

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS



PRIMONIAL
REIM



EURO CITY RANKING

PAR

PRIMONIAL REIM

L'immobilier résidentiel en France et en Europe

L'immobilier résidentiel ne cesse d'attirer les investisseurs. Particuliers ou institutionnels, tous y trouvent des intérêts certains : un bon placement pour préparer sa retraite, la perspective d'une plus-value potentielle... En somme, voilà un engouement qui soulève de nouvelles questions !

55, avenue Marceau

75116 Paris

06 50 63 80 23

nrivory@lpei.fr



PRIMONIAL REIM

Primonial REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2011. Elle a pour vocation de concevoir et gérer une gamme de véhicules d'investissement traduisant ses convictions fortes sur les marchés immobiliers. Son objectif est de mettre à la disposition du plus grand nombre une gamme de SCPI investissant dans l'immobilier de bureaux, de commerces, de santé/éducation et résidentiel.

Primonial REIM, en qualité de société de gestion de portefeuille, constitue et gère des OPCI (dédiés aux investisseurs institutionnels ou grand public). Le 10 juin 2014, Primonial REIM a obtenu l'agrément AIFM (Alternative Investment Fund Manager) auprès de l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA).

Avec 14 Mds d'euros d'encours sous gestion, 50 000 associés et 38 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière en France.

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions «Gestion Immobilière» et «Transactions sur Immeubles et fonds de commerce» numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège - 75008 PARIS.

SIÈGE SOCIAL

36 rue de Naples 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 11.
www.primonialreim.com

1 PROFITER DU DYNAMISME DES MÉTROPOLLES

Plus que jamais, la métropolisation⁽¹⁾ rebat les cartes des marchés résidentiels.

L'intérêt des investisseurs pour l'immobilier résidentiel est aujourd'hui un fait avéré en France. Les particuliers y voient un moyen privilégié de constituer notamment leur épargne-retraite et les institutionnels y voient une classe d'actifs portée par la démographie croissante des territoires et offrant un point d'entrée compétitif.

Le déséquilibre actuel entre l'offre de logements et la demande des locataires a conduit à une forte croissance des valeurs locatives, nettement supérieure à l'inflation alors que des lois ont été adoptées pour réguler les loyers dans les zones tendues. La pression des ménages pour se loger a également poussé les prix de l'immobilier à la hausse dans les villes en manque d'offre et aux fondamentaux solides (transports publics développés, tension foncière faible, taux de chômage faible et revenus élevés, etc..).



D'ici 2050,
la Zone Euro
comptabilisera

**350
millions
d'habitants***

Soit +13,5 millions d'habitants vs 2015
*source Eurostat



**Les
nouveaux
modèles
familiaux**

contribuent à accroître
la demande des ménages
sur le marché résidentiel.



**Attractivité
de l'économie**

Alors que certains territoires
concentrent de nombreux
emplois et deviennent d'au-
tant plus attractifs, d'autres
zones se voient dévitalisées.



Dans certaines zones
géographiques, cette
demande est en
déséquilibre
avec l'offre.
Créant une

**forte
augmentation
des loyers et
des valeurs
des biens**

2 LE MODELE EURO CITY RANKING

3 périmètres géographiques

Primonial REIM a élaboré un modèle permettant d'analyser pour un ensemble de marchés résidentiels donné - Le Grand Paris, les métropoles régionales françaises et les métropoles européennes – leurs fondamentaux, leur positionnement dans le cycle immobilier et leur potentiel de valorisation.

Un classement des villes a ainsi été établi via des indicateurs combinant démographies, économies, immobiliers et indicateurs spécifiques.. Le modèle Euro City Ranking de Primonial REIM constitue un outil d'aide à la décision pour les équipes de Primonial REIM pour orienter les investissements résidentiels sur les territoires considérés par Primonial REIM comme les plus porteurs.



une métropole mondiale qui bénéficiera du plus grand projet d'infrastructures en Europe.



des villes à fort potentiel qui profiteront de leur attractivité auprès des actifs, retraités et étudiants.



des opportunités à saisir selon les cycles économiques.

4 grandes catégories d'indicateurs regroupant une dizaine de critères



1



Indicateurs démographiques

solde naturel et migratoire⁽²⁾

2



Indicateurs économiques

revenu disponible, emploi

3



Indicateurs immobiliers

transparence du marché, croissance des loyers, des prix, des taux de rendement, tension foncière et constructions neuves

4



Indicateurs spécifiques

projets d'infrastructures de transports

3 LES VILLES GAGNANTES

1. À l'échelle du Grand Paris

STRATÉGIE

La création de valeur (Value Added⁽²⁾)

Privilégier les marchés à haut potentiel, offrant des opportunités de croissance forte des valeurs des biens et des loyers à moyen terme.

POURQUOI ?

Le dynamisme du Grand Paris

Certains territoires du Grand Paris n'ont pas encore connu une forte croissance de leur valeur. Ces zones devraient connaître dans les prochaines années des évolutions importantes de prix des logements et des loyers.



La livraison des gares du Grand Paris Express, horizon 2024

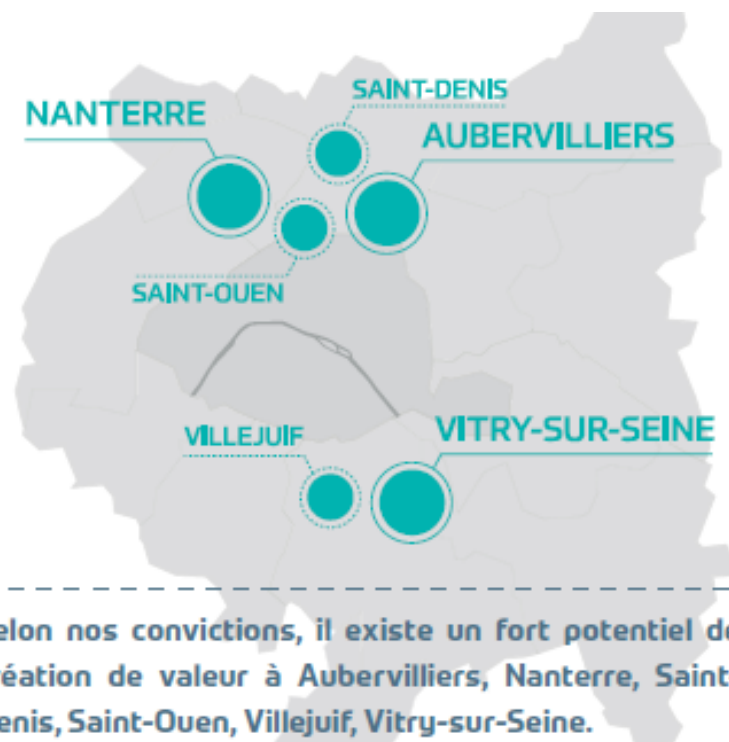


Le contexte des Jeux Olympiques

Classement effectué sur la base des

26

villes retenues en raison du Grand Paris Express, des JO et de leur proximité avec Paris.



Selon nos convictions, il existe un fort potentiel de création de valeur à Aubervilliers, Nanterre, Saint-Denis, Saint-Ouen, Villejuif, Vitry-sur-Seine.

L'ensemble des villes analysées a connu une progression des valeurs des biens et des loyers ainsi qu'une compression de leur taux de rendement sur la période 2002-2017. Toutefois, si des villes comme Puteaux ou Issy-Les-Moulineaux ont déjà enregistré des prises de gains, cette croissance n'a pas encore eu lieu pour les quartiers en devenir à l'Ouest, au Nord et au Sud de Paris. Ces zones sélectionnées devraient connaître de fortes évolutions à la hausse des prix de l'immobilier dans les années à venir en lien avec les livraisons des nouvelles gares du Grand Paris Express.

Des villes telles que Levallois-Perret ou Neuilly-sur-Seine se révèlent neutres en raison de valeurs déjà élevées et d'un impact limité du Grand Paris Express.

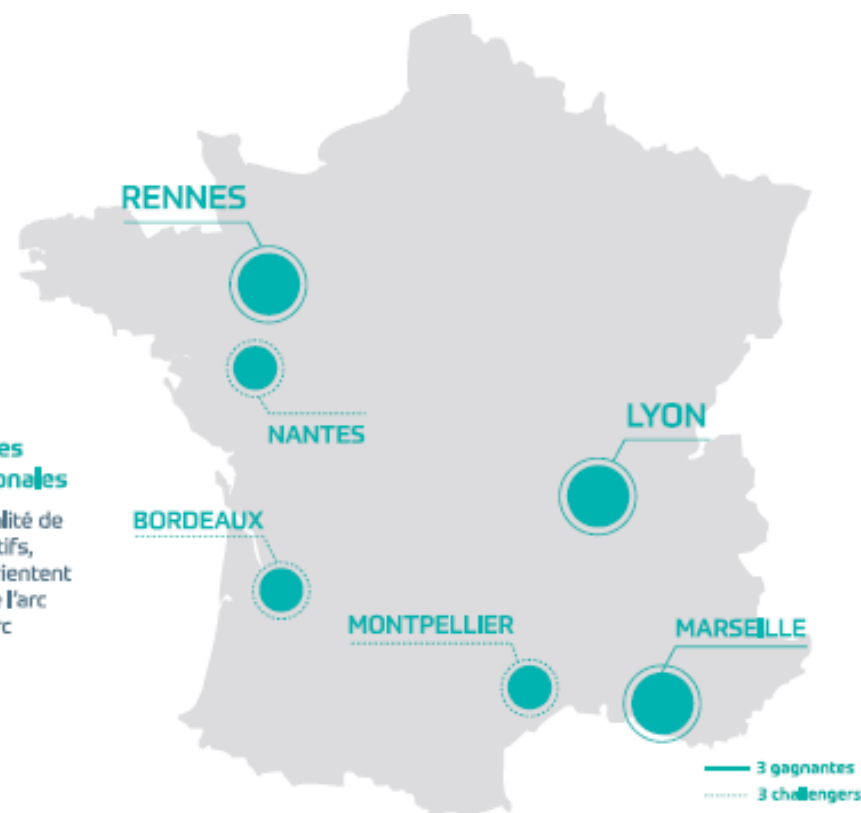
2. À l'échelle des métropoles régionales françaises

STRATÉGIE

La sécurité des marchés (Core^(A))
Privilégier les marchés sécurisés, qui continueront à être portés par le phénomène de métropolisation.

POURQUOI ?

L'intensification des migrations inter-régionales
À la recherche d'une qualité de vie supérieure, les actifs, étudiants et retraités s'orientent vers les métropoles de l'arc atlantique et de l'arc méditerranéen.



Des zones d'emploi développées



Des territoires connectés avec de nombreux services publics et culturels

Classement effectué sur la base des

29

villes françaises, hors Paris, retenues en raison de leur dimension mondiale, européenne et régionale.

On note des cycles de marchés résidentiels contrastés.

Les métropoles françaises analysées ont connu des progressions à la hausse ou à la baisse des valeurs immobilières et des loyers sur la période 2002-2017. Sur la période 2011-2017, certaines villes «dévissent» : c'est le cas de Limoges ou Caen, par exemple. À l'inverse, d'autres villes ont déjà connu une envolée, comme Bordeaux. Des territoires comme Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes ou Rennes bénéficient de fondamentaux solides et offrent un point d'entrée à l'investissement plus favorable.

3. À l'échelle des métropoles européennes

STRATÉGIE

Une approche patrimoniale

Privilégier les économies robustes combinées aux rendements attractifs.

POURQUOI ?

La stabilité des territoires

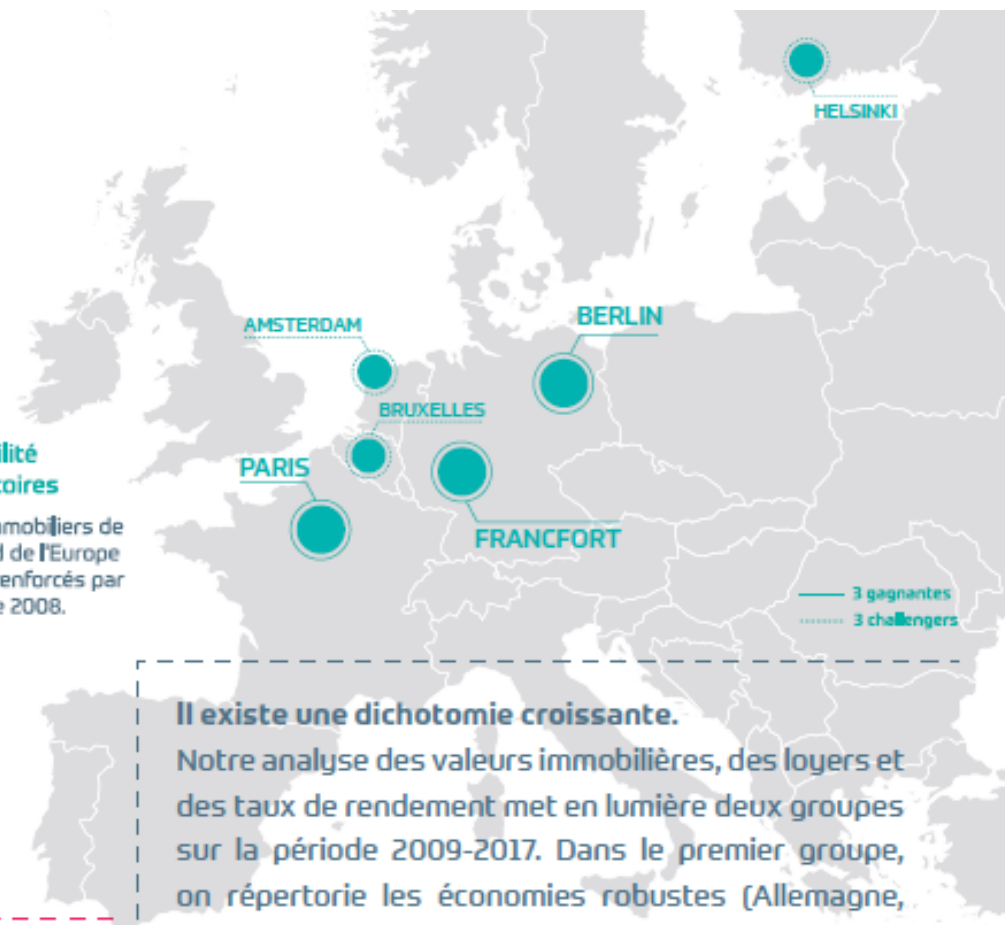
Les marchés immobiliers de la zone du nord de l'Europe sont ressortis renforcés par la crise de 2008.



L'évolution du pays face à la crise de 2008



Les conditions macroéconomiques et politiques



Il existe une dichotomie croissante.

Notre analyse des valeurs immobilières, des loyers et des taux de rendement met en lumière deux groupes sur la période 2009-2017. Dans le premier groupe, on répertorie les économies robustes (Allemagne, Autriche, Belgique, Finlande, France, Pays-Bas). Si Paris, Munich ou Vienne ont affiché des rendements très bas, il faut se tourner vers Amsterdam, Anvers ou Bruxelles pour trouver des taux plus attractifs. L'autre groupe est constitué de pays traversant ou ayant traversé une crise économique profonde (Italie, Espagne, Grèce, Irlande, Portugal). La croissance des loyers et/ou des valeurs est moins rapide et/ou n'ont pas encore rattrapé leur niveau d'avant crise (comme pour Dublin).

Classement effectué sur la base des

20

villes retenues en raison de leur aire métropolitaine de plus d'1 million d'habitants.

LEXIQUE

(1) Métropolisation : La métropolisation est la concentration des actifs (services publics, hubs de transport, entreprises du secteur tertiaire, offre culturelle, offre scolaire, offre immobilière, etc.) dans certains territoires, qui tendent alors à s'étendre et à devenir de plus en plus attractifs.

(2) Solde naturel et migratoire : Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Le solde migratoire, quant à lui, est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

(3) Stratégie Value-added : investissement immobilier dont la performance à long terme provient principalement de gains en capital.

(4) Stratégie Core : investissement immobilier dont la performance à long terme provient principalement de revenus stables issus d'un actif à forte qualité patrimoniale.

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS

EURO CITY RANKING

par Primonial REIM - Département Recherche - Mai 2018

Contact : 06 50 63 80 23 - nrivory@lpei.fr

www.primonialreim.com

55, avenue Marceau

75116 Paris

Ce document est communiqué à titre informatif seulement et ne constitue pas de la part de Primonial REIM une offre d'achat ou de vente de produit d'investissement ou de service d'investissement et ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement, un conseil juridique ou fiscal.

Les stratégies d'investissement présentées peuvent ne pas être accessibles à tout type d'investisseur. Les opinions, estimations et prévisions sont subjectives et peuvent faire l'objet de modification sans préavis. Elles sont basées sur des données disponibles auprès de fournisseurs de données officiels. Il n'y a aucune garantie que les prévisions se réalisent. Il n'y a aucune garantie que les prévisions soient basées sur des données exactes et exhaustives. L'appréciation de ces informations est laissée au libre arbitre des lecteurs. Ce document ne contient pas suffisamment d'informations pour servir de base à une décision d'investissement.