

Document

L'immobilier commercial donne des migraines aux banques (18.04)

Reuters - 18.04

La faillite du géant de l'immobilier commercial General Growth Properties pourrait donner de nouvelles sueurs froides aux banques américaines qui risquent de subir d'ici peu les conséquences de la crise que traverse ce secteur.

L'effondrement des prix des bureaux et des propriétés non résidentielles a déjà essoré les banques américaines, contraignant les plus grands établissements financiers américains à déprécier des milliards de dollars d'actifs, mais la chute de General Growth Properties (GGP) pourrait bien leur causer de nouvelles migraines.

"La faillite de GGP est un message adressé au reste du monde financier parce qu'il y a une quantité d'autres petites entités, qui n'ont pas la résonance de GGP, qui connaissent des difficultés", souligne James Ellman, président du fonds spéculatif Seacliff Capital.

Cette faillite, la plus importante jamais observée aux Etats-Unis dans le secteur immobilier, a peu de chances d'être la dernière dans ce compartiment, d'autant que la plupart de ses acteurs peinent à trouver des acheteurs ou à refinancer leur dette.

Or, près de 814 milliards de dollars d'emprunts immobiliers commerciaux arriveront à maturité d'ici deux ans, selon le cabinet Foresight Analytics.

Les banques pourraient se retrouver contraintes de renégocier une immense quantité d'emprunts pour éviter de nouvelles pertes.

LES BANQUES RÉGIONALES TRÈS VULNÉRABLES

"Les banques ne souhaitent pas forcément se retrouver avec des centres commerciaux sur les bras. Les prix sont déjà très bas, les banques pourraient alors relâcher leur pression sur les opérateurs afin qu'ils puissent poursuivre leurs activités dans l'espoir qu'ils surmontent la crise plutôt que de saisir ces actifs et d'être contraintes de les vendre à vil prix", explique James Ellman.

Le courtier immobilier Fox-Pitt Kelton estime que l'immobilier commercial représente en moyenne 23% des prêts accordés par les quelque 60 banques qui opèrent dans cette activité, cette proportion peut même atteindre 57% dans le cas de PacWest Bancorp.

Selon Fox-Pitt Kelton, les banques devront encore inscrire 63 milliards de dollars de pertes, 83% du total estimé des pertes dans cette activité.

Les premières victimes de l'effondrement de l'immobilier commercial devraient être les banques régionales.

"Elles ont financé des petites entités dans leur zone d'activité et elles seront affectées par cet effondrement alors que de nombreux distributeurs ferment et qu'en conséquence, les centres commerciaux ont de plus en plus de mal à honorer le service de leur dette", souligne Anton Schutz de Mendon Capital.

Au-delà des banques régionales, certains géants de Wall Street pourraient eux aussi subir l'impact de l'effondrement de l'immobilier commercial. Début avril, l'analyste de Barclays Capital Roger Freeman a estimé à 2,6 milliards les pertes sur l'immobilier que pourrait devoir annoncer Morgan Stanley.

"Il y a une vraie crainte que les provisions n'aient pas été suffisantes", commente Thomas Russo de Gardner Russo & Gardner.

Jointes par Reuters, Bank of America, Morgan Stanley, Sterling Bancshares, BB&T et Commerce Bancshares ont refusé de s'exprimer sur ce sujet.