

Communiqué de presse

Date : 01/02/2010

Nombre de pages y compris celle-ci : 4

La Chaire BNP Paribas Real Estate-ESSEC publie les résultats de la 2^{ème} édition de « L'indicateur de coût immobilier moyen global par salarié »

Le partenariat ESSEC - BNP Paribas Real Estate

Depuis janvier 2007, BNP Paribas Real Estate et l'ESSEC ont signé un partenariat pour développer la Chaire Immobilier. L'objectif de cette Chaire est de favoriser à la fois l'enseignement et la recherche académique et professionnelle en économie, finance et management de l'immobilier. Dans le cadre de ses travaux, l'équipe de recherche de la Chaire Immobilier de l'ESSEC, dirigée par le professeur Ingrid Nappi-Choulet, a collaboré avec BNP Paribas Real Estate, et notamment son département Research, représenté par Christophe Pineau, directeur du département International Research de BNP Paribas Real Estate.

Un indicateur original qui compare le coût immobilier par salarié entre le neuf et le seconde main

Cette collaboration a permis à l'équipe de recherche de la Chaire Immobilier de créer le premier indicateur de coût immobilier moyen global par salarié, ce qui le distingue des indicateurs existants rapportés à l'occupant.

L'originalité de cet indicateur tient également à la méthodologie utilisée qui repose sur l'exploitation de la base de données des transactions Immostat-IPD enrichie par le département Research de BNP Paribas Real Estate. L'estimation des loyers se fait à l'aide d'un modèle économétrique (modèle hédonique¹) qui permet de neutraliser les effets de structure. Les loyers ainsi estimés sont donc plus fiables que les loyers moyens calculés classiquement.

Cet indicateur mesure les coûts immobiliers que représente l'implantation d'un siège social dans **les quartiers d'affaires parisiens**, en fonction de différentes caractéristiques telles que l'effectif salarié de l'établissement, la localisation, la date de signature du bail ou encore le type du bien immobilier. Il prend en compte les secteurs des banques, assurances, gestion financière, immobilier, conseil, activités juridiques et comptables, dans chacun des différents quartiers du découpage Immostat-IPD.

Calculé en 2008, et en 2011 selon des hypothèses d'évolution des loyers et de l'ICC, **l'indicateur se décline en 14 cartes et 3 graphiques présentant les résultats.**

1 Pour chaque secteur géographique et chaque type de bien, le modèle économétrique hédonique utilisé est une régression où la variable indépendante, le logarithme népérien du loyer, s'exprime en fonction du logarithme de la surface, des variables de localisation, des variables indicatrices d'années et de trimestres de transaction, et de l'état du bien. Le résultat des estimations permettant a posteriori de reconstituer des loyers théoriques pour chaque transaction.

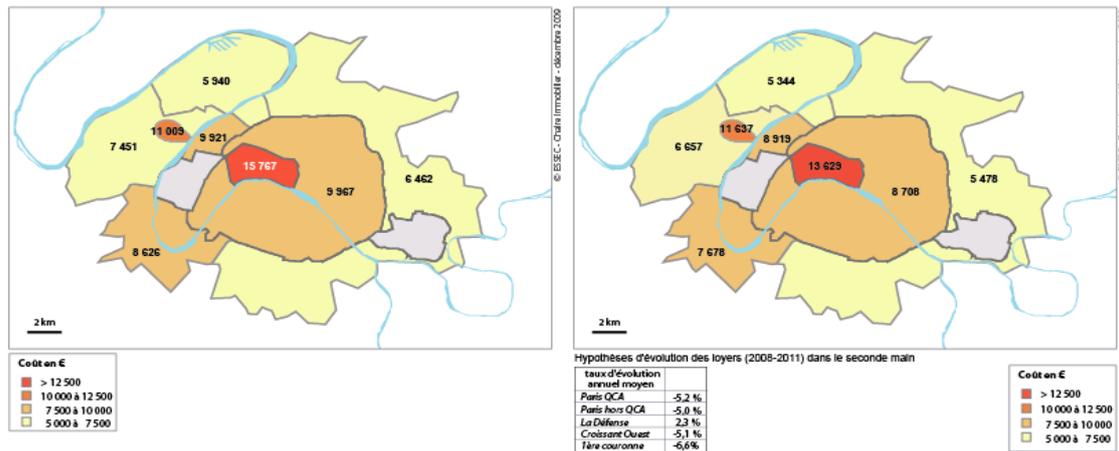


Exemple : Cartes 8 et 9 (hors conseil²)

COÛT IMMOBILIER GLOBAL MOYEN PAR SALARIE DANS LE SECONDE MAIN EN 2008 ET EN 2011

Secteur : Hors conseil

Sièges de 100 à 2 000 salariés



→ Par exemple, si l'on s'intéresse à l'implantation d'un siège social dans un immeuble de seconde main, on constate qu'une implantation en 2008 dans Paris QCA représente un coût immobilier global annuel moyen de 15 767 €/salarié pour les secteurs des banques, des assurances, de la gestion financière, de l'immobilier et des activités juridiques et comptable (cf. carte n°8).

En 2011, en appliquant les hypothèses de baisse des loyers délivrées par le département Research de BNP Paribas Real Estate, le coût immobilier moyen pour une implantation similaire serait de 13 629 €/salarié pour ces mêmes secteurs d'activité (cf. carte n°9).

• En comparant les résultats obtenus dans le seconde main à ceux estimés dans le neuf, on constate que, bien que les loyers/m² soient plus élevés dans le neuf, le coût immobilier annuel moyen par salarié est finalement souvent plus élevé dans le seconde main.

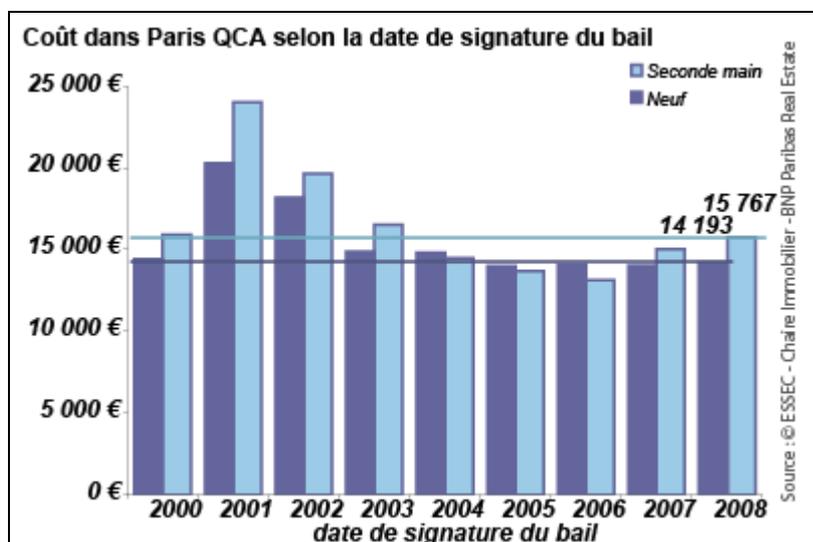
Ainsi, il peut être plus avantageux de s'implanter dans un immeuble neuf, dont le loyer/m² sera plus élevé, mais dont la flexibilité permettra une meilleure optimisation des surfaces.

• **Le coût immobilier par salarié d'une nouvelle implantation en 2008 peut être comparé au coût immobilier par salarié que représentait, en 2008, une implantation dont le bail a été signé antérieurement.** Le loyer de marché correspondant à l'année de signature du bail est alors indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC) pour déterminer son niveau en 2008.

Lorsque la différence est positive, l'entreprise supporte un coût supplémentaire par salarié pour installer son siège dans cette nouvelle implantation. À l'inverse, **une différence négative** représente une économie par salarié que l'entreprise peut réaliser en changeant l'implantation de son siège social.



Exemple : Graphique 2 - Coût immobilier global moyen par salarié en 2008 – Paris QCA



→ Comme le montre l'histogramme (cf. graphique 2), une implantation dans Paris QCA réalisée en 2008 dans un immeuble de seconde main représentait un coût immobilier par salarié en 2008 plus important qu'une implantation similaire pour, d'une part, un bail signé de 2004 à 2007 dans le seconde main, et d'autre part, pour un bail signé en 2000 ou de 2003 à 2007 dans le neuf.

En revanche, les utilisateurs pour lesquels, un bail fut signé entre 2000 et 2003 dans le seconde main, ou entre 2001 et 2002 dans le neuf, étaient incités à déménager ou renégocier leur bail pour profiter du niveau relativement plus intéressant du coût immobilier par salarié qu'aurait représenté la signature d'un nouveau bail en 2008.

A propos de BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate est l'un des principaux prestataires de services immobiliers de dimension internationale, 1^{er} acteur du marché en Europe, selon le classement annuel de Property Week Agency 2009, en termes de chiffre d'affaires.

BNP Paribas Real Estate offre une gamme complète de services qui intègre l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management.

Avec 3 500 collaborateurs, BNP Paribas Real Estate apporte à ses clients sa connaissance des marchés locaux dans plus de 25 pays et près de 130 villes (avec ses implantations directes et ses alliances).

BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP Paribas, une des six banques les plus solides au monde selon Standard & Poor's.

Pour plus d'informations : www.realestate.bnpparibas.com - **L'immobilier d'un monde qui change**

Contacts presse

Anne-Caroline Briand - Tél: +33 (0)1 55 65 22 11- Mobile : +33 (0)6 31 47 63 85 – anne-caroline.briand@bnpparibas.com

Amira Tahirovic-Halilovic - Tél: +33 (0)1 55 65 22 08 - Mobile : +33 (0)6 37 78 12 17 - amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com

La Chaire Immobilier ESSEC – BNP Paribas Real Estate

Depuis 2002, la Campagne de Développement de l'ESSEC favorise la création de Chaires et d'Instituts. Ceux-ci conjuguent enseignement, recherche et diffusion des connaissances en associant étroitement les entreprises partenaires.

La Chaire Immobilier ESSEC – BNP Paribas Real Estate, dont le professeur titulaire est Mme Ingrid Nappi-Choulet, a été créée en 2003. Elle a pour principal objectif de favoriser un enseignement académique et professionnel de haut niveau ainsi que la recherche dans le domaine de l'économie immobilière et de l'étude des marchés immobiliers. Elle propose en plus de ses recherches, des cours spécifiques au management et à la finance de l'immobilier aux étudiants de l'ESSEC MBA en formation initiale.

Pour plus d'information : www.essec-immobilier.com

Contacts :

Prof. Ingrid Nappi-Choulet- Tél: +33 (0)1 34 43 31 86 - Mobile : +33 (0)6 18 16 82 07 - nappi@essec.fr

Kamel Riad-Solh - Tél: +33 (0)1 34 43 28 27- riadsolh@essec.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

ESSEC
BUSINESS SCHOOL
PARIS-SINGAPORE

A propos de l'ESSEC

Le Groupe ESSEC, Ecole Supérieure des Sciences Economiques et Commerciales, fondé en 1907, est un acteur majeur de l'enseignement de la gestion sur la scène mondiale. Avec 4 200 étudiants, une large gamme de programmes en management, des partenariats avec les plus grandes universités dans le monde, un réseau de 35 000 diplômés, un corps professoral composé de 135 professeurs permanents, reconnus pour la qualité et l'influence de leurs recherches, l'ESSEC perpétue une tradition d'excellence académique et cultive un esprit d'ouverture au service des activités économiques, sociales et de l'innovation.

Pour toute information complémentaire : www.essec.fr

Contacts presse :

Olivia Retali - Tél: +33 (0)1 34 43 28 47- retali@essec.fr