BNP PARIBAS
REAL ESTATE

RESEARCH

PROPERTY REPORT

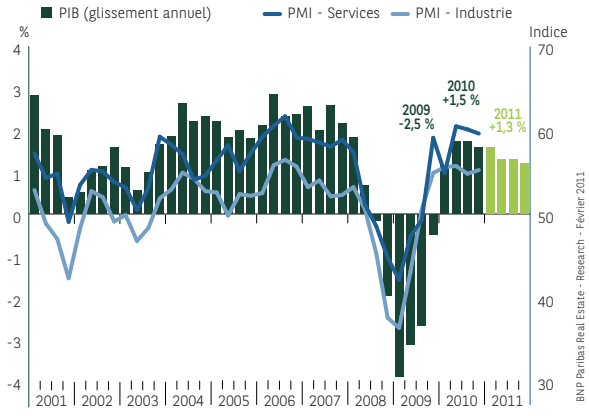
L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Février 2011

Sommaire

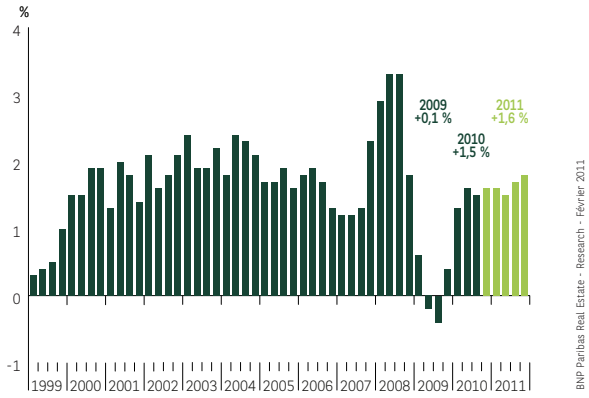
Contexte macro-économique	3
L'investissement en France	4
L'investissement en bureaux en Ile-de-France	5
L'investissement en Régions	6
Prospective	7
Chiffres clés	8
Glossaire	10
Contacts	11

Croissance et Conjoncture - France



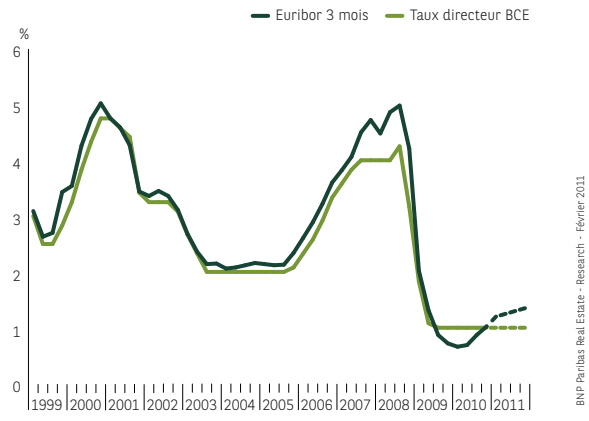
Source : INSEE, Reuters, Prévisions BNP Paribas

Inflation - France
glissement annuel



Source : INSEE. Prévisions BNP Paribas

Taux courts en Zone euro



Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France, Prévisions BNP Paribas

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Croissance modérée pour 2011

Après avoir enregistré un repli de -2,5 % en 2009, l'économie française renoue avec la croissance et enregistre + 1,5 % en 2010. Cette tendance repose en partie sur la bonne résistance de la consommation intérieure, qui a notamment été soutenue par le dynamisme des ventes d'automobiles subventionnées par des aides gouvernementales. La consommation extérieure continue de contribuer négativement à la croissance avec un déficit commercial qui atteint 50 milliards d'euros en 2010. Malgré une légère amélioration au cours du 2ème semestre, l'investissement pourrait afficher un repli de -1,7 % en 2010. En effet, le taux d'utilisation des capacités de production reste bien inférieur à sa moyenne de long terme, et les dépenses consenties par les entreprises non financières se concentrent principalement sur le renouvellement des équipements.

En 2011, la croissance restera positive mais modérée. La consommation, principal moteur de la croissance économique française, pourrait être pénalisée par le ralentissement du pouvoir d'achat. En effet, la suppression de certaines aides gouvernementales, la progression de la pression fiscale, et les modérations salariales devraient impacter négativement la dynamique de consommation. L'investissement des entreprises restera limité et la croissance des exportations devrait ralentir. Par conséquent, la croissance économique française devrait s'établir autour de + 1,5 % en 2011.

Le marché du travail reste convalescent

Même si les embauches dans le secteur tertiaire permettent de compenser les destructions d'emplois dans le secteur de l'industrie, la dynamique sur le marché de l'emploi reste insuffisante pour permettre une diminution significative du taux de chômage. Ainsi, après avoir enregistré une destruction de 580 000 emplois entre 2008 et 2009, la tendance est à la stabilisation en 2010. En 2011, l'emploi salarié en France pourrait enregistrer une légère progression (+ 0,5 %). Cependant, malgré cette légère reprise, le taux de chômage devrait rester stable, autour de 9,8 %.

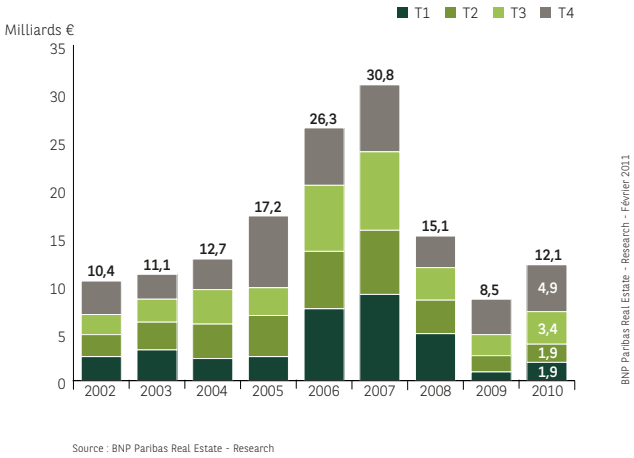
La politique monétaire inchangée

Compte tenu de la faiblesse de la reprise économique des pays de l'Union Européenne, aucune hausse des taux directeurs n'est anticipée à court terme. La croissance économique européenne, pénalisée par des restrictions budgétaires menées par les Etats dans le cadre des réductions des dettes souveraines, restera trop fragile pour que la Banque Centrale Européenne prenne le risque de la freiner davantage en rehaussant les taux directeurs. Par ailleurs, malgré la récente augmentation du prix des matières premières, l'inflation sous-jacente (hors énergie, alimentation, tabac) reste limitée. Par conséquent le taux directeur de la BCE devrait rester stable au cours des prochains mois, à 1 %.

Remontée des taux d'intérêt

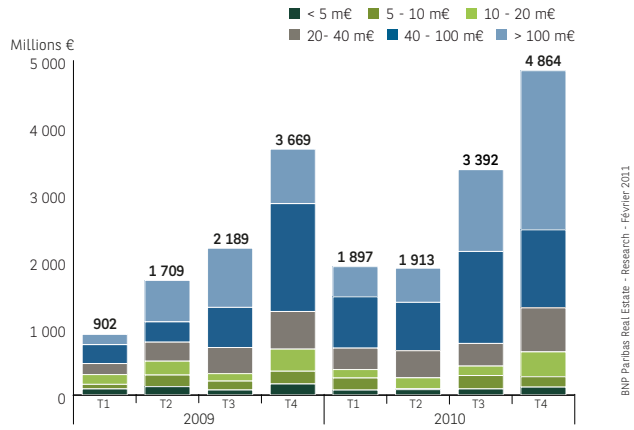
Depuis fin octobre 2010, une remontée significative des taux d'intérêt a été enregistrée. Le taux de l'Obligation Assimilable du Trésor (OAT à 10 ans) atteint 3,5 % fin janvier 2011, soit une hausse de 60 points de base en trois mois. Plusieurs facteurs peuvent justifier cette tendance. Dans un premier temps, les craintes concernant le système économique et financier se sont relativement estompées, incitant les investisseurs à se positionner sur des actifs plus risqués. D'autre part, cette faiblesse historique des taux longs n'était pas tenable. Au cours de l'année 2011, le taux de l'OAT devrait marquer un ralentissement dans sa progression.

Investissement en immobilier d'entreprise - France



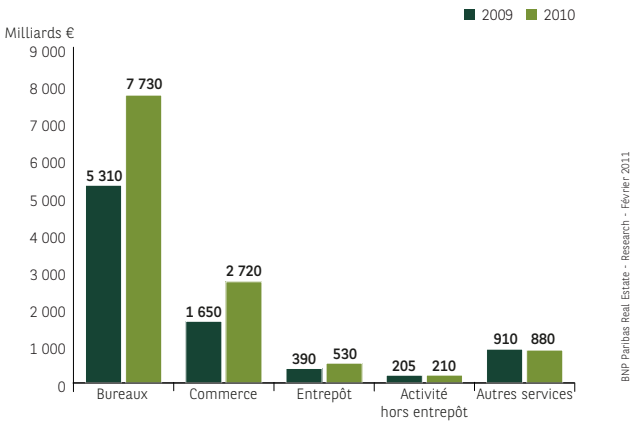
Source : BNP Paribas Real Estate - Research

Investissement en immobilier d'entreprise - France



Source : BNP Paribas Real Estate - Research

Investissement en immobilier d'entreprise - France



Source : BNP Paribas Real Estate - Research

L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Les volumes investis ont progressé de 42 % en 2010

Avec 12,1 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une augmentation de 42 % comparativement à 2009. Le 4ème trimestre a été particulièrement dynamique avec plus de 4,9 milliards d'euros d'engagements. Dans un premier temps, les mesures entreprises par les pouvoirs publics afin de limiter les impacts de la crise financière ont permis une amélioration des conditions de financement. Ainsi, les investisseurs ont pu emprunter davantage, et ce, à des taux historiquement bas. Par ailleurs, le rendement immobilier apparaît comme étant plus rémunérateur et moins volatil comparativement à celui d'autres classes d'actifs, tels que respectivement les obligations d'Etat et les actions. Enfin, certains marchés sous-jacents ont bien traversé la crise à l'instar des commerces, des immeubles neufs à cash flow sécurisés et la belle pierre de taille parisienne qui reste une valeur refuge.

Les grandes transactions font leur retour

Le retour des capitaux sur le marché immobilier s'est illustré par une progression des grandes opérations. Ainsi, le volume des transactions supérieures à 100 millions d'euros a augmenté de près de 75 % entre 2009 et 2010. Parmi les opérations les plus significatives en bureaux, figure l'acquisition par UFG REM des immeubles Axialys I et II situés à Saint-Denis pour un montant de 127 millions d'euros. Par ailleurs, Invesco a réalisé l'achat des immeubles situés 23/25 rue Marignan et 36 rue Marbeuf pour un volume de 143 millions d'euros.

La logistique et l'activité délaissées

Si les bureaux restent privilégiés par les investisseurs avec 64 % des engagements, il est à noter que les commerces gardent le vent en poupe avec 23 % des investissements en France. D'importants centres commerciaux ont été arbitrés, à l'image du centre commercial Les Vergers de la Plaine à Chambourcy (78) ou du centre commercial Les 4 Chênes à Pontault Combault (77) pour des montants respectifs supérieurs à 100 millions d'euros. Grâce à la bonne tenue des loyers et à la faiblesse de la vacance, les commerces sont plébiscités par les investisseurs. A l'inverse, les locaux d'activité et les entrepôts restent délaissés par les investisseurs avec seulement 5 % des volumes investis en 2010. Les déséquilibres enregistrés sur ces marchés locatifs, provoqués par le retournement de la conjoncture économique, justifient cette tendance.

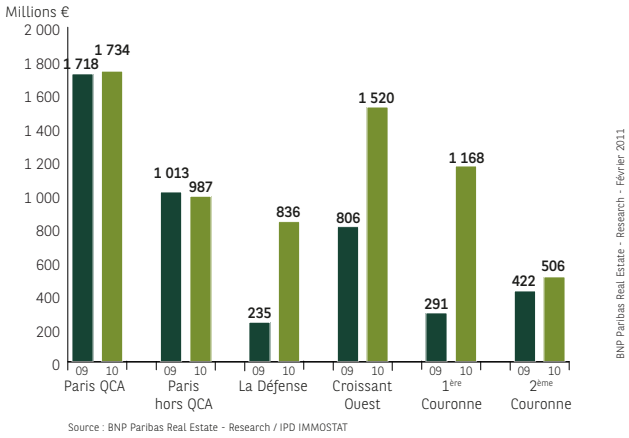
Vers un retour des VEFA spéculatives ?

Si les opérations sécurisées sont restées la principale cible des investisseurs, il apparaît que les VEFA lancées en blanc ont fait leur retour au cours du 2ème semestre 2010. En effet, trois immeubles de bureaux ont ainsi été acquis en Ile-de-France. Il s'agit du Palatis à Montrouge (65 millions d'euros), de Pointe Métro 2 à Gennevilliers (62 millions d'euros) et d'Axeo 2 à Arcueil (47 millions d'euros). Le dynamisme du marché locatif des bureaux franciliens, l'attractivité des taux de rendement et la rareté d'offre neuve de grande surface, anticipée dans certains sous-marchés franciliens à horizon 2012/2013, ont donc incité les investisseurs à se positionner sur ces opérations spéculatives.

2011 : une légère progression des volumes

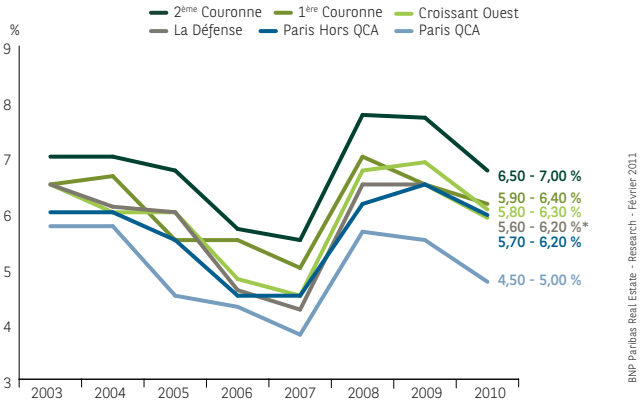
Compte tenu de la forte concurrence sur les actifs sécurisés, les taux de rendement ont fortement diminué au cours de l'année 2010. Le taux de rendement "prime" pour les bureaux situés dans le Quartier des Affaires de Paris est actuellement compris entre 4,5 % et 5 %. En conclusion, l'année 2010 marquera le point d'inflexion et la reprise du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. En 2011, dans un environnement économique encore fragile, les volumes investis devraient légèrement progresser, ils pourraient être compris entre 13 et 14 milliards d'euros.

Transactions bureaux en Ile-de-France



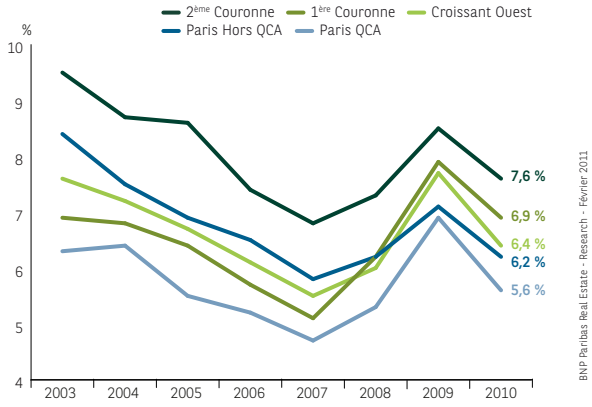
Source : BNP Paribas Real Estate - Research / IPD IMMOSTAT

Taux de rendement "prime" bureaux en Ile-de-France



*Estimation
Source : BNP Paribas Real Estate - Research

Taux de rendement moyen - bureaux en Ile-de-France
(hors "prime")



Source : BNP Paribas Real Estate - Research

L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

Les investisseurs élargissent leur positionnement géographique

Avec près de 7 milliards d'euros d'engagements en 2010, le marché de l'investissement en Ile-de-France affiche une progression de 54 %. L'engouement pour les actifs "prime" sécurisés dans le Quartier Central des Affaires de Paris a fortement pesé sur les taux de rendement, incitant les investisseurs à élargir leurs critères géographiques. En effet, en 2010 le cœur de marché parisien (Paris QCA) a concentré 26 % des volumes investis en bureaux en Ile-de-France, contre 38 % en 2009. Si les volumes investis sur cette période sont quasiment identiques dans Paris QCA, les secteurs de La Défense, du Croissant Ouest et de la 1ère Couronne ont quant à eux enregistré une progression significative. La hausse progressive des engagements en bureaux en Ile-de-France au cours de l'année 2010 est allée de pair avec une plus grande dispersion géographique. Cependant, au cœur d'une conjoncture économique encore fragile, les investisseurs restent averses au risque et continuent de se positionner principalement sur les immeubles de qualité loués à des locataires de renom sur un bail de longue durée.

Les banques restent prudentes et sélectives

Si l'amélioration de l'accès et des conditions de financement a été significative, il n'en reste pas moins limité et sélectif. Désormais, les banques financent jusqu'à 70 % pour les projets immobiliers les plus sécurisés. Néanmoins, les financements dépassent rarement le seuil de 50 % pour des projets de développement, loin de la période 2005-2007 où les investisseurs pouvaient bénéficier jusqu'à 90 % d'effet de levier pour des projets plus ou moins risqués. Cette prudence devrait rester de mise, puisque les nouvelles contraintes réglementaires imposées aux banques à travers Bâle 3 les conduiront à augmenter leur ratio de fonds propres en fonction de leurs encours de crédits immobiliers.

Néanmoins, un retour des transactions de bureaux supérieures à 100 millions d'euros a été enregistré, passant de 9 en 2009 à 18 en 2010. Parmi les transactions les plus emblématiques de cette année 2010 figure l'acquisition par un fonds d'investissement qatari du siège d'HSBC situé sur les Champs Elysées pour un volume de 440 millions d'euros. Par ailleurs, Allianz a acquis une partie de l'immeuble Capital 8 situé dans le 8ème arrondissement de Paris pour un montant de 244 millions d'euros.

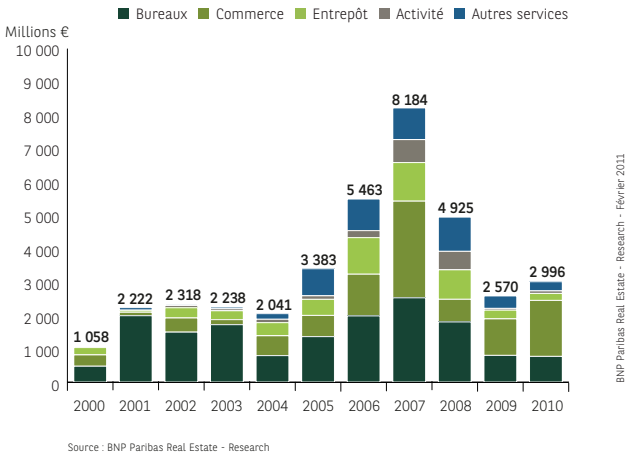
La contraction du taux "prime" se poursuit

La forte concurrence sur les actifs "core", notamment dans le cœur de marché parisien, a provoqué une importante contraction des taux de rendement "prime". Pour le QCA, le taux de rendement "prime" diminue depuis le 2ème semestre 2009 pour atteindre 4,50 % pour des actifs compris entre 20 et 50 millions d'euros et ponctuellement, 4,25 % pour des actifs de petite taille, contre 5,5 % il y a un an.

Le "core" restera la cible privilégiée des acquéreurs

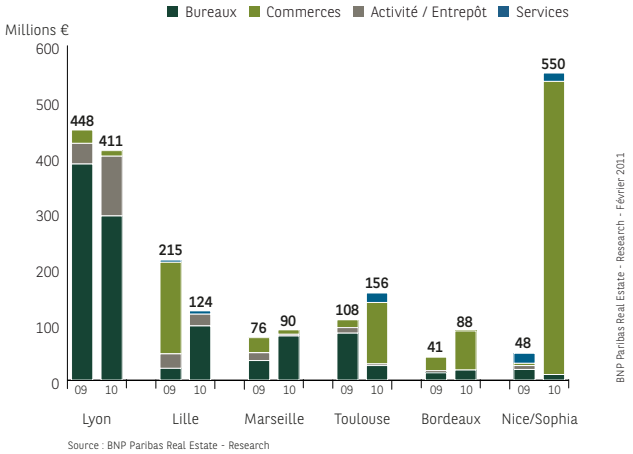
Au cours des prochains trimestres, la reprise des volumes d'investissement devrait se poursuivre. Même si les investisseurs continueront de privilégier les actifs les plus sécurisés, de nouvelles niches de marchés plus spéculatives, telles que les VEFA en blanc, pourraient émerger. En effet, dans un contexte où la rareté de l'offre neuve est attendue dans certains secteurs franciliens à horizon 2012/2013 et à l'heure où les rendements sont encore attractifs, de nouvelles opportunités devraient émerger. Les taux de rendement "prime" pourraient quant à eux marquer une pause dans leur contraction avant d'enregistrer un léger rebond fin 2011 suite à la progression de l'OAT.

Investissement en immobilier d'entreprise en Régions



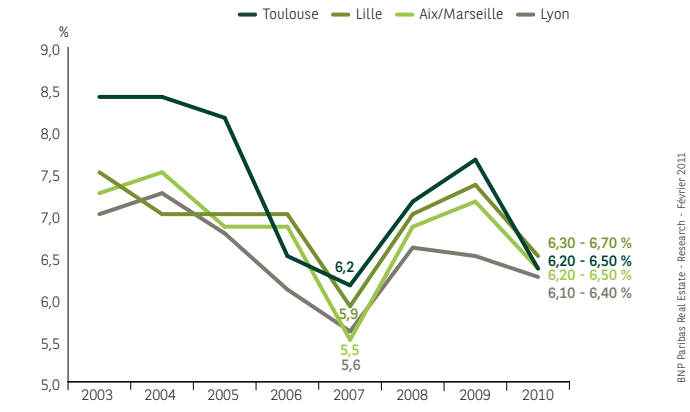
Source : BNP Paribas Real Estate - Research

Investissement en immobilier d'entreprise en Régions



Source : BNP Paribas Real Estate - Research

Taux de rendement "prime" bureaux en Régions
(en fin de période)



Source : BNP Paribas Real Estate - Research

L'INVESTISSEMENT EN RÉGIONS

Les commerces soutiennent les marchés régionaux

Avec près de 3 milliards d'euros investis en 2010, le marché de l'investissement en Régions semble reprendre des couleurs avec une progression de 17 % comparativement à 2009. Ce chiffre global masque cependant des disparités car cette progression repose uniquement sur la bonne performance des commerces qui ont totalisé 1,7 milliard d'euros, soit près de 57 % des volumes investis en Régions en 2010. Pas moins de 10 opérations supérieures à 50 millions d'euros ont été réalisées en Régions sur cette période, il s'agit principalement de centres commerciaux. L'opération la plus significative a concerné l'acquisition par le consortium Altaréa - ABP - Predica du centre commercial Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var pour un montant de 450 millions d'euros. Autre opération emblématique, l'arbitrage du centre commercial Saint-Martial à Limoges pour un volume de près de 100 millions d'euros. L'engouement des investisseurs pour ce segment d'actif repose notamment sur la faible vacance et la bonne tenue des loyers.

La rareté de produits "prime" pénalise le marché

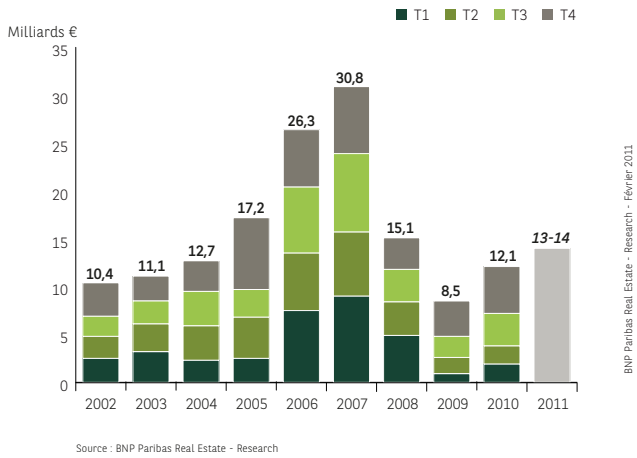
Les volumes investis en bureaux ont été particulièrement décevants avec seulement 766 millions d'euros. Malgré la bonne tenue des marchés locatifs et une demande très dynamique sur les actifs sécurisés, la liquidité du marché est restée très faible. Deux facteurs majeurs justifient cette tendance. D'une part, les propriétaires de produits "prime" ont préféré conserver leurs actifs dans le but de les arbitrer lorsque que les conditions de marché seront plus favorables et les perspectives de plus-values plus attractives. D'autre part, le coup de frein significatif sur les mises en chantiers en Régions a fortement pénalisé le volume d'investissement. Ainsi, sur le segment des bureaux en Régions, les volumes investis en 2010 auront été inférieurs à ceux de 2009.

Sous l'effet de forts déséquilibres enregistrés sur les marchés utilisateurs, le marché de l'investissement en entrepôts et en bâtiments d'activités a été déserté par les investisseurs. En effet, seuls 286 millions d'euros ont été investis sur ces typologies d'actifs, soit 9,5 % du volume global contre 20 % en moyenne sur la dernière décennie. Face à l'accroissement des risques locatifs, les acquéreurs potentiels ont rehaussé les primes de risques. Les exigences de rentabilité des acheteurs ont donc été bien souvent incompatibles avec celles des vendeurs.

Vers une stabilisation des taux "prime" en 2011 ?

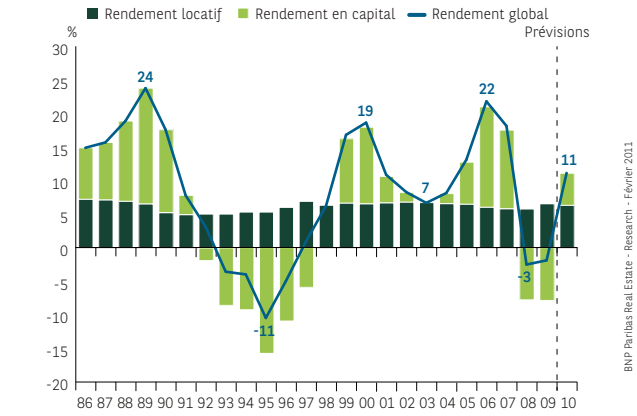
Malgré la rareté des transactions "prime", la baisse des taux estimés se confirme avec un recul de 100 points de base pour Lyon ou 110 points de base pour Lille au cours des 18 derniers mois. L'absence de transactions "prime" dans la plupart des marchés régionaux ne résulte pas d'une absence de la demande mais bel et bien d'une absence d'offre. A l'instar de l'Ile-de-France, une stabilisation des taux de rendement "prime" devrait intervenir courant 2011 afin que les investisseurs préservent une prime de risque raisonnable.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



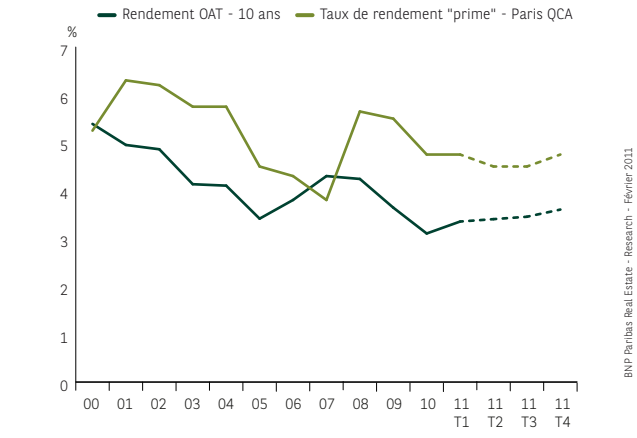
Source : BNP Paribas Real Estate - Research

Rendement global des bureaux en France



Source : IPD. Prévisions BNP Paribas Real Estate

OAT et Taux de rendement initial "prime" - Paris QCA



Source : BNP Paribas Real Estate, Agence France Trésor

PROSPECTIVE

2009 : le point bas

La crise financière que nous traversons a fortement modifié la structure du marché de l'investissement en France. Après les années d'euphorie, entre 2005 et 2007, période durant laquelle les vannes de financement et la globalisation du marché immobilier avaient largement permis le développement de l'investissement en France, la prudence reste de mise. En effet, depuis le retournement de la plupart des principales économies mondiales, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a subi quelques mutations. Dans un premier temps, le financement est devenu plus sélectif, plus transparent, plus limité. Par ailleurs, les investisseurs internationaux se sont largement repositionnés sur leur marché domestique. Enfin, l'aversion au risque a largement incité les acquéreurs à privilégier les actifs sécurisés. Si les impacts de ces évolutions ont fortement pénalisé les volumes investis en France, il semblerait que 2009 marque le point bas de ce cycle.

2010 : une reprise segmentée

Comparativement à l'année 2009, l'année 2010 aura été marquée par l'amélioration des conditions de financement, l'élargissement des critères de sélection des investisseurs, tant en termes de positionnement géographique que de typologie de produits. En effet, les acquéreurs ont su franchir le périphérique à la recherche de nouvelles opportunités, et les commerces ont connu un franc succès. Les volumes investis ont ainsi progressé de 42 % en 2010 sous l'effet conjugué de la relative bonne résistance des fondamentaux économiques et de certains marchés sous-jacents.

2011 : retour vers l'équilibre ?

Même si depuis la crise financière les investisseurs étrangers ont fortement déserté le marché représentant 62 % des volumes investis en 2007 contre 42 % en 2010, il semblerait que 2011 marque leur retour, notamment à travers les fonds anglo-saxons. En effet, à l'échelle européenne, l'immobilier français présente de nombreux avantages. Les marchés sous-jacents sont portés par des secteurs d'activités diversifiés, le système bancaire semble résistant, et le marché immobilier français reste relativement transparent.

Orientés vers les marchés obligataires dans un premier temps, les investisseurs reviennent peu à peu sur le marché de l'immobilier d'entreprise, bien que majoritairement sur les produits sécurisés. En 2011, cette tendance devrait se poursuivre, les acquéreurs privilégieront les produits les plus sécurisés et situés dans les marchés les plus liquides. Dans ce cadre, les bureaux resteront la principale cible des investisseurs. Les commerces, qui ont particulièrement bien résisté au retournement de la croissance économique, affichant une faible vacance et une bonne tenue des loyers, seront également prisés. En termes de positionnement géographique, l'Ile-de-France restera privilégiée, avec un potentiel de création de valeur plus important et une liquidité plus forte comparativement aux Régions.

La forte concurrence sur les actifs sécurisés pourrait créer une pression supplémentaire sur les taux de rendement "prime". Cependant, cette situation ne devrait pas se poursuivre car la forte remontée du taux de l'OAT au cours de ces 3 derniers mois a fortement amputé la prime de risque des investisseurs. Or, à l'heure où la conjoncture économique reste fragile, les investisseurs restent prudents. D'ici la fin de l'année, les taux de rendement "prime" pourraient donc marquer une légère reprise.

CHIFFRES CLÉS

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (EN MILLIONS €)

	2008	2009	2010
Montant total investi en France	15 063	8 460	12 066
*dont montant investi en immobilier d'entreprise banalisé en Ile-de-France**	*8 448*	*5 262*	*8 277*
dont Bureaux	64 %	63 %	64 %
dont Entrepôts	7 %	5 %	4 %
dont Activité	5 %	2 %	2 %
dont Commerce	8 %	20 %	23 %
dont Services	16 %	10 %	7 %

* source IPD Immostat : Immobilier d'entreprise banalisé (excl. services) dont le montant unitaire > 4 M €

Répartition géographique	**2008**	**2009**	**2010**
Région Parisienne	67 %	70 %	75 %
Régions	33 %	30 %	25 %

Répartition par tranche de montants	**2008**	**2009**	**2010**
Inférieur à 5 m €	553	448	417
5 - 10 m €	849	564	664
10 - 20 m €	1 614	794	814
20 - 40 m €	2 865	1 400	1 702
40 - 100 m €	3 999	2 795	3 913
Supérieur à 100 m €	5 183	2 459	4 556
Total	**15 063**	**8 460**	**12 066**

Typologie des acquéreurs d'immobilier d'entreprise en France	**2008**	**2009**	**2010**
Assurances / Mutuelles	16 %	14 %	25 %
Foncières	28 %	25 %	22 %
Fonds	38 %	32 %	25 %
OPCI	8 %	10 %	10 %
SCPI	8 %	7 %	11 %
Personnes privées	1 %	10 %	5 %
Autres	1 %	2 %	2 %

CHIFFRES CLÉS

TAUX DE RENDEMENT INITIAL «PRIME»

Bureaux Ile-de-France	2008 T4	2009 T4	2010 T4	Tendance 2009/2010
Paris QCA	5,50 - 5,75 %*	5,25 - 5,75 %*	4,50 - 5,00 %	↘
Paris hors QCA	6,00 - 6,25 %*	6,50 %	5,70 - 6,20 %	↘
La Défense	6,25 - 6,75 %*	6,50 - 7,00 %*	5,60 - 6,20 %*	↘
Croissant Ouest	6,50 - 7,00 %*	6,90 %	5,80 - 6,30 %	↘
1ère Couronne	6,75 - 7,25 %*	6,50 %	5,90 - 6,40 %	↘
2ème Couronne	7,50 - 8,00 %*	> 7,50 %*	6,50 - 7,00 %	↘

Bureaux Régions	2008 T4	2009 T4	2010 T4	Tendance 2009/2010
Aix/Marseille	6,75 - 7,00 %*	7,00 - 7,30 %*	6,20 - 6,50 %*	↘
Lyon	6,50 - 6,75 %*	6,50 %	6,10 - 6,40 %	↘
Lille	6,80 - 7,15 %*	7,10 - 7,60 %*	6,30 - 6,70 %	↘
Bordeaux	7,25 - 7,50 %*	7,60 - 8,00 %*	6,60 - 6,90 %*	↘
Toulouse	7,00 - 7,25 %*	7,50 - 7,75 %*	6,20 - 6,50 %*	↘
Nantes	7,50 - 7,75 %*	7,55 - 7,85 %*	6,50 - 7,00 %*	↘
Strasbourg	7,40 - 7,65 %*	7,50 %	7,00 - 7,50 %*	↘

Entrepôts Classe A	2008 T4	2009 T4	2010 T4	Tendance 2009/2010
Région parisienne	7,25 - 7,75 %*	8,00 - 8,25 %*	7,00 - 7,25 %	↘
Régions	7,75 - 8,25 %*	8,20 - 8,75 %*	7,00 - 7,25 %	↘

Bâtiments d'activité	2008 T4	2009 T4	2010 T4	Tendance 2009/2010
Région parisienne	8,25 - 8,75 %*	8,25 - 8,50 %*	8 - 8,25 %*	↘

Commerces	2008 T4	2009 T4	2010 T4	Tendance 2009/2010
Pied d'immeuble Paris	5,00 - 5,50 %*	5 - 5,25 %	4,25 - 4,50 %	↘
Centre commercial France	5,50 - 6,00 %*	5,75 - 6,25 %*	5,50 - 6,00 %*	↘
Parc d'activité commerciale France	7,00 - 7,50 %*	> 8,00 %	7.50 - 8,00 %*	↘

Hôtels	2008 T4	2009 T4	2010 T4	Tendance 2009/2010
Paris intra-muros	5,80 - 6,00 %*	6,00 - 7,00 %	5,90 - 6,50 %	↘

* Estimation

BNP PARIBAS REAL ESTATE

GLOSSAIRE

Les données chiffrées utilisées par BNP Paribas Real Estate, pour la réalisation de ses statistiques, intègrent l'ensemble des informations en sa possession lors de leur élaboration. Ces statistiques peuvent être amenées à évoluer en fonction d'informations nouvelles portées à notre connaissance.

Définitions de A à Z...

Arbitrage : vente d'un actif immobilier propriété d'un investisseur à un autre investisseur.

Blanc / Gris :
- **"En blanc" :** construction lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur.
- **"En gris" :** projet dont le chantier ne sera lancé qu'après location ou vente de tout ou partie à un utilisateur.

Effet de levier : accroissement de la rentabilité d'un placement résultant d'une opération d'endettement.

Externalisation : vente d'un actif immobilier propriété d'un utilisateur à un investisseur.

Foncière : société ayant comme objet soit l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location, soit la détention de participations dans des sociétés à objet social identique.

Fonds d'investissement : organisme de détention collective d'actifs financiers ou immobiliers gérés par une structure réglementée et agréée (société de gestion).

On distingue :
- **Fonds ouvert :** un fonds est ouvert à partir du moment où il n'y a pas de limitation dans l'émission des parts.
- **Fonds fermé :** les parts d'un fonds fermé ne sont commercialisées par la société de gestion que pendant la période de souscription. Un fonds fermé a une durée de vie limitée.
- **Fonds de pension :** organisme financier qui gère l'épargne issue du système de retraite par capitalisation. Cette épargne correspond aux ressources que les salariés du secteur privé et du secteur public ont mises de côté au cours de leur vie professionnelle pour constituer ou pour améliorer leur pension de retraite.
- **Fonds opportuniste :** fonds qui cible des rendements supérieurs à 17 %, avec des niveaux de levier dépassant 60 % de la valeur brute de l'actif.

ICC (Indice du Coût de la Construction) **:** indice qui mesure chaque trimestre l'évolution des prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il s'agit du prix TVA incluse, payé par les maîtres d'ouvrages aux entreprises de construction. Il exclut les prix et coûts liés au terrain (viabilisation, fondations spéciales, etc.), ainsi que les honoraires, les frais de promotion et les frais financiers.

Immostat : groupement d'Intérêt Economique (GIE) créé en 2001, qui associe BNP Paribas Real Estate, CB Richard Ellis, DTZ Jean-Thouard et Jones Lang LaSalle. Pour créer des bases de données homogènes, les quatre conseils ont adopté de nombreuses définitions communes : secteurs de marché de l'Ile-de-France, état des immeubles et des locaux, définition des surfaces prises en compte, des loyers, etc. L'organisation du GIE garantit l'indépendance du traitement des données et le respect des engagements de confidentialité de chacun de ses membres. Sont concernés les marchés investisseurs en immobilier d'entreprise et utilisateurs d'entrepôts d'une superficie supérieure à 5 000 m² et de bureaux en région parisienne.

Loyer :
- **Facial :** loyer annuel par mètre carré et par an, inscrit au bail, exprimé hors taxes et hors charges. Ne tient pas compte des locaux annexes tels que parkings, archives, restaurant interentreprises (RIE)... En cas de loyer progressif, la valeur retenue est la moyenne des valeurs des trois premières années ou de la durée ferme du bail.
- **Facial moyen :** moyenne pondérée par la surface des loyers faciaux. Pour les loyers trimestriels, une moyenne mobile pourra être utilisée pour présenter des évolutions lissées.
- **Economique :** loyer annuel par mètre carré et par an, exprimé hors taxes et hors charges et corrigé des avantages consentis par le propriétaire (franchise de loyer, réalisation de travaux, etc.).
- **"Prime" :** loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit :- de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché,- d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations,- dans la meilleure localisation pour un marché donné.
- **"Top" :** loyer facial le plus élevé d'un marché donné, hors transaction de convenance. Le loyer top n'est pas systématiquement un loyer prime.
- **Neuf / Restructuré :** actifs immobiliers construits ou restructurés depuis moins de 5 ans.

OAT (Obligation Assimilable du Trésor) **:** titre de dettes émis par l'Etat français. Il constitue la référence pour le taux de rendement sans risque à long terme.

OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) **:** fonds immobiliers, se présentant sous deux formes juridiques :

- les Fonds de Placement Immobilier (FPI), dont les revenus distribués sont imposables comme des revenus fonciers classiques,

- les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICV) dont les revenus distribués sont imposés comme des dividendes et des plus-values d'actions.

Portefeuille : ensemble de plusieurs actifs localisés sur des sites différents.

Précommercialisation : transaction utilisateur ayant lieu plus de six mois avant la livraison d'un bâtiment.

Prime de risque : ecart entre la rentabilité d'un actif ou d'un portefeuille et l'actif sans risque (obligation d'Etat).

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) **:** société ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Seconde main : actifs immobiliers livrés depuis plus de cinq ans.

SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) **:** le régime SIIC permet une exonération d'impôts sur les bénéfices en contrepartie d'une redistribution aux actionnaires des revenus à hauteur de 85 %.

Taux de rendement :
- **Net :** rapport entre le revenu net (hors coûts d'exploitation) et le prix d'achat incluant tous les coûts d'acquisition.
- **Initial :** rapport entre le loyer global annuel net et le prix de vente actes en mains en date de la vente.
- **"Prime" :** taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment :
  - de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché,
  - d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations,
  - dans la meilleure localisation pour un marché donné.

TRI (Taux de Rentabilité Interne) **:** taux d'actualisation défini tel que la somme des flux actualisés des revenus anticipés de l'investissement soit égale au coût initial de l'investissement.

VAN (Valeur Actuelle Nette) **:** différence entre la somme des flux actualisés des revenus anticipés et le coût initial de l'investissement.

Vente promoteur : vente d'une opération montée par un promoteur à un investisseur.

Avertissement :

La responsabilité de BNP Paribas Real Estate ne saurait être engagée si, malgré toute sa vigilance, des informations fournies dans le présent document s'avéraient erronées ou non exhaustives. Ce document est édité par BNP Paribas Real Estate et les informations y figurant sont à l'usage exclusif de ses clients. Le document et les informations y figurant ne sauraient être reproduits ou diffusés sans l'accord préalable exprès de BNP Paribas Real Estate.

Si vous ne souhaitez plus recevoir ce document ou voir modifier les modalités d'envoi de ce présent document, merci d'adresser un e-mail à :
unsubscribe.mailing@bnpparibas.com

UNE COUVERTURE INTERNATIONALE, DES SOLUTIONS LOCALES.

CONTACTS

RESEARCH

167, quai de la bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex France
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

Richard MALLE
Directeur
Département Research France
richard.malle@bnpparibas.com

Assia TAIBI
Analyste Investissement
Département Research France
assia.taibi@bnpparibas.com

INVESTISSEMENT TRANSACTION

Grégoire de LA FERTÉ
Directeur du Pôle Vente France
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 55
gregoire.delaferte@bnpparibas.com

Arnaud BOYER DE BOUILLANE
Directeur adjoint Île-de-France
Tél. : +33 (0)1 47 59 21 27
arnaud.boyerdebouillane@bnpparibas.com

Pierre-Michel OLIVIER
Directeur Investissement Régions
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 61
pierre-michel.olivier@bnpparibas.com

Etienne PRONGUE
Directeur Investissement international
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35
etienne.prongue@bnpparibas.com

Olivier AMBROSIALI
Directeur adjoint Île-de-France
Tél. : +33 (0)1 47 59 21 27
olivier.ambrosiali@bnpparibas.com

Franck POIZAT
Directeur adjoint
Investissement logistique France
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 34
franck.poizat@bnpparibas.com

MÉTIERS

PROMOTION
Louis Baudouin DECAIX
Tél. : +33 (0)1 55 65 24 34
louisbaudouin.decaix@bnpparibas.com

CONSEIL
Sylvain HASSE
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 24
sylvain.hasse@bnpparibas.com

EXPERTISE
Jean-Claude DUBOIS
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 80
jean-claude.j.dubois@bnpparibas.com

PROPERTY MANAGEMENT
Jean-Claude TANGUY
Tél. : +33 (0)1 55 65 29 49
jean-claude.tanguy@bnpparibas.com

INVESTMENT MANAGEMENT
Etienne DUPUY
Tél. : +33 (0)1 55 65 28 38
etienne.dupuy@bnpparibas.com

Jacqueline FAISANT
Tél. : +33 (0)1 55 65 26 94
jacqueline.faisant@bnpparibas.com

TRANSACTION
Thierry LAROUE PONT
Tél. : +33 (0)1 47 59 25 83
thierry.larouepont@bnpparibas.com

Laurent BOUCHER
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35
laurent.boucher@bnpparibas.com

NOS IMPLANTATIONS EN FRANCE

SIÈGE SOCIAL
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

ILE DE FRANCE

Bagnolet
Immeuble Les Mercuriales
40 rue Jean-Jaurés
93170 Bagnolet
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 00

Montrouge
49/51 rue Maurice Arnoux
92541 Montrouge Cedex
Tél. : +33 (0)1 46 48 44 00

Saint-Ouen-l'Aumône
14 rue du Compas BP 49254
Saint-Ouen l'Aumône
95078 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 40

RÉGIONS

Annecy
PAE Des Glaisins
19, avenue du Prè-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

Bordeaux
Les Bureaux de la cité
23, Parvis des Chartrons
33074 Bordeaux Cedex
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

Clermont-Ferrand
Immeuble le Kléper
3, rue Kléper
63100 Clermont-Ferrand
Tél. : +33 (0)4 73 90 89 88

Dijon
Immeuble le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

Grenoble
Immeuble Le Grenat
3, avenue du Doyen Louis Weil
38000 Grenoble
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

Lille
100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)3 20 06 99 00

Lyon
Tour Part-Dieu
129, rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

Marseille
44, boulevard de dunkerque
CS11527- 13235 Marseille Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

Metz
WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

Montpellier
Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

Mulhouse
Immeuble Europe
20, places des Halles
67000 Strasbourg
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

Nancy
1-3 rue de Turique
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

Nantes
4, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 01
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

Nice
Immeuble Phoenix – Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

Orléans
16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

Rennes
Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

Rouen
Immeuble Le Bretagne
57, avenue de Bretagne
76108 Rouen Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

Strasbourg
Immeuble Europe
20, places des Halles
67000 Strasbourg
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

Toulouse
Immeuble le Sully
1, place Occitane BP 80726
31007 Toulouse Cedex 6
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

Document non contractuel - Département Research - Février 2011
BBNP Paribas Real Estate - SAS au capital de 329 196 608 € - 692 012 180 RCS Paris - Code NAF 4110B - Siège social : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex France