

## EVERGRANDE ET SES PETITS COPAINS... SONT DANS LA MERDE

Luc Thibault, janvier 2022-01-04

Le feuilleton sur le géant de l'immobilier chinois *Evergrande* continue donc!

L'action du géant chinois de l'immobilier *Evergrande* a perdu brièvement plus de 10% jeudi matin à la Bourse de Hong Kong, au lendemain d'un remboursement qui n'a, selon l'agence *Bloomberg*, pas été honoré par le groupe ultra-endetté.

### Une dette abyssale

*Evergrande* est étranglé par une dette abyssale d'environ 260 milliards d'euros. Il se débat depuis plusieurs mois pour honorer ses paiements d'intérêts et ses livraisons d'appartements. Le groupe s'était toutefois réjoui lundi d'avoir pu remettre ce mois plusieurs milliers de biens à leurs propriétaires et d'avoir remboursé certaines dettes. *Evergrande* devait encore s'acquitter le 5 janvier de deux paiements sur des obligations en dollars. L'échéance est passée sans aucun signe que le groupe ait bien remboursé les 250 millions de dollars qu'il devait, affirme jeudi l'agence d'information financière Bloomberg.

### Un délai de 30 jours pour payer

Le groupe dispose d'un délai de grâce de 30 jours pour honorer ce remboursement. Le mois dernier, *Evergrande* avait pour la première fois fait défaut sur des paiements. Il n'avait pu rembourser des intérêts d'un montant de 82,5 millions de dollars (73,1 millions d'euros). Malgré plusieurs échéances manquées en septembre, le groupe était jusque-là toujours parvenu à rembourser in extremis ses créanciers. *Evergrande* est l'ex-numéro un national de l'immobilier, un secteur pilier pour la croissance du géant asiatique.

Ces dernières années, *Evergrande* a réalisé une multitude d'investissements, parfois hasardeux, dans des secteurs aussi divers que le tourisme, la santé ou encore la voiture électrique. En octobre, les autorités avaient fustigé une diversification menée "aveuglément" par un groupe "très mal géré". Un haut responsable de la banque centrale avait par ailleurs pressé *Evergrande* à céder des actifs et accélérer la reprise des chantiers. Créé en 1996, l'*Evergrande Real Estate Group* est le deuxième promoteur immobilier de Chine. Profitant d'une politique d'emprunts massifs facilitée pendant des années dans le pays, le groupe a connu une forte croissance jusqu'à son entrée à la Bourse de Hong Kong en 2009. Son président, *Xu Jiayin* (aussi appelé Hui Ka Yan), est multimilliardaire.

Ce groupe, outre l'immobilier, a aussi investi dans d'autres secteurs, comme le tourisme, l'eau en bouteille, les voitures électriques, la santé, le football, les parcs d'attraction ...

Le conglomérat fait travailler environ 200.000 personnes et est responsable d'environ 3,8 millions d'emplois directs et indirects. Selon son site internet, il travaille sur 1300 projets dans plus de 280 villes de Chine.

## Mais si Evergrande n'est pas en grande forme son copain Kaisa non plus !

Le promoteur chinois *Kaisa*, 27e en termes de chiffre d'affaires mais l'un des plus endettés de Chine (le deuxième à l'international après Evergrande), a également fait «défaut» sur un remboursement, selon *l'agence Fitch*. (Source : <https://www.lefigaro.fr/flash-eco/immobilier-le-promoteur-chinois-kaisa-fait-defaut-sur-un-paiement-selon-fitch-20211209>).

Fondé en 1999, le groupe **Kaisa** aurait dû s'acquitter mardi 28 décembre, d'un remboursement de 400 millions de dollars (353 millions d'euros) dus sur des intérêts d'emprunt. Le groupe avait averti dès la semaine dernière qu'il risquait de se retrouver en défaut de paiement. *Kaisa*, qui compte 17.000 salariés, avait été en 2015 le premier groupe immobilier chinois à faire l'objet d'un défaut de paiement sur des obligations en dollars.

## Sunshine 100 China Holdings

Le promoteur chinois **Sunshine** a été créé en 2001. Il n'est pas un acteur majeur en Chine, mais connaît aussi des difficultés récentes. Le 6 décembre dans un communiqué, le groupe a affirmé être « incapable » de rembourser un emprunt de 170 millions de dollars (environ 150 millions d'euros), ainsi que des intérêts. La raison : des "problèmes de liquidité" causés par "les effets défavorables de plusieurs facteurs, notamment l'environnement macroéconomique et le marché immobilier"

*Sunshine 100* a déjà eu des problèmes pour rembourser ses prêts. Selon un calcul de l'agence de presse financière Bloomberg, la société a maintenant 385 millions de dollars d'emprunts à rembourser.

## Modern Land et Fantasia Group Holdings

L'agence de notation *Fitch* a aussi placé **le groupe Modern Land** en situation de défaut restreint après qu'il ait manqué le paiement de ses obligations en dollars américains en octobre. Idem le même mois pour Fantasia Group Holdings, lorsque le promoteur n'a pas réussi à rembourser ses obligations de 206 millions de dollars.

## Sichuan Languang Development

D'après l'agence de presse *Bloomberg*, en juillet, le constructeur chinois **Sichuan Languang Development** n'a pas non plus réussi à rembourser une obligation locale de 900 millions de yuans (139 millions de dollars, environ 123 millions d'euros) qui arrivait à échéance, ce qui équivaut à un défaut de paiement. D'autres promoteurs ont connu des déboires cette année : **China Fortune Land** a fait défaut en février, et a déclaré 73,2 milliards de yuans de dettes en juillet, et **Chongqing Sincere Property** en mars.

Les secteurs de l'immobilier ne cessent de chuter. L'action du promoteur immobilier **Shimao** a plongé lui aussi. La société, treizième promoteur immobilier de Chine en termes de ventes contractées, compte environ 10,1 milliards de dollars (8,9 milliards d'euros) d'obligations en circulation en Chine et à l'étranger. *Shimao* et ses filiales devront refinancer ou rembourser 2,5 milliards de dollars (2,2 milliards d'euros) d'obligations arrivant à échéance en 2022, selon les données de Bloomberg, avec un remboursement de 4,7 millions de dollars fin 2021 et un autre de 314 millions de dollars en janvier.

Après les défaillances d'Evergrande et de Kaisa, le groupe chinois **Shimao** est le dernier promoteur immobilier à faire craindre une crise de grande ampleur sur le marché immobilier endetté du pays.

Depuis novembre, *Shimao*, 13e promoteur immobilier de Chine, a vu le cours de son action chuter de plus de 50 %, restant à des niveaux record tout au long du mois de décembre. Plus tôt ce mois-ci, la valeur des obligations offshore de *Shimao* a chuté de 12%, le plus bas depuis janvier 2012.

La valeur de ses obligations onshore a également chuté, ce qui a conduit la bourse de Shanghai à suspendre temporairement les échanges. En novembre, S&P Global Ratings a abaissé la note de crédit à long terme de l'émetteur de Shimao de BB+ à BBB-!

Citant la faiblesse des ventes et l'augmentation des risques de refinancement, les agences de notation *Fitch et Moody's* ont également abaissé la note de *Shimao*.

Certains analystes craignent que les difficultés de *Shimao* ne soient encore plus déstabilisantes pour le marché immobilier chinois que la crise d'Evergrande et Kaisa. *Shimao* n'avait enfreint aucune des trois lignes rouges de Pékin – des mesures introduites pour restreindre les emprunts parmi les développeurs surendettés – qui suggéraient qu'elle devrait être en bonne santé financière malgré son endettement croissant.

Shimao, qui développe des propriétés résidentielles et commerciales, est l'un des plus grands émetteurs de dette immobilière en Chine avec un encours estimé à 10,1 milliards de dollars d'obligations onshore et offshore. *Shanghai Shimao*, l'unité onshore du groupe, avait un passif totalisant 15,6 milliards de dollars à fin septembre.

Les problèmes du groupe surviennent après qu'Evergrande Group et Kaisa Group, deux des plus grands promoteurs immobiliers chinois, aient fait défaut au début du mois sur leurs dettes offshore, ébranlant la confiance dans le vaste marché immobilier.

### **Les valeurs immobilières en chute libre**

La semaine dernière, le géant Evergrande a fait défaut sur des emprunts totalisant 1,2 milliard de dollars et le plus modeste Kaisa n'a pas pu rembourser 400 millions de dollars. Lestées par les pertes de Shimao, les valeurs immobilières chinoises sont en passe de tomber à leur plus bas niveau depuis mars 2017, selon un indice de l'agence de presse financière. Les analystes de JP Morgan Chase ont abaissé mardi la note de l'entreprise à "sous-pondéré", évoquant des "préoccupations accrues sur la liquidité" et recommandant une position baissière.

Selon *bourse direct*, qui cite Bloomberg, la dette immobilière pèserait 18% du PIB de la Chine. A elle seule, la dette d'Evergrande pèse environ 2% du PIB chinois. «Les événements récents ont mis en évidence les risques persistants sur le marché immobilier chinois, avec de potentiels effets importants entre secteurs et au-delà des frontières », s'est inquiétée l'OCDE en octobre, remarquant «l'affaiblissement de l'investissement immobilier, un important moteur de croissance.»

La vieille taupe travaille mais sûrement dans les pays capitalistes et dans le pays qui se proclame «communiste» !

2022 ? Une bonne année commence pour le capitalisme chinois!