Communiqué de presse **Nice, le 20 juillet 2010**

Les rendements de l'immobilier sont variés en Ile-de-France : le nord-est de Paris ayant une meilleure rentabilité que le centre de la capitale

Dans une nouvelle étude intitulée Quels sont les rendements de l'immobilier résidentiel en Ile de France ?, l'EDHEC en partenariat avec l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) propose une analyse inédite et détaillée des rendements bruts de l'immobilier résidentiel ancien sur Paris et sa proche périphérie entre 1997 et 2004 et pour différents types de biens en prenant en compte les périodes de vacances.

Il en ressort d'une part que le rendement locatif (issu des flux de loyers perçus par le propriétaire) réel moyen a chuté entre 1997 (5,14% pour Paris et 5,35% pour la proche périphérie) et 2004 (2,49% et 3,71% respectivement), alors que les rendements en capital réels (consécutifs à la revente du bien) ont sensiblement augmenté sur la même période (de 4,95% à 8,17% pour Paris et de -1,72% à 10,72% en proche périphérie). D'autre part, les rendements locatifs sont en moyenne plus élevés dans le Nord-est de la capitale (10ème, 18ème et 19ème arrondissements) et dans certaines communes de Seine-Saint-Denis ou du Val-de-Marne que dans le reste de Paris et de sa proche périphérie et ce, en dépit de périodes de d'inoccupation plus longues dans ces zones. Enfin, en 2004, les rendements locatifs et de capital moyens sont plus élevés pour les studios (le rendement total est de 12,93% pour Paris) que pour les grands appartements (10,99% pour les « quatre pièces et plus »).

Au total, entre 1999 et 2004, les rendements immobiliers bruts à Paris comme en banlieue sont supérieurs à ceux tirés d'un portefeuille d'actions du CAC 40. Néanmoins, certaines zones ou types de biens présentent des rendements et des risques modérés (les « deux pièces » dans les arrondissements du Sud de Paris) tandis que d'autres offrent des rendements et des risques élevés (les studios en Seine-Saint-Denis).

L'EDHEC Publication « Quels sont les rendements de l'immobilier résidentiel en Ile de France ? » est téléchargeable en appuyant sur [Ctrl] et en cliquant sur le lien suivant :

http://docs.edhec-risk.com/rsc/220710/Press/Rendements_immobiliers.pdf

Contact :
Pour recevoir une copie de l'étude de l'EDHEC, veuillez contacter :
Joanne Finlay : Tél. : **+33 (0)4 93 18 32 53** – E-mail : **joanne.finlay@edhec.edu**

A propos de l'EDHEC

Créée en 1906 et appartenant au club fermé des institutions reconnues internationalement à travers la « triple couronne » des accréditations EQUIS, AACSB et AMBA, le Groupe EDHEC offre un éventail de formations au management destinées à couvrir l'ensemble des besoins des entreprises. Sa large gamme de programmes diplômants internationaux attire des étudiants du monde entier. Avec 4 700 étudiants, dont plus de 25% sont étrangers, et près de 146 professeurs permanents, répartis sur ses trois campus à Lille, à Nice et à Paris, le Groupe EDHEC est classé parmi les meilleures écoles de gestion européennes depuis plusieurs années.

Dans le cadre de sa stratégie d'excellence internationale, le Groupe EDHEC a développé depuis 4 ans une politique innovante de la recherche, orientée vers les entreprises et le marché. Elle est organisée autour de pôles de recherche fondés sur l'expertise de son corps professoral.

Depuis février 2006, l'EDHEC dispose d'une équipe de recherche en économie sur l'évaluation des politiques publiques et la réforme de l'Etat. Les objectifs du pôle en économie de l'EDHEC sont de réaliser une recherche innovante et appliquée d'une part à des problématiques à l'intersection des questions économiques et financières et d'autre part au marché du travail et à l'éducation. Trois grands programmes de recherche sont conduits au sein du pôle :

i) Economie et gestion des risques, avec une attention particulière portée aux risques immobiliers et d'inflation ;
ii) Evaluation et réforme des politiques publiques, un programme qui couvre le financement et la réforme de la protection sociale, les politiques de l'emploi et la compétitivité et le financement de l'enseignement supérieur ;
iii) Gestion optimale de la dette de l'Etat.