

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%

	S1 2010	2009
Volume investis (md€)	4,20	7,60
Dont bureaux	58%	68%
Dont commerce	34%	25%

	Sept. 2010	Sept. 2009
Rendement prime bureaux		
Paris QCA	5,00%	5,75%
1 ^{ère} couronne	5,85%	6,75%
Régions (Lyon)	6,00%	6,75%

	Sept. 2010	Sept. 2009
Rendement commerce		
Centre Commercial	5,50%	5,75%
Boutique	4,75%	5,50%

Indicateurs Immobilier coté (au 01/09/10)

	1 mois	1 an
Euronext IEIF SIIC France	-0,21%	11,03%
Euronext IEIF REIT Europe	-0,57%	-3,14%

Indicateurs Immobilier résidentiel

	1 mois	1 an
Prix des appartements anciens (FNAIM)	-0,7%	-1,0%
Prix de l'ancien - tous logements (FNAIM)	-0,5%	-0,7%

	3 mois	1 an
Mises en chantier (MEEDDM)	82,8	338,1
En % - CVS	-0,9%	-3,9%

Immobilier d'entreprise en France

En Ile-de-France, l'activité locative en bureaux prolonge sa phase de reprise graduelle et géographiquement hétérogène. Ainsi, avec près de 40 % de la demande placée pour 30 % du parc, une vacance en baisse et des loyers faciaux qui se stabilisent, voire se redressent, le marché parisien fait figure de locomotive pour l'ensemble de la région. Après une période atone, la reprise dans les quartiers tertiaires du « Croissant Ouest » et de la Défense semble enfin enclenchée sous l'impulsion des grands utilisateurs. Toutefois, ce regain d'activité locative a comme contrepartie des congés qui demeurent à un niveau élevé. Dans le reste de l'Ile de France, l'activité demeure limitée. Dans ce contexte, l'offre de bureaux disponibles s'est stabilisé à un niveau élevé correspondant à 7 % du parc et continue de peser sur les valeurs locatives.

Sur le marché de l'investissement, les volumes investis se sont limités à 2.3 md€ au 2^e trimestre, soit un total modeste de 4,2 md€ depuis le début de 2010 : malgré quelques transactions significatives, l'activité demeure contrainte par l'aversion au risque et la grande sélectivité des investisseurs, illustrée par la part significative (34% sur le 1^{er} semestre) des engagements sur les murs de commerce, considérés comme le segment le plus sécurisé de la classe d'actifs immobilière. Dans ce contexte verrouillé, où seuls les actifs les plus sécurisés trouvent acquéreur, la fragilisation de certains propriétaires endettés en 2006-2007 est paradoxalement susceptible de rendre de la liquidité au marché en offrant, dans les prochains trimestres, de nouvelles opportunités aux acteurs dont la situation est la plus saine.

L'immobilier coté en France et en Europe

La période écoulée a été marquée par la publication de résultats semestriels plutôt positifs faisant état d'une légère augmentation des revenus pour les patrimoines composés de centres commerciaux (Unibail, Klépierre, Mercialis, etc.) et d'une légère érosion des revenus pour les patrimoines de bureaux (Gecina, SFL, Icade, etc.). Quelle que soit la composition de leur patrimoine, l'Actif Net Réévalué des foncières se révèle stabilisé ou en hausse.

Dans un contexte boursier chahuté au cours de l'été, ces résultats ont permis une stabilisation des cours et fourni l'occasion d'annonces sur les stratégies d'entreprises. Ainsi, si Unibail, focalisé sur les centres commerciaux, a choisi de redistribuer à ses actionnaires une partie du produit net des cessions réalisées, envoyant un signal de prudence au marché, Gecina a de son côté pris acte du passage du creux de cycle des bureaux et a en conséquence choisi de s'inscrire dans une stratégie d'élargissement de son patrimoine.

L'immobilier résidentiel en France

A l'exception de la poussée inflationniste enregistrée à Paris, dans quelques zones d'IDF et de PACA, l'immobilier ancien en France s'inscrit dans une phase de stabilisation en vigueur depuis la fin de l'année 2009. Après une longue hausse entre 1998 et 2007, puis une correction marquée en 2008 et 2009, cette stabilisation est cohérente avec la situation économique morose tout en étant amortie par la baisse des taux d'emprunt (3,45% en moyenne au 2^e trimestre 2010).

En ce qui concerne la construction de logements neufs, après une période de légère reprise des mises en chantier, la situation s'est stabilisée au cours de l'été, sous l'effet des incertitudes des professionnels quant à l'avenir des mesures gouvernementales de soutien au secteur. Cette incertitude est en particulier illustrée par l'écart croissant entre le nombre de permis déposés, en hausse de 8,7 % sur un mois, et le nombre de chantiers démarrés, en chute de 0,9 %.