



LES MARCHÉS

LILLE-LYON-MARSEILLE : 1ER SEMESTRE ENCOURAGEANT DANS LE LOCATIF Pour son analyse 2010 des marchés en région, CBRE a décidé d'innover en y intégrant, en plus de l'investissement, le marché locatif. Sur ce dernier, pour Lille, Lyon et Marseille confondues, le conseil en immobilier voit des signes encourageants avec une hausse de la demande placée de 60% par rapport à la même période en 2009, pour se placer à 240 000 m². D'ici à la fin de l'année, CBRE prévoit 450 000 m² pour cette demande, soit à un niveau légèrement inférieur à la moyenne des trois dernières années.

Selon son analyse, l'acteur public est pour l'instant l'acteur majeur mais il observe un net retour de la demande privée depuis quelques mois. D'une manière générale, sur ces trois régions, le stock de seconde main ne cesse d'augmenter, « ce qui commence à être inquiétant », assure CBRE. Sur Lille, les grandes tendances se résument par une hausse de la demande placée, à 73 000 m² contre 48 000 en 2009, l'offre immédiate est en légère baisse. Si le loyer facial est conservé, « il y a toutefois eu des aménagements avec un mois et demi de loyer gratuit par année d'engagement », précise le conseil. L'offre neuve est en baisse car très recherchée et il y a peu de chantiers en cours, ce qui laisse augurer une situation délicate dans les mois à venir. Il faudra attendre 2012 pour de nouvelles livraisons, avec une grande prudence des promoteurs. Le marché de l'investissement lillois est quant à lui perçu comme atone. A Lyon, la demande placée est de 109 000 m², contre 70 000 en 2009 et l'offre immédiate est de 414 000, en légère hausse par rapport à 2009. 36% de la demande placée est dans le neuf. Si l'offre immédiate est importante, 25% peut être considéré comme obsolète car les propriétaires privés ne veulent pas faire de travaux. Sur le marché de l'investissement, il y a une baisse de 33% des volumes investis. Pour Marseille/Aix-en-Provence, CBRE souligne un premier semestre « plutôt très bon », avec une hausse de 30% par rapport à 2009. La demande placée se situe à 59 000 m² et l'offre immédiate se stabilise à 203 000, avec 28% d'offre neuve, mais « elle est principalement constituée d'opérations en périphéries des axes stratégiques de la région. Elle n'est pas au cœur des secteurs prime. On parlerait même plutôt d'une pénurie de l'offre neuve. Pour autant, ce ne sont pas des bâtiments obsolètes mais des mises à jour et des rénovations qui seraient nécessaires ».

 D'INFOS SUR BUSINESSIMMO.COM

INVESTISSEMENT/EUROPE

Des nuages pourraient perturber le redressement du marché de l'investissement en Europe

Selon DTZ, le montant des investissements en immobilier d'entreprise en Europe a représenté 21,4 milliards d'euros au 2^{ème} trimestre 2010, soit une hausse de 11% par rapport aux 19,3 Mds enregistrés au 1^{er} trimestre. Le marché continue donc son redressement depuis le point bas atteint début 2009, commente DTZ, conseil international en immobilier d'entreprise, dans sa dernière étude « Investment Market Update Europe 2^{ème} trimestre 2010 ». Magali Marton, directrice des Etudes pour la zone CEMEA commente ces chiffres : « Le redressement du marché de l'investissement reste cependant contrasté en Europe. Ainsi, au cours du trimestre, les principaux marchés que sont le Royaume-Uni et la France ont vu leurs engagements croître respectivement de 29 et 23% pour atteindre 7,9 et 2,2 Mds. A l'inverse, le volume d'investissement en Allemagne a reculé de 19% d'un trimestre sur l'autre pour représenter 3,8 Mds au 2^{ème} trimestre 2010 ».

Les investisseurs privés, dont les fonds d'investissements pour compte de tiers, continuent de dominer le marché, avec un volume d'engagement de près de 10,1 Mds. Les investisseurs institutionnels, et les compagnies d'assurances principalement, ont accru leur activité avec 2,9 Mds d'acquisitions alors que les fonds cotés ont, quant à eux, réalisé 2,5 Mds d'engagements.

L'activité des investisseurs non européens s'est intensifiée ce trimestre pour représenter 19% du montant engagé ce trimestre. Parmi eux, les investisseurs asiatiques et orientaux sont les seuls investisseurs nets c'est-à-dire qu'ils ont davantage acheté que vendu - ce trimestre, avec des volumes d'investissement net de l'ordre de 1,5 et 1,1 Md, au travers de la conclusion de quelques transactions emblématiques.

Par contraste, les investisseurs européens ont été net vendeurs 1,6 Md du fait des investisseurs britanniques qui ont procédé, ce trimestre, à plus de 1,5 Md de cessions essentiellement au Royaume-Uni.

 D'INFOS SUR BUSINESSIMMO.COM

LOGEMENT

Mercure : « une relance plutôt qu'une hausse des prix »

Plutôt que de parler de hausse importante des prix de l'immobilier, les 18 agences du groupe Mercure préfèrent parler de relance du marché immobilier. D'après l'enseigne, les prix des biens immobiliers ont augmenté de façon ininterrompue, croissance bien supérieure à celle des prix à la consommation, des loyers et du revenu disponible par ménage, pouvant atteindre 100 voire 130%, entre la fin des années 1990 jusqu'au début de l'année 2008. A ce moment-là, et jusqu'à la fin 2009, ils ont commencé à baisser de façon significative. Aujourd'hui, les prix ont cessé de baisser et se stabilisent à un niveau plus raisonnable, selon les termes utilisés par le groupe « c'est ce que l'on constate sur les marchés immobiliers de grandes villes comme Toulouse, par exemple, où le prix moyen pour des appartements de caractère allant du T3/4 au T7 était de 3717 en 2009 contre 3692 en 2010 ».

L'ensemble des agences Mercure, spécialisées dans la vente de belles demeures de charme et de caractère constate que le réajustement des prix de l'immobilier a permis une reprise significative du nombre des transactions de l'ordre de 20 à 30% entre 2009 et 2010 et ce sur l'ensemble du territoire français.

A Paris, on constate que même les appartements mis en vente au-dessus du prix du marché qui ne se vendaient pas en 2009, se vendent aujourd'hui car le marché les a rattrapé. A Lyon, cette dynamique est flagrante sur les biens immobiliers entre 300 000 et 400 000 et commence depuis quelques mois pour les biens d'une valeur supérieure. La stabilité des prix, associée à des taux d'intérêt au plus bas, favoriseraient cette relance du marché immobilier qui semble vouloir perdurer, d'autant plus que la clientèle étrangère est de retour. L'Agence **Mercure** Berry Sologne Val de Loire vient par exemple de vendre une propriété du XVII^{ème} siècle à une heure de Paris pour un montant de plus de 3 millions d'euros à un homme d'affaire brésilien.

INVESTISSEMENT/LOGEMENT

Immobilier résidentiel : des possibilités d'investissements stables et à faible risque

Selon une nouvelle étude publiée par ING Real Estate Investment Management Europe (ING REIM Europe) le secteur résidentiel en France continue à prouver qu'il peut combiner des rendements attractifs avec un profil d'investissement à faible risque.

Cette étude porte sur les régions françaises, les typologies d'actifs et les compositions de portefeuilles les plus prometteuses tout en cherchant à optimiser les rendements et à rester dans le cadre d'un profil de risque souhaité par les investisseurs.

Silvio Estienne, Pdg d'ING REIM France et Directeur du fonds ING Real Estate French Residential Fund (ING REFRF) assure que « c'est un bon moment pour investir sur ce marché car il est l'un des seuls marchés immobiliers en Europe qui soit tiré par une croissance actuelle de la demande. Le nombre de ménages devrait continuer à croître alors que dans un même temps nous devons faire face à un déficit du nombre d'habitations qui est estimé à environ un million d'unités. De plus, les taux de rendement sont élevés à la fois dans une perspective historique et européenne, ce qui est le signe d'opportunités d'acquisitions. En conséquence, nous considérons que le prix des habitations ainsi que les loyers devraient augmenter dans le futur ».



CONSTRUCTION

ICC : retour de la croissance ?

Suite à la publication de l'indice du coût de la construction (ICC) de l'Insee, avec une hausse 0,33% par rapport au premier semestre 2009 et de 0,07% par rapport au trimestre précédent, Jones Lang LaSalle y voit l'amorce d'un retour du trend haussier. « Le coût des matériaux de construction repart à la hausse : après avoir évolué autour des 800 pts durant 14 mois (à +/- 4 pts), il s'oriente vers un trend haussier. Il s'établit désormais à 814,3. Aussi, sur les deux / trois prochains trimestres, l'ICC devrait rester relativement stable avant de reprendre une dynamique haussière », explique le conseil. Selon lui, à plus long terme, selon la vigueur de la reprise économique, des hausses importantes, comme celles constatées il y a deux ans, pourraient de nouveau surgir, avec en 2011 une reprise graduelle de l'ICC.

L'indice des loyers d'activités tertiaires (Ilat), conçu pour être plus stable que l'ICC, adopté au Sénat en avril, vient d'être invalidé par le conseil constitutionnel.

Jones Lang LaSalle prévoit également un retour des négociations entre utilisateurs et investisseurs sur l'indexation des baux, du fait de ce retour programmé de l'ICC, et préconise l'utilisation de taux capés comme solution la plus

efficace pour l'ensemble des parties.



L'artisanat du bâtiment constate des signes de reprise dans le neuf

« Le plus dur est peut être passé. Au gouvernement de ne pas faire de choix qui viendraient amplifier la crise au moment où l'activité montre des signes de redémarrage dans le neuf ! », prévient Patrick Liébus, président de la Capeb (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment). Après un début d'année difficile, les artisans du bâtiment terminent le 2^e trimestre avec un léger mieux, malgré un volume d'activité toujours en baisse à -2,5%, par rapport au même trimestre l'année précédente. A l'origine de cette éclaircie, ils observent un sursaut sur le marché du neuf, pour lesquels les carnets de commandes commencent à se regarnir lentement et les disparités entre les corps de métiers et certaines régions s'amointrissent. Après une chute de -6% entre janvier et mars par rapport au premier trimestre 2009, la profession se félicite de ce ralentissement de la baisse d'activité.

L'organisation souligne également que le secteur du bâtiment dans son ensemble, toutes tailles d'entreprises confondues, enregistre, quant à lui, une baisse de -4,5%. Si l'heure n'est toujours pas à la croissance de l'activité, certaines tendances se dessinent et laissent espérer une stabilisation prochaine.