

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%

	Juin 2010	Juin 2009
Rendement prime bureaux		
Paris QCA	5,00%	6,25%
1 ^{ère} couronne	5,90%	6,75%
Régions	6,10%	6,75%

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

Indicateurs Immobilier coté (au 04/06/10)

	1 mois	1 an
Euronext IEIF SIIC France	-7,94%	23,22%
Euronext IEIF REIT Europe	-5,09%	22,54%

Indicateurs Immobilier résidentiel

	1 mois	1 an
Prix des appartements ancien (FNAIM)	-0,9%	-2,0%

	3 mois	1 an
Mises en chantier (MEEDDM)	85,8	337
En % - CVS	+2,7%	-12,7%

Immobilier d'entreprise en France

Depuis le 4^e trimestre 2009, le marché des bureaux connaît une phase de reprise progressive et inégale, davantage dictée par les opérations de rationalisation immobilière que par de nouveaux besoins générés par la croissance économique.

Dans ce contexte, si le dynamisme du marché parisien intra-muros avait marqué le 1^{er} trimestre 2010, le 2^e trimestre a été animé par plusieurs transactions emblématiques dans le « Quartier des Affaires de l'Ouest », qui peinait jusqu'alors à rebondir. Ainsi, le laboratoire Roche sur l'immeuble Horizons de Jean Nouvel à Boulogne, Carrefour à Boulogne également et EDF qui s'étend à Levallois ont ranimé le secteur, à chaque fois sur des immeubles neufs et respectant les normes environnementales.

Sur le marché de l'investissement, l'afflux de capitaux ne semble pas, à ce stade, devoir être contrarié par les vicissitudes économiques et financières traversées par l'Europe. Au contraire, les immeubles de bureaux les plus sécurisés des marchés franciliens et lyonnais ainsi que les boutiques et centres commerciaux les mieux situés en France font figure de valeur refuge, comme l'a démontré l'intense compétition pour le centre commercial Cap 3000 à Nice, emportée par un consortium franco-néerlandais pour environ 450 M€.

Cette demande exerce une pression à la baisse sur les taux de rendement des meilleurs actifs, désormais proches de 5% dans le Quartier des Affaires de Paris, inférieurs à 6% en 1^{ère} couronne et légèrement supérieurs à 6% à Lyon. Cette compression des taux devrait à terme inciter certains acquéreurs à rechercher des rémunérations supérieures sur des actifs plus risqués.

L'immobilier coté en France et en Europe

A l'instar des autres marchés boursiers, et après plusieurs trimestres de valorisation, le secteur des foncières cotées, tant françaises qu'européennes, a significativement corrigé au cours des semaines écoulées, sans toutefois que les fondamentaux sous-jacents aient évolué. Il est à noter que cette situation a gelé les manœuvres de consolidation du secteur, qui étaient dans les cartons au début de l'année 2010.

On notera par ailleurs que Gecina, 2^e foncière française en matière de patrimoine (10,4 md€ d'actifs), fait l'actualité tant par sa stratégie d'assainissement de sa gouvernance et de sa situation financière (490 M€ de trésorerie disponible, des lignes bancaires renouvelées et un rating amélioré par S&P), que par la gestion active de son patrimoine (cession d'actifs de seconde main et location d'actifs neufs, notamment les immeubles Horizons et Anthos à Boulogne).

L'immobilier résidentiel en France

Si les appartements anciens ont connu une légère baisse mensuelle, celle-ci s'inscrit dans un contexte de stabilisation des prix sur l'ensemble du territoire, voire de hausse à Paris. Cette résistance, à rebours de l'environnement économique, est soutenue par le maintien des taux d'emprunt à des niveaux inférieurs à 4% et par la persistance de zones de pénuries de logements, en particulier en Ile de France.

Dans le secteur du logement neuf, les mises en chantier semblent, pour le 2^e mois consécutif, s'inscrire sur une phase ascendante, les logements commencés sur le trimestre écoulé s'inscrivant en hausse de 2,7%, et les logements autorisés en hausse de 6%.