

Les rendements locatifs nets des bureaux tendent à se rapprocher de certains placements financiers.

② Les valeurs vénales pour les bureaux

En francs/mètre, fin 1996

Triangle d'or	Quartiers d'affaires	Autres quartiers	Croissant d'or (avec La Défense)
32 000	23 500	20 100	15 800

③ Le rendement locatif net pour les bureaux

En francs/mètre, fin 1996

Triangle d'or	Quartiers d'affaires	Autres quartiers	Croissant d'or (avec La Défense)
4,9	5,2	6,2	6,5

④ Rendements en fonction de la qualité des biens immobiliers

(mesurée par le niveau des loyers)

Zone de marché (F/m)	Triangle d'or		Croissant d'or	
	Qualité inférieure	Qualité supérieure	Qualité inférieure	Qualité supérieure
Revenu net	1 400	2 900	975	1 800
Valeur vénale	26 299	40 886	14 600	20 900
Capitalisation	5,3 %	7,1 %	6,7 %	8,6 %

Évaluer le rendement d'un actif immobilier



Baudoin de Brie
PDG



Frédéric Picard
Directeur

BD2i

Dans un contexte immobilier où les aspects financiers prennent une place de plus en plus importante, l'utilisation, par des professionnels de l'immobilier, d'outils d'analyse comparables à ceux déjà très répandus dans le secteur financier va aller croissante. BD2i, société d'analyse de la performance des investissements immobiliers de la place de Paris, née en 1993, en est un exemple ①. Elle est construite sur une base de données financières traitées selon des méthodes statistiques reconnues. La base de données est constituée autour de trois documents, couramment utilisés par les professionnels de l'immobilier :

- les expertises immobilières réalisées par des experts indépendants ;
- les comptes d'exploitation de chaque immeuble où sont comptabilisés les produits et les charges, qui permettent de mesurer le *cash-flow* d'exploitation ;
- les états locatifs où sont répertoriés les contrats locatifs. Outre les données financières (revenus, charges, travaux, valeur vénale et valeurs de bilan), l'inventaire des prestations de l'immeuble complète la description des actifs immobiliers. Au total, c'est plus d'une vingtaine d'informations qui sont collectées et validées chaque année pour tous les immeubles de la base. Cela permet de produire des indicateurs sur la gestion locative et les rendements financiers pour des catégories d'immeubles comparables.

La base de données BD2i permet de mettre en évidence les éléments suivants pour l'année 1996.

- La principale caractéristique de l'année est une nouvelle fois le recul des valeurs vénales ②. Celui-ci atteint -10,7% en

moyenne pour les bureaux et près de -11,7% à Paris. Le recul des valeurs est plus important sur les quartiers d'affaires (-13,4%) et le triangle d'or (-11,9%). A la fin de l'année 1996, la valeur du mètre carré est, à Paris, de 26 400 francs pour les bureaux.

Des rendements locatifs nets en hausse

- Les revenus bruts des bureaux continuent de baisser sur l'année (-2,1%). Seul le triangle d'or se démarque réellement de l'ensemble de Paris avec un revenu brut annuel de 2 000 F/m². L'année 1996 enregistre une nouvelle fois une forte progression des charges d'exploitation. Ainsi, le revenu net (revenu brut moins les charges d'exploitation) marque un recul sensible (-4,9% en bureaux, mais -3,3% à Paris).
- Le rendement locatif net (rapport du revenu net à la valeur en début d'année) est de +5,9% pour les bureaux ③. Il est en hausse par rapport à 1995 (+0,5 point). En revanche le rendement en capital prend en compte la chute des valeurs : il est donc très bas en fin d'année 1996 (-11,3% pour les bureaux) et le rendement locatif net ne parvient pas à le compenser. Au total, le rendement global du secteur commercial est en baisse (-5,4%) pour la quatrième année consécutive.

Les rendements locatifs nets des bureaux tendent en moyenne cependant à se rapprocher de certains placements financiers. Les immeubles, bien placés et offrant des prestations de qualité, ont des rendements élevés et sont susceptibles d'intéresser les investisseurs ④. ■

① BD2i en chiffres

La base de données BD2i comprend aujourd'hui 2 600 immeubles répartis principalement en Ile-de-France (80%), représentant une surface de 12 millions de m² et un patrimoine de 150 milliards de francs. Pour les seules sociétés d'assurance, la base couvre 70% de leur placement immobilier (immeubles).