

## 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%

	T2 2010	1 an
Volume investis (md€)	2,30	7,60
Dont bureaux	50%	68%
Dont commerce	35%	25%

	Juil. 2010	Juin 2009
Rendement prime bureaux		
Paris QCA	5,00%	6,25%
1 <sup>ère</sup> couronne	5,90%	6,75%
Régions	6,10%	6,75%

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

## Indicateurs Immobilier coté (au 07/07/10)

	1 mois	1 an
Euronext IEIF SIIC France	-1,65%	28,64%
Euronext IEIF REIT Europe	-5,58%	23,05%

## Indicateurs Immobilier résidentiel

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

Mises en chantier (MEEDDM)		
	3 mois	1 an
En milliers	91,3	338
En % - CVS	1,4%	-10,4%

## Immobilier d'entreprise en France

Sur le marché des bureaux en Ile de France, la demande placée a progressé au 2<sup>ème</sup> trimestre pour atteindre 560 000 m<sup>2</sup>, en hausse de 16% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 et de 26% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009. Le taux de vacance est resté stable, à 7%.

Plusieurs opérations emblématiques ont animé le marché : à la Défense, où le marché était atone au 1<sup>er</sup> trimestre, l'assureur Allianz s'est positionné sur 13 000 m<sup>2</sup> dans le fameux immeuble Cœur Défense, enjeu d'une bataille judiciaire entre les structures de défaillance de Lehman Brothers et ses créanciers. Cette opération illustre parfaitement l'insuffisance potentielle de surfaces de bureaux bien placées en Ile de France : Allianz n'avait pas d'autre option alternative à la Défense pour une telle surface. Dans la même logique, Ernst & Young devra attendre la livraison de la Tour First (ex-tour AXA) et la mi-2011 avant de déménager.

Pour autant, ces mouvements relèvent chez ces grands utilisateurs d'une stratégie d'optimisation et de rationalisation immobilière à long terme et ne préjugent pas d'un mouvement de reprise soutenue de l'activité économique et immobilière.

Sur le marché de l'investissement, après un 1<sup>er</sup> trimestre sans relief (1.8 milliard d'euros placés), les volumes d'acquisitions ont accéléré pour atteindre environ 2.3 milliards d'euros. Si la tendance est positive, l'activité demeure limitée par la relative rareté des produits sécurisés ainsi que par l'aversion au risque des investisseurs.

## L'immobilier coté en France et en Europe

Dans un contexte boursier chahuté, le segment des foncières cotées a connu au cours du mois de juin une correction qui est toutefois restée bien inférieure à celle des principaux indices boursiers. En effet, les fondamentaux des grandes foncières françaises, dont le patrimoine est lisible et sécurisé, apparaissent solides : le taux de vacance est maîtrisé, les loyers ont progressivement été recalés sur les valeurs de marché et il n'y a plus de risque de dégradation de l'actif net réévalué.

On notera également que la grande majorité des foncières cotées ne devrait pas avoir de difficulté à faire face aux futures échéances de remboursement d'emprunts. La prochaine émission obligatoire de 2 md€ de Gecina constituera à ce titre un bon indicateur de la confiance des investisseurs dans la solidité du modèle économique des foncières cotées.

## L'immobilier résidentiel en France

Dans l'immobilier ancien, plusieurs organismes, annonçant « la fin de la crise », ont fait état d'une hausse significative des prix en France au 1<sup>er</sup> semestre. Ce propos est à nuancer : si les zones en situation de pénurie, comme Paris et les Hauts de Seine ont effectivement connu une poussée marquée des prix, le reste de la France connaît davantage une phase de rebond suivie d'une stabilisation qu'une véritable reprise. Il est également nécessaire de souligner le soutien artificiel apporté aux prix de vente par des taux d'emprunt immobilier toujours à des niveaux planchers.

Dans le secteur du logement neuf, les mises en chantier demeurent sur une pente ascendante, les logements commencés sur le trimestre écoulé s'inscrivant en hausse de 1.4%, et les logements autorisés en hausse de 8%.