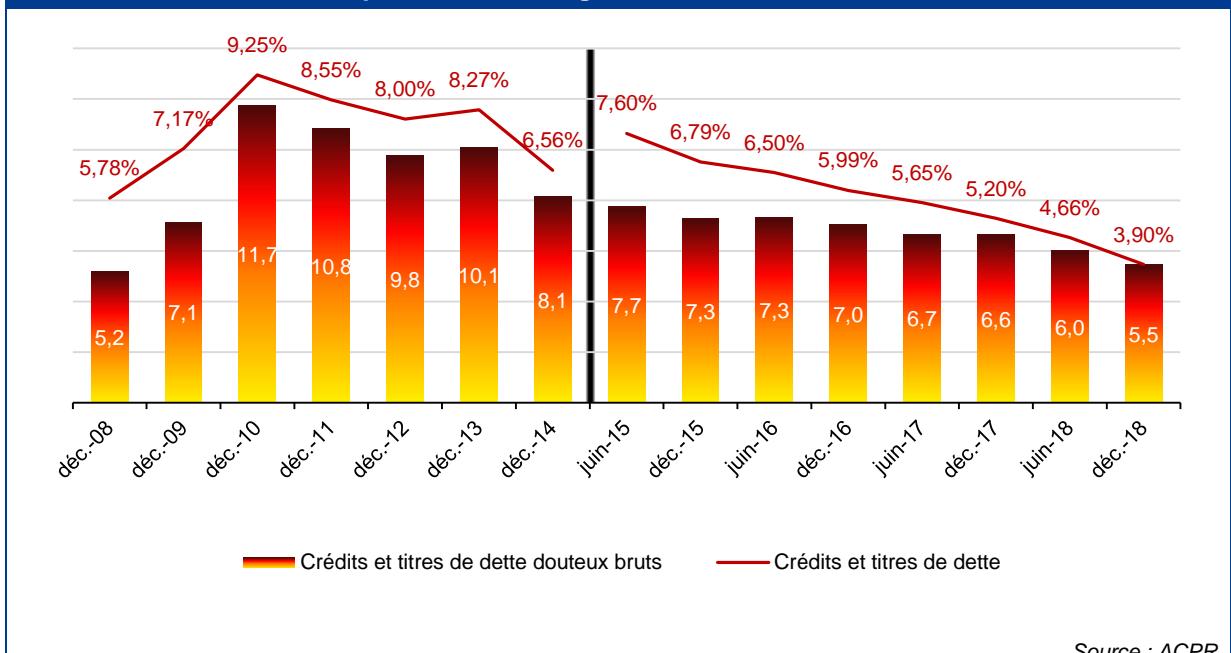


Source : ACPR

Comme au plan global, la diminution du taux de crédits et titres de dette douteux bruts est le reflet tout à la fois d'une contraction des encours

douteux bruts (-18 %) et d'une hausse des encours sains (+10,8 %) (Graphique 33).

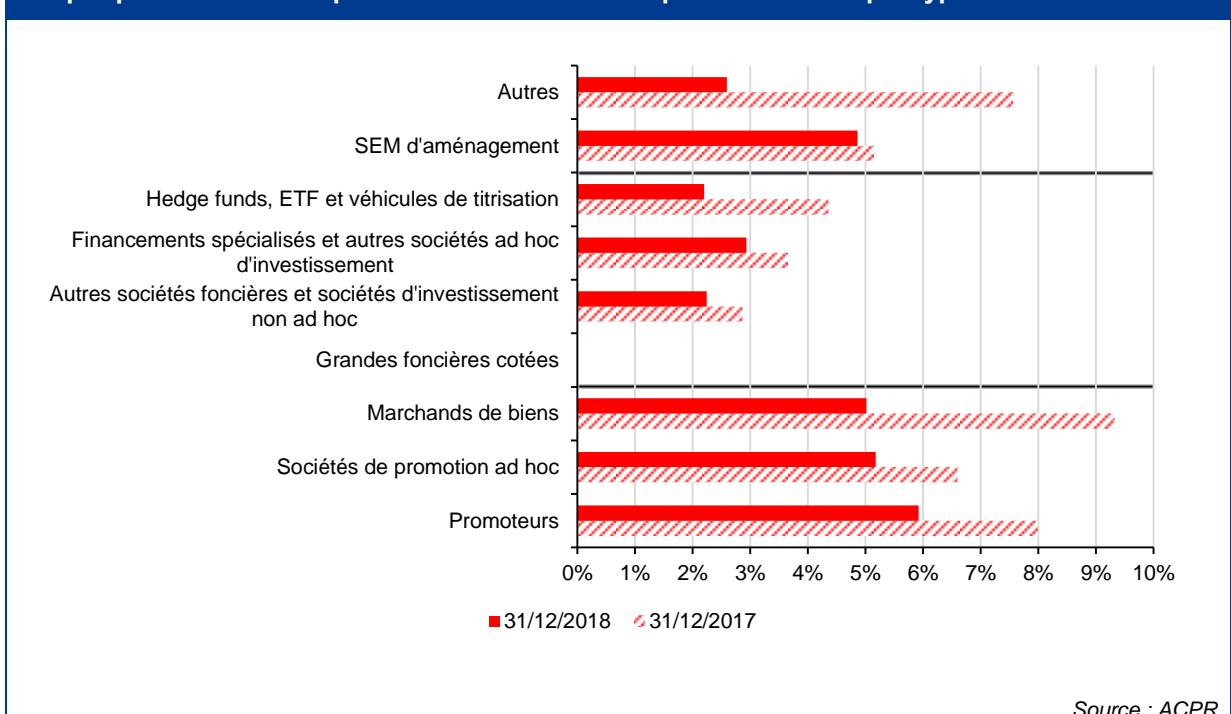
Graphique 33 Taux de crédits et titres de dette douteux bruts en montant (histogramme) et en % des expositions brutes globales



Source : ACPR

Le repli de la sinistralité concerne toutes les catégories de bénéficiaires, à commencer par les marchands de biens (-4,3 pts) et les promoteurs (-2,1 pts) (Graphique 34).

Graphique 34 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire

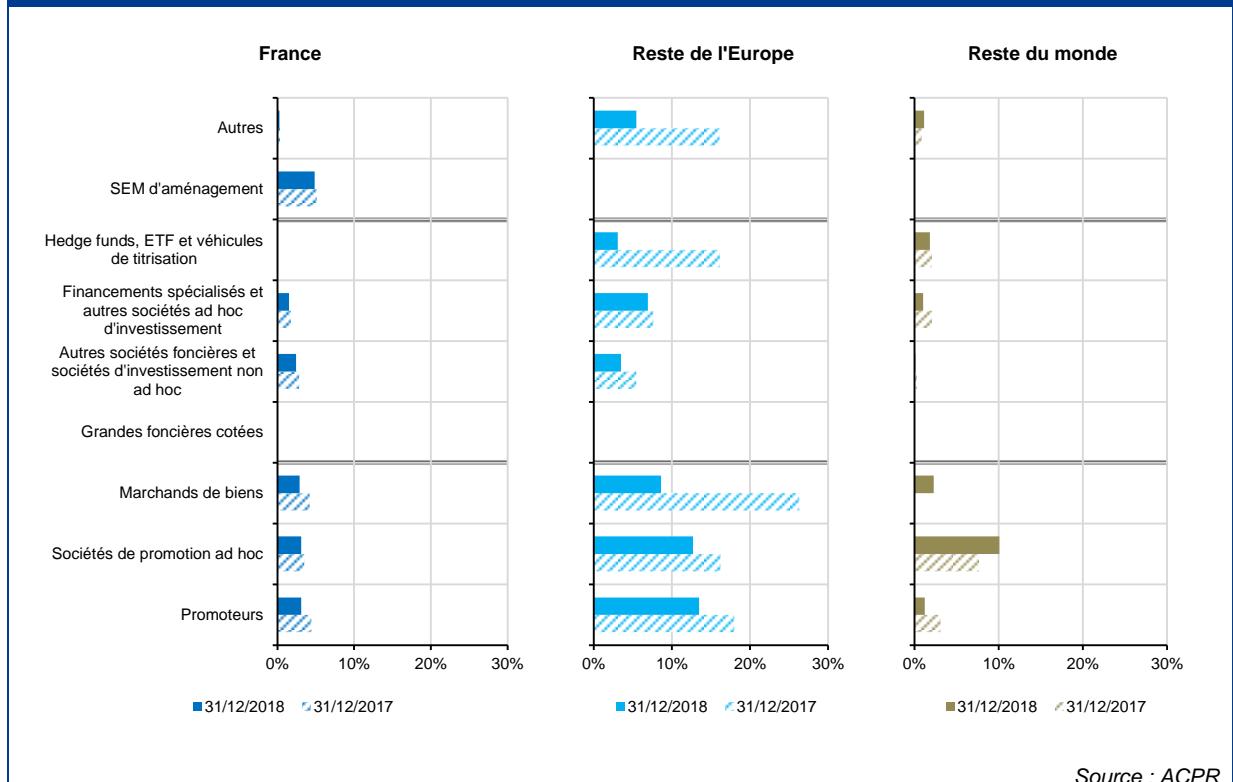


Source : ACPR

Le reste de l'Europe affiche des taux d'expositions douteuses brutes nettement plus élevés que la France ou le reste du monde sur la quasi-totalité des types de bénéficiaires mais

c'est cette zone géographique qui enregistre les replis les plus significatifs sur l'ensemble des bénéficiaires (Graphique 35).

Graphique 35 Taux d'expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire et zone géographique



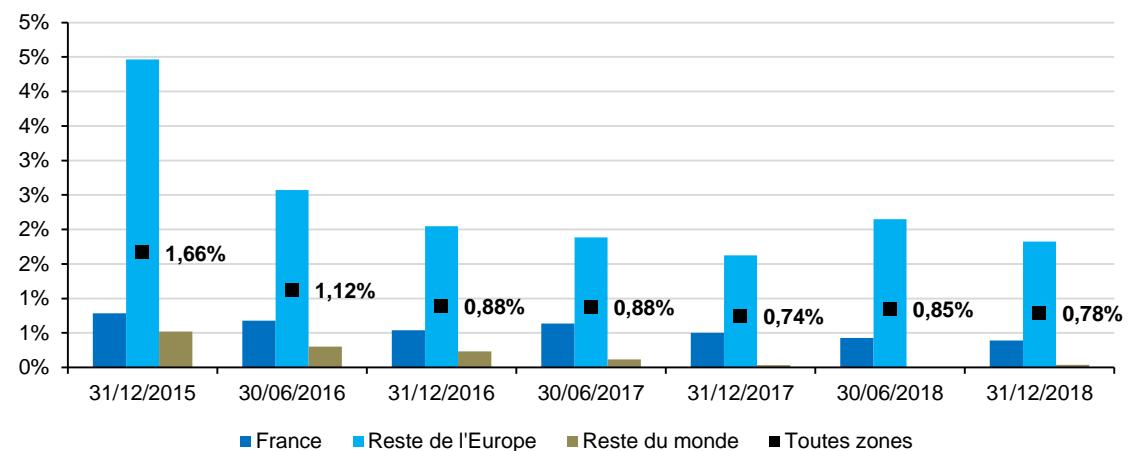
Source : ACPR

Le taux de créances restructurées *in bonis*⁹ est resté relativement stable en s'établissant à 0,78 % à fin 2018 contre 0,74 % à fin 2017, la hausse observée dans le reste de l'Europe (+20 bps à 1,82 %) compensant la baisse

observée en France (-11 bps à 0,39 %) (Graphique 36). Le taux de créances restructurées *in bonis* dans le reste du monde est resté très bas (+1 bp à 0,04 %).

⁹ Cette notion désigne les rééchelonnements de dette initiés dans le cas général à l'initiative de l'emprunteur anticipant d'éventuelles difficultés de remboursement ou dans certains cas à l'initiative des prêteurs lorsque par exemple le non-respect d'une clause du contrat de prêt est constaté vis-à-vis d'une foncière cotée.

Graphique 36 Taux de crédits et titres de dette restructurés *in bonis* par zone géographique

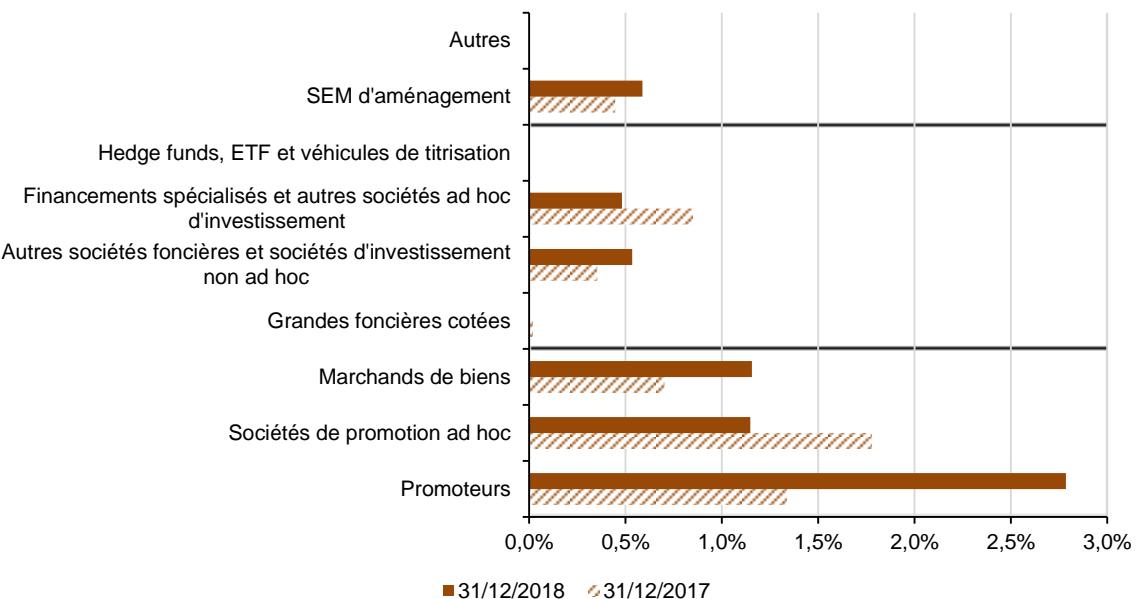


Source : ACPR

La stabilité du taux de créances restructurées *in bonis* masque néanmoins des évolutions très contrastées suivant le type de bénéficiaire. Si les promoteurs et les marchands de biens enregistrent des hausses importantes (respectivement de 143 bps et 45 bps), les taux

de créances restructurées *in bonis* des sociétés de promotion *ad hoc* et des financements spécialisés s'inscrivent en baisse (respectivement de 60 bps et de 35 bps) (Graphique 37).

Graphique 37 Taux de crédits et titres de dette restructurés *in bonis* par type de bénéficiaire

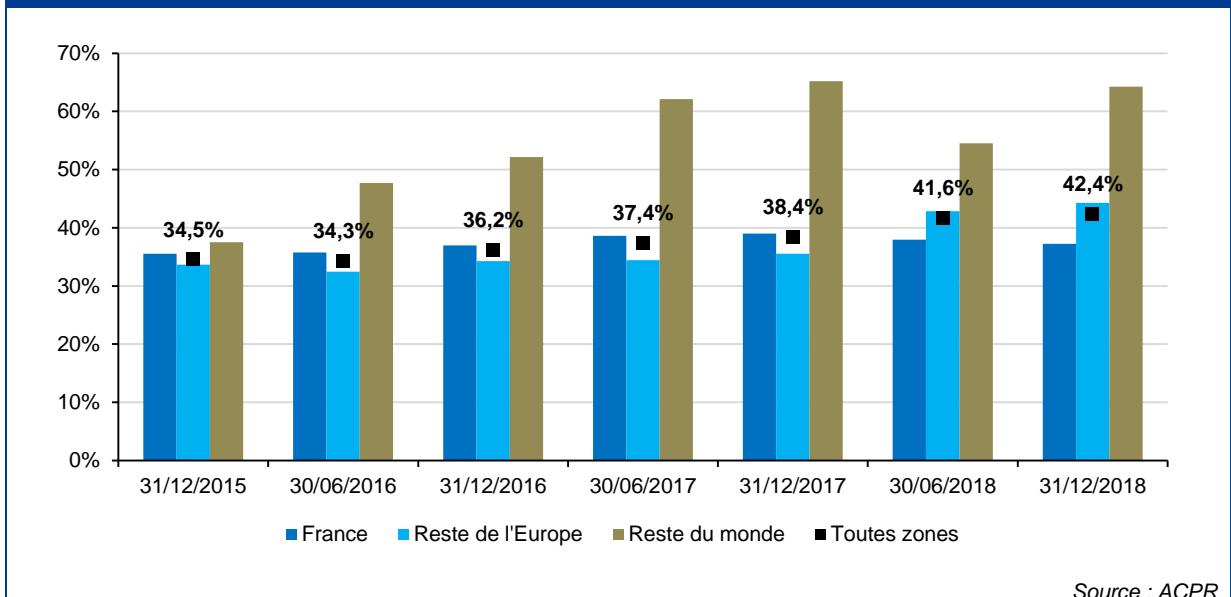


Source : ACPR

Le taux moyen de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes termine l'année sur une hausse de 4 pts par rapport à fin 2017 à 42,4 %, soit une progression légèrement supérieure à celle observée l'année précédente (+2,2 pts). Le volume de provisions diminue sur l'exercice de 7,5 % à 2,8 milliards

d'euros mais ce recul est nettement inférieur à celui des expositions douteuses brutes (-16,2 %). Enfin, la hausse du taux de provisionnement concerne le reste de l'Europe (+8,8 pts) tandis que le taux de provisionnement baisse en France (-1,8 pt) et dans le reste du monde (-1 pt) (Graphique 38).

Graphique 38 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par zone géographique

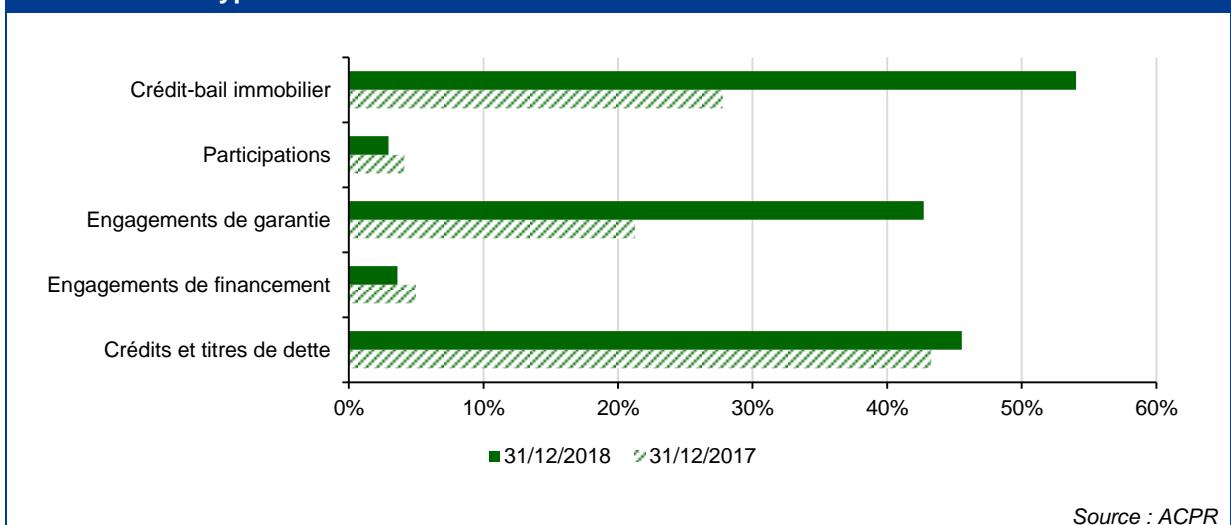


Source : ACPR

La hausse du taux de provisionnement concerne les types de concours déjà fortement provisionnés, notamment le crédit-bail immobilier (+26,3 pts à 54 %) et les engagements de garantie (+21,5 pts à 42,7 %), et dans une moindre mesure les crédits et titres de dettes

(+2,6 pts à 45,8 %). À l'inverse, les engagements de financement et les participations, moins provisionnés que la moyenne, affichent des taux de provisionnement en très légère baisse (respectivement de 1,4 pt et 1,2 pt) (Graphique 39).

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

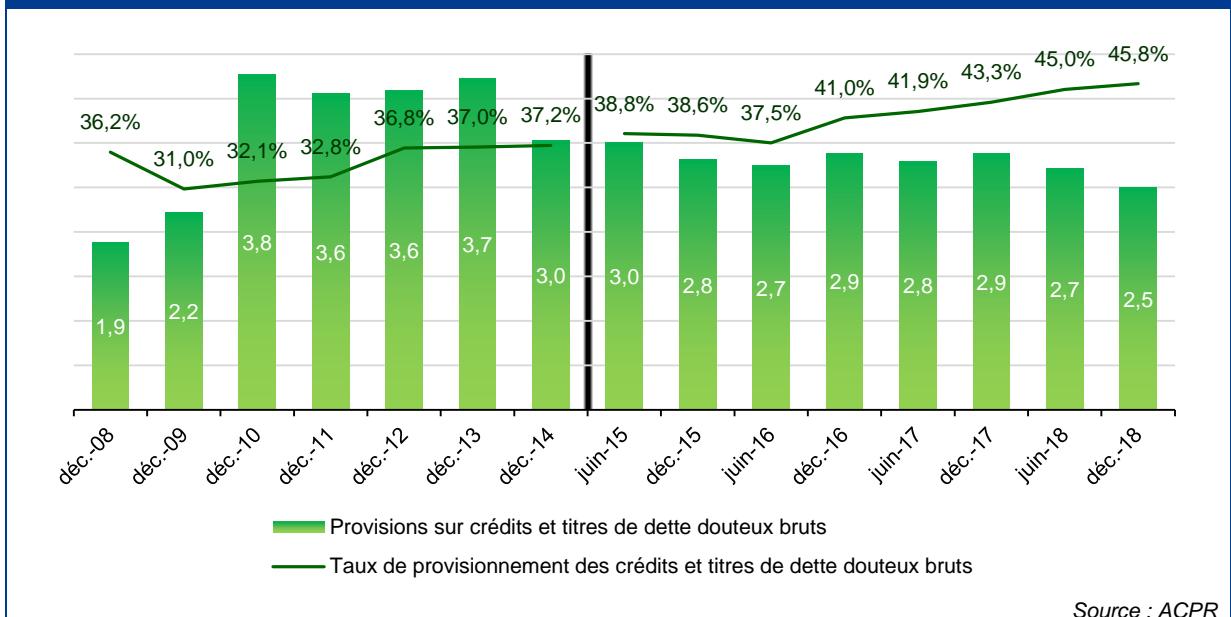


Source : ACPR

Le taux de provisionnement des crédits et titres de dette atteint son plus haut niveau en 2018 à 45,8 % poussé par une baisse des encours

douteux (-18 %) plus rapide que celle des provisions (-13,1 %) (Graphique 40).

Graphique 40 Montant des provisions et taux de provisionnement des crédits et titres de dette douteux bruts

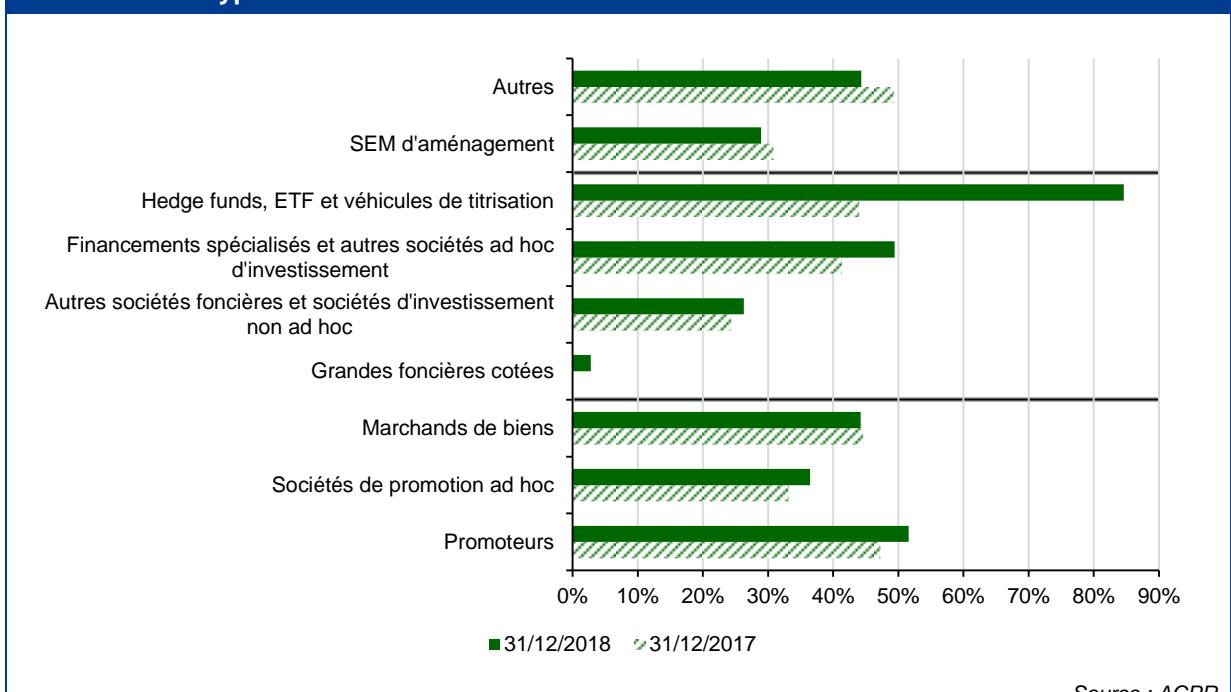


Source : ACPR

La catégorie « *hedge funds, ETF et véhicules de titrisation* » enregistre la plus forte hausse du taux de provisionnement (+40,6 pts à 84,6 %), en raison de la chute des expositions douteuses brutes de cette catégorie (-73,2 %), notamment

dans le reste de l'Europe. Dans une moindre mesure, on observe également une hausse du taux de provisionnement pour les financements spécialisés (+8,1 pts à 49,4 %) et les promoteurs (+4,4 pts à 51,6 %) (Graphique 41).

Graphique 41 Taux de provisionnement des expositions douteuses et dépréciées brutes par type de bénéficiaire



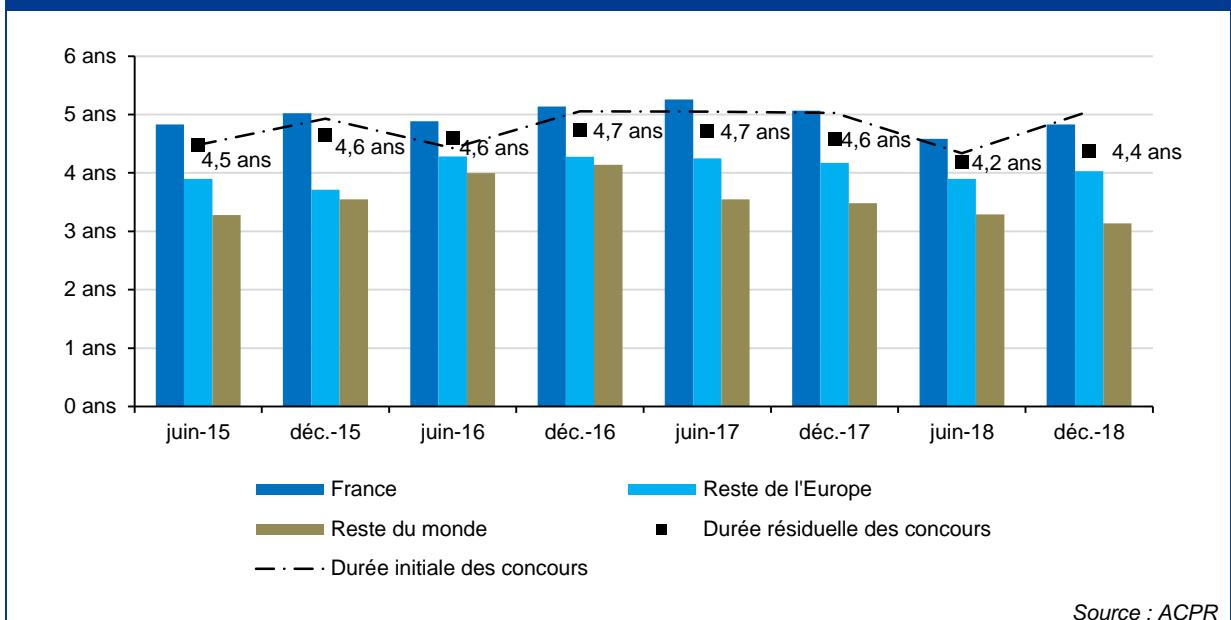
Source : ACPR

4.2 Une durée résiduelle en légère baisse

Après une baisse de 4,7 mois au premier semestre 2018, la durée résiduelle moyenne des concours accordés aux professionnels de l'immobilier a augmenté de 2,4 mois au deuxième semestre 2018 (Graphique 42). Sur l'année entière, la durée résiduelle moyenne s'inscrit en

légère baisse de 2,4 mois, à 4,4 ans au 31 décembre 2018. Le repli de la durée résiduelle des concours concerne les trois zones géographiques : France (-2,7 mois), reste de l'Europe (-1,7 mois) et reste du monde (-4,2 mois).

Graphique 42 Durée résiduelle des expositions par zone géographique

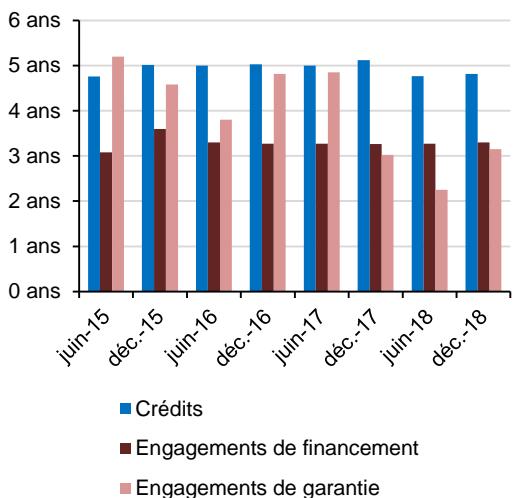


Source : ACPR

L'analyse par type de concours fait ressortir des situations plus contrastées : si la durée résiduelle sur les engagements de financement a diminué pour les crédits (-3,5 mois à 4,8 ans), notamment sous l'effet de la hausse des crédits à moins de 2 ans (+2,6 pts à 32,3 %), elle s'est légèrement rallongée pour les engagements de garantie (+1,4 mois à 3,1 ans) et les engagements de

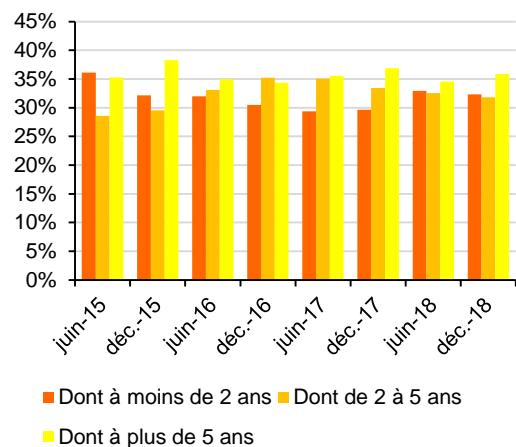
financement (+0,6 mois à 3,3 ans) (Graphique 43 et Graphique 44). Comme les échéances précédentes, la ventilation des crédits et titres de dette par maturité résiduelle ne fait pas ressortir de concentration des échéances de remboursement à court terme (« mur de la dette »).

Graphique 43 Durée résiduelle des expositions par type de concours



Source : ACPR

Graphique 44 Durée résiduelle des crédits et titres de dette par tranche de maturité résiduelle

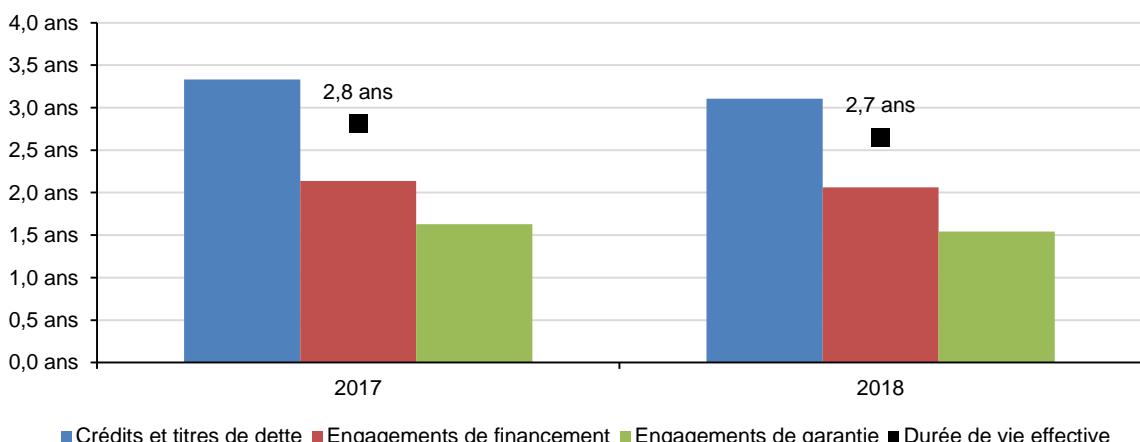


Source : ACPR

Par ailleurs, la vitesse de renouvellement des expositions¹⁰ s'est légèrement accrue en 2018 en passant de 2,8 à 2,7 ans (-1,9 mois) (Graphique 45). Le décalage significatif avec la durée résiduelle (cf. supra) laisse ainsi entrevoir que, dans les faits, une part importante des concours arrivent à échéance bien avant leur maturité contractuelle.

Si les engagements de financement (2,1 ans en 2018) et surtout de garantie (1,5 an) se renouvellent toujours beaucoup plus rapidement que les crédits (3,1 ans), les trois principales catégories de concours ont enregistré une légère accélération de leur durée de vie effective moyenne (crédits : -2,7 mois, engagements de financement : -0,9 mois, engagements de garantie : -1 mois).

Graphique 45 Vitesse de renouvellement des expositions par types de concours



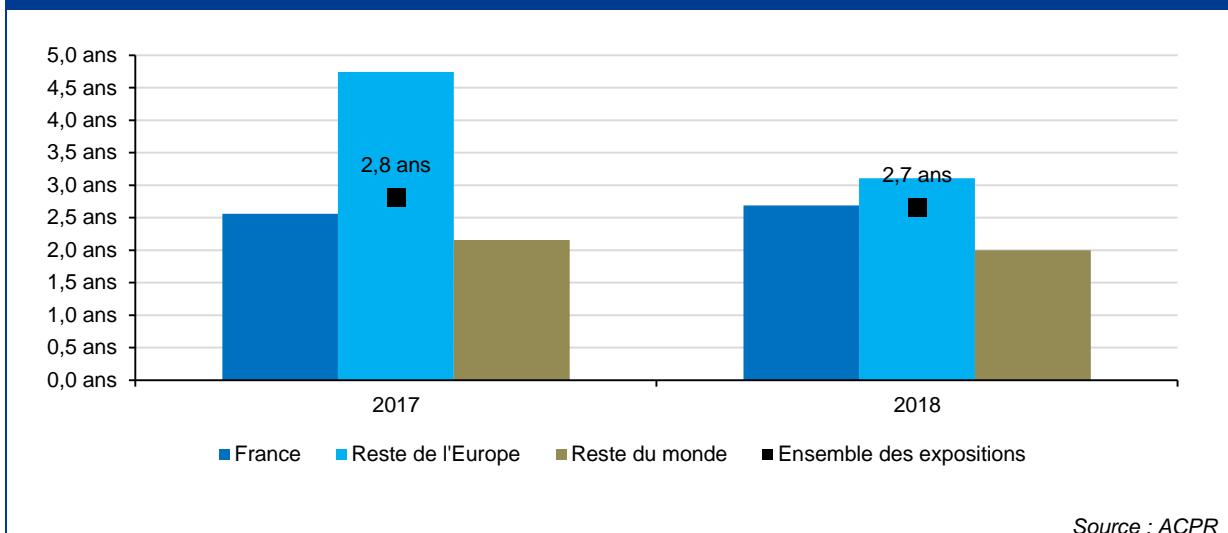
Source : ACPR ; seules les principales catégories de concours sont présentées sur le graphique ; pour mémoire, en 2018, la vitesse de renouvellement des participations atteignait 8,5 ans, et celles des encours de crédit-bail immobilier 5,6 ans.

¹⁰ On calcule tout d'abord les amortissements d'une année par différence entre la production de l'année considérée et la variation de l'encours par rapport à l'année précédente : $Amort_n = Prod_n - (Encours_n - Encours_{n-1})$; le taux de renouvellement des expositions se définit alors comme le rapport entre l'encours en fin d'année précédente et les amortissements d'une année : $Vitesse\ de\ renouvellement_n = Encours_{n-1}/Amort_n$.

Si les vitesses de renouvellement sont relativement stables pour les trois principales catégories de concours, on observe en revanche une importante accélération dans le reste de l'Europe (-1,6 ans), signalant la présence de

quelques opérations de montant important dans le stock et/ou la production (Graphique 46). La France enregistre un léger ralentissement (+1,5 mois à 2,7 ans) et le reste du monde une légère accélération (-1,9 mois à 2 ans).

Graphique 46 Vitesse de renouvellement des expositions par zone géographique

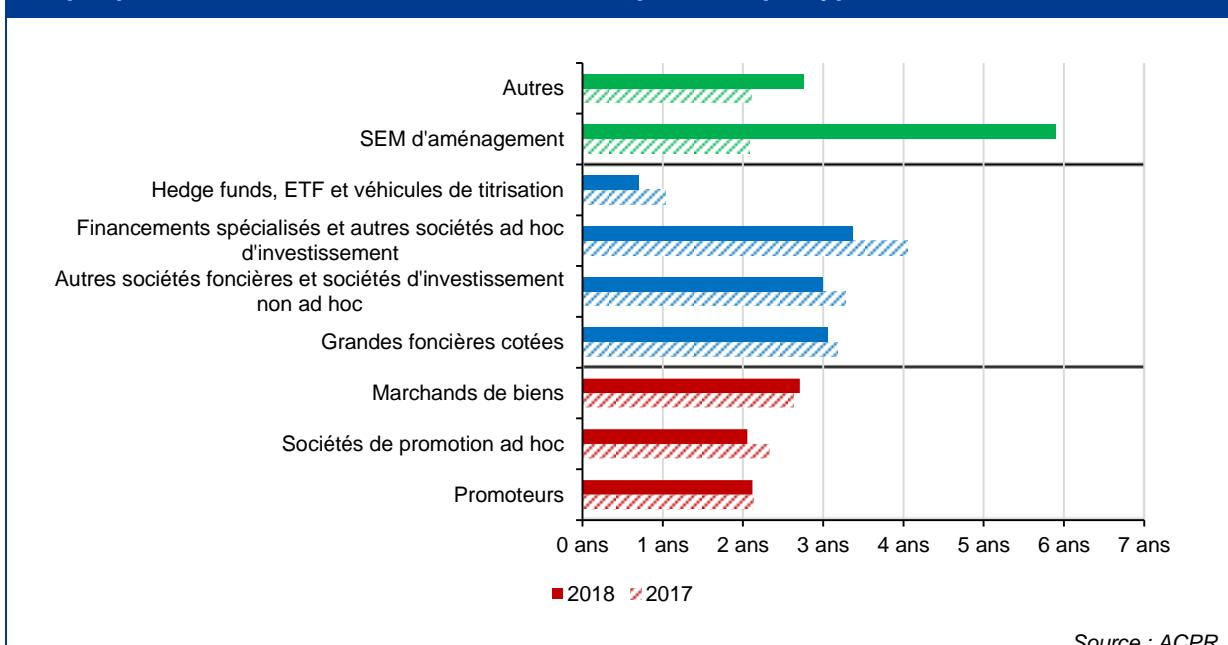


Source : ACPR

De façon générale, les expositions sur le segment de la promotion se renouvellent plus rapidement que sur le segment des investisseurs (exception faite des *hedge funds*, ETF et véhicules de titrisation) (Graphique 47). En 2018, le rythme de renouvellement des expositions est resté relativement stable sur le segment de la promotion, à l'exception d'une accélération pour

les sociétés de promotion *ad hoc* (-3,4 mois à 2,1 ans), s'est accéléré sur le segment des investisseurs, notamment sur les financements spécialisés (-8,2 mois à 3,4 ans) mais a fortement ralenti sur les autres catégories, notamment les SEM d'aménagement (+3,8 ans à 5,9 ans).

Graphique 47 Vitesse de renouvellement des expositions par type de bénéficiaire

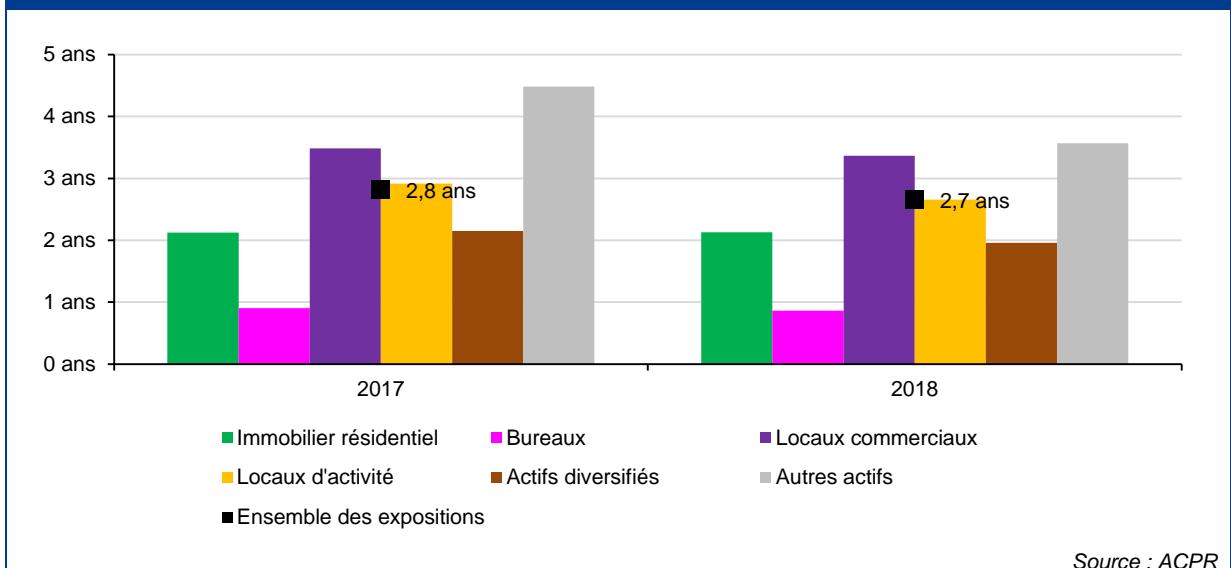


Source : ACPR

Enfin, le renouvellement des concours au secteur des bureaux reste extrêmement rapide, toujours inférieur à 1 an. Si le renouvellement est relativement stable à 2,1 ans sur l'immobilier résidentiel et environ 3,5 ans sur les locaux commerciaux, il est en revanche plus volatil sur

les plus petits segments ; le rythme de renouvellement des expositions enregistre une hausse particulièrement marquée pour les autres actifs notamment (-11 mois à 3,6 ans en 2018) (Graphique 48).

Graphique 48 Vitesse de renouvellement des expositions par type d'actif

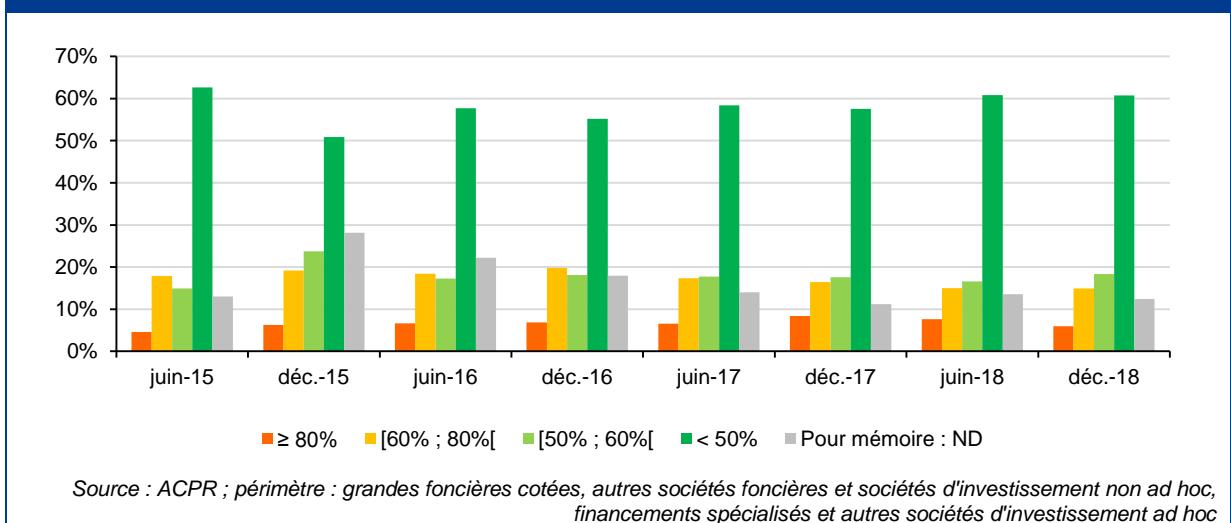


4.3 Des LTV en baisse mais une légère dégradation des ICR et des ratios de fonds propres

La part des opérations affichant un ratio « montant du prêt / valeur du bien » (*loan to value* ou LTV) inférieur à 60 % (i.e. les moins risquées) a progressé de 3,7 pts par rapport à 2017 pour s'établir à 78,8 % (Graphique 49). Cette progression reflète en outre la hausse des

opérations affichant une LTV inférieure à 50 % (+3 pts à 60,5 %). Dans le même temps, la part des opérations les plus risquées, i.e. dont la LTV est supérieure à 80 %, a reculé, passant de 7,6 % en décembre 2017 à 6 % en décembre 2018 (-2,4 pts).

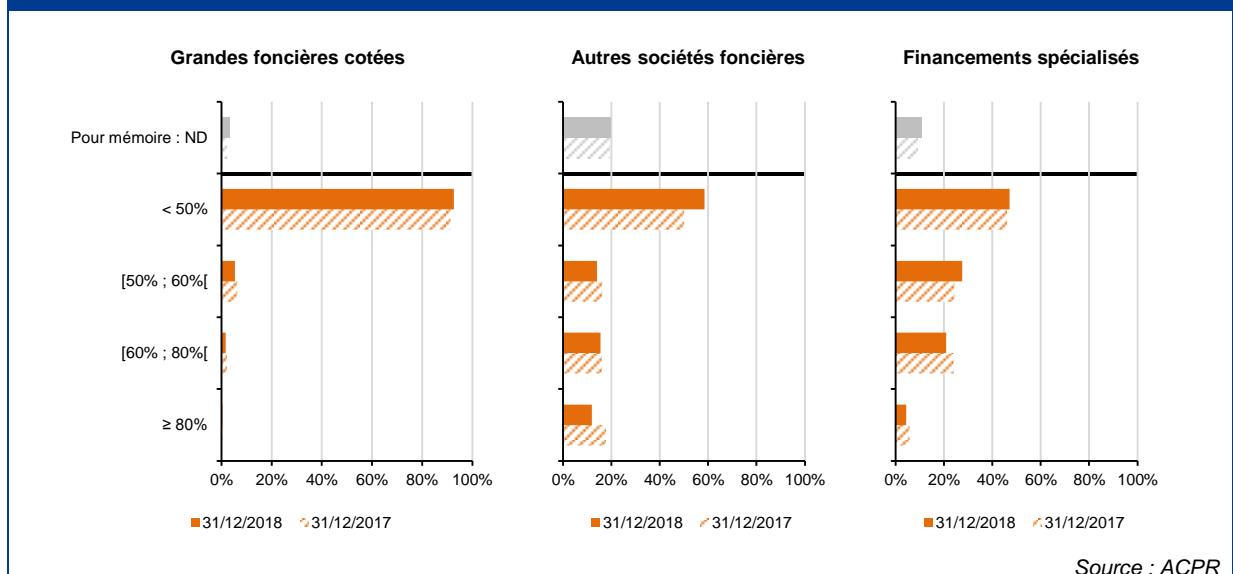
Graphique 49 LTV en cours de vie



Ce sont surtout les autres sociétés foncières qui sont à l'origine de la progression des opérations avec une LTV inférieure à 50 % (+8,1 pts) et de

la baisse des LTV supérieures à 80 % (-5,7 pts) (Graphique 50).

Graphique 50 LTV en cours de vie par type de bénéficiaire

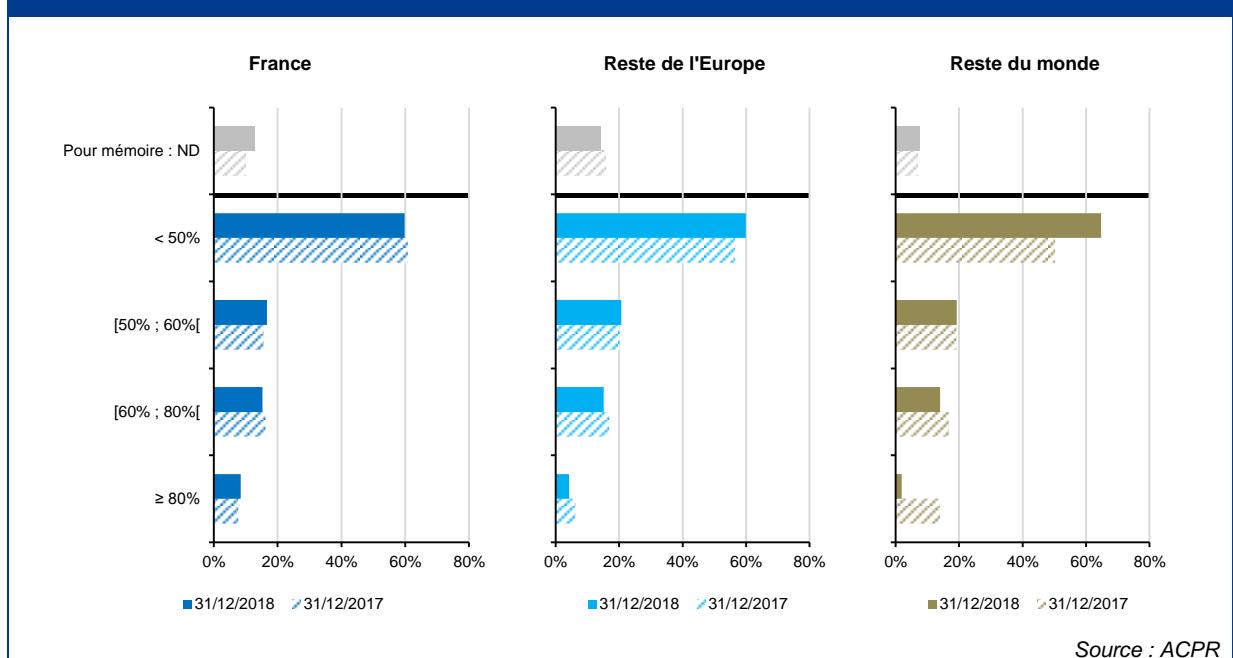


Source : ACPR

Par ailleurs, la progression des opérations avec une LTV inférieure à 50 % concerne en premier lieu le reste du monde (+14,5 pts à 64,7 %) et dans une moindre mesure le reste de l'Europe (+3,3 pts à 59,9 %), tandis que la baisse des

des opérations avec LTV supérieure à 80 % est essentiellement le fait du reste du monde (-12 pts à 1,9 %) (Graphique 51). En France cependant, la part des opérations avec LTV supérieure à 80 % progresse de 0,9 pts à 8,5 %.

Graphique 51 LTV en cours de vie par zone géographique

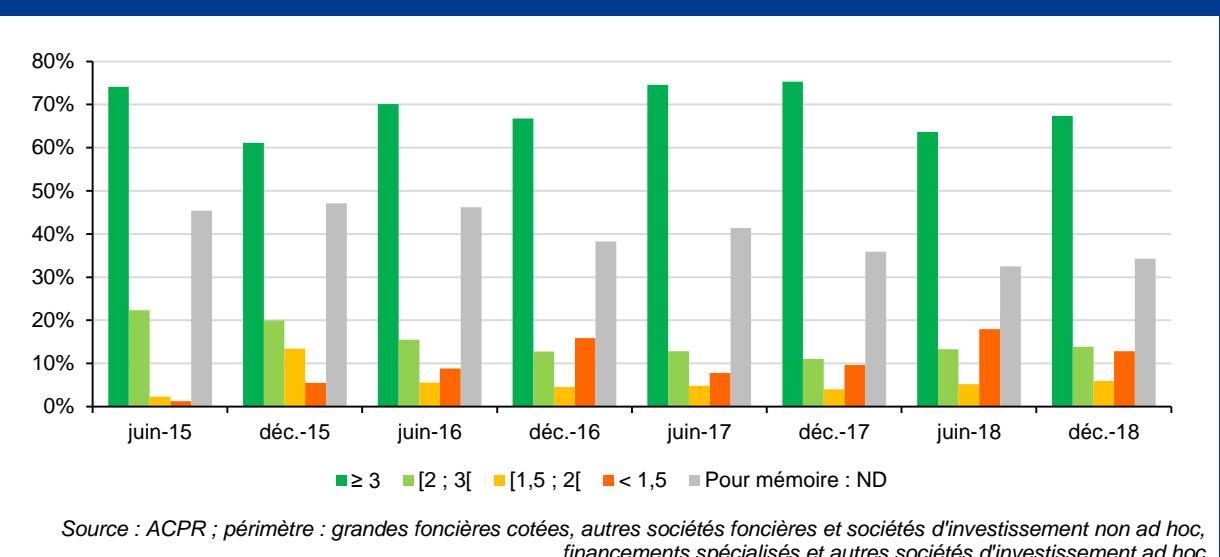


Source : ACPR

En revanche, l'analyse de la structure des expositions en fonction du taux de couverture des intérêts par l'excédent brut d'exploitation (« *interest coverage ratio* » ou ICR) fait ressortir une hausse des segments les plus risqués (ICR

inférieur à 1,5) qui progressent de 3,1 pts à 12,8 % tandis que la part des segments les moins risqués (ICR supérieur à 3) a reculé de 8,2 pts à 67,1 % (Graphique 52).

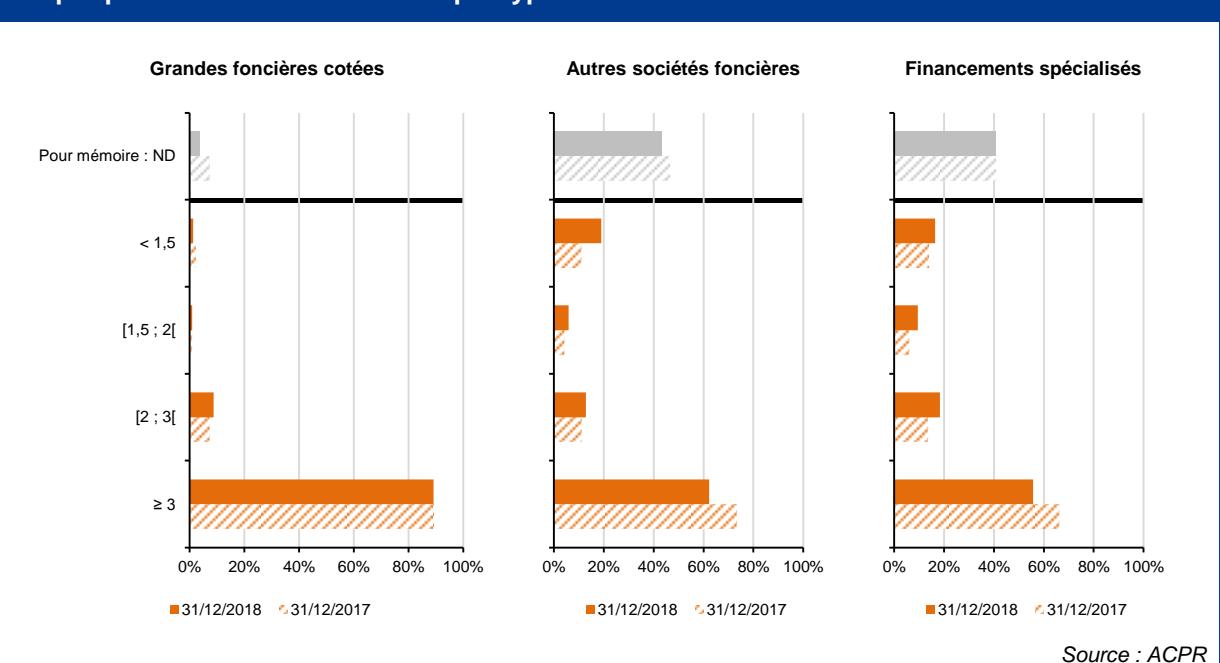
Graphique 52 ICR en cours de vie



Les sociétés foncières non cotées ont contribué à l'essentiel de la hausse de la part des segments les plus risqués (ICR inférieur à 1,5 ; +7,9 pts à 18,9 %). La baisse de la part des segments les moins risqués (ICR supérieur à 3) est à mettre

sur le compte à la fois des sociétés foncières non cotées (-11,6 pts à 61,9 %) et des financements spécialisés (-10,8 pts à 55,4 %) (Graphique 53). La structure des expositions des grandes foncières cotées en fonction des ICR est stable.

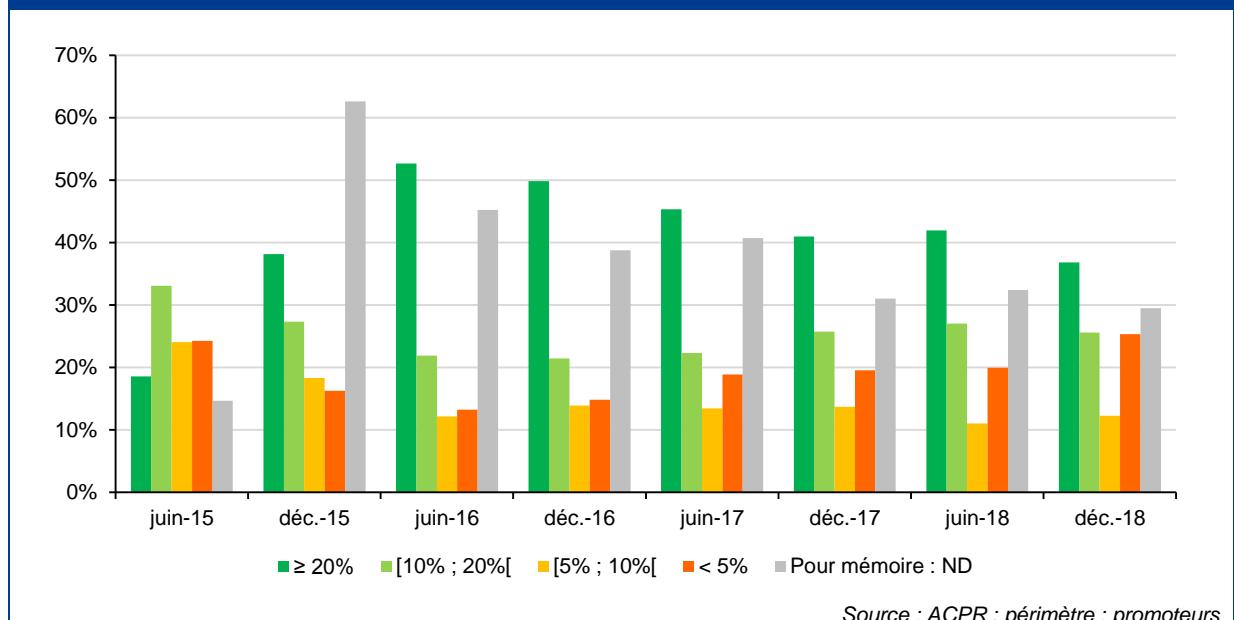
Graphique 53 ICR en cours de vie par type de bénéficiaire



Enfin, les ratios de fonds propres en cours de vie des promoteurs se sont encore dégradés en 2018 ; ainsi, la part des expositions présentant un ratio de fonds propres supérieur à 20 % s'est repliée de 4,3 pts sur l'exercice à 36,6 %, tandis

que la part des opérations les plus risquées (i.e. pour lesquels le promoteur présente un ratio de fonds propres en cours de vie inférieur à 5 %) s'est accrue de +5,8 pts à 25,4 % (Graphique 54).

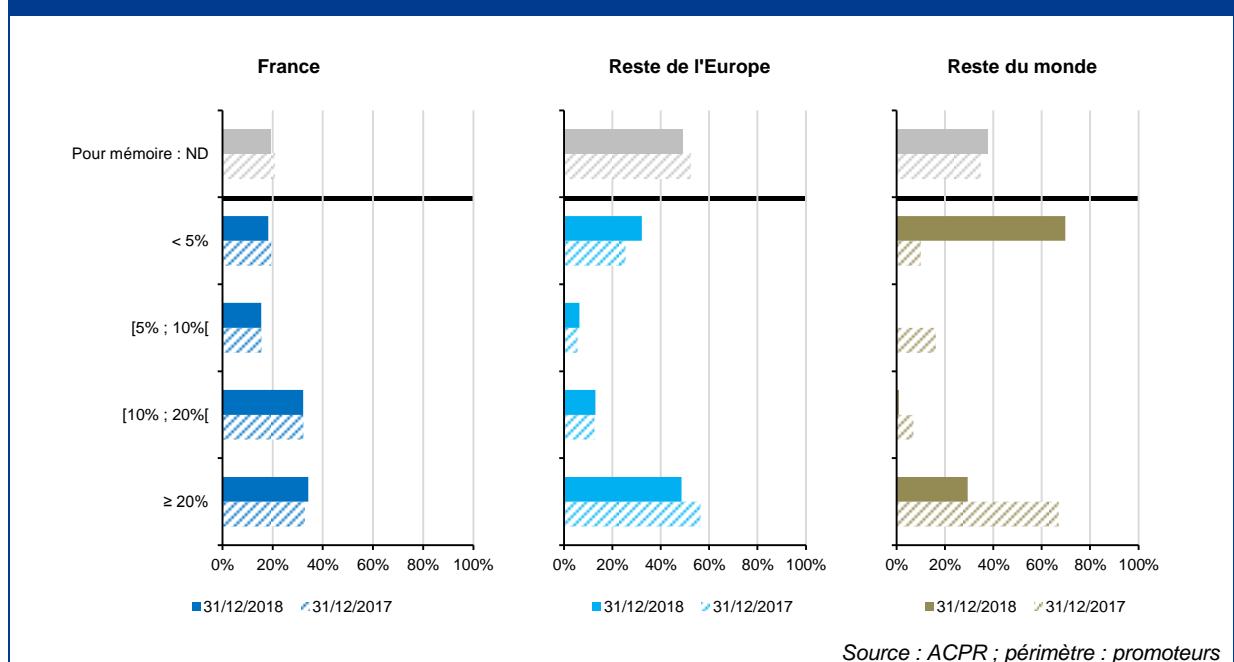
Graphique 54 Ratio de fonds propres en cours de vie



La dégradation des ratios de fonds propres provient principalement du reste du monde, où la part des opérations de promotion pour lesquelles le ratio de fonds propres est supérieur à 20 %

chute de 37,6 pts à 29,4 % au profit de la part des opérations pour lesquelles le ratio de fonds propres est supérieur à 5 % qui augmente de 59,7 pts à 69,7 % (Graphique 55).

Graphique 55 Ratio de fonds propres en cours de vie par zone géographique

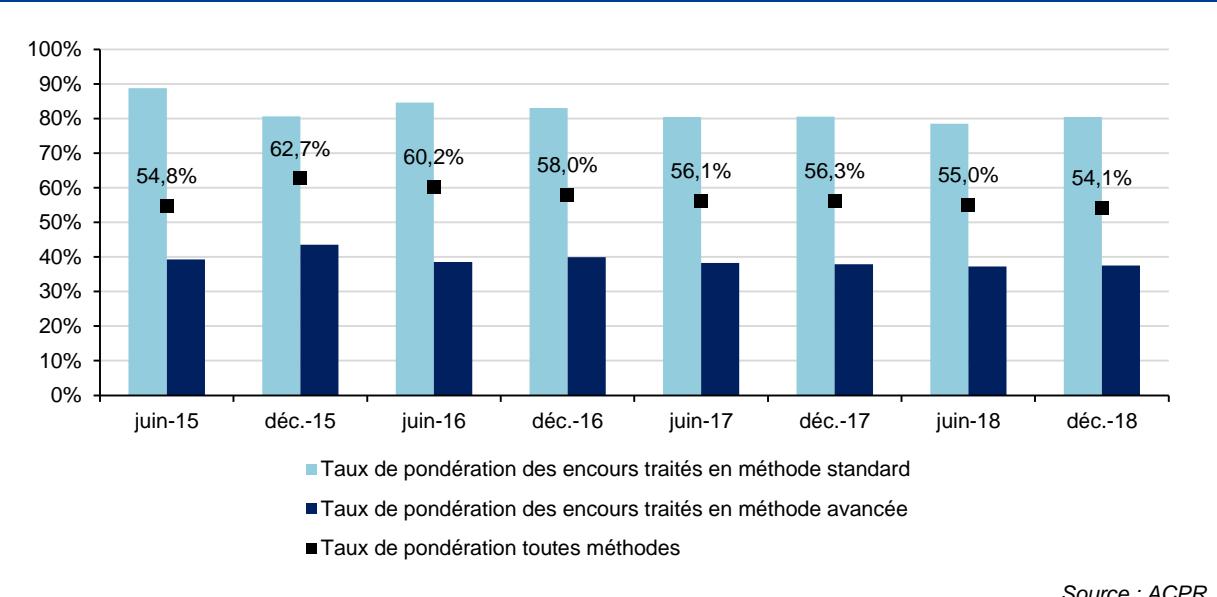


4.4 Des taux de pondération qui poursuivent leur diminution

Le taux de pondération moyen¹¹ a continué de diminuer en 2018, de 56,3 % à 54,1 %, soit une baisse de 2,2 pts (Graphique 56). Cette diminution reflète principalement un « effet

méthode » de -1,9 pt provenant de la baisse de la part des expositions traitées en méthode standard (-4,4 pts à 38,6 %), qui sont plus fortement pondérées.

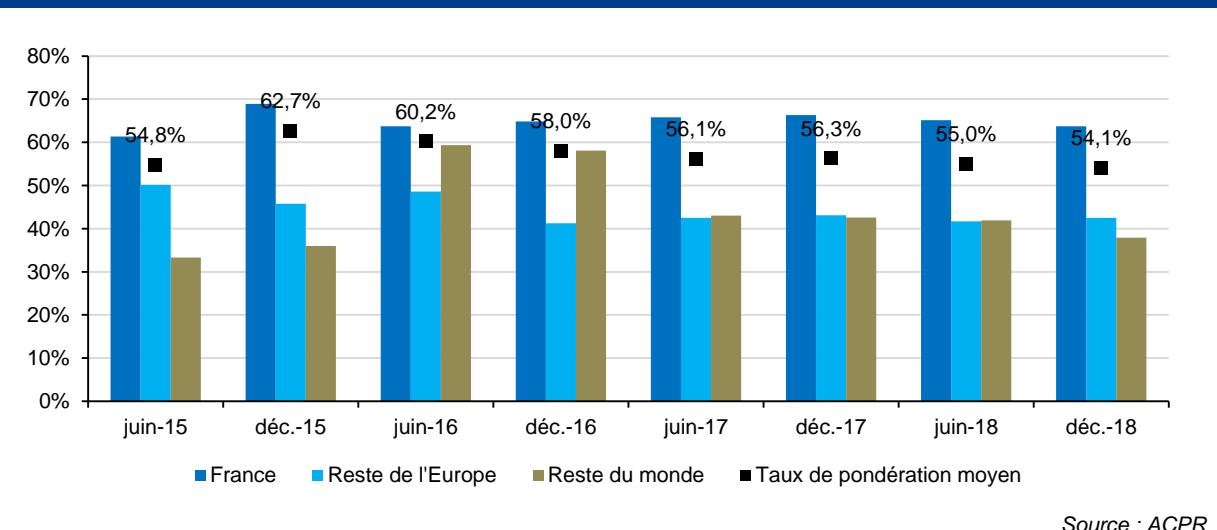
Graphique 56 Taux de pondération des expositions



La baisse des taux de pondération concerne toutes les zones géographiques, principalement le reste du monde (-4,7 pts à 37,9 %) et la

France (-2,6 pts à 63,7 %) et dans une moindre mesure le reste de l'Europe (-0,6 pt à 42,5 %) (Graphique 57).

Graphique 57 Taux de pondération des expositions par zone géographique



¹¹ Le taux de pondération est égal au rapport entre le montant des actifs pondérés du risque et la valeur exposé au risque.

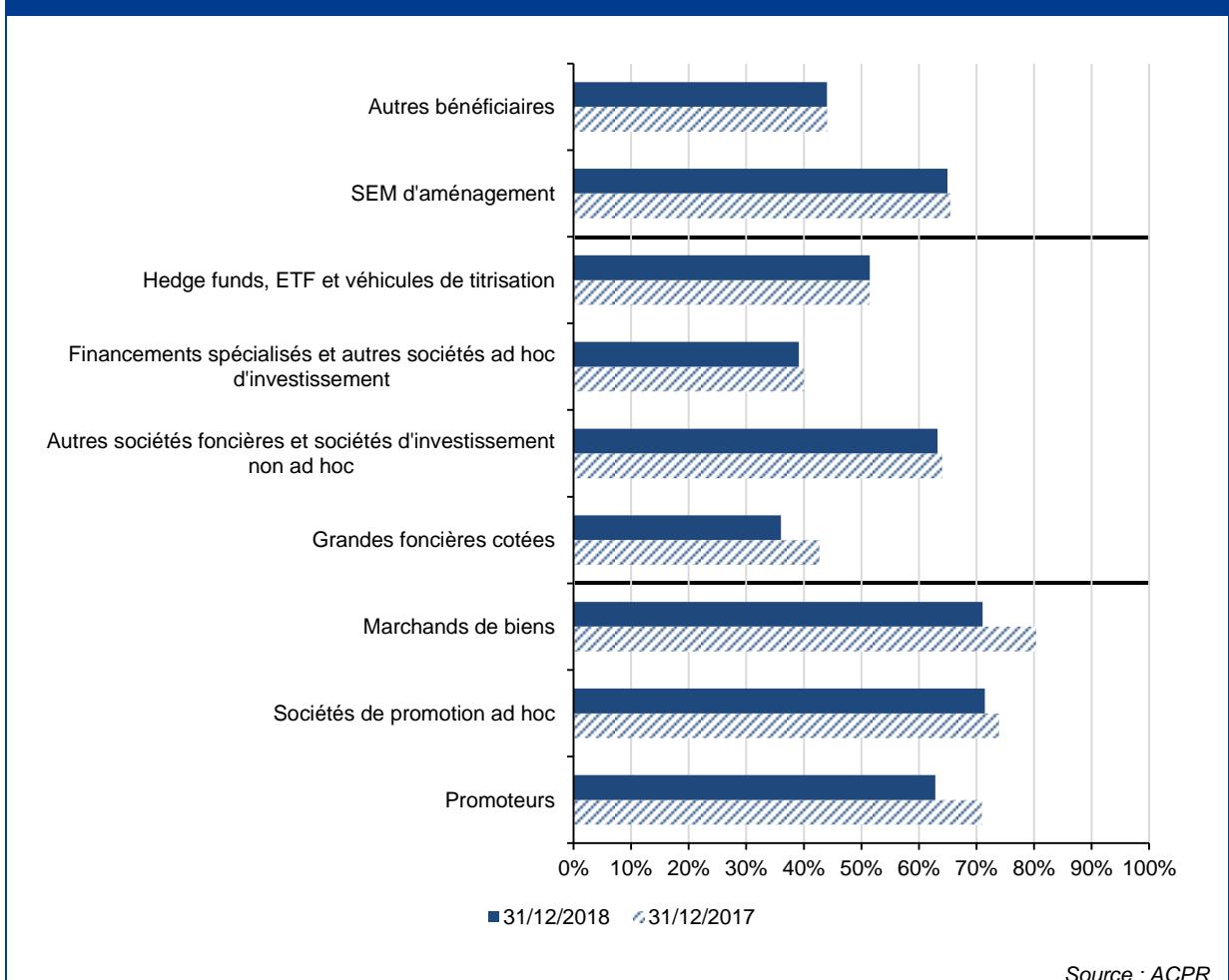
Le niveau élevé du taux de pondération moyen des expositions en France s'explique notamment par plusieurs facteurs :

- Une part plus importante des expositions est traitée en standard (50,6 % à fin 2018 contre 38,6 % toutes zones géographiques confondues) ;
- Les sociétés de promotion *ad hoc*, qui ont un taux de pondération plus élevé que la moyenne (71,5 % contre 54,1 % fin 2018), sont davantage représentées dans l'Hexagone (16,7 % contre 13,2 % toutes zones géographiques confondues) ;

- Les autres sociétés foncières et sociétés d'investissement non *ad hoc* et les financements spécialisés et autres sociétés *ad hoc* d'investissement sont plus fortement pondérées en France (73,2 % contre 63,3 % et 49,7 % contre 39,3 % respectivement).

La baisse des taux de pondération concerne la quasi-totalité des types de bénéficiaires et en premier lieu le segment de la promotion, notamment les marchands de biens (-9,3 pts à 71,1 %) et les promoteurs (-8 pts à 62,9 %) (Graphique 58).

Graphique 58 Taux de pondération des expositions par type de bénéficiaire



Glossaire

1. Catégories de bénéficiaires :

- 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 lotisseurs¹² et les sociétés d'aménagement urbain¹³.
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).

¹² Les lotisseurs achètent des terrains, en assurent la viabilisation pour permettre l'implantation de bâtiments, puis les revendent par lots

¹³ 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.

- 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 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.

2. Zones géographiques

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).

3. Types de bien

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.