

## Indicateur Immobilier d'entreprise

	S1 2009	2008
Indice IPD France	-4,70%	-0,90%
Dont capital	-7,50%	-6,00%
Dont rendement	3,00%	5,40%

Indice IPD bureaux	-5,60%	-2,50%
Indice IPD commerces	-3,40%	1,90%

	T4 2009	1 an
Volume investis (m€)	3,60	7,60
Dont bureaux	0,74	0,63
Dont commerce	0,17	0,19

	Mars 2010	Mars 2009
Rendement prime bureaux		
Paris QCA	5,25%	6,25%
1 <sup>ère</sup> couronne	6,00%	6,75%
Régions	6,40%	7,00%

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

## Indicateur Immobilier coté (au 01/03/10)

	1 mois	1 an
Euronext IEIF SIIC France	+1,76%	+63,45%
Euronext IEIF REIT Europe	-1,28%	+51,95%

## Indicateur Immobilier résidentiel

	1 mois	1 an
Prix des appartements ancien (FNAIM)	-0,8%	-3,4%

	3 mois	1 an
Mises en chantier (MEEDDM)		
En milliers	79	333
En %	-6,9%	-14,3%

## Immobilier d'entreprise en France

Après une année 2009 qui aura marqué le creux du cycle immobilier, les anticipations des investisseurs s'inscrivent désormais dans une optique de reprise progressive. Sur le segment des bureaux, si le marché locatif est encore en situation de déséquilibre entre l'offre et la demande, la phase de correction des valeurs locatives semble en voie d'achèvement. Dans cette perspective, la demande de surfaces par les entreprises est plus dynamique depuis le début de l'année 2010 et pourrait même, à moyen terme, se heurter localement à un stock insuffisant de surfaces neuves. Sur le segment des commerces, si les emplacements secondaires sont fragilisés, les meilleurs emplacements demeurent particulièrement résistants.

Dans ce contexte, les investisseurs, notamment internationaux, considérant que le risque de perte en capital est désormais éloigné, se positionnent sur les actifs générant les flux locatifs les plus sécurisés, ce qui entraîne une pression à la baisse sur les taux de rendement des meilleurs actifs.

A ce titre, plusieurs transactions « prime », réalisées notamment par des investisseurs allemands, ont marqué le début de l'année. L'immeuble du 18-20 avenue Hoche a ainsi été cédé sur la base d'un taux de 5.25% par Unibail, également en discussions sur l'immeuble Capital 8, qui abrite le siège de la banque Rothschild.

En immobilier de commerce, des investisseurs allemands, plutôt habitués au bureau en Ile de France, se sont positionnés sur des galeries commerciales en centre-ville de Toulouse, Bordeaux et Cannes, tandis que les Galeries Lafayette devraient prochainement céder le centre commercial Cap 3000 à Nice pour environ 400 M€.

## L'immobilier coté en France et en Europe

Sur le segment de l'immobilier coté, la performance très positive sur une année reflète la fin des inquiétudes relatives d'une part à l'endettement des foncières, d'autre part à la juste valeur de leur patrimoine.

La performance - positive - du mois de février 2010 a quant à elle été influencée par les résultats annuels des foncières ainsi que par l'annonce de leurs perspectives au marché. Si dans un premier temps, les prévisions de croissance d'Unibail ont déçu, le marché a finalement préféré saluer la fin de la dégradation des valeurs d'ANR, la résistance des revenus locatifs et le retour à l'acquisition de certaines foncières telles que Klépierre.

## L'immobilier résidentiel en France

Très affecté par la crise financière économique, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a entamé l'année 2009 en état d'atonie et l'a achevée par une reprise relative des volumes et des prix. Cette stabilisation est principalement due à la correction des prix ainsi qu'à la chute, sous le seuil de 4%, du coût des emprunts.

D'après les chiffres des premières semaines de l'année, cette tendance devrait se poursuivre en 2010, avec toutefois un décalage croissant entre les emplacements les plus recherchés et les zones d'habitation secondaires.

Le marché de l'immobilier résidentiel neuf a quant à lui continué de bénéficier pleinement du dispositif fiscal Scellier et des autres dispositifs d'accession sociale à la propriété. Les ventes de maisons individuelles ont ainsi progressé de 8% en 2009. Toutefois, la pénurie de bons produits éligibles, l'incertitude quant à la pérennisation desdits dispositifs et l'attentisme persistant des acquéreurs utilisateurs ne bénéficiant pas d'avantage fiscal pourraient constituer des freins à une reprise durable du marché.