

ENQUÊTE SUR LES RISQUES IMMOBILIERS DES BANQUES À LA FIN DE 1992

IMMO PRESSE*

La méthode de l'enquête

Immo Presse a envoyé un questionnaire à une cinquantaine d'établissements bancaires, finançant les professionnels de l'immobilier. Les chiffres, qui figurent dans cette enquête, émanent donc directement des banquiers eux-mêmes. Ceux-ci ont, pour la plupart, répondu par écrit. Dans certains cas, nous avons recueilli ou complété leurs réponses par des entretiens téléphoniques. Quelques rares banques - par exemple, la BIMP et Barclays ont refusé de nous communiquer quelque chiffre que ce soit. Malgré le soin apporté à la vérification des chiffres et à leur cohérence, il se peut que certaines erreurs se soient glissées dans nos tableaux. Nous remercions, par avance, les intéressés de nous les signaler, afin que nous puissions rectifier.

205

Pour assurer un maximum d'homogénéité dans les réponses, nous tenons à préciser ici la définition des termes employés.

Encours total

Il s'agit de l'encours total de crédit aux professionnels de l'immobilier, aussi bien en France qu'à l'étranger. Des différences d'appréciation concernant les débiteurs peuvent apparaître d'une banque à l'autre. Par exemple, la Compagnie Générale des Eaux doit-elle être classée sous la dénomination «professionnels de l'immobilier»? Même remarque pour des filiales de groupes du BTP. Le statut de marchand de biens est lui-même difficile à cerner, car il est ouvert à toute personne désirant adopter ce statut et il y en a 5 000 en France. Autre difficulté d'interprétation : certaines institutions ont inclus dans les encours totaux par crédits leurs participations en SCI ou en SNC et les actifs immobiliers récupérés en compensation de créances. Il se peut aussi que quelques établissements aient fourni des chiffres d'encours total, englobant leurs encours par

* Enquête reproduite avec l'aimable autorisation d'Immo-Presse, Paris.

signature-hors bilan. Quoiqu'il en soit, ces divergences d'appréciation ne remettent pas globalement en cause l'homogénéité des réponses.

Encours douteux

Les définitions utilisées par les banques sont parfois divergentes. Certaines préfèrent utiliser les termes «créances sensibles» ou «difficiles». La définition de la Commission Bancaire (avril 1992) se fonde sur «la probabilité de non-recouvrement total ou partiel». Une évaluation parfois subjective, qui fait entrer à la fois, la notion d'impayés au-delà de trois mois, la difficulté à commercialiser le programme financé et la solidité du débiteur. D'où les difficultés de définition. Toutefois, la Commission Bancaire nous a confirmé l'homogénéité croissante des critères utilisés par les banquiers.

Stock de provisions

Il s'agit du montant cumulé des provisions spécifiquement allouées au risque des professionnels de l'immobilier. Les banques disposent d'autres réserves de provisions non allouées. Par exemple, les provisions pour risques généraux et récemment les fonds pour risques bancaires généraux (FRBG).

206

Fonds propres

Pour une comparaison plus juste, le chiffre concerne les fonds propres consolidés. Il se peut que certains banquiers nous aient communiqué le niveau de fonds propres part du groupe, déduction faite des parts minoritaires. En général, la différence n'est pas significative.

Ratio Douteux net/Fonds propres

Ce ratio est l'un des indicateurs les plus parlants utilisés par la Commission Bancaire. Il a été calculé de façon simple : c'est le pourcentage des encours douteux, moins le stock de provisions, par rapport aux fonds propres.

Dans la première partie de cette enquête, nous examinerons les encours par crédit des banques, les douteux, le stock de provisions et les fonds propres. Il s'agit du point névralgique des banques. Elles sont toutes engagées dans un processus de digestion des excès des années antérieures, qui prend l'allure d'une course contre la montre. D'une part, il leur faut maîtriser l'encours total, afin d'éviter tout dérapage vers les «douteux» et minimiser les dégâts. D'autre part, elles doivent accroître leur stock des

provisions, tout en renforçant leurs fonds propres. Quadrature du cercle ! Malgré tout, une chose est claire : il n'y a pas de menace réelle sur le système bancaire français. Sur l'échantillon d'une quarantaine d'établissements ayant répondu à notre questionnaire, l'encours total de crédit aux professionnels de l'immobilier était, au 31 décembre 1992, de 303 milliards de francs. Cet encours ne dépasse guère 55 % de leur total de fonds propres qui s'élève à 548 milliards de francs (*voir graphique 1*). En outre, un effort considérable de provisionnement a été fait : les 102 milliards de francs d'encours douteux déclarés sont provisionnés à 38 %, par un stock de provisions cumulées de 39 milliards de francs (13 % de l'encours total). Encore plus significatif, le ratio de l'encours de douteux net (douteux moins stock de provisions) par rapport aux fonds propres est de 11,5 %. Dans l'hypothèse, fort improbable, où tous ces douteux seraient totalement perdus, les fonds propres ne seraient amputés que d'un huitième, le reste étant couvert par les provisions. De plus, il reste tout de même 201 milliards de francs de créances saines, sur lesquelles ne pèsent pas, pour l'instant, de risques de recouvrement. Par ailleurs, les risques paraissent bien répartis, aussi bien par zone géographique, par nature de débiteur que par secteur immobilier. L'Île-de-France représente une bonne moitié (52,2 %) des encours d'un échantillon de 11 établissements (*voir graphique 2*). La part de l'étranger (21,1 %) est peut être exagérée par le poids des grandes banques dans l'échantillon. La province représente un petit tiers de l'engagement en France et 23,7 % de l'ensemble.

207

En ce qui concerne les débiteurs (*voir graphique 3*), la part des marchands de biens (25,1 % : environ 76 milliards de francs, en appliquant cette proportion à l'échantillon total) n'est pas vraiment inquiétante, même si elle est légèrement sous-évaluée, compte tenu, là aussi, du poids des grandes banques. La répartition par secteur immobilier (*voir graphique 4*) est également équilibrée. Le logement (46,7 % des encours totaux) et les bureaux (43,5 %) se répartissent presque à égalité les encours. Enfin, notre enquête a essayé d'éclairer les engagements des banques par investissement direct ou indirect dans l'immobilier. Le manque d'homogénéité des réponses interdit un tableau récapitulatif de ces engagements. Il est probable toutefois que le patrimoine global des banques avoisine les 200 milliards de francs de valeur vénale. Les plus-values potentielles sont cependant largement entamées par les opérations de *lease-back* et de revalorisation de 1992. Les participations en capital dans des sociétés de promotion ou de marchands de biens ne semblent pas, de leur côté, constituer un engagement majeur pour la majorité des établissements bancaires. Certains ont même provisionné tout encours douteux sur leurs propres filiales.

LES ENCOURS DES BANQUES SUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

I. - Encours total et douteux (Tableau 1)

Pour une plus grande commodité de lecture, nous avons regroupé la plupart des banques de notre échantillon, en quatre grands secteurs : les grandes banques, les compagnies financières, les banques spécialisées et les banques moyennes.

Les quatre grandes banques (y compris le Crédit Agricole, même si par son statut il appartient plutôt à la catégorie des mutualistes), ont un encours total de crédits aux professionnels de l'immobilier de 113,9 milliards de francs (37,6 % du total de l'échantillon). Leur encours douteux (42 milliards de francs) est légèrement supérieur à la moyenne : 41,1 % du total. A cause surtout de l'importance de l'encours douteux du Crédit Lyonnais. Mais la puissance des grandes banques se lit dans le montant de leurs fonds propres, qui représentent 281,5 milliards de francs, soit 51,4 % du total de l'échantillon. Le Crédit Agricole à lui seul compte pour 18,4 % de ce total.

Les compagnies financières, Paribas et Suez, (non compris l'Union Européenne de CIC, détenue à 80 % par le GAN) sont également en position de force. A elles deux, leurs provisions (12,0 milliards de francs) sont presque aussi importantes que celles des quatre grandes banques. Elles représentent 29,1 % des provisions totales de l'échantillon. Leur encours total de crédit est de 59,9 milliards de francs. Leurs encours douteux (26,1 %) et leurs fonds propres (25,4 %) paraissent bien équilibrés.

Ces six grandes institutions rassemblent une grande moitié des encours totaux, environ deux-tiers des encours douteux et du stock de provisions, et trois-quarts des fonds propres. Ceci donne la mesure de la concentration du système bancaire français, mais fournit également la preuve que le système n'est pas fondamentalement en danger. Les banques spécialisées sont chacune un cas particulier. Nous n'avons placé ni la Banque Hénin, ni l'UCB, ni l'UIC-SOFAL dans cette catégorie, parce qu'elles sont solidement ancrées à un groupe financier puissant (l'UIC-SOFAL a été repris par le GAN au cours des premières semaines de 1993). En revanche, la Banque Worms s'est comportée en tant que banque spécialisée, et nous a paru dans une situation plus ambiguë, même si l'UAP, son actionnaire à 100 %, est parfaitement capable de subvenir à ses besoins. Figure également dans cette catégorie, le Crédit Foncier, qui s'engage dans la restructuration du CDE. Ces trois institutions indépendantes représentent environ 13 % des encours totaux et douteux de l'échantillon, mais ne rassemblent que

10,8 % des stocks de provisions, et 4,4 % des fonds propres. Les banques moyennes de notre échantillon rassemblent, à elles cinq, 7,6 % des encours totaux (22,9 milliards de francs), et 8,7 % des stocks de provisions. Mais les fonds propres de 5,3 milliards de francs ne constituent que 0,96 % de l'échantillon. Un effort considérable de renforcement paraît donc nécessaire. Pour les trois grandes banques commerciales, sans le Crédit Agricole (20,8 %), la proportion de l'encours total par rapport aux fonds propres atteint 51,5 %, proche de la moyenne de l'échantillon (55,3 %). En revanche, le ratio du net douteux, comparé aux fonds propres, des grandes banques commerciales et des mutuelles, est inférieur à 10 %, ce qui démontre leur prudence. Une seule exception : le Crédit Lyonnais (avec la cession d'UIC-SOFAL, le ratio du groupe Union Européenne de CIC retombe également au-dessous de 10 %). Les deux compagnies financières montrent la même solidité que les grandes banques. Leur taux d'encours total par rapport aux fonds propres est sensiblement le même (43,1 %), mais leur taux de douteux par rapport à l'encours total est plus élevé : 44,6 %, à comparer aux 36,7 % des grandes banques. Leur ratio de provisionnement est supérieur à celui de toutes les autres catégories : 20 % par rapport à l'encours total et 45 % par rapport aux douteux. Ceci ramène le ratio de douteux net par rapport aux fonds propres à 10,6 %. Un niveau pratiquement identique à celui des grandes banques (10,2 %). Les banques spécialisées naviguent dans des zones plus dangereuses. Les trois qui ont été sélectionnées dans cette catégorie ont un encours total qui représente 164,3 % des fonds propres. Les six (avec La Hénin, UIC-SOFAL et UCB) atteignent 276,5 % des fonds propres, et un ratio de 61,4 % de douteux net. Les autres ratios approchent la moyenne de l'échantillon total. Les banques moyennes ont des ratios encore plus extrêmes : une moyenne pondérée de 435,8 % d'encours total aux fonds propres, et de 133,6 % en ce qui concerne le douteux net aux fonds propres, même si la proportion du stock des provisions à l'encours douteux (39,7 %) se rapproche de la moyenne de l'échantillon (38,1 %).

• En ce qui concerne l'encours total, le *Crédit Lyonnais* arrive largement en tête de notre tableau. Elle est aussi la seule des «trois vieilles» dont le ratio douteux net/fonds propres dépasse 10 %. Mais la proportion de l'encours total par rapport aux fonds propres (49,1 %) est sensiblement identique à celle des autres grandes banques : BNP (59,9 %) ou Société Générale (46,4 %). Pour 4,1 milliards de francs de son encours total (5,7 milliards de francs), la Banque Colbert bénéficie d'une garantie du passif octroyée par les anciens actionnaires des petites banques rassemblées par Altus Finance pour créer Colbert.

• La *BNP* affiche un niveau d'encours total comparés aux fonds propres (59,9 %), le plus élevé des grandes banques. Elle ne s'est engagée dans

aucun des grands paquebots parisiens, mais plutôt dans de nombreuses petites opérations. En outre, son ratio de stock de provisions par rapport à l'encours douteux est le plus élevé de l'échantillon : 45 %.

- La solidité du *Crédit Agricole* se lit dans les chiffres : ses fonds propres de plus de 101 milliards de francs dépassent de 15 % ceux du Crédit Lyonnais, et représentant deux fois ceux de la BNP. Son ratio de douteux net de 3,9 % est un des plus bas de l'échantillon.

- La *Société Générale* s'est montrée très discrète sur l'immobilier, comme pendant la période d'euphorie. Son taux de douteux comparé à l'encours total (17,5 %) est un des plus bas de l'échantillon, avec le CCF. Son stock de provisions de 1,4 milliard de francs est également un des plus bas : 7 % de l'encours total, mais il couvre 40 % des douteux.

- La situation de la *Compagnie de Suez* est assez complexe et illustre bien la difficulté de fournir des chiffres comparables. L'encours total de crédits aux professionnels de ses filiales bancaires est de 28,7 milliards de francs. C'est le chiffre que nous avons utilisé pour nos calculs. Avec les engagements par investissement et les crédits sur ses propres opérations de promotion, comme l'ex-NMPP, qui représente 3,5 milliards de francs, l'encours passe à 32 milliards. La Compagnie de Suez nous a précisé, par ailleurs, qu'elle annoncera un engagement consolidé de plus de 36 milliards de francs, qui inclura cette fois les engagements de sa foncière CFI, reprise par Credisuez. Nos chiffres de douteux et de provisionnement n'ont pas été confirmés par la Compagnie. Une chose est sûre : la Compagnie de Suez a pris la pleine mesure de la crise. Son stock de provisions est parmi le plus élevé de notre échantillon. Et Suez nous a précisé que sa définition de douteux est plus rigoureuse que la plupart de ses confrères.

- La *Compagnie Financière de Paribas* semble bien maîtriser la situation. Son taux de provisionnement des douteux est de 56 %, grâce à l'effort déjà réalisé en 1991. La Banque Paribas supporte le poids des problèmes de Paribas Suisse : plus de la moitié du stock de provisions de la banque. Le Crédit du Nord paraît fragilisé, par rapport à ses fonds propres, mais l'UCB a fait preuve de patience : son ratio de douteux net (31,9 %) est de loin le plus bas des institutions spécialisées, sauf le Crédit Foncier. (Nous avons réparti les douteux entre Paribas et le Crédit du Nord selon le poids relatif des deux encours totaux.)

- Le groupe *Union Européenne de CIC* ne figure que provisoirement en seconde position : la cession début 1993 de l'UIC-SOFAL au GAN a réduit l'encours total du groupe à 10 milliards de francs, et le douteux net à 1,2 milliard de francs. Sa douzaine de banques régionales n'ont pas fourni toutes les informations nécessaires. La *Banque Transatlantique* paraît bien provisionnée, avec 50 % des douteux.

- Le *CCF*, toujours soucieux de sa rentabilité, ne s'est jamais beaucoup

aventuré dans le financement de l'immobilier. Mais son encours total comparé à ses fonds propres (50,4 %) est plus élevé que celui du Crédit Lyonnais. Son ratio douteux/encours total est bas : 12,8 %, la moitié de la moyenne générale. Son provisionnement atteint donc 89 % du douteux.

- Le statut particulier du *Crédit Foncier*, et son patrimoine immobilier considérable, rendent l'interprétation de ses chiffres plus difficile. Il s'est engagé d'une façon significative auprès des professionnels de l'immobilier : 89,4 % de ses fonds propres. Mais son ratio douteux net/fonds propres (14,4 %) est parfaitement acceptable.

- En revanche, le désarroi du *Comptoir des Entrepreneurs* est patent. Ces chiffres montrent l'impact de l'acquisition, en fin 1992, des 4,1 milliards de francs de créances de la Banque du Phénix (pour la somme de 3,5 milliards de francs). Comment cela était-il envisageable, quand le cumul des provisions et des fonds propres ne couvraient guère les douteux ? L'effort des AGF (et du Crédit Foncier) va devoir se poursuivre.

- L'encours total de la *Banque Worms* représente 257,8 % fois ses fonds propres. Et son taux de douteux net/fonds propres (58,2 %) dépasse de loin celui des banques généralistes. L'effort d'assainissement de l'UAP va devoir se prolonger.

- Il a été particulièrement difficile de démêler les montages complexes de la *Banque Pallas Stern*. Finalement, selon les indications de la Banque, celle-ci possède en propre 3,8 milliards de francs d'encours, envers les professionnels de l'immobilier. Pallas Stern détient également 49 % de BPF (la BRED possédant 51 %), dont les encours dépassent les 6 milliards de francs. La quote-part de Pallas Stern serait de 2,9 milliards. Au total, la banque aurait donc un encours global minimal de 6,7 milliards de francs. En ce qui concerne les douteux, Pallas Stern nous signale que la banque, en tant que telle, n'a pas d'encours douteux, au sens de la Commission Bancaire, puisqu'elle est devenue le propriétaire direct des actifs immobiliers, ce qui l'a amenée à devenir son propre débiteur. En outre, d'ici à la fin du mois de juin, Pallas Stern aura cédé près de 3 milliards de francs d'actifs à une foncière extérieure à la banque. Et le reste - soit un peu plus de 1 milliard - sera sans doute vendu d'ici à la fin de l'année. Nous avons donc fait figurer en douteux uniquement 49 % des 2,5 milliards de la BPF, soit 1,225 milliard de francs. Pour ce qui concerne les provisions, le stock cumulé, à fin 92, est de 1,012 milliard pour Pallas Stern et 560 millions de francs, pour la quote-part dans la BPF, soit 1,572 milliard au total. En ce qui concerne les fonds propres, le 1,250 milliard de Pallas Stern s'ajoute aux 735 millions de sa quote-part dans BPF.

- La *Banque Hervet* nous a fourni, elle aussi, un ratio de l'encours total/fonds propres de 269,8 %, mais un stock de provisions qui dépasse le niveau de douteux annoncé. Et ces douteux ne représentent que 11,5 % de

l'encours total - un taux très bas. Le seul autre établissement de crédit avec un taux de douteux si bas est le CCF, le nouveau partenaire de la Banque Hervet.

- La *Compagnie du BTP*, en pleine restructuration, n'a pas voulu nous communiquer le niveau de douteux. Elle affiche un encours total de presque quatre fois ses fonds propres (392,9 %) !

- La *Caixabank-CGIB* porte toujours l'héritage du passé. Pour cette raison, les risques sont peut-être plus «murs» que pour certains établissements. De toute façon, son parent de Barcelone, la Caixa, demeure un actionnaire solide.

- Les *Banques Populaires* affichent un encours total plus élevé que leur collègue du Crédit Mutuel, en grande partie à cause de l'engagement de la BRED (51 %) dans la BFFI à côté de Pallas-Stern (49 %).

- Le *Crédit Mutuel* n'a pas encore de chiffres centralisés concernant les encours sur les professionnels de l'immobilier. Ceux qui sont connus ne dépassent pas les 2 milliards de francs. Un engagement peu significatif par rapport aux fonds propres.

- L'encours total de la *BHE* représente 630,6 % de ses fonds propres : l'engagement le plus élevé de notre échantillon. Et presque le double de celui du CDE, pour un taux de douteux net pratiquement équivalent. Même si les douteux sont provisionnés à 49,9 %, cela laisse un ratio du net douteux/fonds propres de 112,4 %. L'actionnaire principal de la BHE, le Crédit Mutuel de Bretagne, va devoir fournir des capitaux frais.

- La *BIMP* refuse de communiquer ses chiffres, et même de confirmer le montant de l'encours total, cité pourtant dans la presse à plusieurs reprises.

- Les chiffres de *SOVAC Immobilier* et de la *Banque Vernes* ont été également relevés dans la presse, sans confirmation des établissements.

- L'immobilier est un métier parfaitement marginal pour la *BFCE*, ainsi que pour le *Crédit National*.

- *Omnibanque* et la *BAC* sont en voie de disparition. Leurs ratios sont donc sans signification.

- La *Banque du Phénix* a apparemment réalisé une excellente opération en cédant ses créances au CDE. (Tout dépend cependant des garanties que les AGF ont dû fournir au CDE !) Ce qui reste en propre à la Banque du Phénix est douteux à 70,4 % : le taux le plus élevé de l'échantillon.

II. - Répartition des Encours par secteur géographique (Tableau 2)

Les quatre grandes banques ont une part importante de leurs encours totaux à l'étranger : en moyenne 33,2 % (38,5 % sans le Crédit Agricole, qui n'a que 9,5 % à l'étranger). Les deux compagnies financières ont une situation très contrastée : 5,6 % à l'étranger pour Suez, et 22,6 % pour Paribas. Les banques spécialistes et les banques moyennes sont presque exclusivement concentrées sur la France. Le ratio de l'encours total à l'étranger du CCF (30,7 %) rejoint celui des grandes banques.

- Le *Crédit Lyonnais* affiche une part à l'étranger très répartie «sur plus de 15 pays sans que la part d'un seul pays excède 20 %».

- L'*Union Européenne de CIC*, du fait de ses banques régionales, a une part de ses encours de 21 % en province. Nous ne disposons pas d'informations concernant cette répartition, depuis la cession de l'UIC-SOFAL au GAN.

- La *BNP* a apparemment une répartition géographique harmonieuse, qui devrait contribuer à une certaine stabilité des résultats. Reste à savoir quelle est la répartition de ses 14 milliards de francs à l'étranger, l'encours le plus élevé de notre échantillon ?

- La *Compagnie de Suez* a un faible encours à l'étranger, ce qui lui permet de se concentrer sur ses activités en France (Ile-de-France 2/3 ; Province 1/3).

- La *Compagnie Financière de Paribas* souffre surtout de l'engagement dans Paribas Suisse de la Banque Paribas (dont 40,1 % de l'encours se trouve à l'étranger). L'*UCB* a 62 % de ses encours en Province, le taux le plus élevé de l'échantillon.

- La *Société Générale* a une proportion France/Etranger pratiquement identique à celle de la BNP (55/45), pour un encours inférieur.

- Le *CDE*, la *Compagnie du BTP* et la *Caixabank-CGIB* ont toutes au moins 30 % de leur encours total en Province (49,6 % pour la Caixabank-CGIB).

III. - Répartition des Encours par types de débiteurs (Tableau 3)

Peu de banques ont voulu répondre à cette question. L'absence de la catégorie «autres» de la plupart des réponses que nous avons reçues laisse penser que la séparation entre débiteurs a été faite approximativement. L'échantillon n'est sans doute pas très représentatif.

Les deux grandes banques ont un taux d'encours en France sur les marchands de biens de 10 % ou moins. Le *Crédit Lyonnais* n'a pas fourni cette information. La *Compagnie Financière de Paribas* déclare un taux de 24 %, dû surtout à l'*UCB* (48 %). *Suez* n'a pas voulu répondre à cette

question.

La seule banque spécialisée à répondre complètement est le *CDE* avec une proportion élevée de la rubrique «Autres» (surtout loisirs et hôtellerie). Les trois banques moyennes affichent entre 39 % et 55 % d'encours en France sur les marchands de biens.

- L'*Union Européenne de CIC* n'a pas défini la nature des «Autres», qui comptent pour 12 % de ses encours en France (*UIC-SOFAL* inclus). Le petit encours de la *Banque Transatlantique* est divisé 50/50 entre promoteurs et marchands de biens.

- Le *Crédit Foncier* annonce un encours de 7 milliards de francs sur les promoteurs, ce qui représente environ 50 % de son encours total (nous n'avons pourtant pas l'encours pour la France).

- La *Caixabank-CGIB* est la seule à avouer un taux plus élevé d'encours sur les marchands de biens (54,5 %) qu'envers les promoteurs, mais sa volonté de répondre à toutes nos questions, sans exception, doit indiquer que la situation de cette banque est bien maîtrisée.

IV. - Répartition des encours par types de biens (Tableau 4)

Encore une fois, une définition précise du secteur «Autres» a été difficile, avec des réponses très variées.

Les deux grandes banques, avec l'UE de CIC, affichent la proportion la plus élevée de notre échantillon d'encours en France sur les bureaux : presque la moitié (46 %) pour le *Crédit Lyonnais*, 60 % pour les autres.

Les deux compagnies financières ont un taux de bureaux nettement inférieur : d'environ un tiers de leur encours en France.

Des spécialisées «indépendantes», seul le *CDE* indique également un taux de bureaux élevé : 45,9 %. Mais l'*UCB* nous indique un encours bureaux nul !

Les trois banques moyennes fournissent les ratios de logements les plus élevés de l'échantillon : de 70 % à 90 %.

- Le *Crédit Lyonnais* annonce une répartition équilibrée entre logement et bureaux.

- L'*Union Européenne de CIC* avait un encours de 22,3 milliards de francs en bureaux, avant la cession de l'*UIC-SOFAL* : de loin, le plus important de l'échantillon.

- La *BNP* est atypique, avec un taux de bureaux de 60 %, mais qui ne représentent en valeur absolue que 9,9 milliards de francs.

- La *Compagnie de Suez* nous indique un taux «d'Autres» d'un tiers (33,4 %, et 9,1 milliards de francs au total).

- Le taux de logements par rapport à l'encours total en France (63 %) de la *Compagnie Financière de Paribas* est le plus élevé des grandes institu-

tions. Dans ce groupe, la *Banque Paribas* se distingue avec 57 % de bureaux.

- Le *CDE* et le *CCF*, ainsi que la *Caixabank-CGIB*, citent des taux importants dans la catégorie «Autres» (loisirs et hôtellerie pour le *CDE*).

V. - Engagements par investissement

Nous avons souhaité donner, dans la dernière partie de cette enquête, un tableau, avec les engagements directs ou indirects réalisés par les banques dans l'immobilier. Soit pour leurs besoins propres d'exploitation, soit en vue de la location. Que ces engagements soient le fait de la banque elle-même ou le fait de filiales, de SNC, de SCI... Ceci pour deux raisons. D'une part, le patrimoine immobilier d'une banque est une réserve de plus-value importante pour certains établissements, qui permet de compenser les mauvais résultats sur les encours de crédit aux professionnels de l'immobilier. D'autre part, les reprises d'actifs immobiliers (souvent peu rentables), en échange des dettes des professionnels, vont être de plus en plus fréquentes. C'est donc un domaine hautement sensible pour tous les établissements de crédit. Mais nous n'avons pour l'instant reçu que quelques réponses éparées. Une analyse comparative par catégorie, à ce stade de nos informations, ne serait pas cohérente. Les définitions utilisées, la volonté de discrétion, rendent cette tâche trop difficile. Nous nous contenterons donc d'esquisser un bref commentaire par établissement.

215

- Le *Crédit Lyonnais* déclare un patrimoine immobilier de 1,52 million de m² (dont 51,3 % en France), avec une valeur au bilan de 17,3 milliards de francs. Ceci inclut la *BfG Bank*, entrée dans le groupe au cours de 1992. La plus-value encaissée en 1992 sur ce patrimoine s'élève à 3,75 milliards de francs. La valeur des participations du *Crédit Lyonnais* dans le capital de promoteurs, comme l'ex-groupe *Pelège* n'a pas été fournie.

- La *Société Générale* n'a pas donné de réponse à cette partie de notre questionnaire, mais lors de l'annonce de ses résultats, elle précisait qu'elle y avait intégré une plus-value de 4,2 milliards de francs.

- La *BNP* a comptabilisé 1,4 milliard de francs de plus-value en 1992, après 3,9 milliards de francs en 1991, en revalorisant son patrimoine immobilier (sans fournir de chiffres sur sa valeur globale). Elle nous a déclaré pourtant un chiffre de 500 millions de francs d'immobilier en direct, hors exploitation. La *BNP* est également propriétaire à 100 % de *Meunier Promotion*, dont le résultat net en 1992 était positif (*voir enquête Promoteurs*).

- La *Compagnie de Suez* a annoncé un patrimoine immobilier total de 39,5 milliards de francs en valeur vénale (hors et en exploitation). Ce patrimoine correspond à une valeur au bilan de 19,2 milliards de francs.

Dont un tiers en immeubles d'exploitation, un tiers pour le groupe Victoire et la Foncière Lyonnaise, et un tiers sur CFI et le pôle immobilier de Suez. La part du groupe Suez dans les plus-values potentielles de ce patrimoine est de 8,4 milliards de francs. Cette plus-value est évidemment en baisse par rapport à fin 1991, due au *lease-back* des sièges de la Banque La Hénin et de la Banque Indosuez. Suez déclare aussi un montant de participations dans des opérations immobilières de 2,1 milliards de francs, qui comprend son investissement dans l'Immobilière Satis (100 % filiale d'Indosuez).

- La *Compagnie Financière de Paribas* possédait, à fin 1992, un patrimoine de groupe consolidé, hors et en exploitation, d'une valeur vénale totale de 14,9 milliards de francs (établi par expertise extérieure). Ce montant comprend les 3,8 milliards de francs (valeur comptable) de Klépierre, la foncière de la Compagnie Bancaire ; et le patrimoine, plus réduit, de la Compagnie Foncière. De son côté, l'UCB déclare un engagement de 86 millions de francs en opérations SCI/SNC. Le groupe Paribas contrôle deux promoteurs, Cogedim (56 % Paribas) et Sinvim (43 %), regroupés sous la présidence unique de Michel Mauer. Le groupe possède également 25 % de Fougerolle-SAE.

- Les deux banques moyennes, la *Compagnie du BTP* et la *Caixabank-CGIB*, ont annoncé une valeur comptable équivalente de leur patrimoine d'exploitation : 200 millions de francs pour la Compagnie du BTP, et 190 millions de francs pour la Caixabank-CGIB. La Compagnie du BTP détient des participations dans des SCI/SNC d'une valeur comptable de 50 millions de francs. Et la Caixabank-CGIB d'une valeur comptable de 6 millions de francs. La Compagnie du BTP possède également 10 % de Razel Immobilier.

Tableau I - ENCOURS DE CRÉDIT

Etablissements	En millions de francs, au 31 décembre 1992					Ratios (en %)				
	Encours total	Encours douteux	Stock provisions	Doutoux net	Fonds propres	Encours total / Fonds propres	Encours douteux / Encours total	Stock provisions / Encours total	Stock provisions / Encours douteux	Doutoux net / Fonds propres
GRANDES BANQUES										
Crédit Lyonnais	42000	24000	6000	18000	85600	49,1	57,1	14,3	25,0	21,0
dont										
Banque Colbert	5700	400	96	304	2700	211,1	7,0	1,7	24,0	11,3
BNP	30500	8222	3700	4522	50917	59,9	27,0	12,1	45,0	8,9
Crédit Agricole	21000	6000	2100	3900	101000	20,8	28,6	10,0	35,0	3,9
dont										
Crédit Agricole Ile-de-France	3334	1343	403	940	4760	70,0	40,3	12,1	30,0	19,7
Société Générale	20400	3570	1428	2142	44000	46,4	17,5	7,0	40,0	4,9
COMPAGNIES FINANCIÈRES										
Compagnie de Suez	32000	17400	6826	10574	82917	38,6	54,4	21,3	39,1	12,8
dont										
Banque la Hélin	18883	9700	3500	6200	-279	NS	51,4	18,5	36,1	NS
Banque Indosuez	13000	7050	2706	4344	14458	89,9	54,2	20,8	38,4	30,0
Banque Monod	1509	650	213	437	430	350,9	43,1	14,1	32,8	101,6
Cie Financière de Paribas										
dont										
Banque Paribas	27900	9286	5200	4086	56100	49,7	33,3	18,6	56,0	7,3
Crédit du Nord	13700	4928	3500	1428	19100	71,7	36,0	25,5	71,0	7,5
UCB	6000	2158	850	1308	1800	333,3	36,0	14,2	39,4	72,7
	5987	2200	681	1519	4759	125,8	36,7	11,4	31,0	31,9
BANQUES SPECIALISEES										
Crédit Foncier	14300	3668	1357	2311	16000	89,4	25,7	9,5	37,0	14,4
Comptoir des Entrepreneurs	13716	5636	1240	4396	3700	370,7	41,1	9,0	22,0	118,8
Banque Worms	12000	4300	1590	2710	4654	257,8	35,8	13,3	37,0	58,2

TABLEAU I - ENCOURS DE CRÉDIT
(suite)

Etablissements	En millions de francs, au 31 décembre 1992					Ratios (en %)				
	Encours total	Encours douteux	Stock provisions	Doutoux net	Fonds propres	Encours total/Fonds propres	Encours douteux/Encours total	Stock provisions/Encours total	Stock provisions/Encours douteux	Doutoux net/Fonds propres
BANQUES MOYENNES										
Banque Pallas Stern	6700	1225	1572	NS	1985	337,5	18,2	23,4	128,0	NS
Banque Hervet	4316	495	691	NS	1600	269,8	11,5	16,0	139,6	NS
BHE	4313	1535	766	769	684	630,6	35,6	17,8	49,9	112,4
Compagnie du BTP	4000	NC	600	NC	1018	392,9	NS	15,0	NS	NS
Caixabank - CGIB	3575	966	322	644	854	416,6	27,0	9,0	33,3	75,4
AUTRES										
Union Européenne de CIC	38668	8568	3760	4808	20900	185	22,2	9,7	43,9	23,0
dont:										
UIC-SOFAL	28678	6523	2870	3653	5000	573,6	22,7	10,0	44,0	73,1
Lyonnaise de Banque	2300	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Banque Transatlantique	600	200	100	100	270	222,2	33,3	16,7	50	37
Banque Populaires	7950	3057	1193	1864	18500	43,0	38,5	15,0	39,0	10,1
dont:										
BRED	4500	2257	860	1397	3120	144,2	50,2	19,1	38,1	44,8
CCF	5514	707	629	78	10939	50,4	12,8	11,4	89,0	0,7
BIMP	2300	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Credit Mutuel	2000	NC	NC	NC	27000	7,4	NS	NS	NS	NS
Sovac Immobilier	1126	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
BFCE	940	NC	NC	NC	6600	14,2	NS	NS	NS	NS
Omnibanque	807	NC	234	NC	NC	NC	NC	29	NS	NS
Credit National	746	112	135	NS	11200	6,7	15,0	18,1	120,5	NS
BAC	730	450	NC	NC	NC	NC	61,6	NS	NS	NS
Banque du Phénix	507	357	106	251	2500	20,3	70,4	20,9	29,7	10,0
Banque Vernes	300	NC	NC	NC	NC	NC	NS	NS	NS	NS

Tableau II - ENCOURS PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

Etablissements	En millions de francs, au 31 décembre 1992						Ratios (en %)			
	Encours total	Encours France	Encours Etranger	Encours Ile-de-France	Encours province	Encours /total	Etranger /total	Ile-de-France /total	Province /total	
Crédit Lyonnais	42000	29400	12600	NC	NC	70,0	30,0	NS	NS	
Union Européenne de C/C	36668	37121	1547	29000	8121	96,0	4,0	75,0	21,0	
dont										
Banque Transatlantique	600	600	0	400	200	100,0	NS	66,7	33,3	
BNP	30500	16500	14000	11550	4950	54,1	45,9	37,9	16,2	
Compagnie de Suez	28745	27147	1598	19000	8147	94,4	5,6	66,1	28,3	
dont										
Banque La Hénilin	18883	18549	334	NC	NC	98,2	1,8	NS	NS	
Banque Indosuez	13000	11600	1264	NC	NC	89,2	9,7	NS	NS	
Cie Financière de Paribas	27900	21600	6300	12528	9072	77,4	22,6	44,9	32,5	
dont										
Paribas	13700	8200	5500	6068	2132	59,9	40,1	44,3	15,6	
Crédit du Nord	6000	5700	300	NC	NC	95,0	5,0	NS	NS	
UCB	5987	5987	0	2275	3712	100,0	NS	38,0	62,0	
Crédit Agricole	21000	19000	2000	NC	NC	90,5	9,5	NS	NS	
Société Générale	20400	11200	9200	NC	NC	54,9	45,1	NS	NS	
Comptoir des Entrepreneurs	13716	12915	801	8747	4168	94,2	5,8	63,8	30,4	
CCF	5514	3821	1693	NC	NC	69,3	30,7	NS	NS	
Compagnie du BTP	4000	4000	0	2800	1200	100,0	NS	70,0	30,0	
Calxabank - CGIB	3575	3575	0	1802	1773	100,0	NS	50,4	49,6	

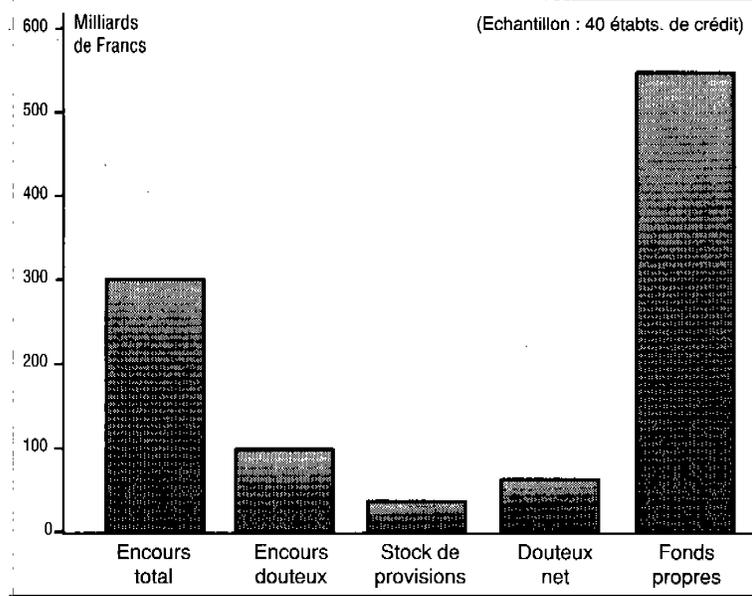
Tableau III - ENCOURS PAR TYPE DE DÉBITEURS

Établissements	En millions de francs, au 31 décembre 1992					Ratios (en %)		
	Encours France	Encours Promoteurs	Encours Marchands de biens	Encours Autres	Encours /France	Promoteurs /France	Marchands de biens /France	Autres /France
Union Européenne de CIC	37121	20417	12250	4454	55,0	33,0	12,0	
dont								
Barque Transatlantique	600	300	300	0	50,0	50,0	NS	
Cie Financière de Paribas	21600	16416	5184	0	76,0	24,0	NS	
dont								
UCB	5987	3113	2874	0	52,0	48,0	NS	
BNP	16500	14850	1650	0	90,0	10,0	NS	
Comptoir des Entrepreneurs	12905	8911	2221	1782	69,0	17,2	13,8	
Société Générale	11200	10472	728	0	93,5	6,5	NS	
Crédit Foncier	NC	7000	NC	NC	NS	NS	NS	
BHE	4313	2605	1708	0	60,4	39,6	NS	
Compagnie du BTP	4000	2400	1600	0	60,0	40,0	NS	
Caixabank - CGIB	3575	1625	1950	0	45,5	54,5	NS	

Tableau IV - ENCOURS PAR TYPE DE BIENS

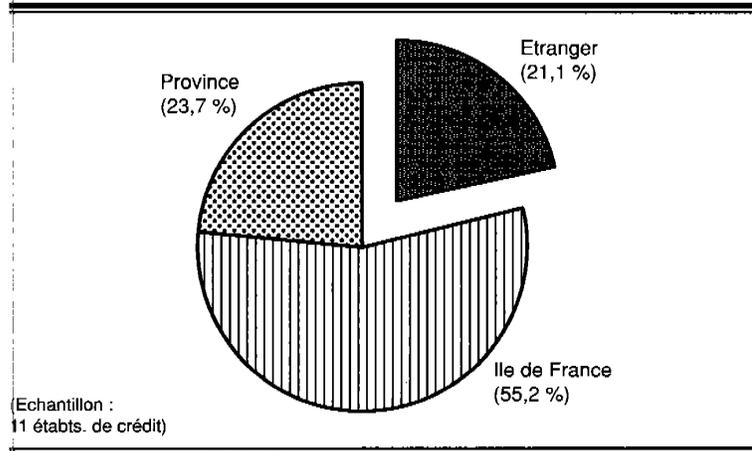
Etablissements	En millions de francs, au 31 décembre 1992					Ratios (en %)		
	Encours France	Encours Promoteurs	Encours Marchands de biens	Encours Autres	Promoteurs /France	Marchands de biens /France	Autres /France	
Union Européenne de CIC	37121	14848	22272	0	40,0	60,0	NS	
dont Lyonnaise de Banque	2300	NC	460	NC	NS	20,0	NS	
Crédit Lyonnais	29400	14700	13524	1176	50,0	46,0	4,0	
Compagnie de Suez	27147	10428	7646	9073	38,4	28,2	33,4	
dont Banque Monod	1509	1207	302	0	80,0	20,0	NS	
Cie Financière de Paribas	21600	13608	7992	0	63,0	37,0	NS	
dont Banque Paribas	8200	3526	4674	0	43,0	57,0	NS	
Crédit du Nord	5700	3802	1898	0	66,7	33,3	NS	
UCB	5987	5388	599	0	90,0	NS	10,0	
BNP	16500	5775	9900	825	35,0	60,0	5,0	
Comptoir des Entrepreneurs	12915	3927	5934	3054	30,4	45,9	23,6	
BHE	4313	3882	215	216	90,0	5,0	5,0	
Compagnie du BTP	4000	2800	1200	0	70,0	30,0	NS	
CCF	3821	1931	951	939	505	24,9	24,6	
Caixabank	3575	2932	107	536	82,0	3,0	15,0	

Graphique 1
Encours de crédit (1992)



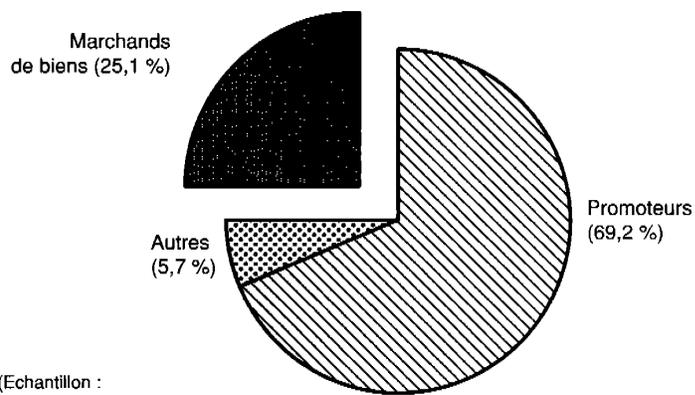
222

Graphique 2
Répartition géographique (1992)



Graphique 3

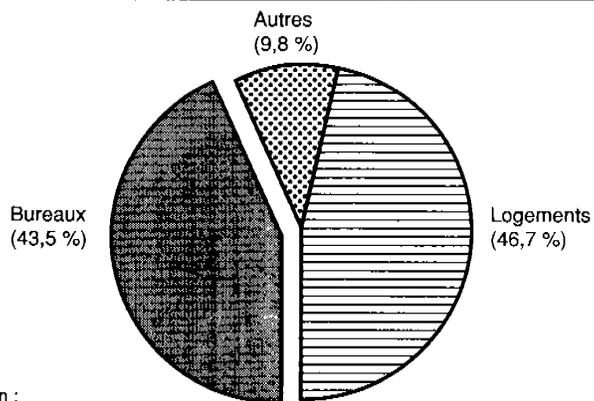
Répartition des débiteurs (1992)



(Echantillon :
9 étabs. de crédit)

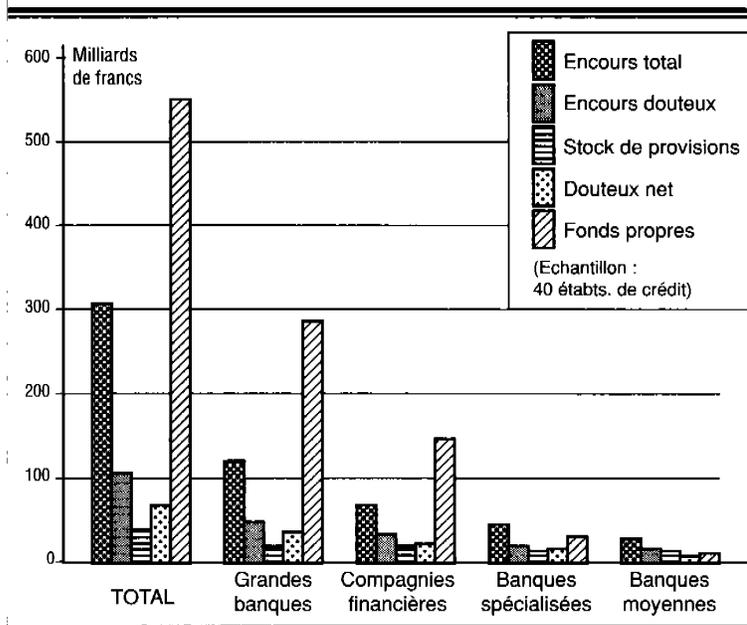
Graphique 4

Répartition par type de biens (1992)



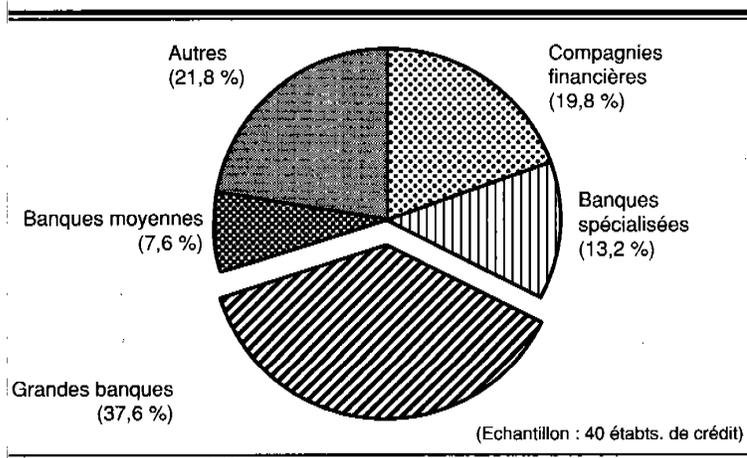
(Echantillon :
10 étabs. de crédit)

Graphique 5
Encours des crédits par catégorie (1992)



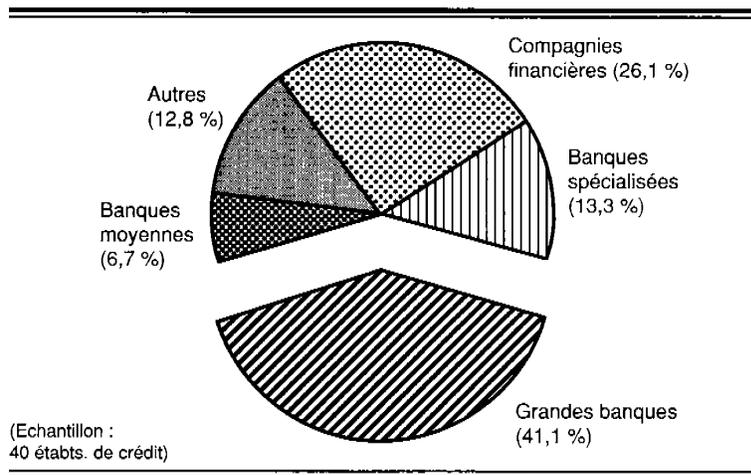
224

Graphique 6
Répartition des encours total (1992)



Graphique 7

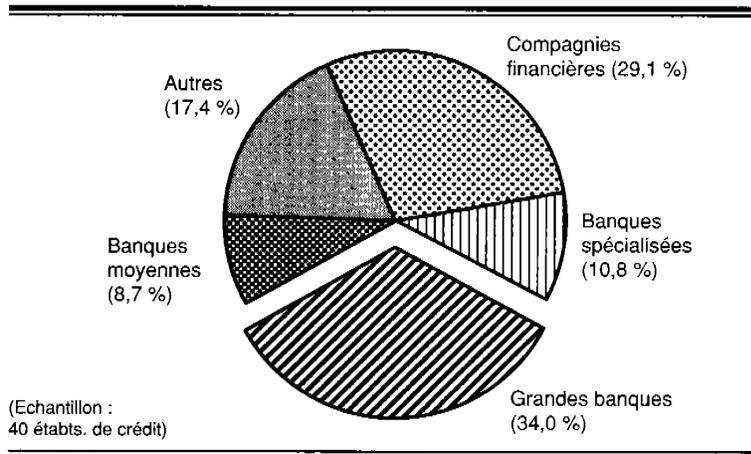
Répartition des "douteux" (1992)



225

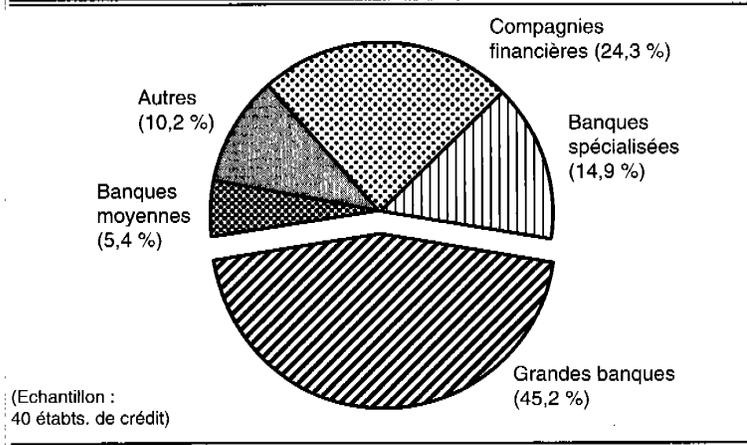
Graphique 8

Répartition stock provisions (1992)



Graphique 9

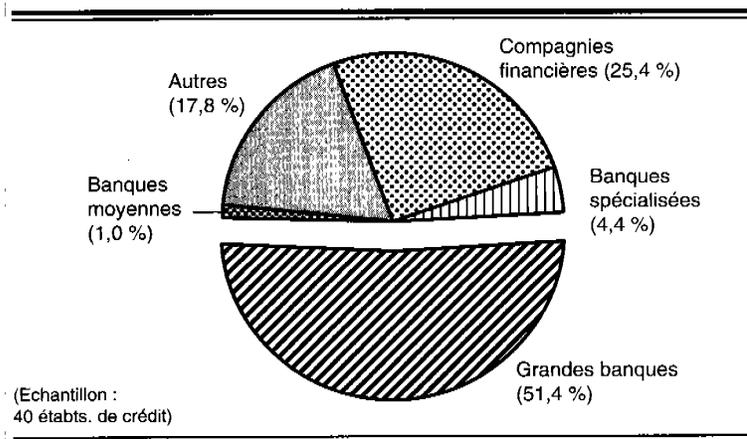
Répartition net douteux (1992)



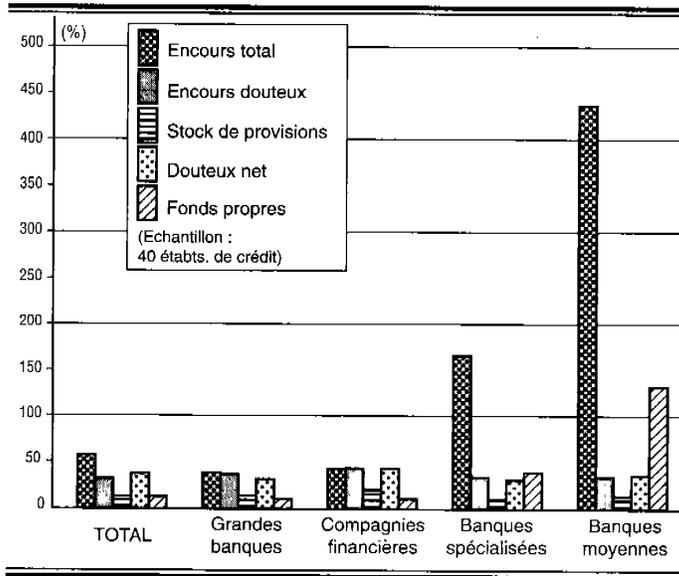
226

Graphique 10

Répartition fonds propres 1992

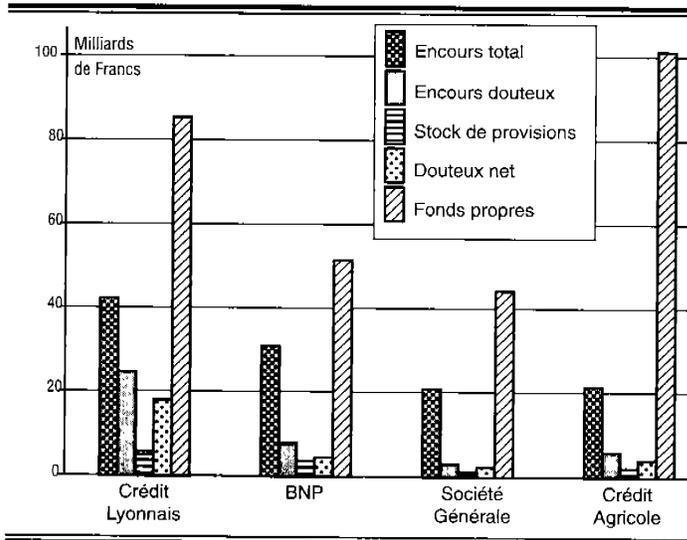


Graphique 11
Ratio des catégories (1992)

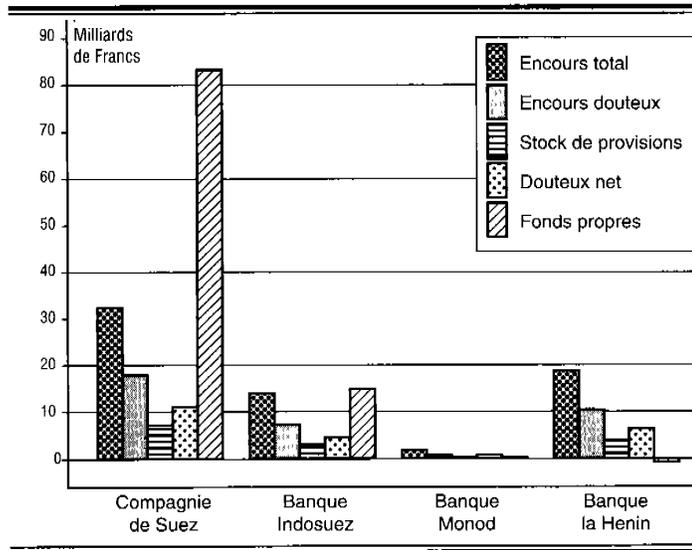


227

Graphique 12
Grandes banques (1992)
(encours de crédit sur les professionnels immobiliers)

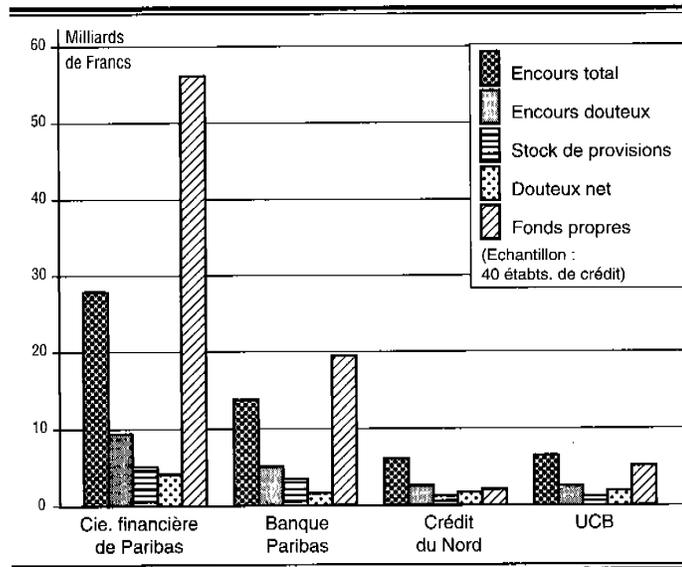


Graphique 13
Compagnie de Suez
 (encours de crédit sur les professionnels immobiliers)



228

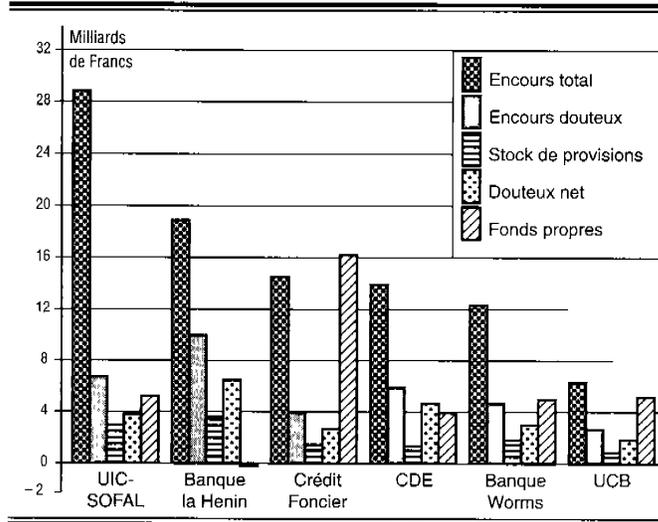
Graphique 14
Compagnie financière de Paribas (1992)
 (encours de crédit sur les professionnels immobiliers)



Graphique 15

Banques spécialisées (1992)

(encours de crédit sur les professionnels immobiliers)



229

Graphique 16

Banques moyennes (1992)

(encours de crédit sur les professionnels immobiliers)

