Simi 2011

Les cartes de l'immobilier d'entreprise

Cadres juridiques et fiscaux en Europe

Parc, construction, transactions, valeurs par région

Avec le soutien de C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre

INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

Le pôle immobilier de l'IEIF traite et analyse l'essentiel des informations sur les marchés immobiliers français et européens. Il produit pour ses adhérents des statistiques sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement, des analyses et des recherches, une veille documentaire (revue de presse, actualité juridique et fiscale…) ainsi que des ouvrages et revues de référence dans le secteur (*Le Marché immobilier français*, *Réflexions immobilières.*

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre

CMS Bureau Francis Lefebvre est l'un des premiers cabinets d'avocats de droit des affaires opérant en France et à l'International. Nos interventions couvrent les ventes et acquisitions d'immeubles et de sociétés immobilières, construction/promotion, urbanisme, environnement, expropriation, baux commerciaux, financement de projets immobiliers et crédit-bail. Nous traitons également tous les aspects relevant de la fiscalité immobilière : structuration internationale des investissements, régime des SIIC, régime marchand de biens, TVA immobilière, externalisation d'actifs, SCPI et OPCI, impôts locaux.
Dans le cadre du réseau CMS dont le cabinet est membre, le groupe immobilier est constitué de 600 avocats qui conseillent leurs clients sur le plan juridique et fiscal dans 29 pays à travers le monde.

Étude réalisée par Charles-Henri de Marignan, analyste IEIF,
avec l'aimable collaboration d'Aline Divo et de Julien Saïac, avocats
du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre

Les cartes de l'immobilier d'entreprise

Cadres juridiques et fiscaux en Europe

Parc, construction, transactions, valeurs par région

Ce document, synthétique et global, vous permet dans un premier temps de situer la France dans l'Europe du droit et de la fiscalité immobilière. Dans un second temps, il vous donne une vision régionale des marchés de l'immobilier d'entreprise en termes de volume et de valeur pour saisir les dynamiques locales.

L'Europe

Cadres juridiques et fiscaux

Taux d'IS 3
Taux de TVA 3
Droits d'enregistrement 3

Durée du bail 4
Possibilité de mise à la charge du preneur les travaux relatifs à la structure des locaux 4

Possibilité pour le bailleur de résilier le bail sans faire appel au juge en cas de violation du bail par le preneur 5

Possibilité de prévoir un mécanisme de révision du loyer conventionnel 5

Les régions

Bureaux

Parc 8
Construction 9
Commercialisation 10
Valeurs 11

Commerces

Parc 12
Construction 13
Commercialisation 13
Valeurs 15

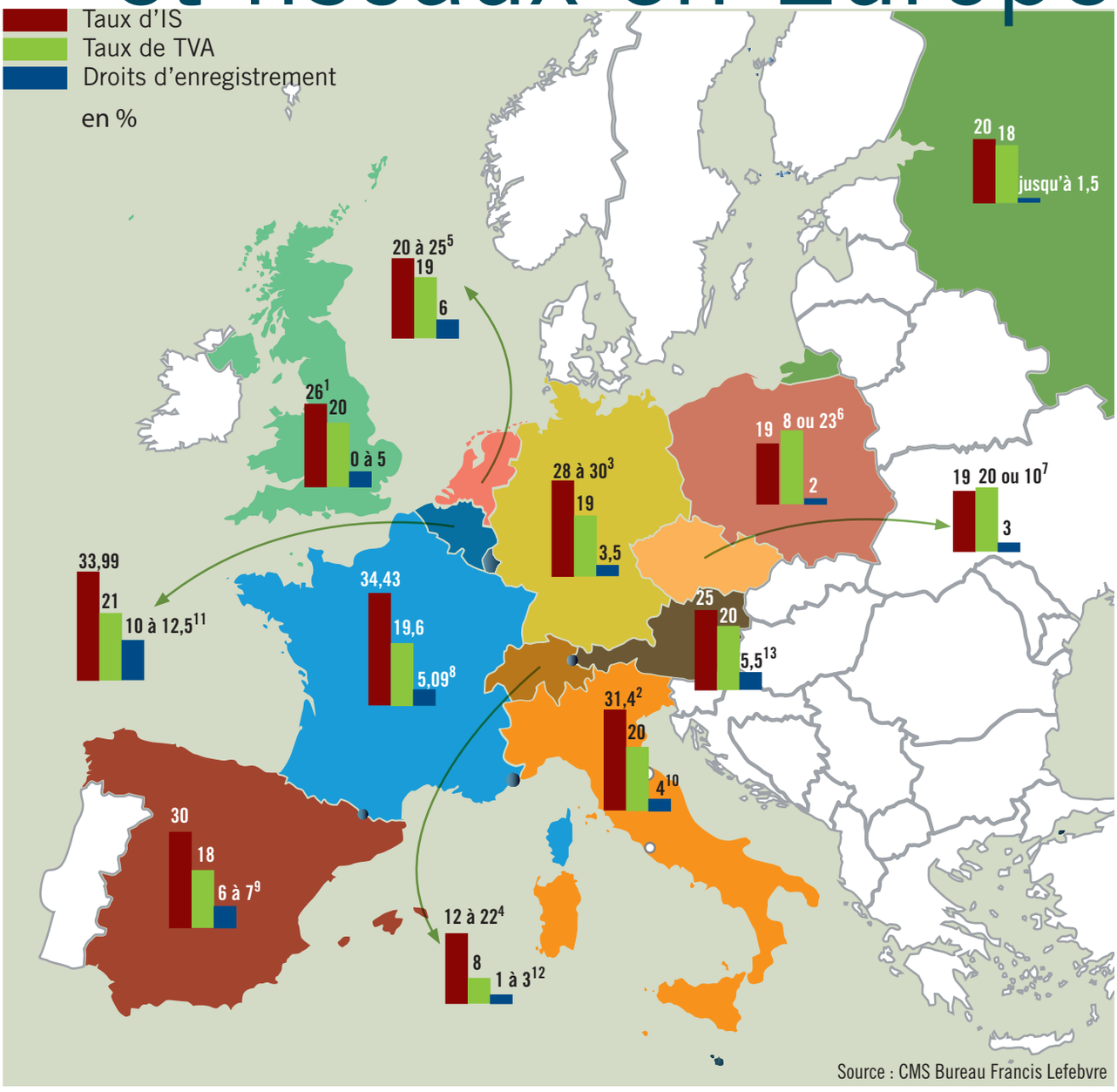
Activités

Parc 16
Construction 16
Commercialisation 18
Valeurs 19

L'Europe

Source : CMS Bureau Francis Lefebvre

Cadres juridiques et fiscaux en Europe



Source : CMS Bureau Francis Lefebvre

Taux d'IS

1. Grande-Bretagne : 26 % en 2011, 25 % en 2012.
2. Italie : 27,5 % + impôt régional IRAP (3,9 % en général).
3. Allemagne : 15,83 % + taxe professionnelle variable selon les Länder, soit un taux global de 28 à 30 %.
4. Suisse : taux fédéral 7,83 % + taux cantonal et municipal variable, soit un taux d'IS global variant de 12 à 22 %.
5. Pays-Bas : 0 à 200 000 € : 20 % ; + 200 000 € : 25 %.

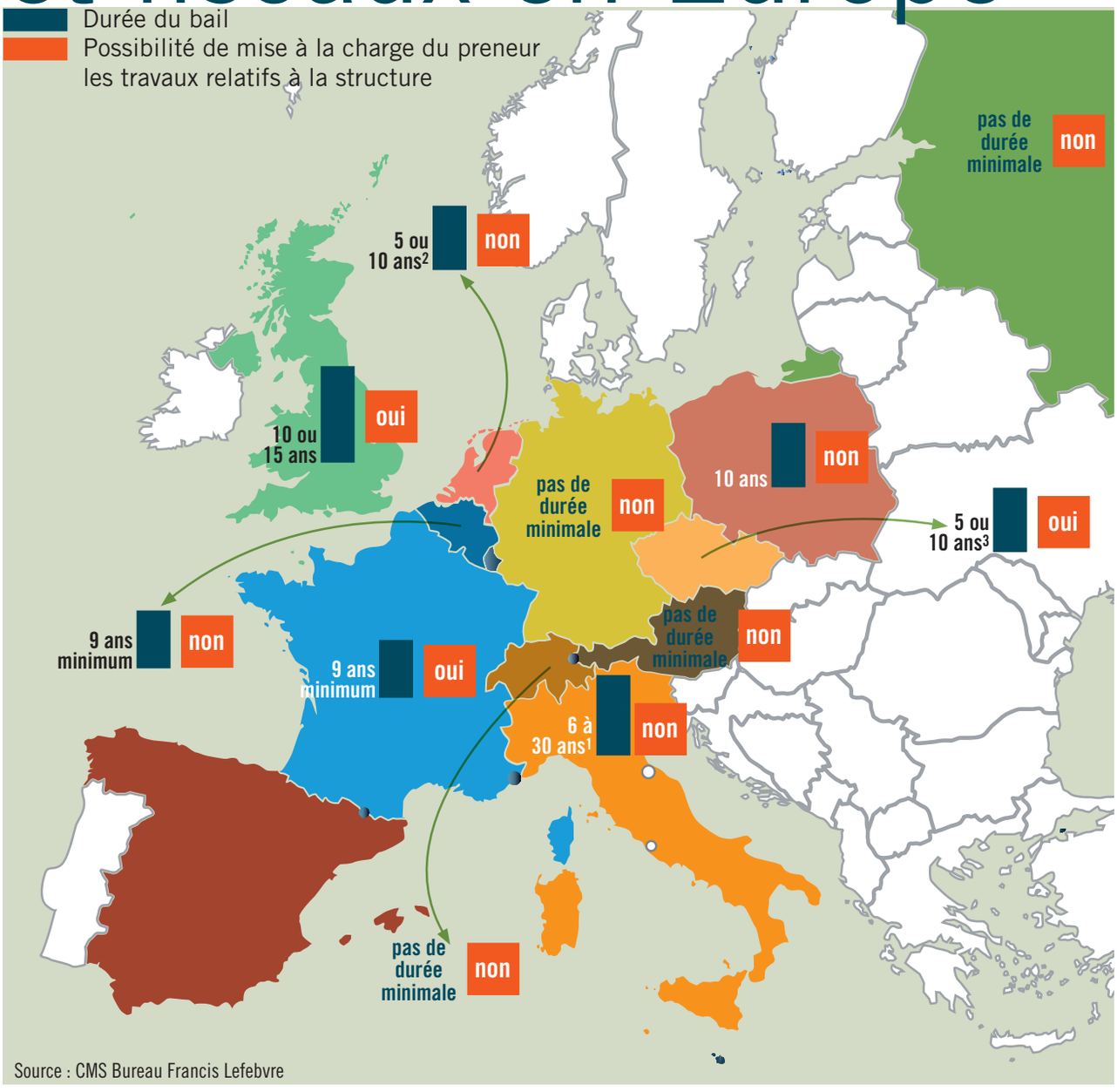
Taux de TVA

6. Pologne : 23 % ou 8 % en fonction de la surface du bien.
7. République Tchèque : 20 % ou 10% en fonction de la surface du bien et de son affectation.

Droits d'enregistrement

8. France : 5,09 % + frais de notaire et salaire du conservateur.
9. Espagne : 6 à 7 % si TVA non applicable ; 1 à 2 % si TVA applicable.
10. Italie : immeubles commerciaux : 168 € + 4 % de droits annexes (cadastre...) ; immeubles non commerciaux : 7 % + 3 % de droits annexes (cadastre...).
11. Belgique : 10 % en région flamande ; 12,5 % dans les autres régions.
12. Suisse : 1 à 3 % selon le canton.
13. Autriche : 3,5 % + 2 % de droits annexes.

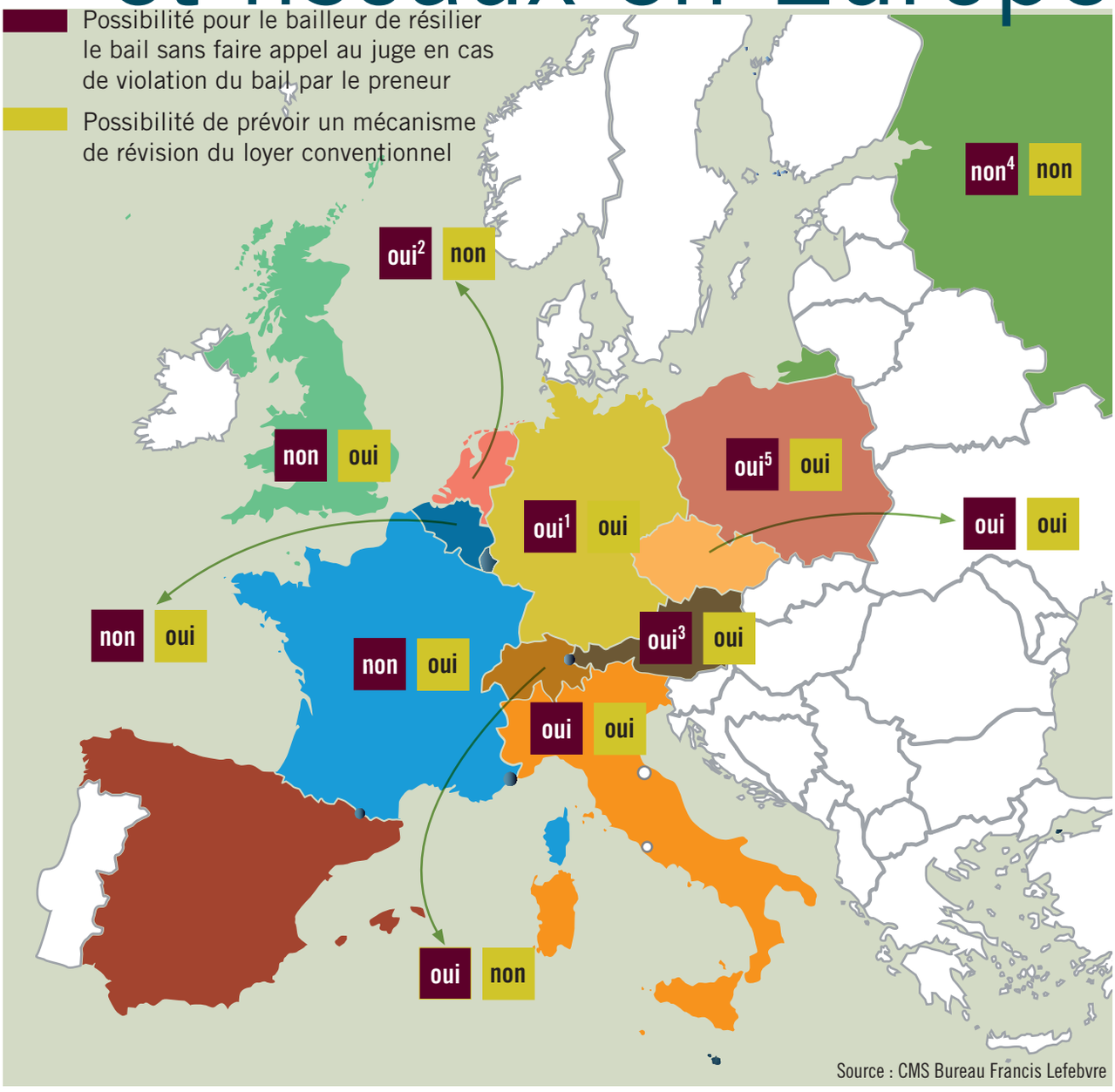
Cadres juridiques et fiscaux en Europe



Durée du bail

1. Italie : 6 ans minimum, 30 ans maximum.
2. Pays-Bas : 2 catégories de baux : 5 ans ou 5 ou 10 ans.
3. République Tchèque : pas de durée minimale, en général 5 et 10 ans.

Cadres juridiques et fiscaux en Europe



Possibilité pour le bailleur de résilier le bail sans faire appel au juge en cas de violation du bail par le preneur

1. **Allemagne :** oui dans certains cas.
2. **Pays-Bas :** oui dans certains cas.
3. **Autriche :** oui dans certains cas.
4. **Russie :** non sauf clause spécifique dans le bail.
5. **Pologne :** oui dans certains cas.

Parc
Construction
Transactions
Valeurs
par région

Les régions

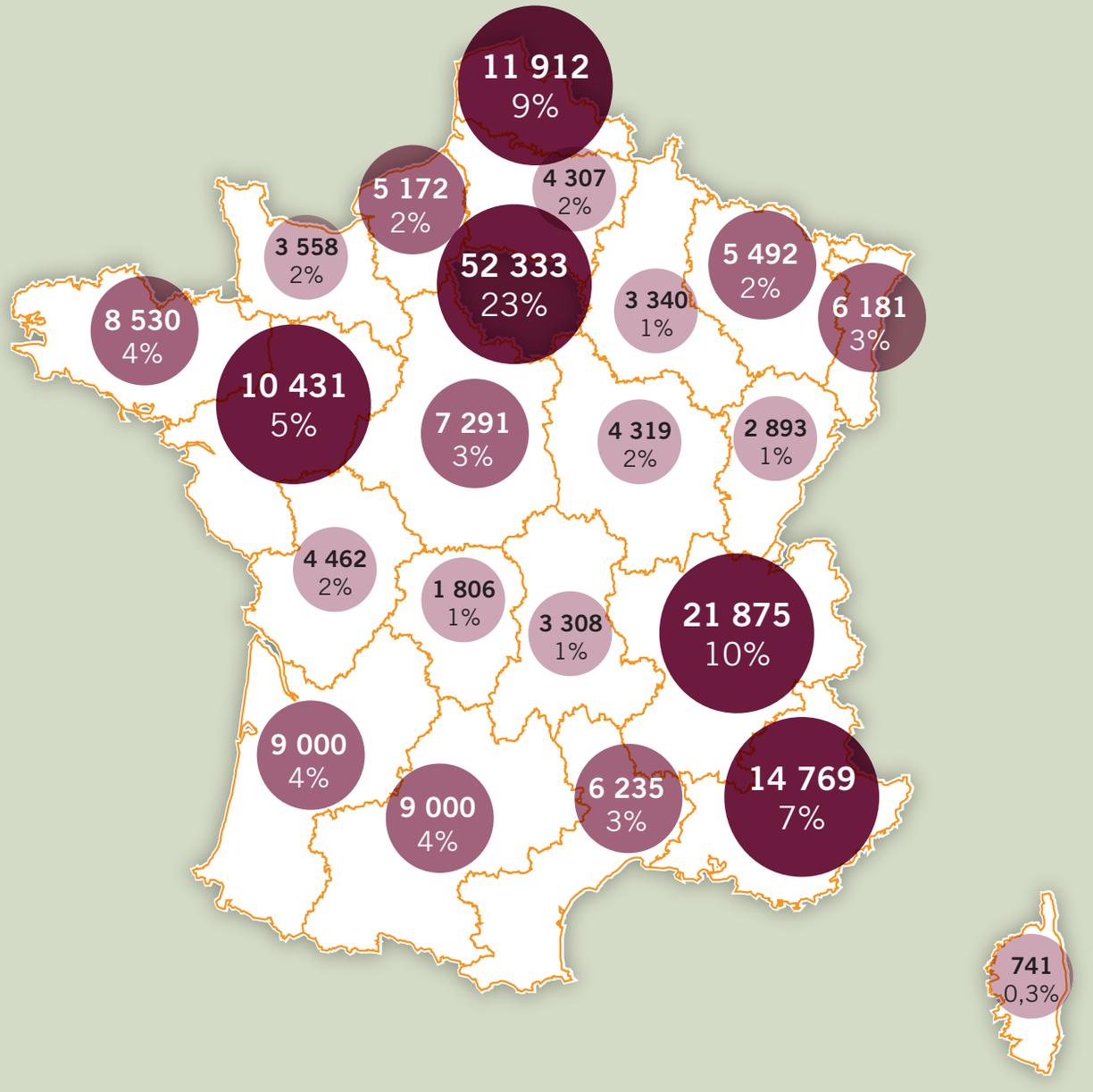
Nord-
Pas-de-Calais
Haute-
Normandie
Picardie
Basse-
Normandie
Île-de-
France
Lorraine
Champagne-
Ardenne
Alsace
Bretagne
Pays
de la Loire
Centre
Bourgogne
Franche-
Comté
Poitou-
Charentes
Limousin
Auvergne
Rhône-Alpes
Aquitaine
Midi-
Pyrénées
Languedoc-
Roussillon
Provence-Alpes-
Côte d'Azur
Corse

Bureaux

Parc

Parc de bureaux en 2010

en milliers de m² et en %



Sources : pour l'Île-de-France : BNP Paribas Real Estate d'après DADS-ORIE ; pour les régions : estimations CB Richard Ellis

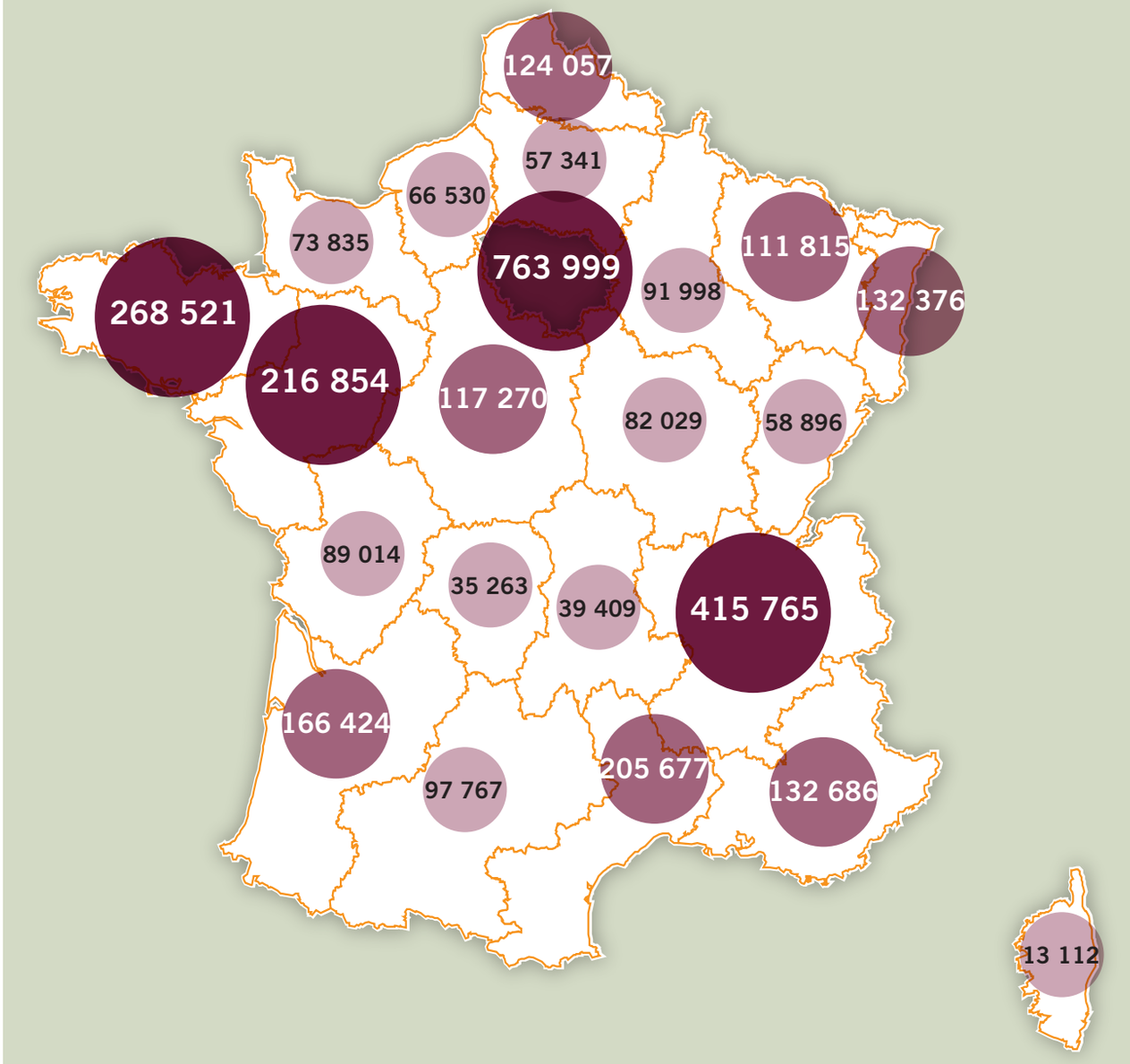
Bureaux

Construction

Mises en chantier de bureaux

du 01/09/2010 au 31/08/2011

en m² - France métropolitaine 3 360 638 m²



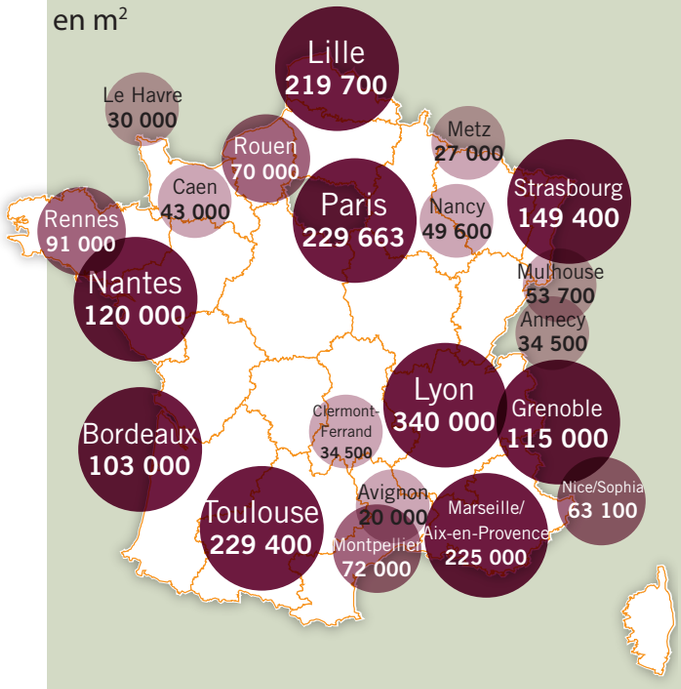
Source : SOeS Sit@del 2

Bureaux

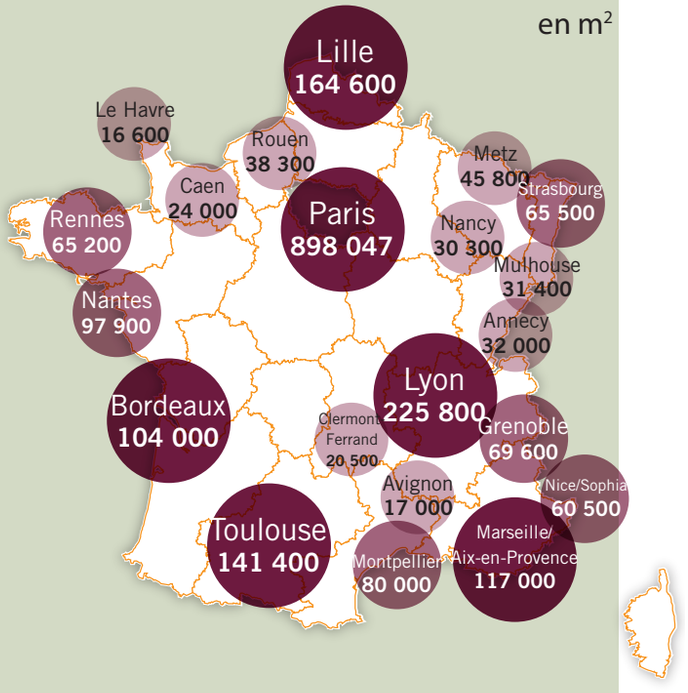
Commercialisation

> 100 000 m²
> 50 000 et < 100 000 m²
< 50 000 m²

Offre immédiate
de bureaux par villes
au 30/06/2011
en m²



Demande placée
de bureaux par villes
du 01/07/2010 au 30/06/2011
en m²



Sources : CB Richard Ellis et GIE Immostat

Principaux investissements en régions en 2011

Commune	Région	Investisseur	Vendeur	Surface (m²)	Montant
Nice (06)	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Communauté urbaine Nice Côte d'Azur	Commerz Grundbesitz Spezialfondsgesellschaft	15 133	53 097 616
Lyon (69)	Rhône-Alpes	Rref Spezial Invest GMBH	Propriétaire privé	14 400	46 500 000
Lyon (69)	Rhône-Alpes	BNP Paribas REIM	Lasalle Investment Management	14 000	44 700 000
Lille (59)	Nord-Pas-de-Calais	Assurances Crédit Mutuel Nord Vie	Nacarat	14 400	44 600 000
Lyon (69)	Rhône-Alpes	Unofi SAS	IVG Immobilien	11 497	41 300 000
Marseille (13)	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Caisse d'épargne Provence Alpes Corse	Constructa Promotion	10 000	39 000 000
Lyon (69)	Rhône-Alpes	Suravenir	Cogedim Grand Lyon	12 300	38 000 000
Marseille (13)	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Unofi SAS	Kaufman & Broad Méditerranée	11 370	37 804 000
Lyon (69)	Rhône-Alpes	Sofidy	Pramerica Real Estate Investors	13 985	36 246 000
Marseille (13)	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Foncière Massena	IVG Immobilien	8 337	30 700 000
Lyon (69)	Rhône-Alpes	Société hospitalière assurance mutuelle	DCB International	8 523	29 330 000
Loos (59)	Nord-Pas-de-Calais	Immovalor Gestion	Avenir et Territoires	11 741	27 570 000
Marseille (13)	Provence-Alpes-Côte d'Azur	Deka Immobilien	Custom House Capital ltd	8 900	26 000 000
St-Herblain (44)	Pays-de-la-Loire	Unofi SAS	Commerz Real Spezialfondsgesel	11 350	25 700 000
Satolas (38)	Rhône-Alpes	Argan	Percier Réalisation et Développement Lyon	43 000	25 000 000

Source : Business Immo

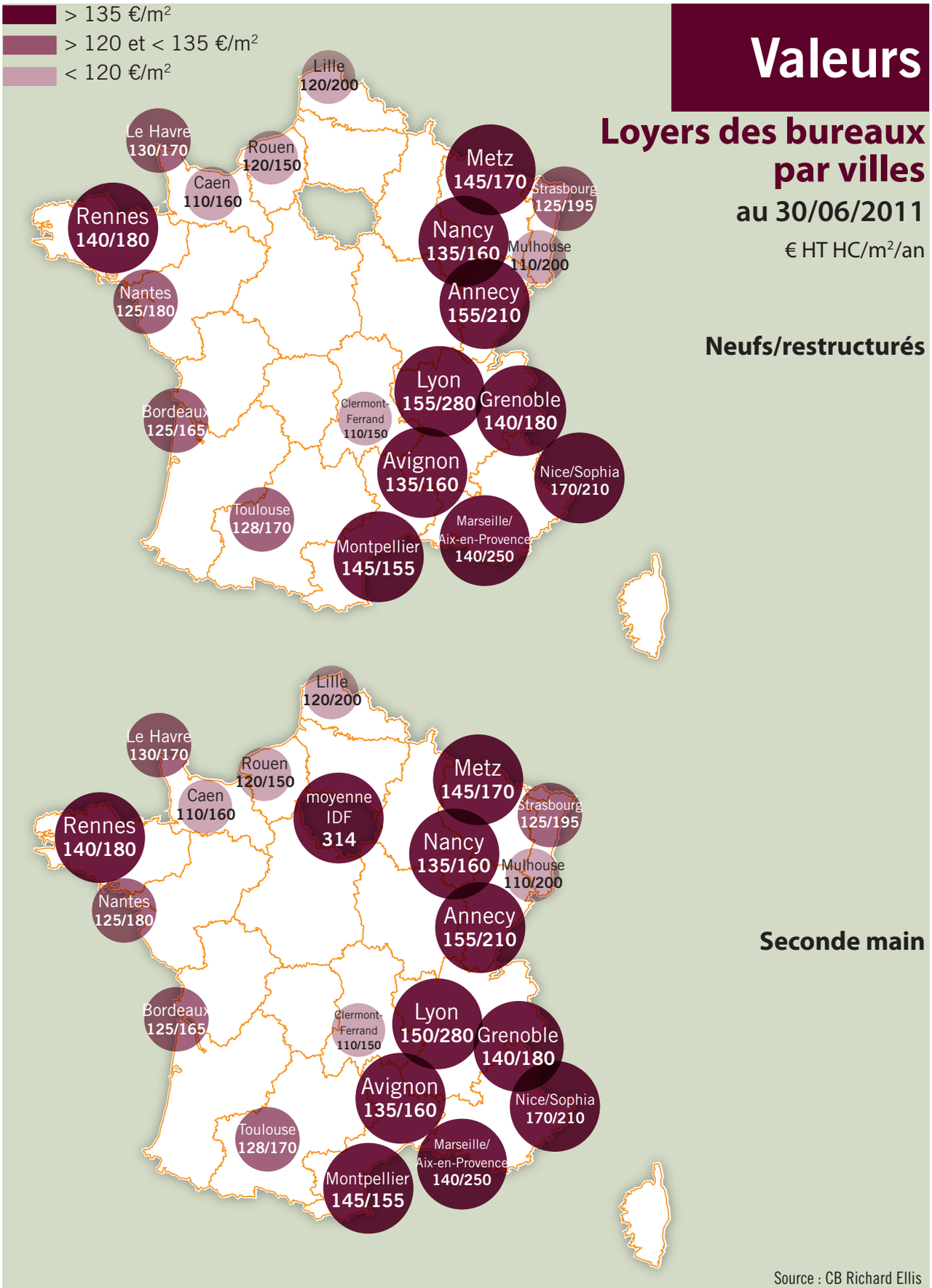
Bureaux

Valeurs

Loyers des bureaux par villes

au 30/06/2011

€ HT HC/m²/an



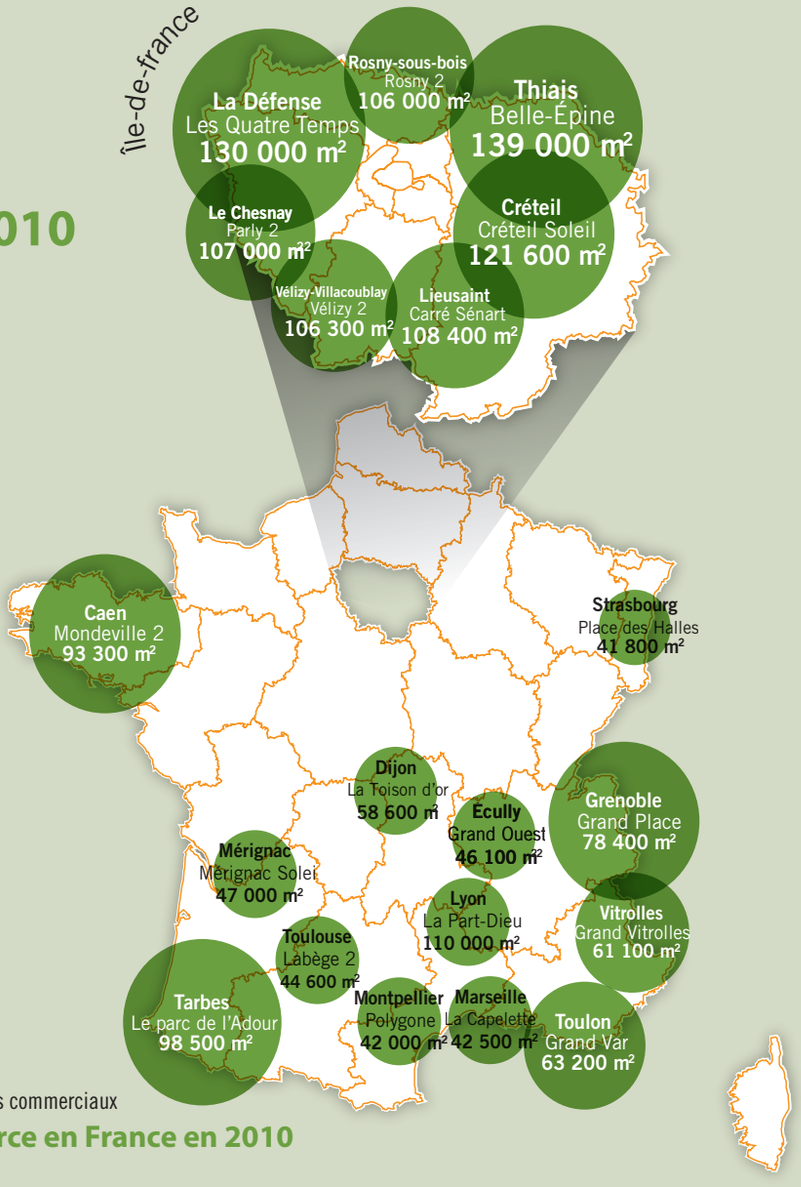
Source : CB Richard Ellis

Commerces

Parc

Principaux centres commerciaux en 2010

> 40 000 m² en régions
> 100 000 m² en Île-de-France



Source : Sites commerciaux

Parc de l'immobilier de commerce en France en 2010

	Pôles	Nombre	Millions de m²
Rues commerçantes*	**292**	**138 415**	**17,6**
Île-de-France	83	26 139	4,0
Province	209	112 276	13,6
Centres commerciaux**	**922**	**34 323**	**19,1**
Île-de-France	184	9 439	4,8
Province	738	24 884	14,3
Parcs d'activités commerciales***	**1 042**	**39 300**	**32,4**
Île-de-France	130	4 849	4,0
province	912	34 451	28,4
Total	**2 256**	**212 038**	**69,1**

*Site comprenant au moins 50 emplacements
**Centre commercial comprenant au moins 10 emplacements
***Zone périphérique comprenant au moins 10 emplacements

Source : Cushman & Wakefield

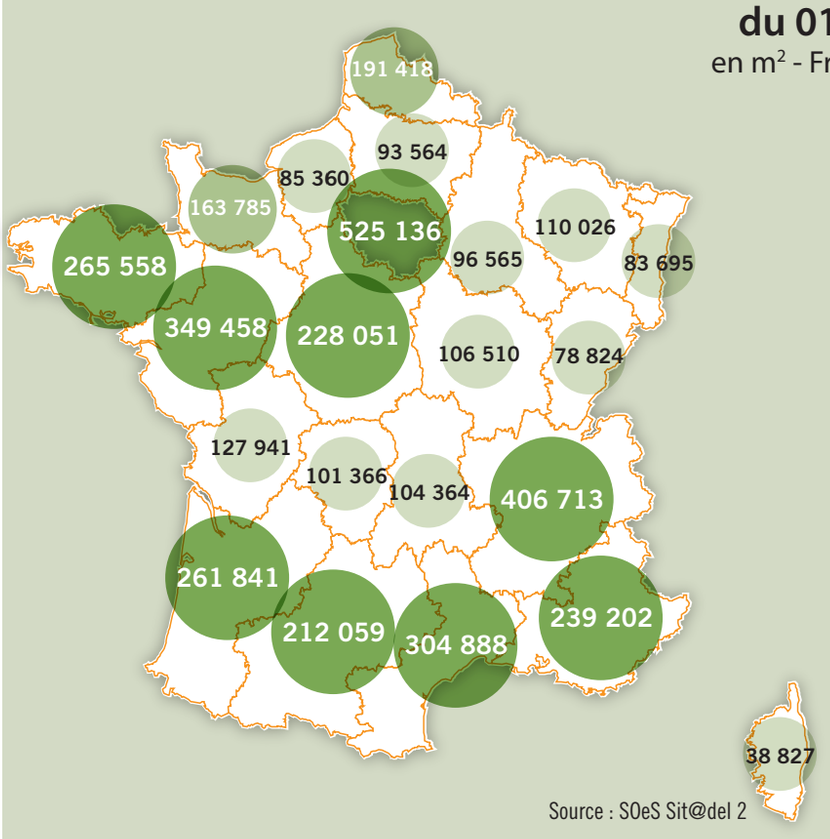
Commerces

Construction

Mises en chantier de commerces

du 01/09/2010 au 30/08/2011

en m² - France métropolitaine 4 175 151 m²



Source : SOeS Sit@del 2

Commercialisation

Principaux investissements en régions en 2011

Commune	Région	Investisseur	Vendeur	Surface (m²)	Montant
Cherbourg-Octeville (50)	Basse-Normandie	Patrimoine et Commerce	Icade	30 000	102 000 000
Brest (29)	Bretagne	Adyton	Altarea Cogedim	18 000	100 000 000
Metz (57)	Lorraine	Corio France	Propriétaire privé	15 762	96 400 000
Villeneuve-d'Ascq (59)	Nord	Grosvenor Continental Europe	Héron France	42 307	95 000 000
Grenoble (38)	Rhône-Alpes	Mercialys	Soderip Promotion	20 100	92 200 000
Pessac (33)	Aquitaine	Union Investissement Real Estate France	Mercialys	nc	63 000 000

Source : Business Immo

Commerces

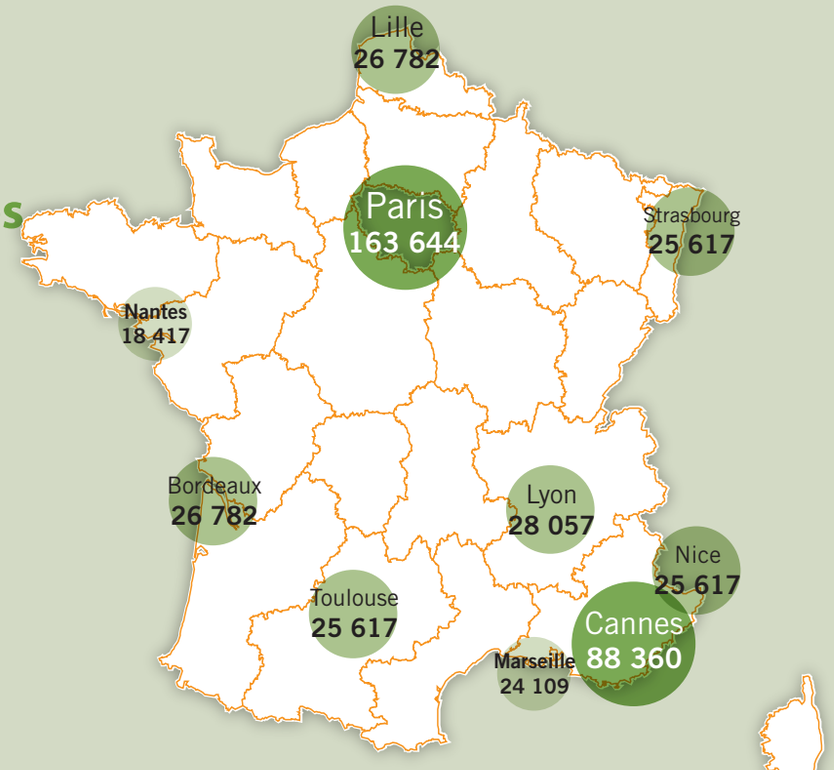
Valeurs

Commerces dans les principales artères par villes
au 30/06/2011

Prix* *prime*

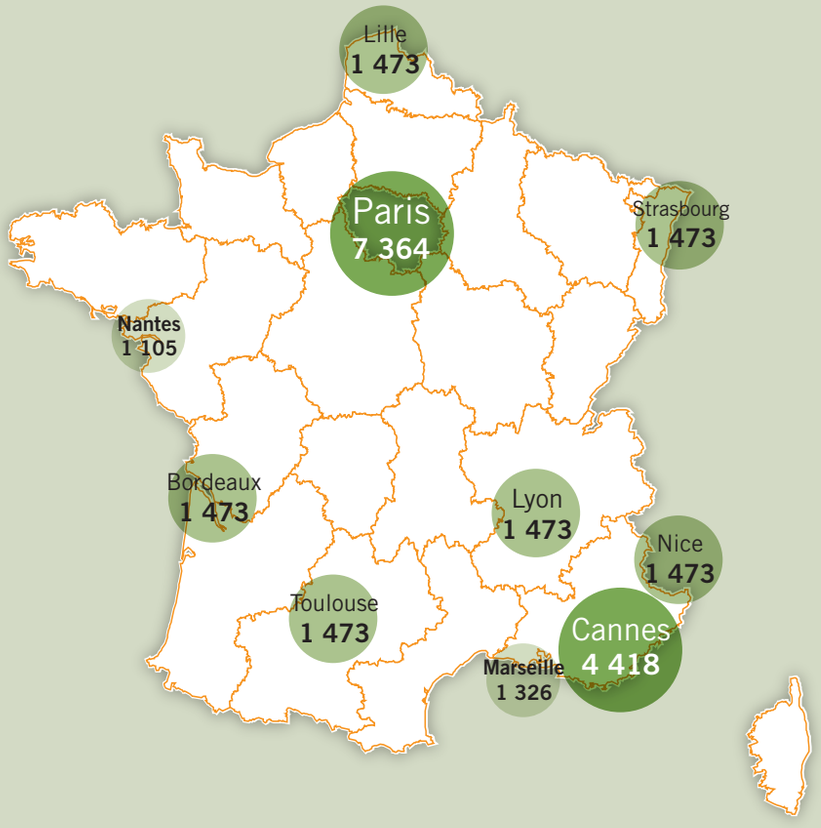
€/m²

*Calculs IEIF



Loyers *prime*

€/m²/an



Source : Cushman & Wakefield

Commerces

Valeurs

Valeurs vénales et loyers des commerces aux meilleures adresses en 2010

Estimation des valeurs vénales des locaux commerciaux *prime* en €/m²/an

Meilleures adresses parisiennes	
Avenue des Champs-Élysées	210 526
Avenue Montaigne	136 842
Faubourg Saint-Honoré	136 842
Boulevard Haussmann/Passage du Havre	96 842
Boulevard Saint-Germain	94 737
Rue de Rivoli	73 684
Meilleurs emplacements de commerces de province	**42 105**
Centres commerciaux régionaux parisiens	40 000
Centres commerciaux régionaux de province	**28 000**
Grands centres commerciaux en Île-de-France	18 182
Grands centres commerciaux en province	**14 000**
Parcs d'activités commerciaux en Île-de-France	2 483
Parcs d'activités commerciaux en province	**2 345**

Source : calculs IEIF d'après Cushman & Wakefield

Loyers *prime* des commerces en €/m²/an

	2008	2009	2010	Tendance 2011
Avenue des Champs-Élysées	10 500	9 500	10 000	= ↗
Avenue Montaigne	6 500	6 500	6 500	=
Faubourg Saint-Honoré/Rue Saint-Honoré	6 500	6 500	6 500	=
Boulevard Haussmann/Passage du Havre	4 600	4 600	4 600	=
Boulevard Saint-Germain	4 000	4 000	4 500	= ↗
Rue de Rivoli	3 500	3 500	3 500	=

	2008	2009	2010	Tendance 2011
Lille - rue Neuve/Béthune	2 200	2 200	2 000	= ↘
Lyon - rue de la République	2 000	2 000	2 000	=
Bordeaux - rue Sainte-Catherine	2 000	2 000	2 000	=
Nice - avenue Jean-Médecin	2 000	2 000	2 000	=
Toulouse - avenue Alsace-Lorraine	2 000	2 000	2 000	=
Strasbourg - place Kléber	2 000	2 000	2 000	=
Marseille - rue Saint-Ferréol	1 800	1 800	1 800	=

Source : Cushman & Wakefield

Activités

Parc

Principales implantations d'entrepôts en France

en millions de m²

	France	Île-de-France	Lyon	Lille-Marseille
Entrepôts > 10 000 m²	15	10	2,5	> 1
Toutes surfaces	**> 32**	**22**	**4**	**> 2**

Source : Parcolog

Construction

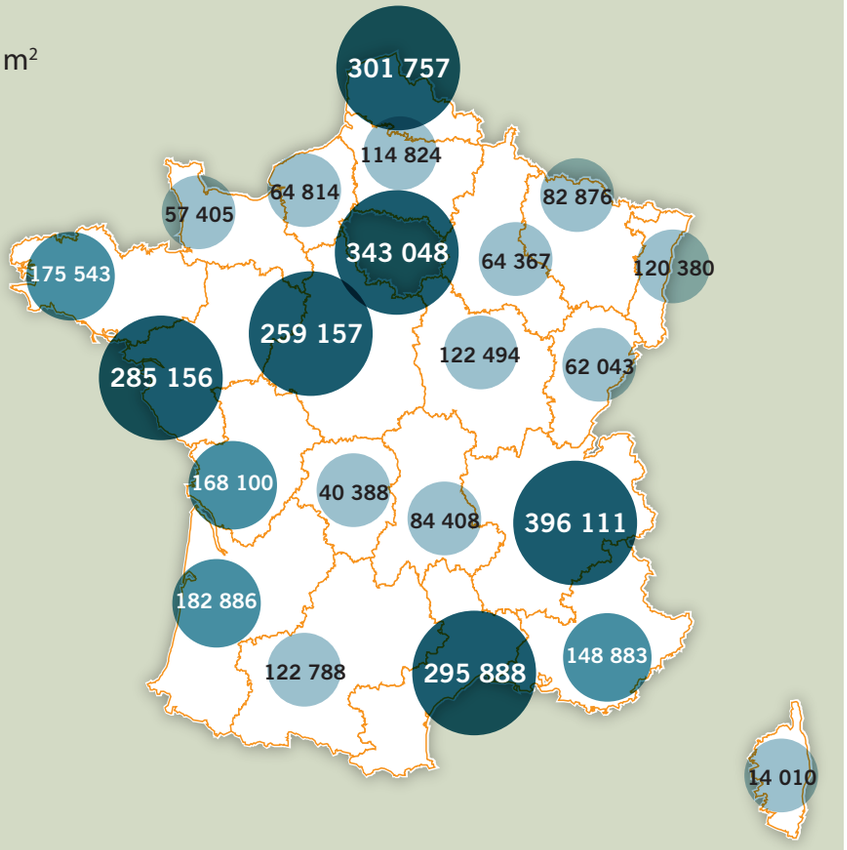
> 200 000 m²
> 150 000 et < 200 000 m²
< 150 000 m²

Mises en chantier

du 01/09/2010 au 31/08/2011 en m²

Entrepôts

France métropolitaine 3 505 326 m²



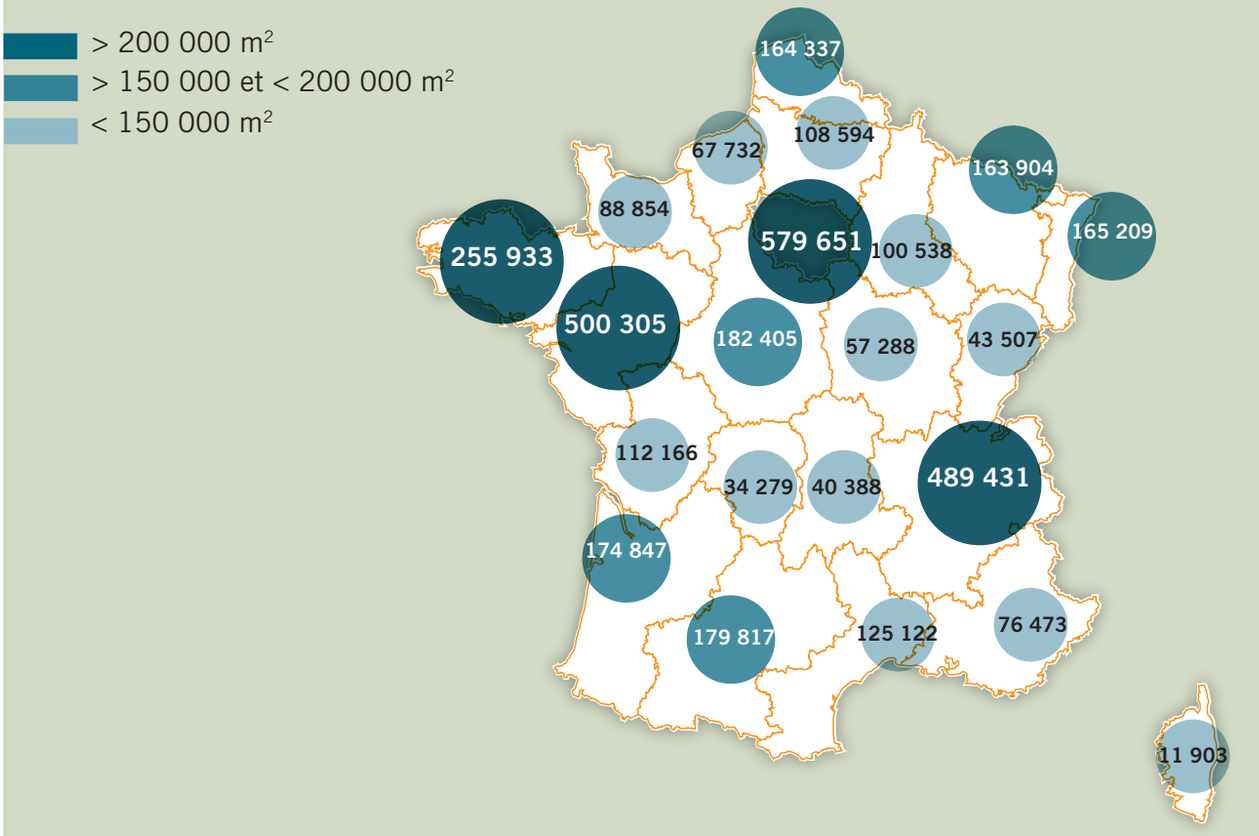
Source : SOeS Sit@del 2

Activités

Construction

Bâtiments industriels*

France métropolitaine 3 762 339 m²



*Bâtiment industriel/local industriel : local destiné à héberger des activités de production en série.

Source : SOeS Sit@del 2

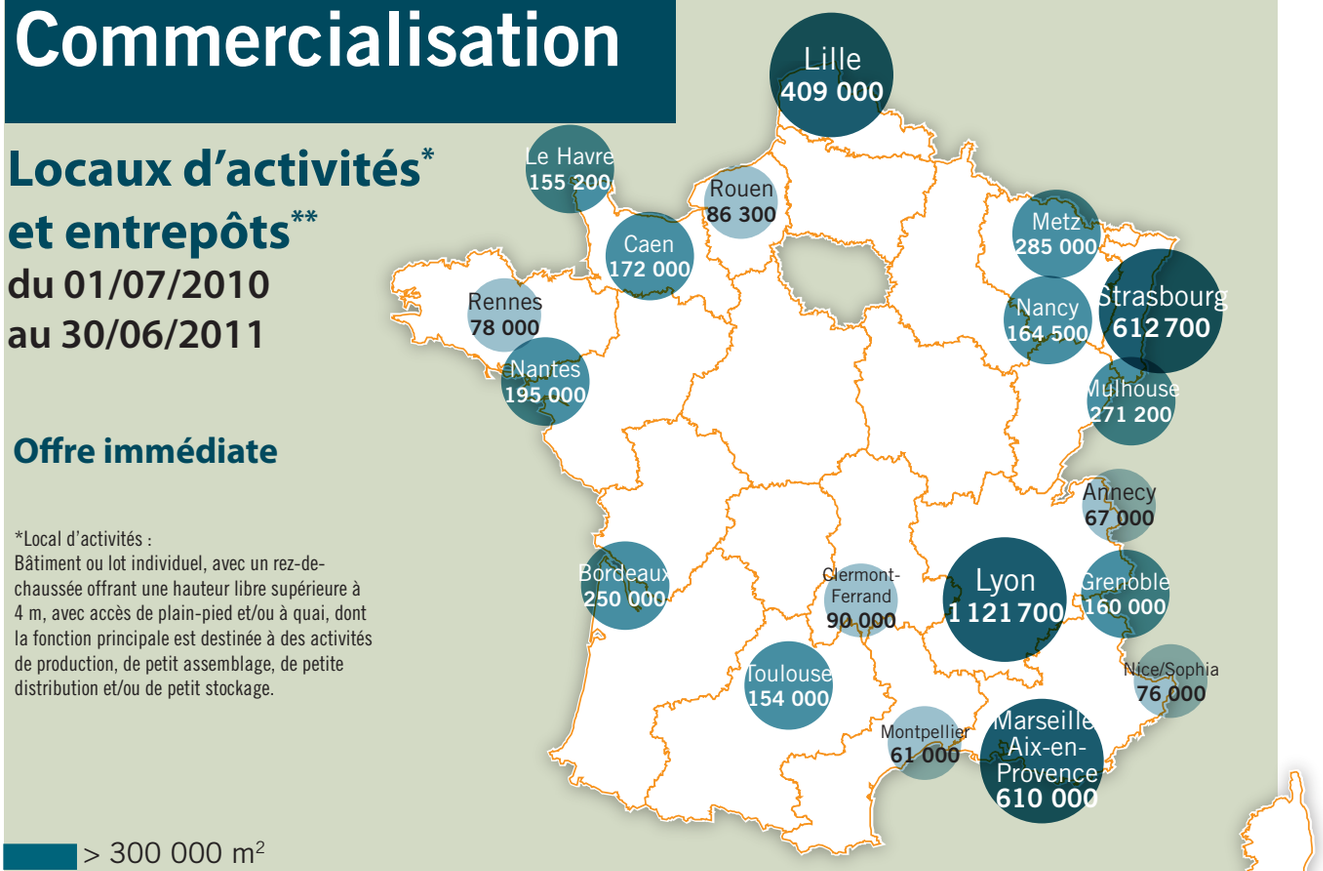
Activités

Commercialisation

Locaux d'activités* et entrepôts** du 01/07/2010 au 30/06/2011

Offre immédiate

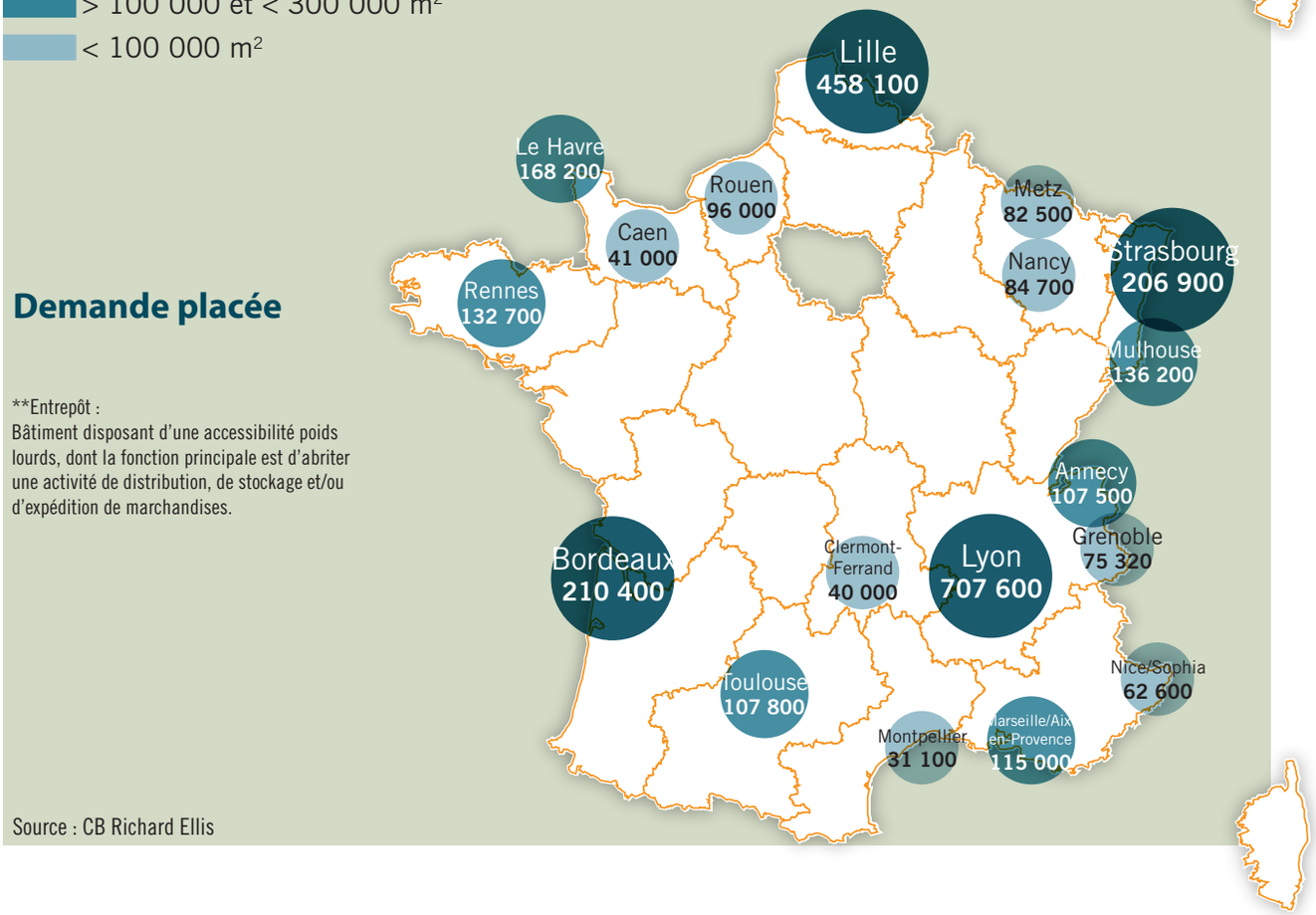
*Local d'activités :
Bâtiment ou lot individuel, avec un rez-de-chaussée offrant une hauteur libre supérieure à 4 m, avec accès de plain-pied et/ou à quai, dont la fonction principale est destinée à des activités de production, de petit assemblage, de petite distribution et/ou de petit stockage.



> 300 000 m²
> 100 000 et < 300 000 m²
< 100 000 m²

Demande placée

**Entrepôt :
Bâtiment disposant d'une accessibilité poids lourds, dont la fonction principale est d'abriter une activité de distribution, de stockage et/ou d'expédition de marchandises.



Source : CB Richard Ellis

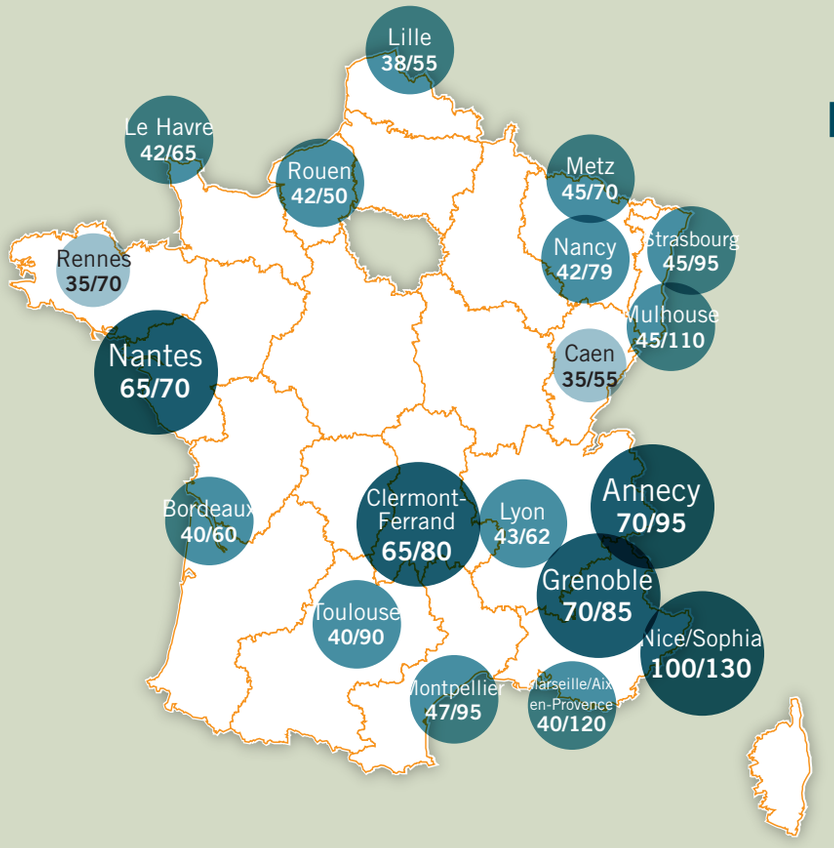
Activités

Valeurs

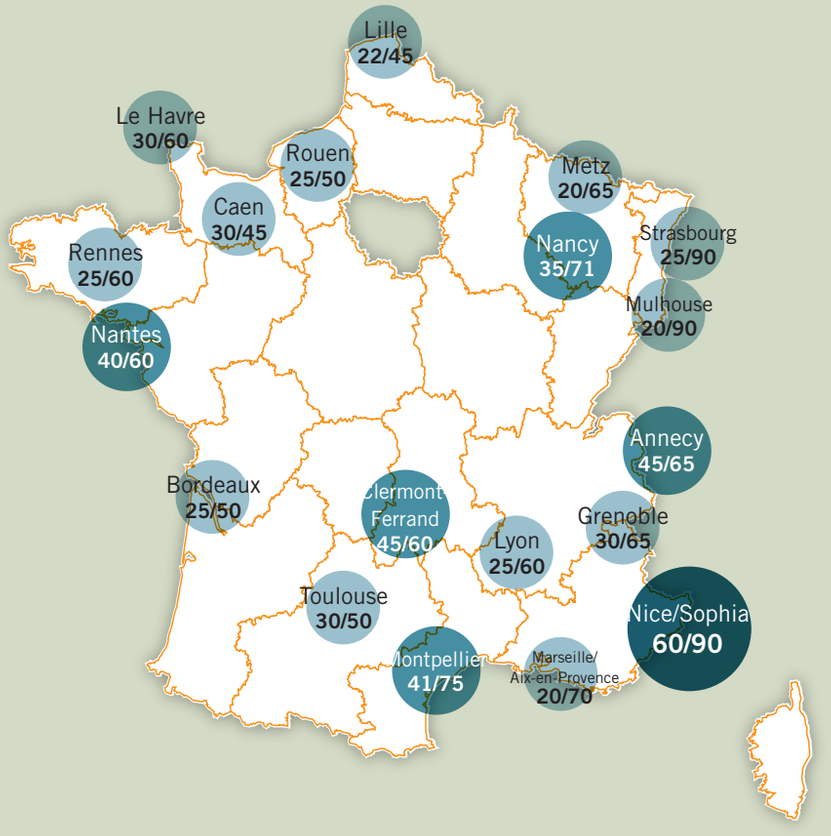
Loyers des locaux d'activités et entrepôts par villes

au 30/06/2011

€ HT HC/m²/an



Neufs/Restructurés



Seconde main

Source : CB Richard Ellis

DEVENIR MEMBRE DE L'**IEIF** C'EST :

- **Positionner** l'immobilier dans votre allocation d'actifs
- **Mesurer** la performance immobilière à travers des indices de référence[1]
- **Comprendre** les véhicules immobiliers[2] français et européens

L'IEIF est un centre de recherche privé et indépendant. Il est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions des professionnels de l'immobilier et de l'investissement.

Sa mission est de fournir à ses membres de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées pour la profession.

---

1. Pour connaître les indices IEIF, www.indices-ieif.fr
2. SCPI, SIIC, REIT, OPCVM immobiliers

www.ieif.fr

Contactez Élisabeth Folliard
Tél. : 01 44 82 63 73

Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière
23, boulevard Poissonnière 75002 Paris

IEIF

Le guide de référence sur
Le Marché immobilier français

L'OUTIL DE TOUS LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

Une source documentaire sans équivalent

- Immobilier résidentiel
- Immobilier d'entreprise
- Régions
- Marché
- Investissement
- Parc
  - Les chiffres
  - Les sources
  - Les analyses

coédition Delmas/IEIF

En vente sur www.ieif.fr et au 01 44 82 63 63

IEIF

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées pour la profession

Pour plus d'informations :
Élisabeth Folliard
tél : 01 44 82 63 73

www.ieif.fr

Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière
23, boulevard Poissonnière
75002 Paris
Tél. : 01 44 82 63 63
Fax : 01 44 82 63 64
e-mail : info@ieif.fr
site : www.ieif.fr