

Indicateurs Immobilier d'entreprise

	2009	2008
Indice IPD France	-1,4%	-0,9%
Dont capital	-7,1%	-6,0%
Dont rendement	6,1%	5,4%

Indice IPD bureaux	-1,9%	-2,5%
Indice IPD commerces	-1,1%	1,9%

	T1 2010	1 an
Volume investis (md€)	1,85	7,60
Dont bureaux	50%	68%
Dont commerce	44%	25%

	Avril 2010	Avril 2009
Rendement prime bureaux		
Paris QCA	5,10%	6,25%
1 ^{ère} couronne	6,00%	6,75%
Régions	6,40%	7,00%

	Avril 2010	Avril 2009
Rendement commerce		
Centre Commercial	5,00%	5,75%
Boutique	5,25%	5,50%

Indicateurs Immobilier coté (au 30/04/10)

	1 mois	1 an
Euronext IEIF SIIC France	-2,56%	44,55%
Euronext IEIF REIT Europe	-1,02%	35,24%

Indicateurs Immobilier résidentiel

	1 mois	1 an
Prix des appartements ancien (FNAIM)	-1,8%	-1,9%

	3 mois	1 an
Mises en chantier (MEEDDM)	79	331
En milliers		
En %	-3,3%	-13,7%

Immobilier d'entreprise en France

Le mois de mars a été marqué par les statistiques du 1^{er} trimestre 2010, qui indiquent une reprise progressive et inégale des marchés immobiliers français. Si la demande locative se raffermi, comme en témoignent la reprise du segment 1000-5000 m² ainsi que les opérations emblématiques des sociétés Iliad, Barclays Capital ou Mondadori, elle concerne essentiellement Paris, la demande restant faible à la Défense, dans le Croissant Ouest et en régions.

Sur le marché de l'investissement, la tendance est également à une reprise heurtée des transactions. Les volumes engagés, qui n'ont atteint que 1.8 md€ (dont 425 M€ pour la seule vente du siège d'HSBC sur les Champs Elysées) contre 3.6 md€ au quatrième trimestre 2009, restent toutefois limités par l'aversion au risque des investisseurs et des prêteurs. La pénurie d'actifs « prime » constitue également un frein à la liquidité du marché, comme l'a illustré l'intense compétition, finalement remportée par la foncière Altarea, pour l'acquisition du Centre commercial niçois Cap 3000.

On notera enfin que le secteur immobilier européen, s'il n'est à ce stade pas impacté par la question de la dette souveraine, est susceptible d'être fragilisé à moyen terme par la question du remboursement de la dette adossée à des actifs aujourd'hui décotés. S'il affaiblit les investisseurs endettés, le mouvement annoncé de « deleveraging » devrait renforcer la position des investisseurs en fonds propres (compagnies d'assurances, fonds « core », SCPI, etc.).

L'immobilier coté en France et en Europe

Après plusieurs trimestres de hausse quasi-ininterrompue des cours, le secteur des foncières cotées a observé une consolidation des valeurs au cours du mois écoulé, conséquence de la correction des bourses européennes mais également des perspectives sans panache du secteur immobilier.

A ce titre, les résultats trimestriels d'Unibail, plutôt atones, sont emblématiques de la tendance : la croissance des revenus des foncières ne sera pas guidée par la dynamique des marchés locatifs, faible dans une économie sans croissance, mais bien par la création de valeur issue du développement de nouveaux projets immobiliers.

L'immobilier résidentiel en France

Au cours du mois écoulé, les prix des appartements anciens a enregistré un recul de -1.8%. Après un mois de janvier négatif et un mois de février positif, le mouvement de stabilisation des prix amorcé au printemps 2009 se confirme. Toutefois, cette stabilité s'accompagne de nouvelles pressions à la hausse des prix sur certaines zones (Paris, Hauts de Seine) et sur certaines catégories de biens (petits lots).

Dans le secteur du logement neuf, les derniers chiffres mensuels ont - enfin - fait ressortir un possible renversement de tendance. Le nombre de logements neufs mis en chantier en mars a ainsi augmenté d'environ 12 000 unités. Sur une période plus représentative de trois mois glissants, le nombre de logements commencés est passé de 69 000 à 79 000. Sur les douze derniers mois enfin, près de 405 000 logements ont été autorisés en France : si ce chiffre est inférieur de 11,1 % à celui de mars 2009, il est à noter que le dépassement du seuil de 400 000 logements autorisés n'avait pas été observé depuis plus d'un semestre.