

OCTOBRE 2019  
POINT MARCHÉ IMMOBILIER

**LES FONDAMENTAUX  
DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL NEUF**  
Une offre restreinte et une demande croissante  
dans les zones tendues

 **AEW** CILOGER

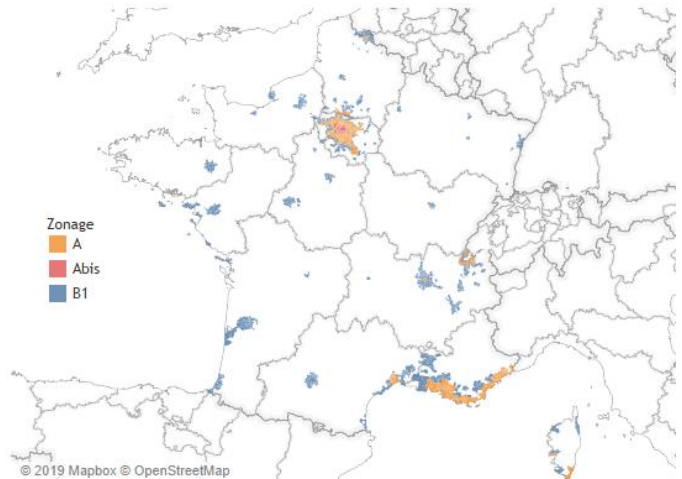
## DES FONDAMENTAUX QUI JUSTIFIENT L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL DANS LES ZONES TENDUES, PARTICULIÈREMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

- Les zones résidentielles éligibles au dispositif Pinel (A, Abis et B1) sont concentrées notamment en région parisienne, lyonnaise et PACA.
- Il s'agit des zones à forte densité de population avec un besoin fort en résidentiel neuf pour répondre à la demande croissante.
- Le besoin dans les métropoles est dû à l'accroissement naturel et aux migrations nationales et internationales

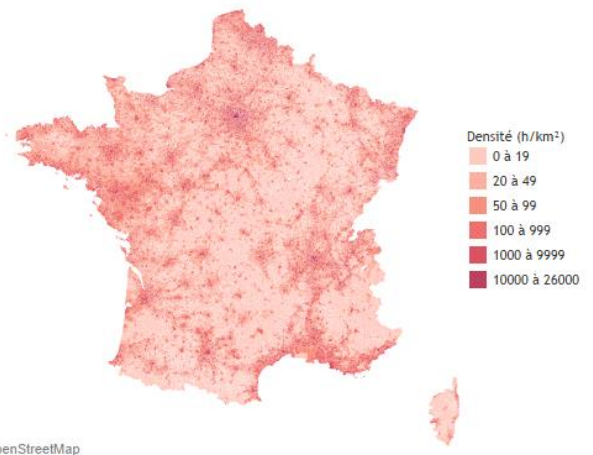
- D'autre part, malgré une accélération des constructions ces dernières années, le déséquilibre offre / demande persiste.
- Ainsi, le déficit cumulé de construction de logements en Île-de-France est estimé à près de 300.000 sur 10 ans
- L'offre est souvent inadaptée (vieillesse, normes environnementales etc.)

- Des phénomènes sociétaux augmentent le nombre de ménage et le besoin en logements: divorces, décohabitation des étudiants, entrée dans la vie adulte plus tardive, allongement de l'espérance de vie, mobilité territoriale plus importante etc.
- Le besoin en termes de logements intermédiaires est d'autant plus flagrant en région parisienne au regard des disparités de revenus.

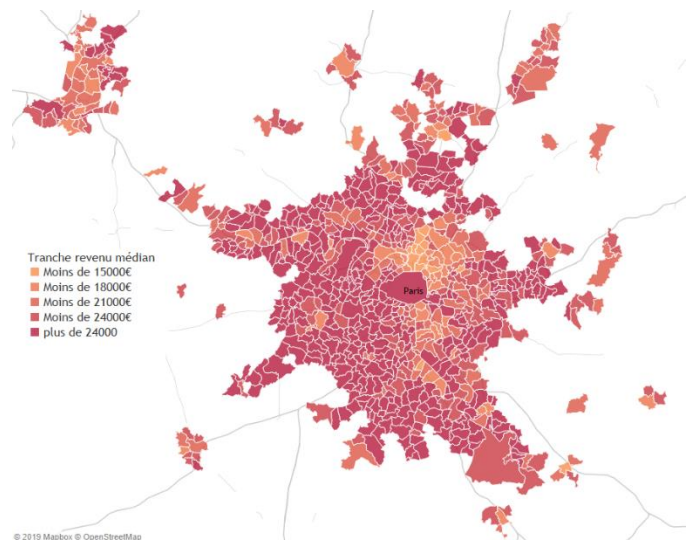
### Zones tendues en France



### Densité de population



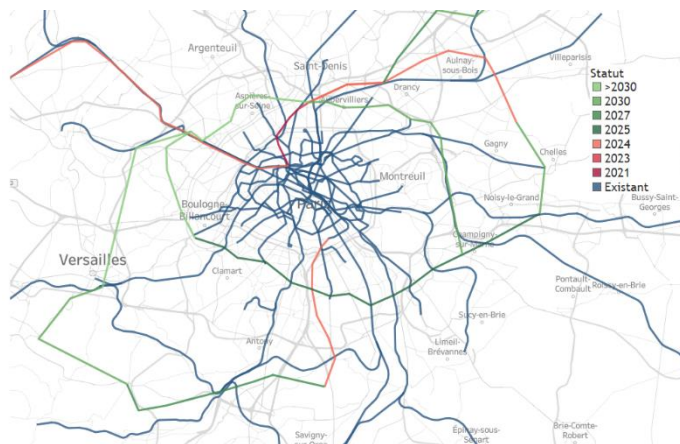
### Niveau de vie médian en Ile de France



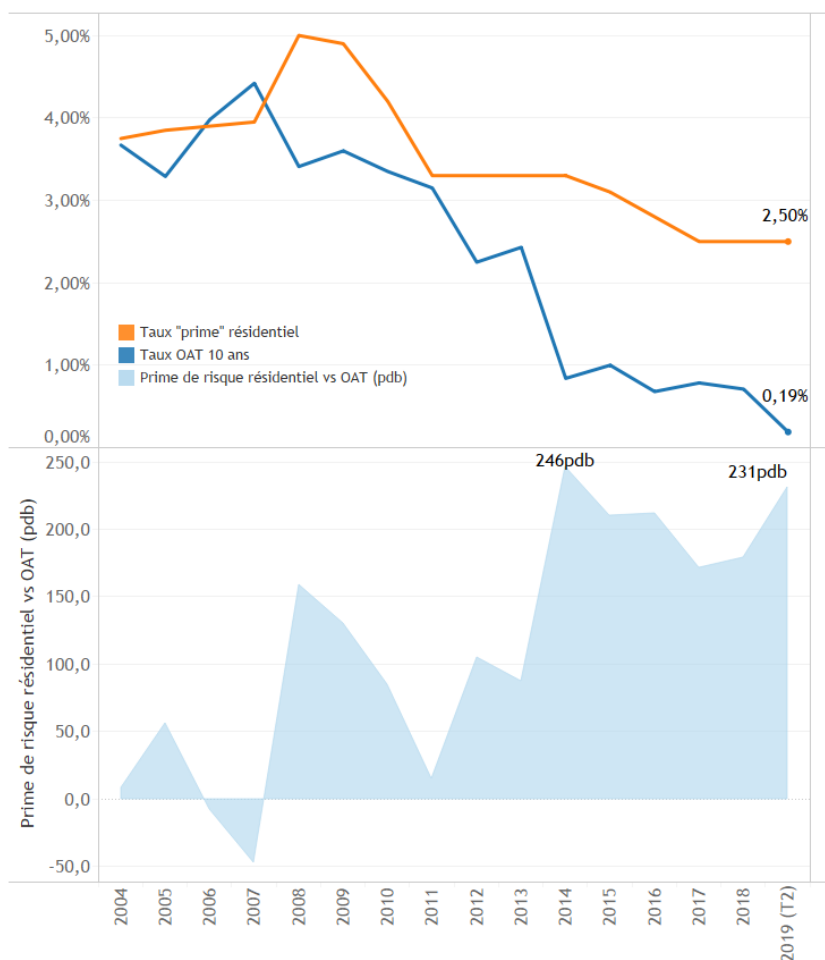
## UNE PRIME DE RENDEMENT POUR L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL FAVORISÉE PAR DES TAUX D'INTÉRÊTS BAS PLUS LONGTEMPS

- Avec 200 km de lignes de métro supplémentaires et 68 nouvelles stations, Les travaux du Grand Paris Express devraient valoriser de nouveaux secteurs résidentiels autour des quartiers de gare.
- La croissance des prix devrait continuer dans les prochaines années dans les zones tendues, notamment dans les zones qui bénéficieront d'une meilleure accessibilité aux transports telles que dans le Grand Paris.
- En termes d'investissement, le contexte de taux bas est également un facteur de résilience des prix en favorisant une « prime » à l'investissement immobilier par rapport aux rendements obligataires.
- Cette prime entre l'immobilier et les taux sans risques est historiquement élevée.
- Actif tangible, l'immobilier offre des rendements locatifs résilients (avec des revenus locatifs en adéquation avec le revenu des ménages) et stables (taux de vacance faible).
- Enfin, l'aspect socialement responsable devient une motivation grandissante de l'investissement immobilier notamment en résidentiel neuf :
  - Il protège contre l'obsolescence réglementaire et environnementale.
  - Le dispositif cible des catégories « clés » (infirmiers, enseignants etc.) dans des logements de qualité à charges faibles

### Des opportunités renforcées dans le cadre du Grand Paris



### Ecart entre le taux de rendement résidentiel et le taux obligataire (OAT 10 ans)



Sources: CBRE, Oxford Economics, AEW

## À PROPOS D'AEW Ciloger

AEW Ciloger est la société de gestion responsable de l'ensemble de l'activité institutionnelle et grand public du groupe AEW en France. Elle dispose d'une expertise spécifique dans la création et la gestion de fonds et de mandats pour le compte de clients institutionnels et de fonds destinés à la clientèle de particuliers depuis plus de 34 ans. Les actionnaires d'AEW Ciloger sont Natixis Investment Managers et La Banque Postale.

Au travers des fonds grand public, AEW Ciloger gère 22 SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) et 2 OPCI grand public (Organisme de Placement Collectif Immobilier) représentant plus de 7 Mds€ d'actifs et accompagne 95 500 associés dans leurs investissements immobiliers. La société de gestion se classe parmi les cinq premiers acteurs de l'épargne immobilière intermédiée en France et développe une expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management immobilier pour compte de tiers. Le patrimoine géré est représentatif des secteurs de l'investissement immobilier en termes de typologie (bureaux, commerces, résidentiel) et de localisation (Ile-de-France, principales métropoles régionales et principales villes de la zone euro). AEW Ciloger distribue ses produits à travers trois grands réseaux bancaires (Caisse d'Épargne, Banques Populaires et La Banque Postale), les principales plateformes d'assurance et une sélection de conseillers en gestion de patrimoine partenaires.

AEW Ciloger est une entité du groupe AEW, un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 65,4 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 décembre 2018. AEW compte plus de 700 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Hong Kong. AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissement immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement.

AEW s'engage à mener une approche durable et socialement responsable dans sa gestion d'investissements immobiliers et préservant et en améliorant la valeur des actifs de ses clients, existants et futurs.

## Exemples d'investissements de la SCPI Pinel Ciloger Habitat 5

Les photos présentées sont celles d'investissements réalisés par la précédente SCPI Pinel d'AEW Ciloger, ils ne préjugent pas des investissements futurs et sont données à titre d'exemples



© Pierre Perrin / Zoko productions



© Eric Avenel



© Eric Avenel

### AEW CILOGER

SIÈGE SOCIAL : 22, RUE DU DOCTEUR LANCEREAUX - 75008 PARIS

TEL. : 01 78 40 53 00

La présente publication a pour but de fournir des informations aidant les investisseurs à prendre leurs propres décisions d'investissement, et non de fournir des conseils en investissements à un quelconque investisseur en particulier. Les investissements discutés et les recommandations incluses dans les présentes peuvent ne pas convenir à tous les investisseurs : les lecteurs doivent juger par eux-mêmes de manière indépendante de l'adéquation desdits investissements et recommandations, à la lumière de leurs propres objectifs, expérience, jugement, situation fiscale et financière en matière d'investissements. La présente publication est constituée à partir de sources choisies que nous jugeons fiables, mais nous n'apportons aucune garantie d'exactitude et d'exhaustivité relativement aux, ou en rapport avec les informations présentées ici. Les opinions exprimées dans les présentes reflètent le jugement actuel de l'auteur ; elles ne reflètent pas forcément les opinions d'AEW ou d'une quelconque société filiale ou affiliée d'AEW et peuvent changer sans préavis. Bien qu'AEW fasse tous les efforts raisonnables pour inclure des informations à jour et exactes dans la présente publication, des erreurs ou des omissions se produisent parfois. AEW décline expressément toute responsabilité, contractuelle, civile, responsabilité sans faute ou autre, pour tout dommage direct, indirect, incident, consécutif, punitif ou particulier résultant de, ou lié d'une quelconque manière à l'usage qui est fait de la présente publication. Le présent rapport ne peut être copié, transmis, ou distribué à une quelconque autre partie sans l'accord express écrit d'AEW. La présente communication commerciale est émise par AEW Europe LLP, AEW Ciloger et AEW S.à.r.l. (ensemble « AEW ») filiales d'AEW SA. AEW SA appartient au Groupe AEW qui comprend également AEW Capital Management, L.P. et ses filiales ainsi que AEW UK Investment Management LLP. AEW SA et AEW Capital Management, L.P. sont des filiales de Natixis Investment Managers.

<sup>[1]</sup> AEW Ciloger, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043.

<sup>[2]</sup> AEW inclut AEW Capital Management L.P. et AEW SA, ainsi que leurs filiales et sociétés affiliées respectives.