

L'Agefi, date de publication : 08/02/2010

Les banques reviennent peu à peu sur les financements immobiliers

Violaine Le Gall

Crédit Agricole CIB a refinancé la dette de l'OPCI Immocio pour 133 millions d'euros. Le caractère conservateur de l'opération a intéressé les banques

Les banques reviennent peu à peu sur les financements, et les refinancements, immobiliers. Ainsi, le refinancement de l'OPCI (organisme de placement collectif immobilier) Immocio pour 133 millions d'euros marque le retour à une certaine concurrence entre les banques. «C'est l'une des premières opérations post-crise qui nous permet, à nous et à nos concurrents, d'apprécier le marché», souligne Thierry Lefèvre, responsable des financements structurés immobiliers de Crédit Agricole CIB, arrangeur et agent du prêt à Immocio. L'appel d'offres n'a pas été remporté par une banque allemande alors qu'elles ont été quasiment les seules à proposer des financements en France en 2009 grâce au système de refinancement via les Pfandbriefe, qui n'a que peu souffert du gel du marché du crédit. De fait, les actifs étant situés à La Réunion, elles n'auraient pas pu refinancer le prêt au travers de ces obligations sécurisées.

L'appel d'offres lancé par l'actionnaire d'Immocio, Generali, a néanmoins attiré les autres banques compte tenu de la qualité du portefeuille. Immocio, qui est géré par Ciloger, regroupe treize hypermarchés et supermarchés sous les marques du groupe Casino et six entrepôts situés à La Réunion. L'ensemble est valorisé 280 millions d'euros, une valeur proche de celle sur laquelle s'était fait l'investissement fin 2007. «Les actifs sont localisés sur un marché porteur. Le locataire, Vindémia, filiale du groupe Casino, affiche une solide croissance de son chiffre d'affaires grâce à la vitalité démographique de l'île», indique Thierry Lefèvre. Par ailleurs, le ratio loan to value (montant du prêt sur la valeur de l'actif) d'environ 50% est en ligne avec le risque que les banques sont actuellement prêtes à prendre.

Generali, via Immocio, avait acquis le portefeuille d'actifs auprès de Casino fin 2007. A l'époque, dans un marché du crédit qui commençait à se fragiliser, l'assureur avait décidé de mettre en place un crédit-relais interne de deux ans, souscrit par Generali IARD. Le crédit étant arrivé à échéance en janvier dernier, dans un contexte où le marché du crédit redémarre doucement, Generali a lancé un appel d'offres pour obtenir un refinancement bancaire. Crédit Agricole CIB, qui l'a remporté, a mis en place un prêt in fine sur cinq ans, principalement souscrit par des structures du groupe Crédit Agricole.

© 2010 L'Agefi. Tous droits réservés.

L'utilisation du présent document est soumise aux lois internationales sur les droits d'auteur et fait l'objet d'une autorisation spécifique accordée pour la reproduction et la communication au public sur Internet.