



Webinaire du 21 janvier 2021

Les marchés résidentiels en Ile de France: un référentiel d'investissement inédit



Les prochains
rendez vous
de l'EIF



Les prochains rendez-vous IEIF

Jeudi 27 janvier 2021
Colloque

Jeudi 4 février 2021
**Quand l'extra financier s'invite dans la valorisation
des actifs immobiliers...**

Yves Bonamy (MSCI)

Eric Cosserat (Périal)

Arabella Edwards (JLL)

Jeudi 11 février 2021

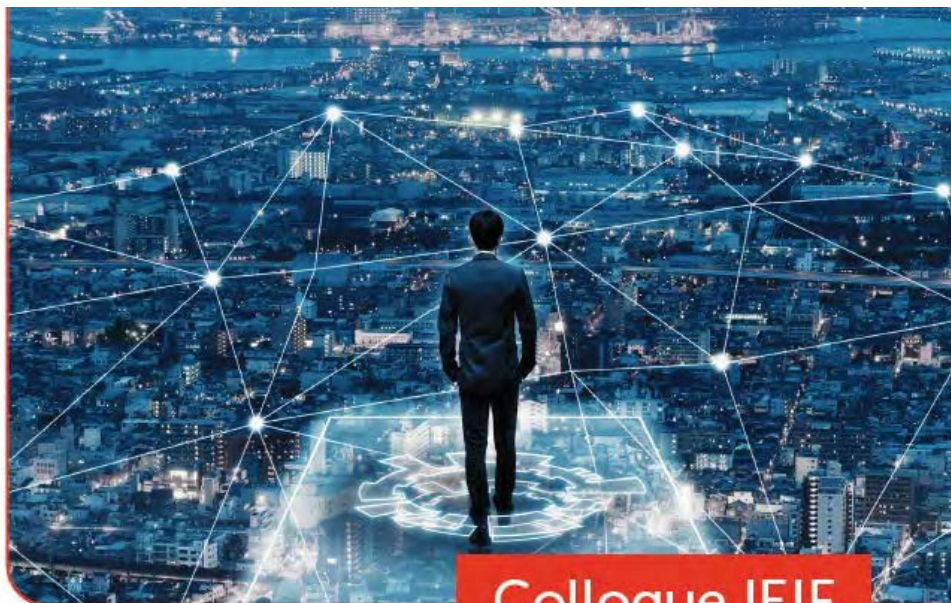
**Nouvelles formes d'organisation du travail :
Où va-t-on travailler demain ?**

Elisabeth Pélegrin-Genel (architecte DPLG, urbaniste et psychologue du travail)

Autres intervenants en attente de confirmation

Crise sanitaire, crise économique : quels avenir pour l'immobilier ?

Format distancié



Colloque IEIF

En partenariat avec :



ColonyCapital

Groupama Gan
REIM



immovalor
GESTION



Partenariat presse :



Avec le soutien de :



Programme

8h30 – Mot de bienvenue

- **Xavier Lépine**, Président, IEIF
- **Alain Taravella**, Président-Fondateur, Altarea

9h00 – Crise sanitaire, crise économique : quel monde «d'après» ?

- **Daniel Cohen**, Economiste, École Normale Supérieure
- **Dr Anne Sénéquier**, Directrice de l'Observatoire de la Santé, IRIS
- **Jean Viard**, Sociologue

10h30 – Quelle allocation stratégique d'actifs demain ?

- **Jean-Pierre Grimaud**, CEO, OFI AM
- **Pierre Schoeffler**, Global Asset Allocation & Sustainable Investing Advisor, La Française et Senior Advisor, IEIF

11h15 – Pause

11h45 – Les stratégies d'investissement immobilier à court et moyen terme

- **Méka Brunel**, Directrice générale, Gecina ; FRICS
- **Eric Donnet**, Directeur général, Groupama Immobilier
- **Karim Habra**, Directeur Général Europe et Asie-Pacifique, Ivanhoe Cambridge
- **François Trausch**, Global CEO, Allianz Real Estate

13h00 – Pause

14h00 – L'immobilier digital : mutation accélérée vers de nouveaux usages ?

- **Christophe Courtin**, CEO, Courtin Investment
- **Lior Derhy**, Managing Partner, New Alpha AM
- **Béatrice Guedj**, Directrice Recherche et Innovation, Swiss Life Asset Managers France et Senior Advisor, IEIF
- **Maximilien Nayaradou**, Directeur général, Finance Innovation
- **Olivier Sellès**, Directeur de l'Innovation, BNP Paribas Real Estate

15h15 – Changement climatique : le grand défi du siècle

- **Corinne Le Quéré**, Climatologue – Présidente du Haut Conseil pour le Climat

15h45 – Changement climatique : vers une ville durable et résiliente

- **Pierre Ducret**, Conseiller climat, Groupe Caisse des Dépôts
- **Stephan de Fay**, Directeur général, Grand Paris Aménagement
- **Matthias Navarro**, Fondateur et co-CEO, Redman ; FRICS
- **Jean-Luc Porcedo**, Président, Nexity Villes & Projets
- **Sophie Schmitt**, Directrice exécutive Gares et Villes, Société du Grand Paris

17h00 – Fin du colloque



Webinaire du 21 janvier 2021

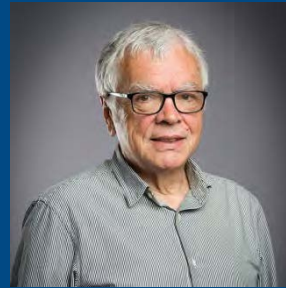
Les marchés résidentiels en Ile de France: un référentiel d'investissement inédit

Les intervenants



Soazig Dumont

Analyste senior
Pôle Marchés immobiliers
IEIF



Gilbert Emont

Senior advisor
IEIF



Stéphane Sebban

Managing director
Co-Head of Funds &
Separate accounts
AEW EUROPE



Arnaud Bekaert

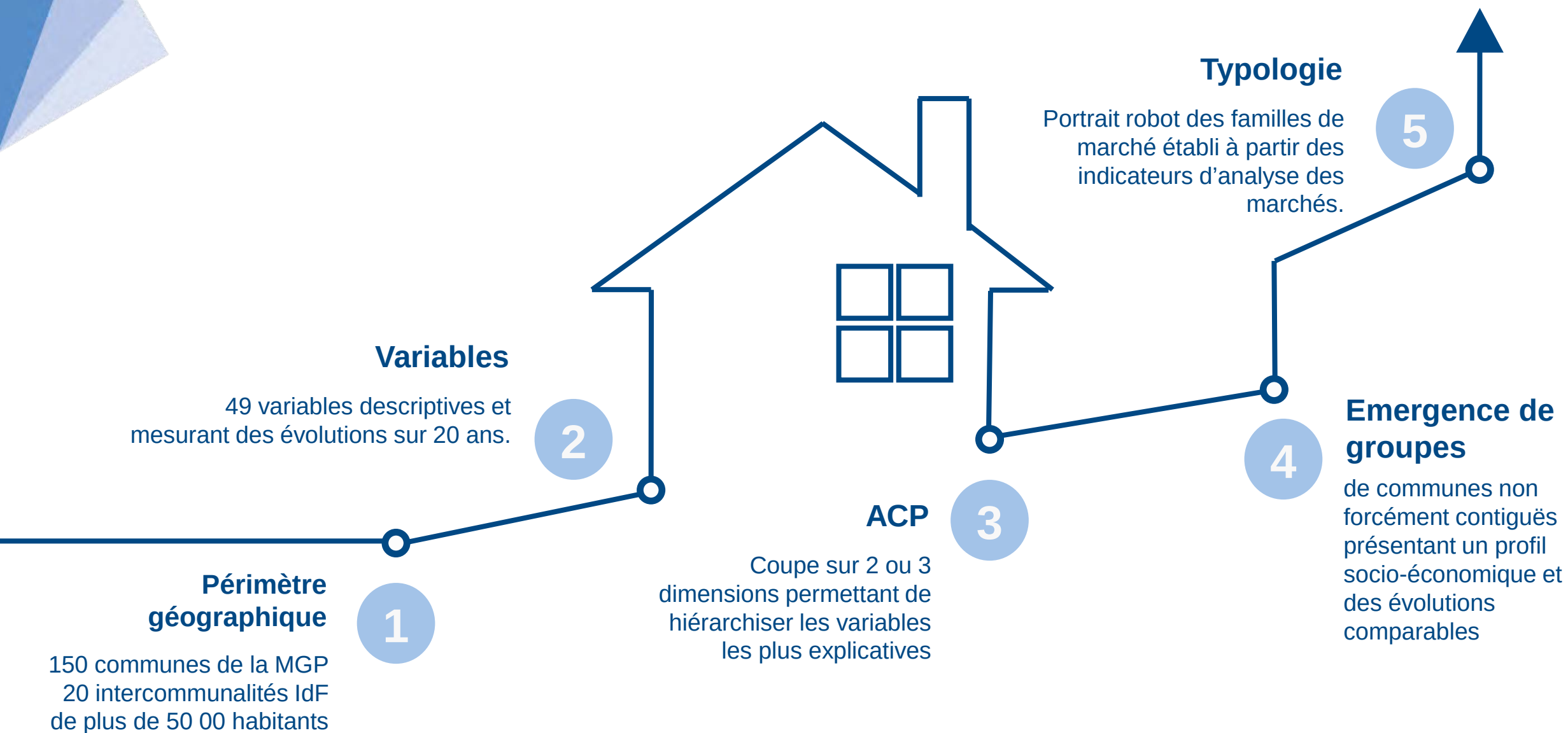
Directeur général
URBAN ERA
BOUYGUES IMMOBILIER

Marchés résidentiels IdF

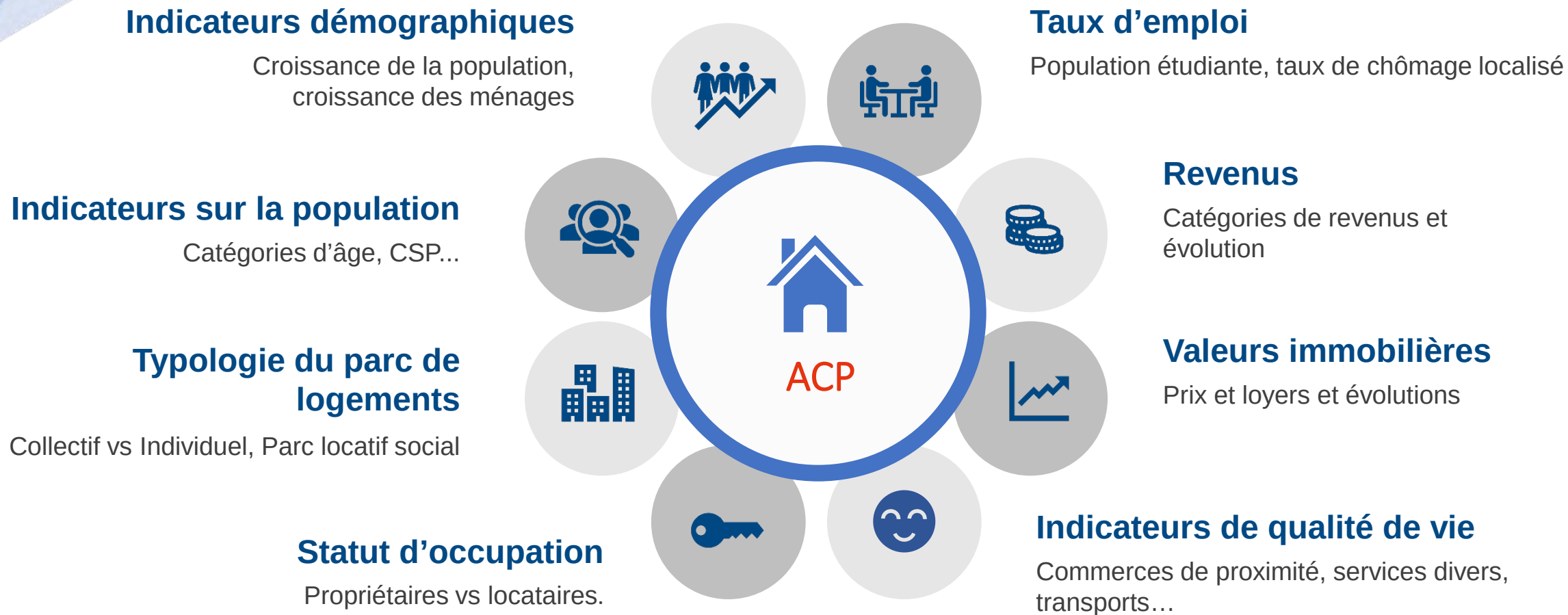
- Rappels méthodologiques
- Présentation de la typologie des marchés

Gilbert EMONT – Soazig DUMONT

Identifier des comportements homogènes de marché



Les variables utilisées



Typologie des marchés franciliens

Analyse descriptive

Rappel des familles de marché issues de l'analyse économétrique

Cf Etude Marché du logement et métropole francilienne – Octobre 2019

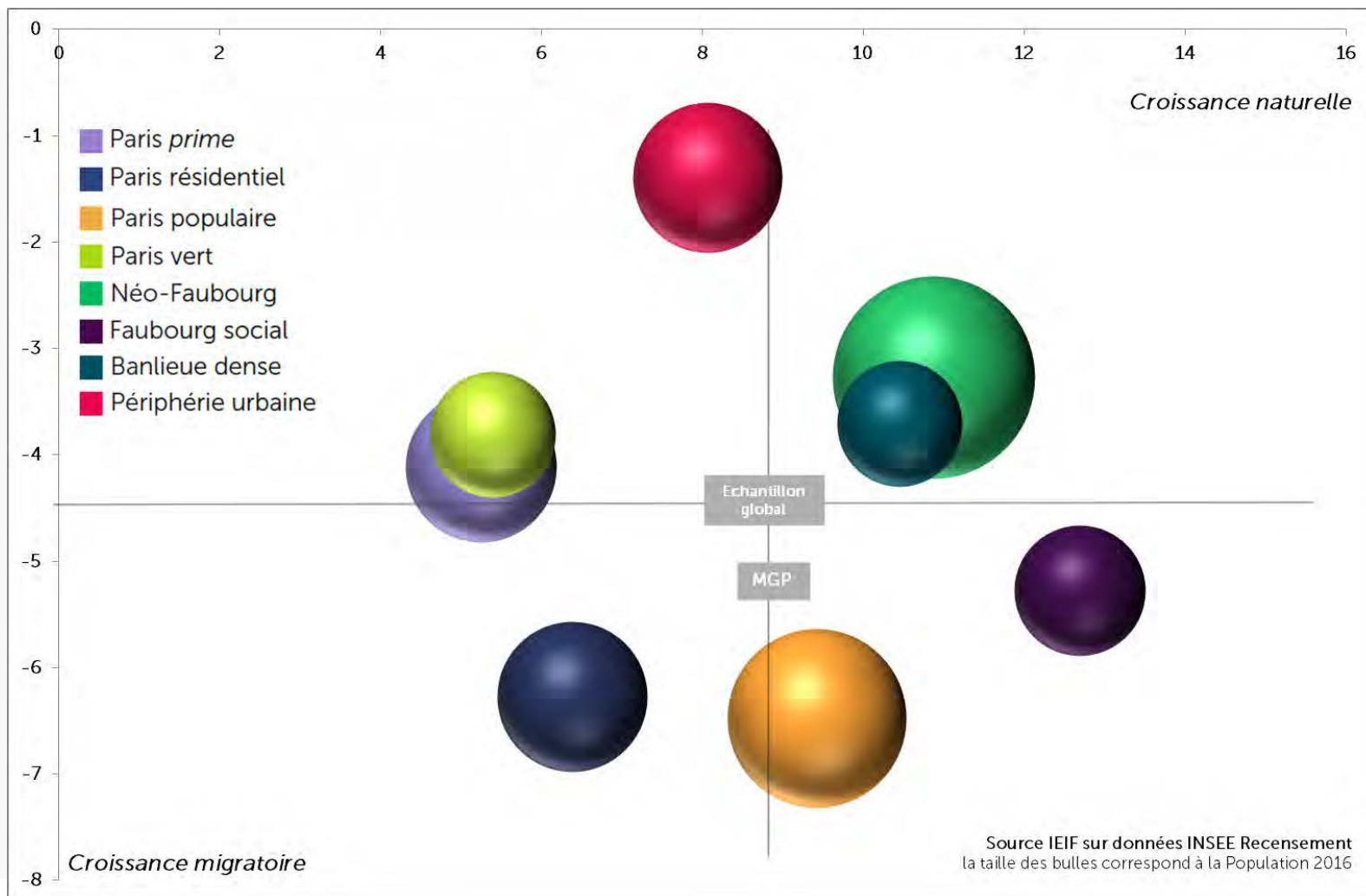
Groupe	Libellé	Nb de Communes	Exemples
1	Paris prime	10	Paris 6e, 7e, 16e, Boulogne Billancourt, Neuilly/Seine, Vincennes, Saint-Mandé....
2	Paris résidentiel	9	Paris 9e, 12e, 13e, 14e, 15e, 17e, Levallois-Perret...
3	Paris populaire	15	Paris 18e, 19e, Asnières/Seine, Suresnes, Issy les Moulineaux, Clichy...
4	Paris vert	15	Rueil-Malmaison, Clamart, Saint-Maur, Meudon, Sèvres, Antony...
5	Néo-Faubourg	15	Nanterre, Montreuil, Créteil, Colombes, Bagnolet, Saint-Ouen, ...
6	Faubourg social	22	Saint-Denis, Epinay/Seine, Vitry/Seine, Le Blanc-Mesnil, Drancy, Sevran, ...
7	Banlieue dense	23	Gagny, Argenteuil, Tremblay en France, Rosny sous bois, Champigny/Marne...
8	Périphérie urbaine		<i>hors périmètre MGP - Grand Paris Seine Ouest, Val Parisis, Cœur d'Essonne...</i>

Note : depuis la parution de l'étude établissant les 8 familles de marché, nous avons rebaptisé les groupes 7 et 8 pour plus de cohérence géographique : Périphérie dense est devenue Banlieue dense, et Banlieue urbaine est devenue Périphérie urbaine.



Typologie des marchés franciliens

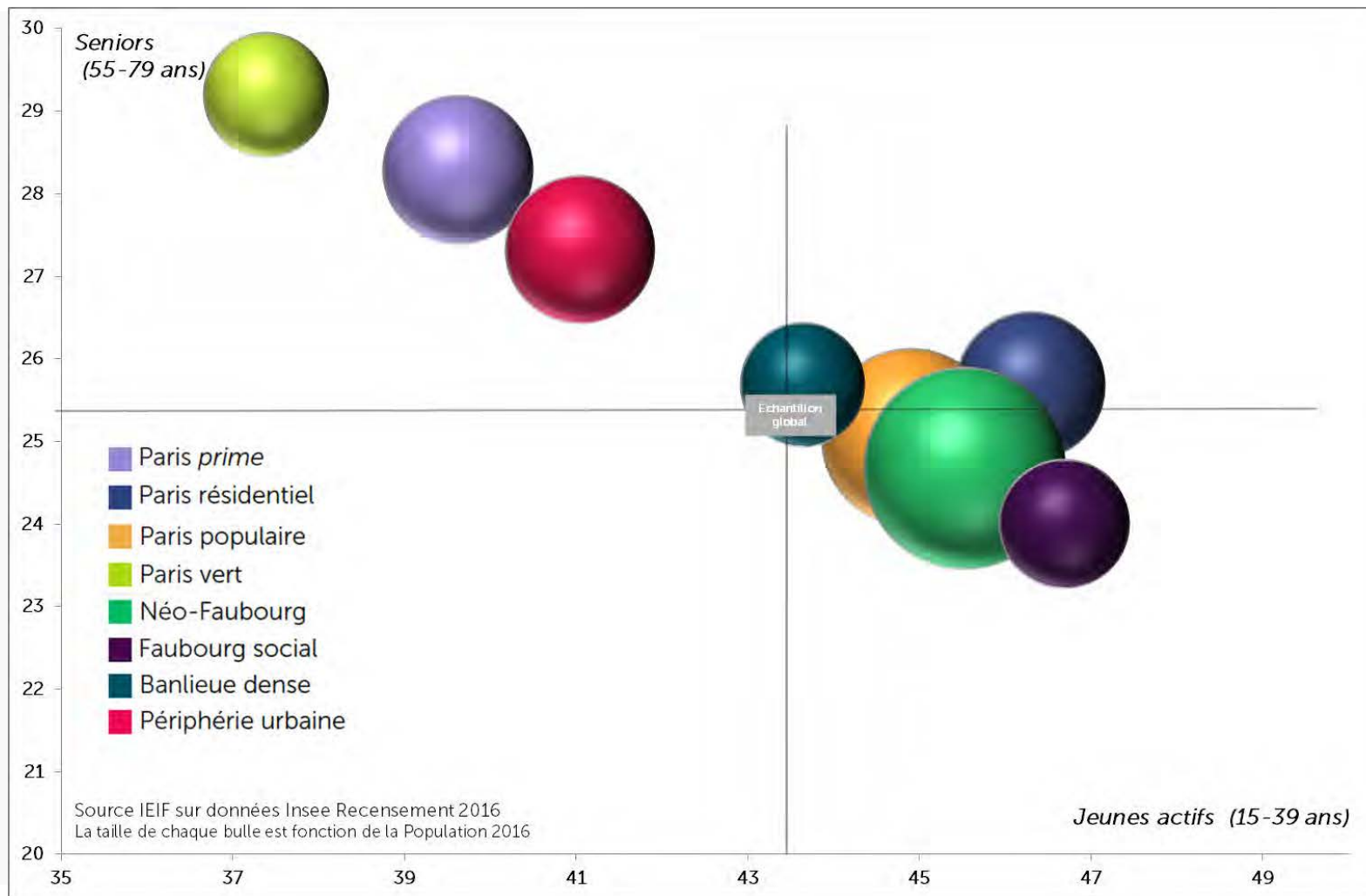
Dynamiques démographiques – période 2008-2016



Un tableau contrasté selon les groupes illustrant la forte hétérogénéité des marchés sous-jacents

Typologie des marchés franciliens

Structure de la population en 2016 (% population de 15 ans et +)



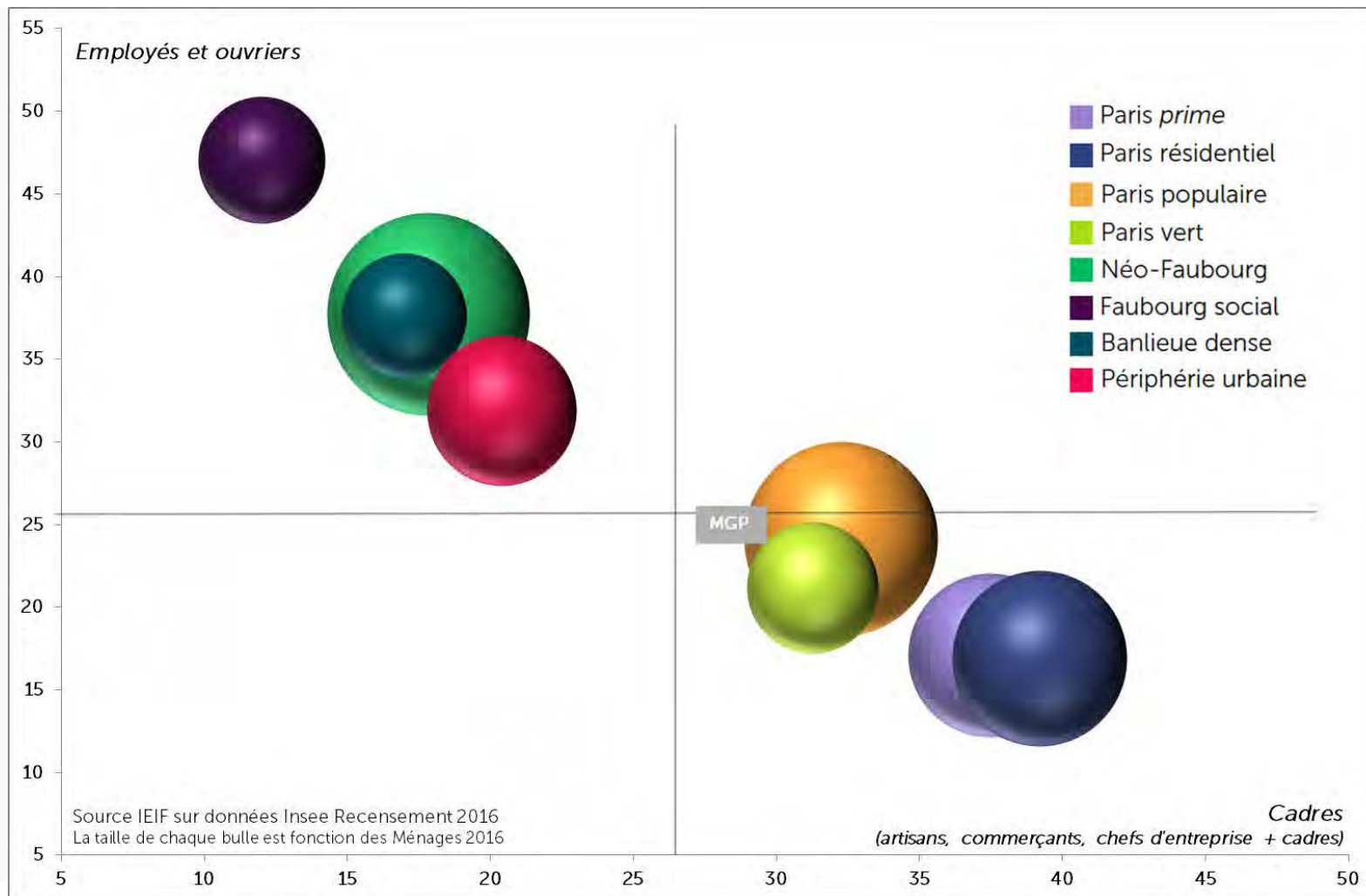
Sociologie des familles de marché

Une confirmation du sous-jacent sociologique de l'analyse économétrique

Première réalité sociologique :
la structure par âge

Typologie des marchés franciliens

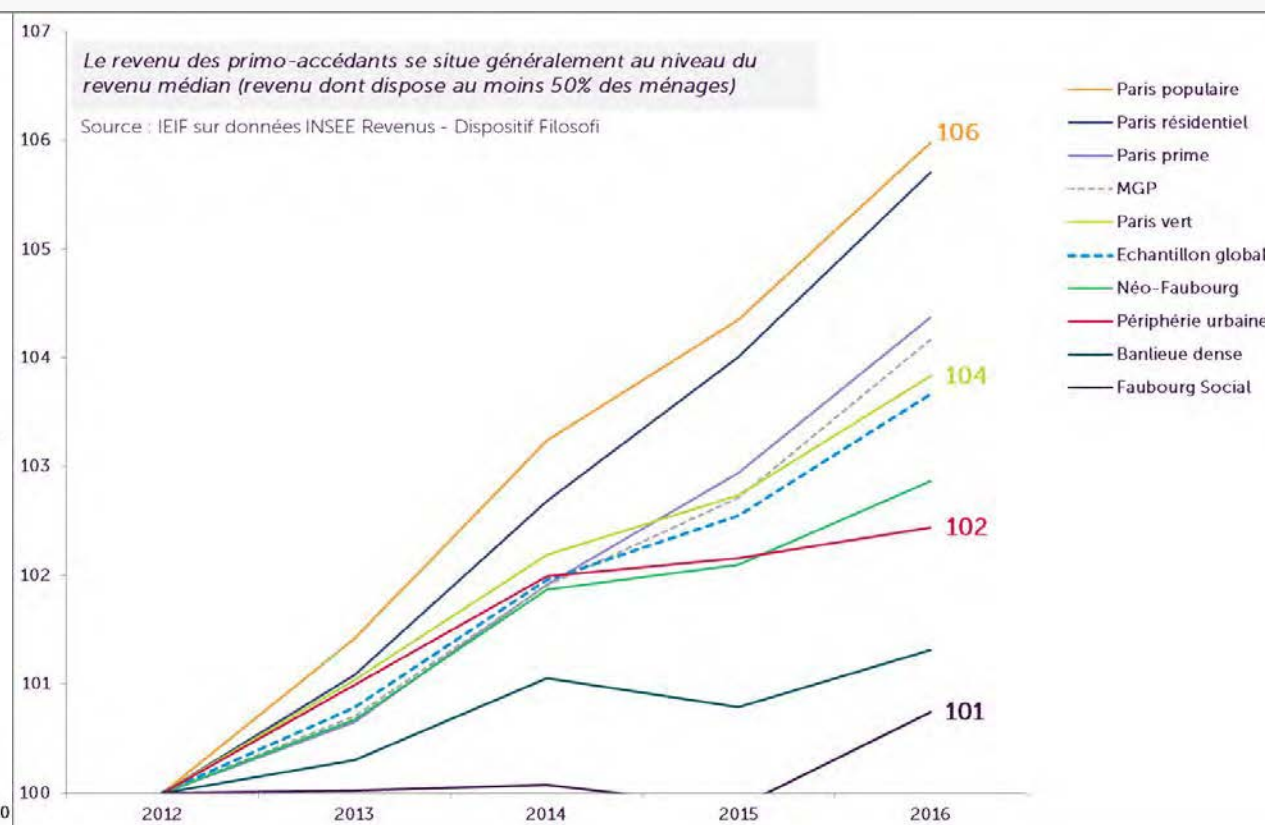
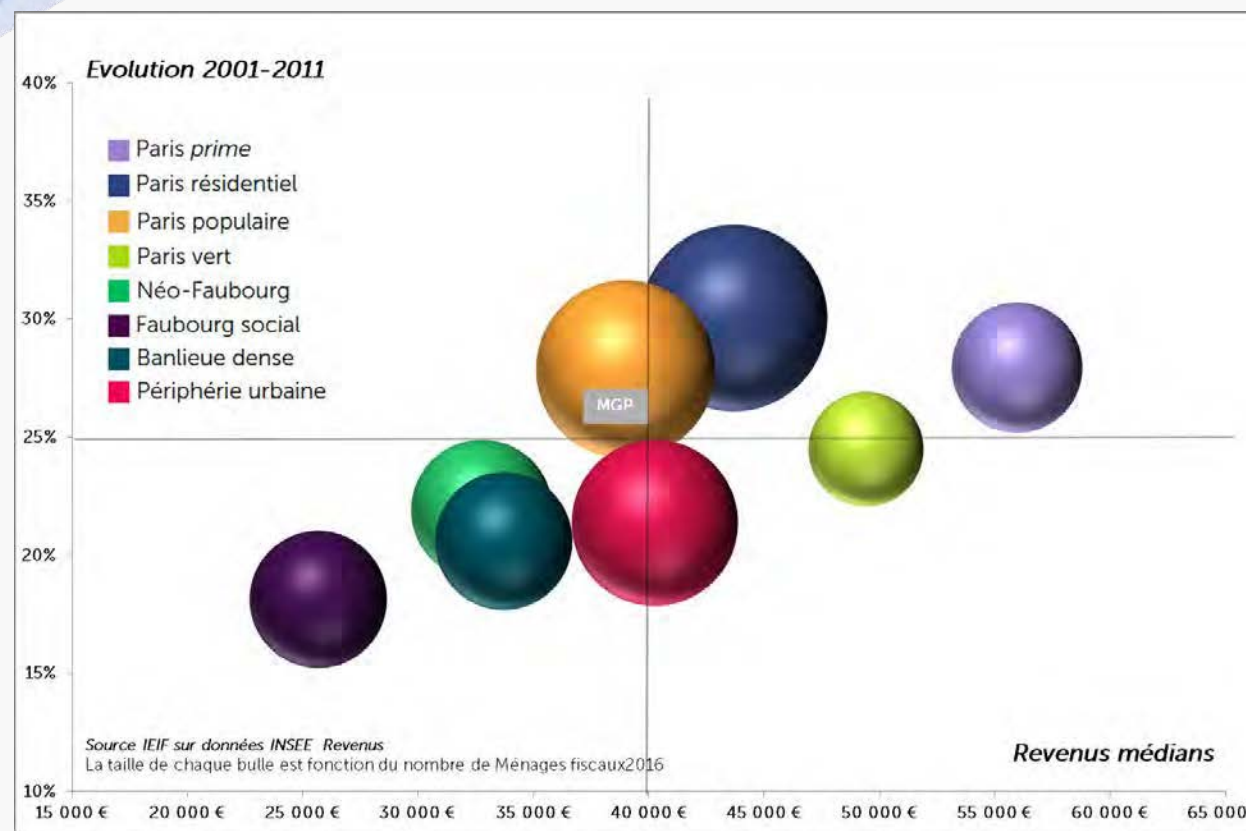
Structure de la population active (en % des ménages)



Deuxième réalité sociologique : la structure socio-professionnelle montre encore une distribution très étirée

Typologie des marchés franciliens

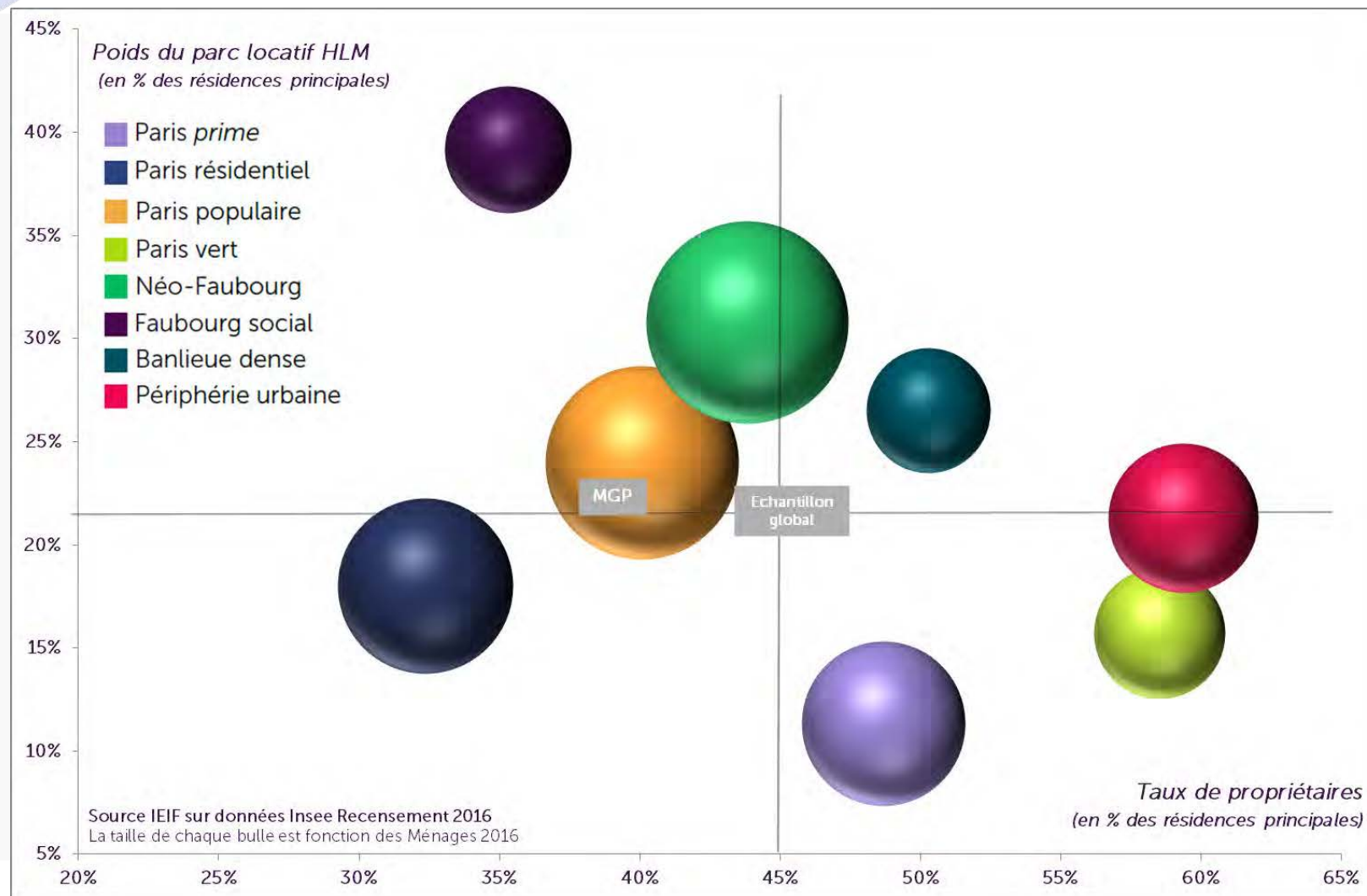
Revenus médians 2016 et évolutions récentes



Revenus médians et évolution –Ralentissement depuis 2012, mais une hiérarchie de l'évolution des revenus qui reste inchangée (cf rupture méthodologie INSEE)

Typologie des marchés franciliens

Statut d'occupation et parc locatif HLM



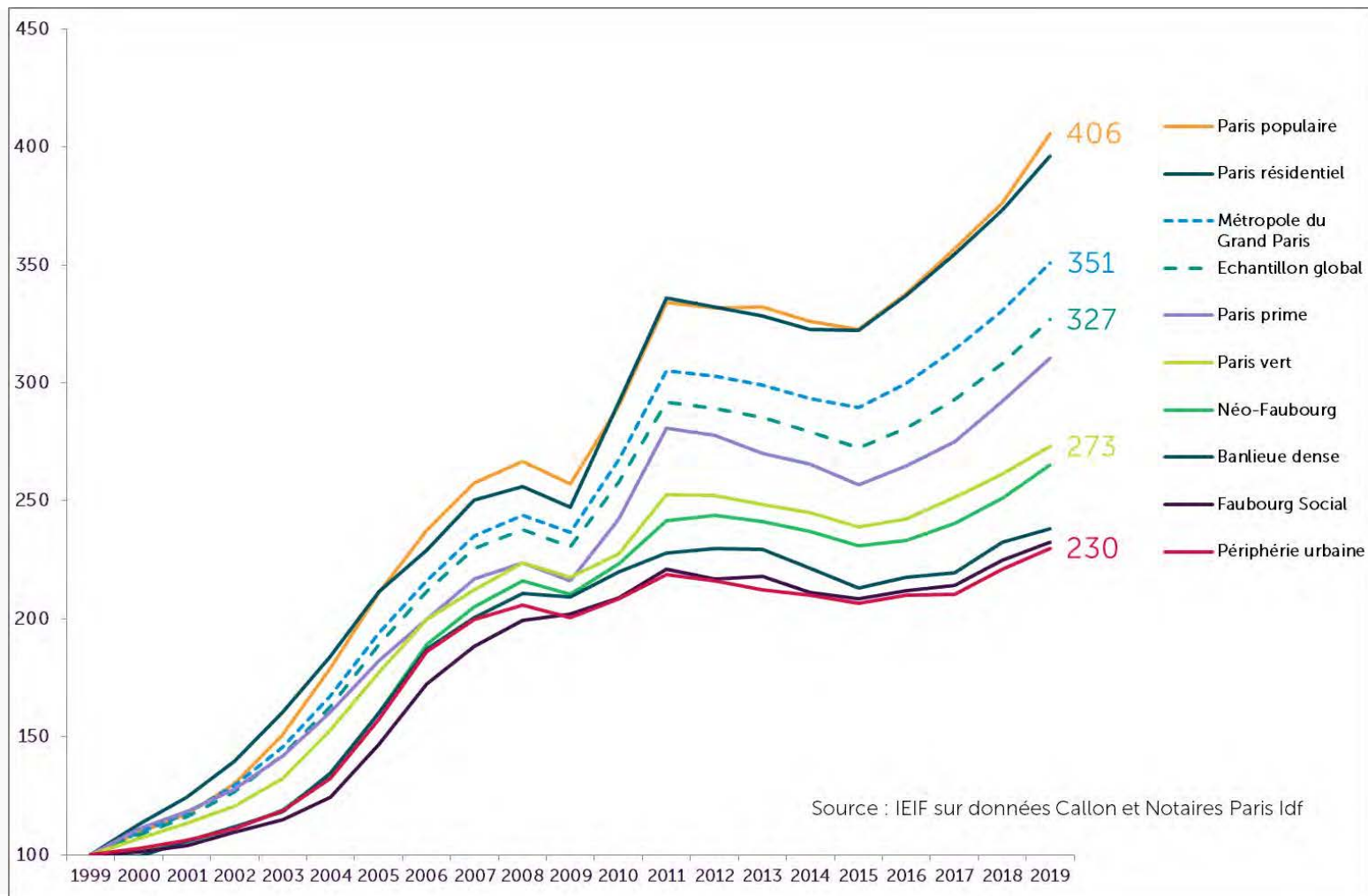
Deux dimensions essentielles du parc métropolitain :

Importance de la propriété

Au sein du parc locatif, le marquage social ou privé est très évident

Typologie des marchés franciliens

Evolution des prix des appartements anciens



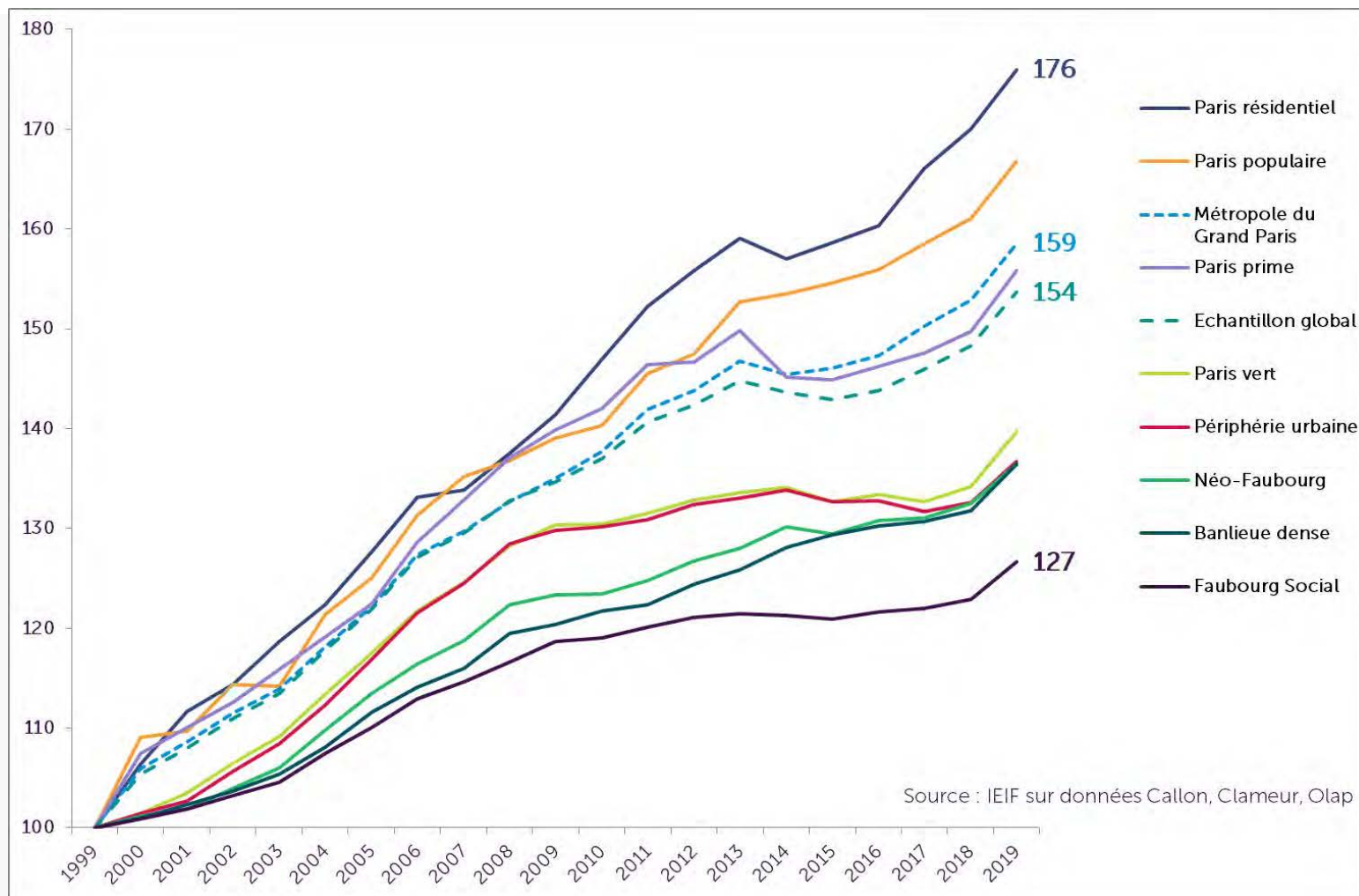
Prix

Gentrification : Paris populaire et Paris résidentiel en tête, Paris prime et vert plus sages

Dérive : les Familles parisiennes en tête du peloton tandis que le Faubourg social et la Banlieue dense restent à la traîne

Typologie des marchés franciliens

Evolution des loyers des emménagés récents

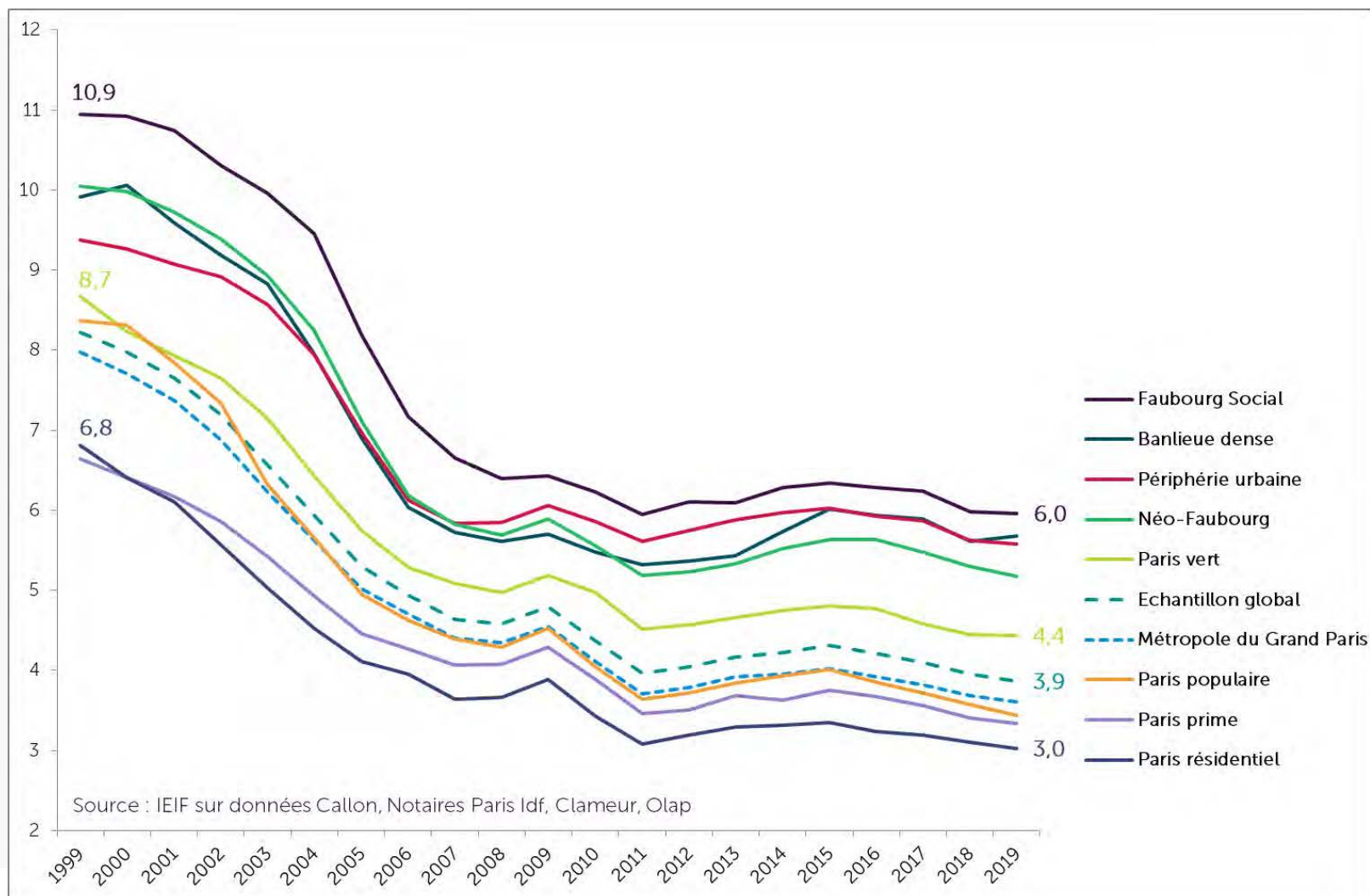


Tensions sur les loyers
des quartiers centraux

Evolution autour de l'IRL
pour les quartiers
périphériques

Typologie des marchés franciliens

Performance des marchés : évolution du rendement courant



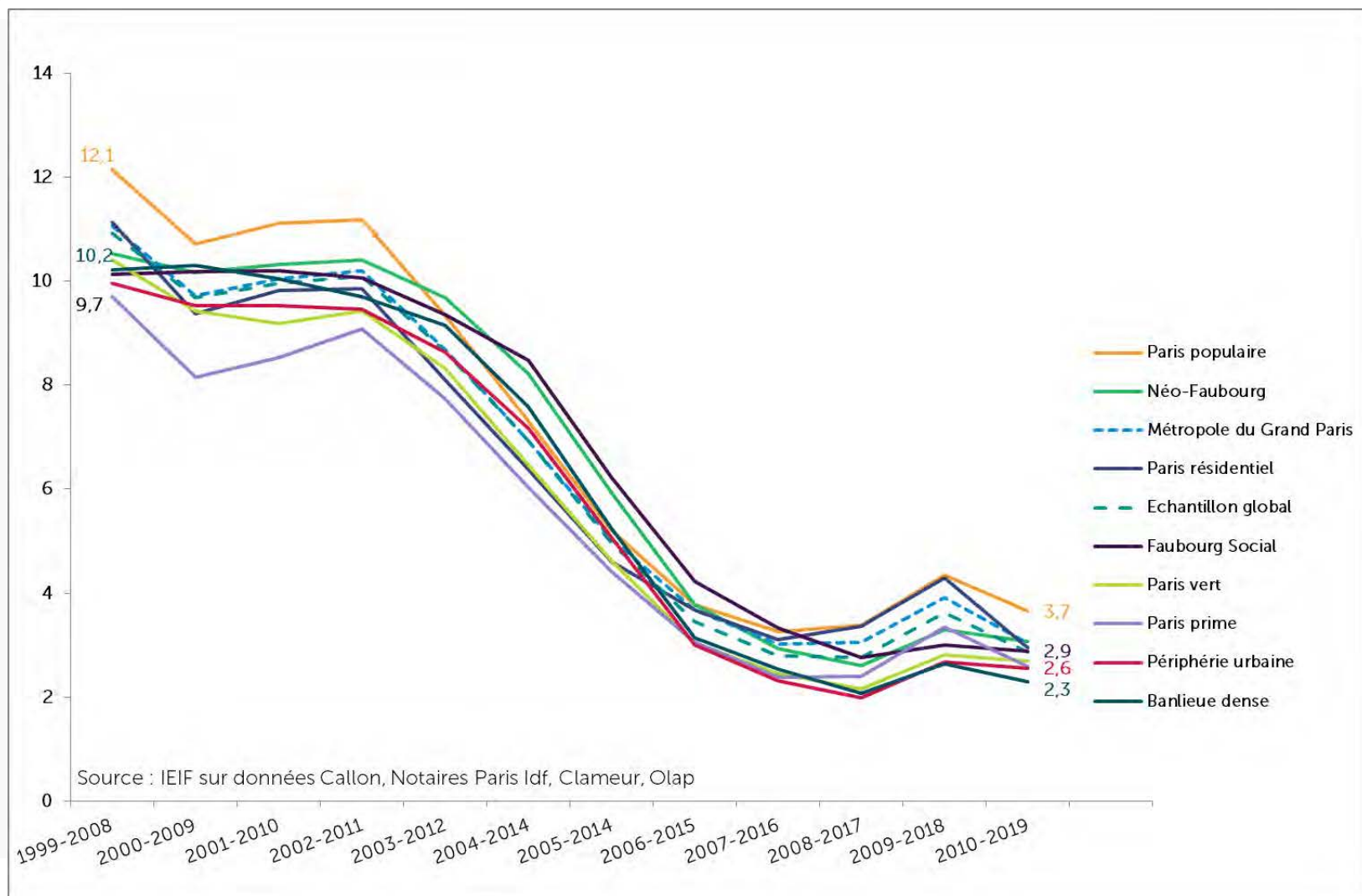
Retour sur investissement 1 : le rendement courant

Une perte due à la valorisation des quartiers. Les familles de marché les plus parisiennes sont les plus impactées par l'effet conjugué de la réglementation des loyers et de la hausse des prix.

Même si les loyers échappent un peu à la réglementation, cela ne compense pas la valorisation patrimoniale.

Typologie des marchés franciliens

Performance des marchés : TRI glissants sur 9 ans



Retour sur investissement 2 : rentabilité sur 9 ans

La valorisation immobilière compense largement le rendement courant et l'ensemble des familles se situe dans une marge de différenciation assez faible (entre 2 et 4 %)

Une baisse globale en moyenne de 10 % à 3% sur l'ensemble de la période dans toutes les familles de marché



Typologie des marchés franciliens

Profil des familles de marché

PARIS VERT

Zone résidentielle du pourtour de Paris Ville, mais comprenant également les secteurs de St-Germain en Laye, Versailles ou Fontainebleau, plus excentrés.

Marché s'appuyant sur une densité d'habitat faible où voisinent encore maisons individuelles de grande qualité et copropriétés d'appartements de standing.

Taux de propriétaires élevé et proportion significative de seniors au sein de ménages où les professions libérales et les cadres d'entreprise dominant.

L'indicateur de revenu y est élevé (le 2^{ème} de toutes les familles) et continue d'augmenter fortement.

PARIS PRIME

Dans un tissu urbain opposé, ce secteur composé largement du Paris Historique et de ses marges prestigieuses, peu renouvelé par la construction, accueille une population de seniors et une faible part de jeunes actifs.

C'est le domaine de l'investissement locatif privé et de la quasi-absence de logement social. Les cadres et professions libérales en sont les principaux habitants, soit dans de grands logements issus du parc ancien, soit dans de petits logements au coût très élevé.

C'est là que le niveau de revenus est le plus élevé et progresse le plus rapidement.

La colocation autorise l'occupation par une population qu'elle est seule à pouvoir solvabiliser.



Typologie des marchés franciliens

Profil des familles de marché

PARIS RESIDENTIEL

Constitué majoritairement de quartiers parisiens hors du centre historique, ce secteur connaît une forte croissance en fin de XXe siècle, mais semble atteindre aujourd'hui un palier dans son développement, accompagné d'une certaine désolvabilisation des ménages.

Les prix y ont été multipliés par quatre sur la période, et la gentrification s'y est réalisée par le développement du parc locatif privé, malgré un effort de production de logements sociaux : les loyers privés y enregistrent la plus forte hausse : 80 %.

Le niveau de revenu y est élevé (le 3^e parmi l'ensemble des familles de marché), même si sa progression ralentit désormais.

PARIS POPULAIRE

Constitué des arrondissements extérieurs du nord-est de la ville et de quelques communes de sa contiguïté directe desservies par les lignes de métro, ce marché a connu, comme *Paris Résidentiel*, une forte croissance démographique depuis 2000, alimentée par une construction très active.

Le niveau de revenu reste moyen mais sa progression est vive surtout depuis 2012.

On semble arriver désormais à un palier et la gentrification est en cours, bien que les jeunes actifs y restent en nombre, au contraire des seniors. Cela contribue même à un certain resserrement des conditions d'habitation avec un indice de peuplement élevé.



Typologie des marchés franciliens

Profil des familles de marché

NEO FAUBOURG

Constitué d'une grande partie du parc de la petite couronne, et de certaines communes contiguës à Paris (atout métro dans un certain nombre d'entre elles), c'est le secteur qui a pris le relais de la croissance démographique après l'essoufflement et la désolvabilisation des ménages induits sur les secteurs *Paris Résidentiel* puis *Paris Populaire*.

Il comprend également une bonne partie des villes nouvelles de seconde couronne à l'équipement plus important et la desserte plus organisée.

Les revenus y restent moyens mais progressent plus lentement que dans les secteurs «parisiens».

Le développement d'opérations de logement social confère sa vocation populaire avec une faible proportion de cadres, mais un taux de propriétaires élevé qui témoigne d'un accès encore possible à la détention de son logement.

C'est un secteur caractérisé par la mixité sociale.

FAUBOURG SOCIAL

C'est le lieu des grands ensembles et des quartiers "sensibles", parfois plus excentrés que le Néo-Faubourg, puis rattrapés par le renouvellement urbain.

Le taux de logements sociaux y est élevé et l'accroissement du nombre de ménages témoigne à la fois de l'activité de construction mais aussi de l'attractivité des prix et loyers pour des populations à revenus faibles ou moyens.

De structure économique faisant dominer la présence d'ouvriers et d'employés, il se caractérise également par la présence importante de familles, et sa croissance repose sur un fort solde démographique naturel.

Le revenu y est le plus faible de tous les secteurs et se situe à la moitié environ de celui de Paris, avec la progression la plus faible sur l'ensemble des périodes.



Typologie des marchés franciliens

Profil des familles de marché

BANLIEUE DENSE

Elle connaît, comme le *Faubourg Social*, une forte croissance, moins favorisée toutefois par le solde naturel. Dans un marché plus dynamique, elle accueille des ménages de caractéristiques plus diverses, attirés par un parc plus diversifié, en particulier pour une accession en maisons individuelles.

Cette famille de marché comprend une part importante du secteur diffus de la deuxième couronne francilienne.

Son revenu est moyen, proche de celui du *Néo-Faubourg* et il progresse lentement.

Le pourcentage de grands logements y est peu important et son indice de peuplement, toujours élevé, a tendance à décroître.

PERIPHERIE URBAINE

Lors des récentes décennies, ce secteur n'a pas connu de flambée particulière, avec une croissance démographique proche de la moyenne régionale, même si elle s'accélère en fin de période. Ce qui n'est certainement pas le cas du tissu extérieur aux pôles urbains marqué par le développement pavillonnaire.

Ce n'est pas non plus un pôle de regroupement de retraités avec passage in situ de la résidence secondaire à la résidence principale, il accueille une part limitée de seniors mais un nombre conséquent de jeunes actifs.

Son niveau de revenu est moyen et peut se comparer à celui du Paris Populaire, avec toutefois un rythme de progression moins rapide, proche de celui de la Banlieue dense.

Zone à la diversité d'habitat et aux prix qui autorisent l'accession à la propriété, et le taux de propriétaires y est important quand, en plus, le taux de logements sociaux ne progresse que faiblement.

Conclusion : un référentiel d'investissement inédit

- Les différentes familles de marché sont documentées : au niveau global, mais aussi par segment (MGP / EPCI de périphérie).
- La typologie globale ici présentée renvoie à des images cohérentes d'une réalité sociologique qui traduit des situations spécifiques.
- En plus des références régionales caractérisant 5 types d'entités urbaines, nous disposons désormais d'un ensemble de 8 groupes franciliens, permettant de « challenger » un projet d'investissement en fonction de la localisation concernée et de ses spécificités.





AEW

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL





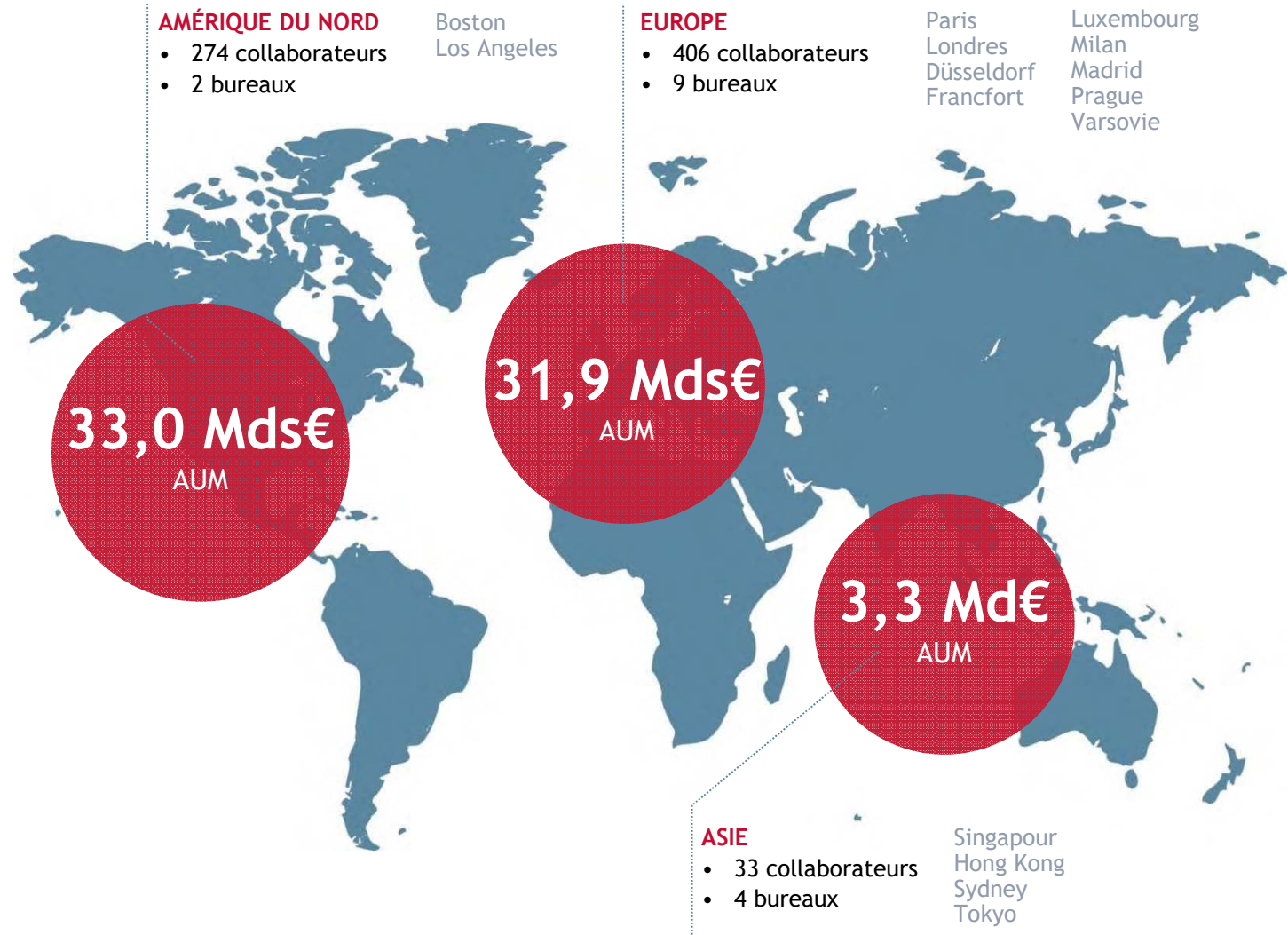
1. PRÉSENTATION D'AEW
2. RESIDYS
3. ANALYSE DE REGRESSION DES PRIX RESIDENTIELS

PRÉSENTATION D'AEW



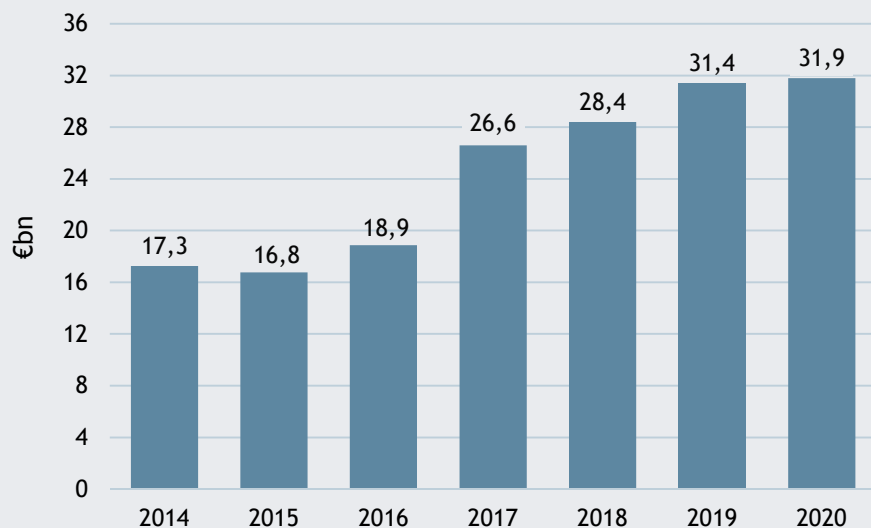
AMÉRIQUE DU NORD, EUROPE ET ASIE-PACIFIQUE

- Plus de 30 ans d'expérience en conseil en investissement et gestion d'actifs immobiliers
- Un des leaders mondiaux avec 68,2 Mds€ d'actifs sous gestion
- Plus de 700 collaborateurs répartis dans 15 pays en Amérique du Nord, en Europe et en Asie
- Expertise approfondie des marchés de l'immobilier et des stratégies d'investissement
- Stratégies d'investissement fondées sur nos expertises Recherche & Stratégie



Au 30 juin 2020. Le total des actifs sous gestion inclut les actifs gérés par AEW Ciloger, ainsi que 41,2 milliards \$ gérés par AEW Capital Management et ses filiales, dont 637 millions \$ pour lesquels AEW Capital Management intervient en conseil pour la structuration de portefeuilles modèles.

ACTIFS SOUS GESTION



PAR TYPOLOGIE

Bureaux	42%
Commerce	33%
Logistique	12%
Résidentiel	8%
Autre	5%

PAR VÉHICULE

Mandats	46%
Fonds	41%
Club Deals	13%



APERÇU DE LA PLATEFORME D'ASSET MANAGEMENT RÉSIDENTIEL EN FRANCE

- Expertise dans la gestion d'actifs résidentiel avec un service dédié depuis 1987
- Expérience en gestion d'actifs résidentiels localisés à Paris, Région Parisienne et Province
- Gestion d'actifs résidentiels classiques, en VEFA et récemment en RSS
- Département Asset Management dédié composé de 8 professionnels
- Sur-performance d'AEW vs. le benchmark IPD sur le court, moyen et long terme

276

Actifs gérés en France

7.522

lots sous gestion

524.000 m²

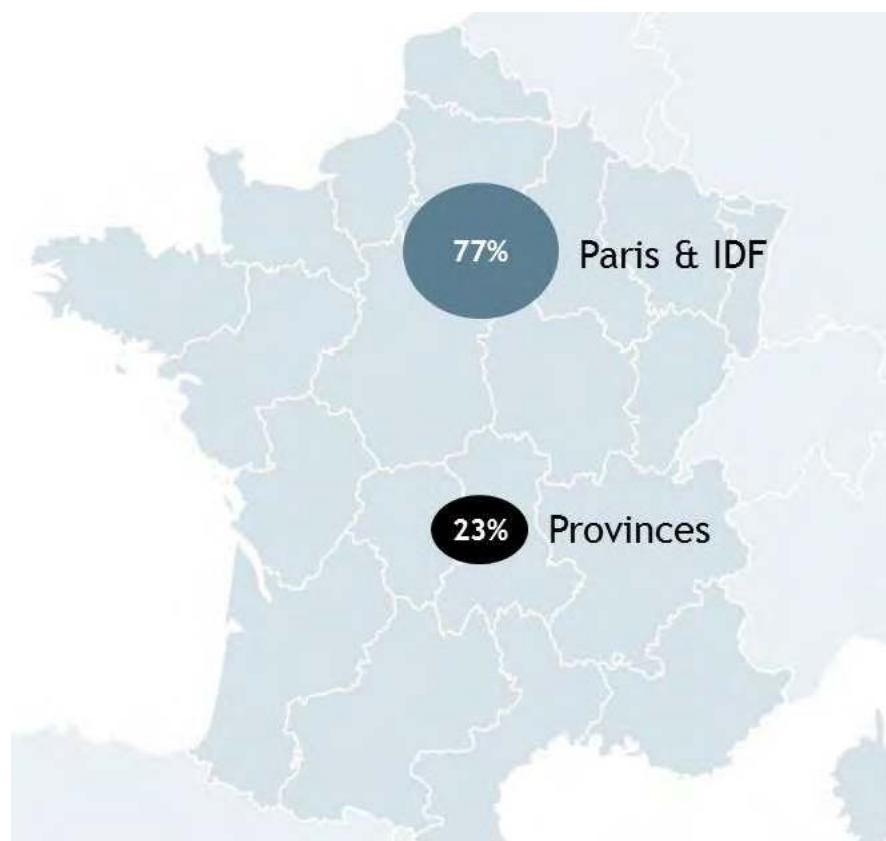
d'actifs sous gestion

2.512 M€

d'actifs sous gestion

98%

Taux d'occupation



RESIDYS



RESIDYS

- Trois levées de fonds réalisés depuis décembre 2016 pour un montant de c.365M€ levé auprès de 14 investisseurs institutionnels (français, italiens, allemands et hollandais), soit avec 40% LTV une capacité d'investissement de 600M€
- Levée de fonds fermée depuis décembre 2018
- 30 acquisitions réalisées (ou sous promesse) pour env. 530M€
- 90% des engagements en fonds propres ont été alloués
- Financement long terme sécurisé (12 ans)
- Fonds discrétionnaire
- Lancement d'un nouveau fonds ouvert pan européen en janvier 2021 - Residys 2

CHIFFRES CLÉS

Engagements totaux	c. 365M€
Nb. d'investisseurs	14 investisseurs
Durée de vie	20 ans
Période d'investissement	5 ans
LTV cible	40%
Rendement courant cible (période de détention)	4%-5%
TRI cible	5%-6%

Stratégie d'investissement

- Durée de vie de 20 ans avec une fenêtre de liquidité en année 10, et une période d'investissement de 5 ans
- Stratégie: Constitution d'un cœur de portefeuille stable et équilibré en résidentiel classique avec une poche de diversification en résidentiel géré
- Portefeuille cible de 600M€: 60-90% en résidentiel classique (actifs existants et VEFA) et 20-30% en résidentiel géré (RSS)
- France métropolitaine : 65-75% Paris / Région Parisienne et 25-35% dans les grandes agglomérations de province (Lyon, Lille, Marseille, etc.)

Objectifs Financiers

- LTV cible de 40%
- Rendement courant cible de c. 4-5% au cours de la période de détention
- TRI cible avec levier de c. 5-6%

- Potentiel de plus-value à moyen/long terme : acquisition en bloc
- Zones à potentiel de création de valeur lié à l'installation des stations du « Grand Paris »
- Stabilité du revenu locatif, faibles Capex (10 premières années)
- Partenariat soft avec promoteurs
- Possibilité d'acquérir des actifs labellisés

VILLA GABRIEL

St-Mandé



RÉSUMÉ DE L'INVESTISSEMENT

- 1.580 m² de SHAB - 17 lots, 23 places de parking
- Livraison au T2 2018
- Bonne localisation à Saint Mandé dans un secteur très recherché de la région parisienne, à 100m du Bois de Vincennes
- Bonne accessibilité en transports : (i) à 50m d'un arrêt de bus, (ii) 1km de la ligne 1 (métro) et (iii) à 600m de l'accès au périphérique
- Promoteur: PROVINI
- Loué à 100% le jour de la livraison.

JARDINS DES ORFÈVRES

Le Blanc-Mesnil



RÉSUMÉ DE L'INVESTISSEMENT

- 5.267 m² de SHAB répartie en 91 logements et 91 places de parking
- Livraison prévue au T2 2021
- Localisation au nord-est de Paris - Le Blanc Mesnil, ville en pleine rénovation urbaine
- Bonne desserte avec la station RER B « Blanc Mesnil » et la future station du Grand Paris (ligne 16) - ligne attendue en 2024
- Proximité des commerces et des écoles
- Label Biodivercity
- Promoteur: Ogic

- Investissement semblable à de la VEFA « classique »
- Avantages fiscaux : TVA à 10% et exonération de Taxe foncière sur 20 ans contre respect des plafonds de loyer et de ressources
- Turnover minimisé :
 - ✓ localisation en zones tendues (A, A-bis), et
 - ✓ niveaux de loyers attractifs

ZAC DE L'ARSENAL

Rueil Malmaison



RÉSUMÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Commune prisée de l'ouest parisien - localisée au Sud-ouest de Rueil Malmaison (8km de Paris) en limite avec Suresnes et le Mont Valérien
- 72 logements
- A proximité de la future station « Rueil-Suresnes Mont Valérien » ligne 15 du métro Grand Paris Express
- Le projet est situé au cœur de la nouvelle centralité de Rueil-Malmaison
- Promoteur: Emerige

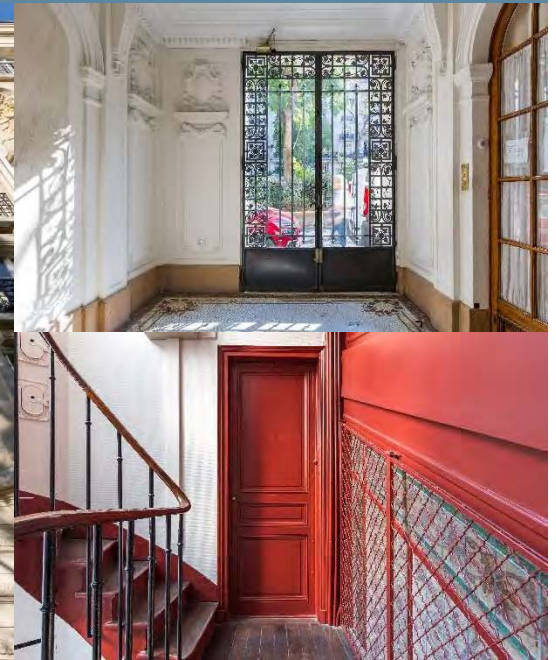
RESIDYS

EXISTANT

- Demande soutenue par des facteurs démographiques et sociétaux (zones tendues)
- Rendements locatifs stables et résilients (faible taux de vacance)
- Flux locatifs dès l'acquisition
- Acquisition en bloc
- Opportunité d'acquisition de portefeuille

7 SQUARE CLIGNANCOURT

Paris 18ème



RÉSUMÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Immeuble construit en 1913, détenu en pleine propriété et situé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris
- 15 logements
- Appartements familiaux (majorité de T4)
- Bonne localisation en transport, situé à proximité des stations de métro Jules Joffrin (ligne 12) à 180m, et Simplon (ligne 4) à 340m

- Opportunité de marché : forte demande et offre inadaptée
- Revenus stables et sécurisés
- Taux d'acquisition permettant de booster le rendement global du fonds

RSS OVELIA Villeneuve Loubet



RÉSUMÉ DE L'INVESTISSEMENT

- 3.997 m² de SHAB - 91 appartements, 47 parkings
- RSS localisée dans un quartier en cours de requalification au Sud de Villeneuve-Loubet (conurbation niçoise)
- Livraison attendue au T3 2021
- Proximité des commerces et des professionnels de santé
- Opérateur: Ovélia (Vinci)

ANALYSE DE RÉGRESSION DES PRIX RÉSIDENTIELS



ANALYSE DE RÉGRESSION DES PRIX RÉSIDENTIELS - AEW

Où investir en Ile-de-France ?

Question : Où investir en Ile-de-France ? Les prix résidentiels reflètent-ils les qualités intrinsèques d'un quartier donné ?

Méthodologie : Régression linéaire qui vise à déterminer les variables clefs qui expliquent la formation des prix dans 2 660 quartiers de la région parisienne - sur la base de 74 000 transactions enregistrées en 2019 et 2020.

L'analyse de régression est basée sur les variables suivantes :

$R^2 = 0,72$

	Accessibilité en transports publics, en prenant en compte le Grand Paris à l'horizon 2030
	Accès aux <u>bonnes</u> écoles
	Part des cadres
	Part des étudiants

La différence entre les prix mesurés (réels) et les prix calculés par notre modèle nous renseigne sur:

- Si le marché est sous-évalué: les qualités intrinsèques du marché sont plus solides que ce que les prix reflètent
- Si le marché est sur-évalué: les qualités intrinsèques du marché sont moins solides que ce que les prix reflètent

Source: INSEE, Ministère de l'économie et des finances (Base DVF), Meilleurs Agents, Ministère de la Cohésion des territoires, Google API, Société du Grand Paris, AEW Recherche & Stratégie

ANALYSE DE RÉGRESSION DES PRIX RÉSIDENTIELS - AEW

Modèle

Report

Report for Linear Model regression_prix_iris

Basic Summary

Call:

```
lm(formula = prix_med_m2_iris_5 ~ duration_iris_chatelet_GP + nb_lycee_5km + part_cadres + part_etudiants, data = the.data)
```

Residuals:

Min	1Q	Median	3Q	Max
-4961.9	-888.3	79.1	825.7	5199.2

Coefficients:

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t)
(Intercept)	1576.56	127.483	12.367	< 2.2e-16 ****
duration_iris_chatelet_GP	-11.05	1.769	-6.245	4.91e-10 ****
nb_lycee_5km	166.44	4.836	34.418	< 2.2e-16 ****
part_cadres	55.21	2.010	27.471	< 2.2e-16 ****
part_etudiants	50.05	6.480	7.723	1.59e-14 ****

Significance codes: 0 '****' 0.001 '***' 0.01 '**' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 1343.7 on 2665 degrees of freedom

Multiple R-squared: 0.7162, Adjusted R-Squared: 0.7158

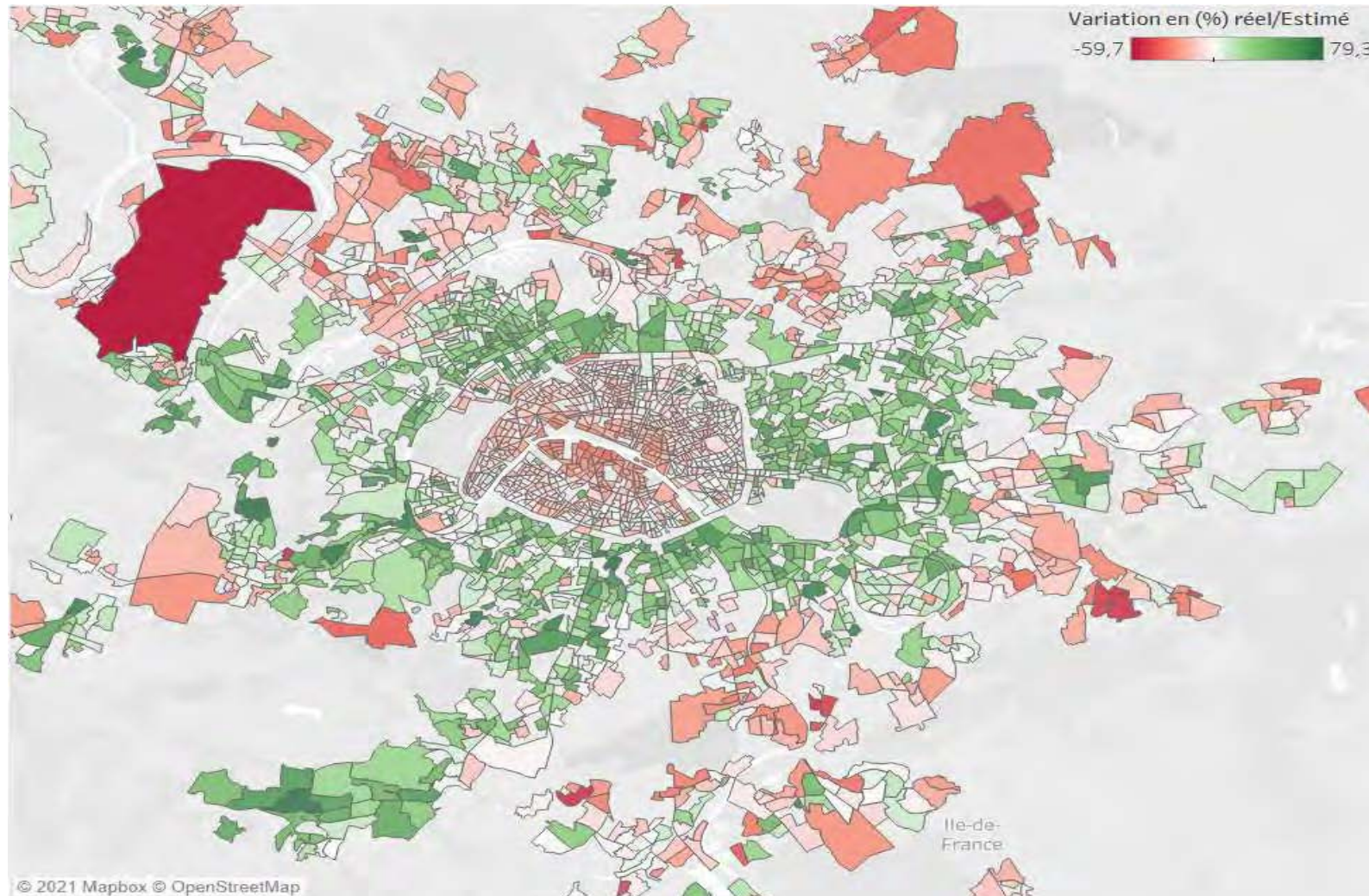
F-statistic: 1682 on 4 and 2665 degrees of freedom (DF), p-value < 2.2e-16

Type II ANOVA Analysis

Source: INSEE, Ministère de l'économie et des finances (Base DVF), Meilleurs Agents, Ministère de la Cohésion des territoires, Google API, Société du Grand Paris, AEW Research & Strategy

ANALYSE DE RÉGRESSION DES PRIX RÉSIDENTIELS - AEW

Comparaison des prix mesurés et calculés par notre modèle



Source: INSEE, Ministère de l'économie et des finances (Base DVF), Meilleurs Agents, Ministère de la Cohésion des territoires, Google API, Société du Grand Paris, AEW Research & Strategy

ANALYSE DE RÉGRESSION DES PRIX RÉSIDENTIELS - AEW

Top & flop 15 des marchés les plus sous-évalués et sur-évalués, par ville et quartier

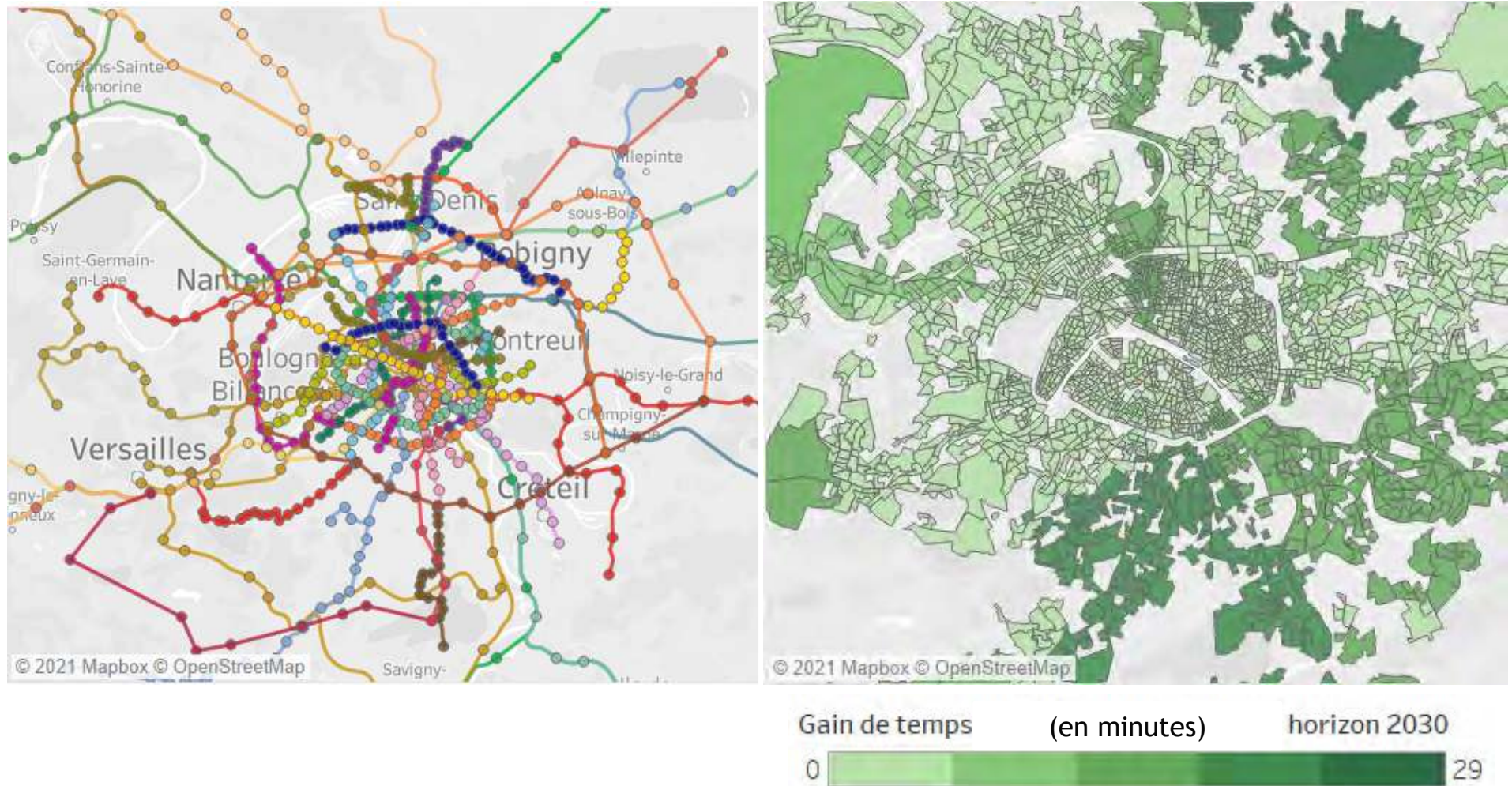
Top 15			
#	Dpt	Ville	Quartier
1	92	Puteaux	DEFENSE NORD
2	93	Rosny-sous-Bois	JUSTICE 2
3	92	Vanves	CLOS-MONTHOLON
4	78	Montesson	LES RABAUX
5	94	Créteil	LA BRECHE
6	93	Neuilly-sur-Marne	IRIS 11
7	93	Sevran	ROUGEMONT EST
8	92	Puteaux	MAIRIE
9	95	Sarcelles	LES MUREAUX
10	92	Vanves	JEAN JAURES
11	94	Charenton-le-Pont	VALMY
12	94	Charenton-le-Pont	PLATEAU
13	94	Charenton-le-Pont	CONFLANS
14	93	Montreuil	PAUL SIGNAC MURS A PECHES 2
15	94	Charenton-le-Pont	FRANGES DU BOIS DE VINCENNES

Flop 15			
#	Dpt	Ville	Quartier
2646	77	Pontault-Combault	BERCHERES-SUD
2647	78	Versailles	JUSSIEU 2
2648	91	Chilly-Mazarin	MAIRIE-CHAMPS FOUS- MORANGIS
2649	91	Corbeil-Essonnes	MONTCONSEIL
2650	94	Villeneuve-Saint- Georges	BERNARD DE PALISSY
2651	93	Villepinte	NE MOUSSEAUX
2652	78	Saint-Germain-en-Laye	IRIS 1
2653	78	Poissy	IRIS 1
2654	77	Melun	MONTAIGU NORD-EST
2655	77	Coulommiers	CHEMIN DE FER
2656	93	Tremblay-en-France	COTTAGES 2
2657	77	Melun	TROIS MOULINS
2658	91	Corbeil-Essonnes	ROBINSON LA NACELLE
2659	91	Corbeil-Essonnes	ERMITAGE
2660	77	Melun	SAINT-LIESNE NORD

Source: INSEE, Ministère de l'économie et des finances (Base DVF), Meilleurs Agents, Ministère de la Cohésion des territoires, Google API, Société du Grand Paris, AEW Research & Strategy

ANALYSE DE RÉGRESSION DES PRIX RÉSIDENTIELS - AEW

Gains d'accessibilité liés au Grand Paris - Horizon 2030



Source: Société du Grand Paris, AEW Research & Strategy



Focused on the Future of Real Estate

BOSTON

+1 617 261 9000
Two Seaport Lane
Boston, MA 02210

LONDON

+44 20 7016 4800
33 Jermyn Street
London, SW1Y6 DN
United Kingdom

PARIS

+33 1 78 40 92 00
22 rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris,
France

HONG KONG

+852 2107 3500
8 Queen's Road, Central
15/F
Hong Kong

AEW.COM

URBANERA, AMÉNAGEUR DE BOUYGUES IMMOBILIER

- 40 collaborateurs
- 13 opérations



Les localisations et projets d'UrbanEra

DIRECTION NATIONALE

- Direction Générale
- Développement
- Technique
- Juridique
- Financier
- Communication

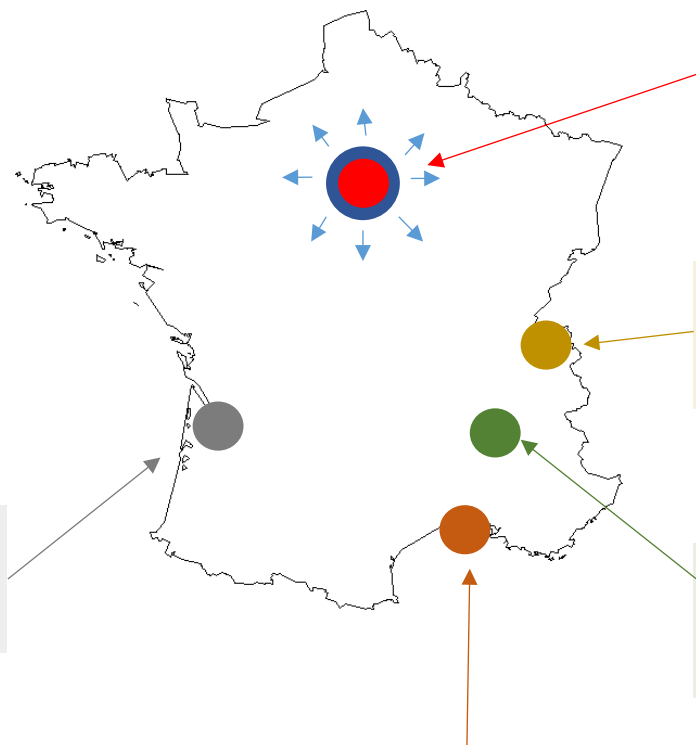
DIRECTION BORDEAUX
Projet Ginko

DIRECTION IDF
Nanterre / Sartrouville /
Cormeilles

DIRECTION GRAND GENEVE
Divonne / Saint Julien /
Annemasse

DIRECTION LYON
Nexans

DIRECTION MARSEILLE
Projet Les Fabriques



Les spécificités de l'aménagement par UrbanEra

Le modèle traditionnel de l'aménagement

COLLECTIVITÉS

DÉFINITION DES
RÈGLES URBAINES

AMÉNAGEUR

CONCEPTION
PROJET URBAIN

ACQUISITION
TERRAIN

RÉALISATION
ESPACE PUBLIC

PROMOTEUR

CONCEPTION

COMMERCIALISATION

CONSTRUCTION

LIVRAISON

Le modèle intégré de l'aménagement

COLLECTIVITÉS

DÉFINITION DES
RÈGLES URBAINES

AMÉNAGEUR

CONCEPTION
PROJET URBAIN

ACQUISITION
TERRAIN

RÉALISATION
ESPACE PUBLIC

PROMOTEUR

CONCEPTION
ARCHITECTURALE

COMMERCIALISATION

CONSTRUCTION

LIVRAISON

SERVICES

FAISABILITÉ

OPÉRATIONNALITÉ

NOUVEAUX ACTEURS DE LA VILLE

Opérateur urbain pour des quartiers mixtes intelligents et durables



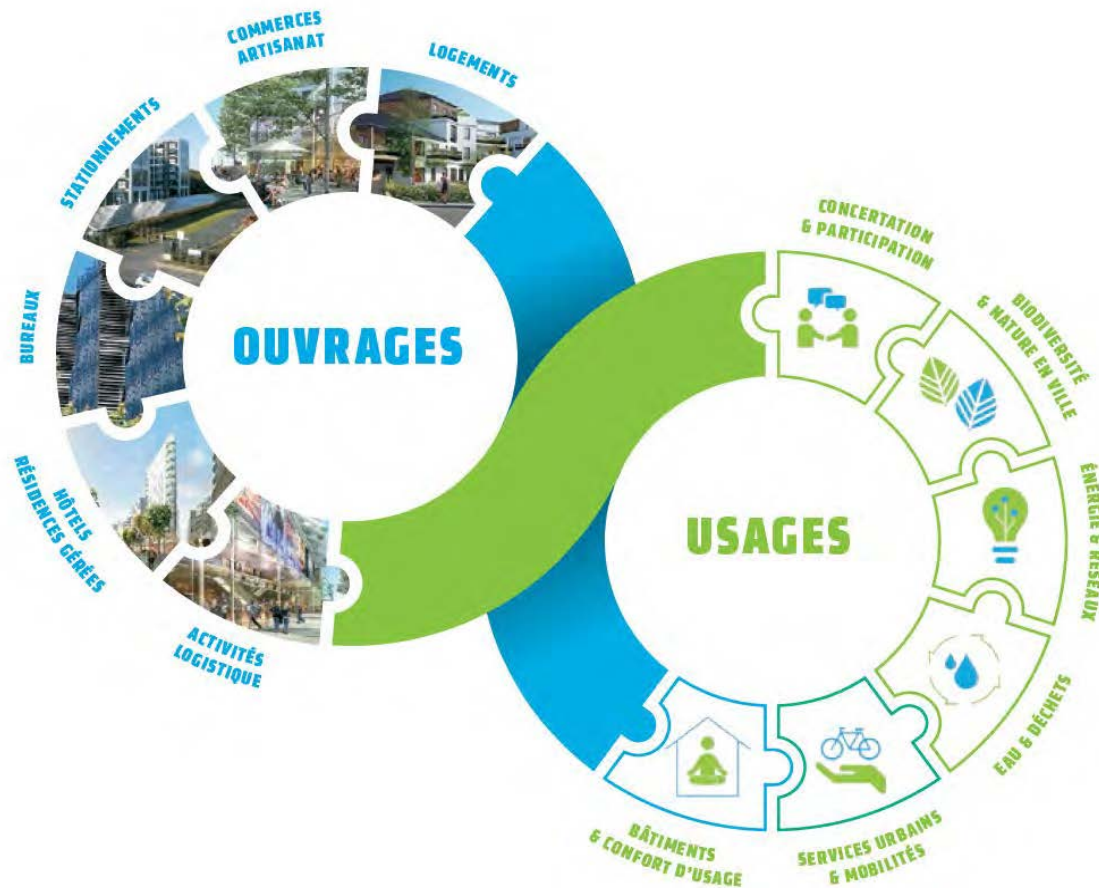
CONCEVOIR
des projets urbains
sur mesure



FÉDÉRER
des partenaires



ACCOMPAGNER
dans la durée



L'échelle du quartier

- Mixité d'usage



L'échelle du quartier

- Mixité d'usage
- Créer les connexions

L'échelle du quartier

- Mixité d'usage
- Créer les connexions
- Lieux de vie



Les paramètres générateurs de valeur

Les espaces partagés (Nanterre NCU)



Organisation d'ateliers
animés par l'association
Les nouveaux potagers



Les paramètres générateurs de valeur

La biodiversité

DES ATTENTES ET BIENFAITS DEMONTRES



Pour **93%** des Français,
le contact avec les plantes, les
végétaux et les jardins est un
aspect important de leur
équilibre quotidien
Enquête Unep-Ipsos

Logement avec vues sur
espaces verts
= **+8%** du prix

Diminution de l'anxiété associée à
la quantité de végétal proche du
domicile
Hystad 2019

Diminution de l'obésité avec
la quantité d'espaces verts
Klompmaker 2019

Conception biophilique diminue la fatigue de **32%**
augmente la créativité de **15%**
et améliore la productivité de **8%**
Université d'Exeter et Université de Melbourne

Les paramètres générateurs de valeur

Les nouveaux mode de consommation



Les paramètres générateurs de valeur

mobilité douce



Les paramètres générateurs de valeur

Espaces extérieurs



Les paramètres générateurs de valeur

Télétravail



Un exemple de développement

Cormeilles en Paris



Seine Parisii

ESCALE À CORMEILLES



Cormeilles en Parisis

Ancienne friche Lafarge



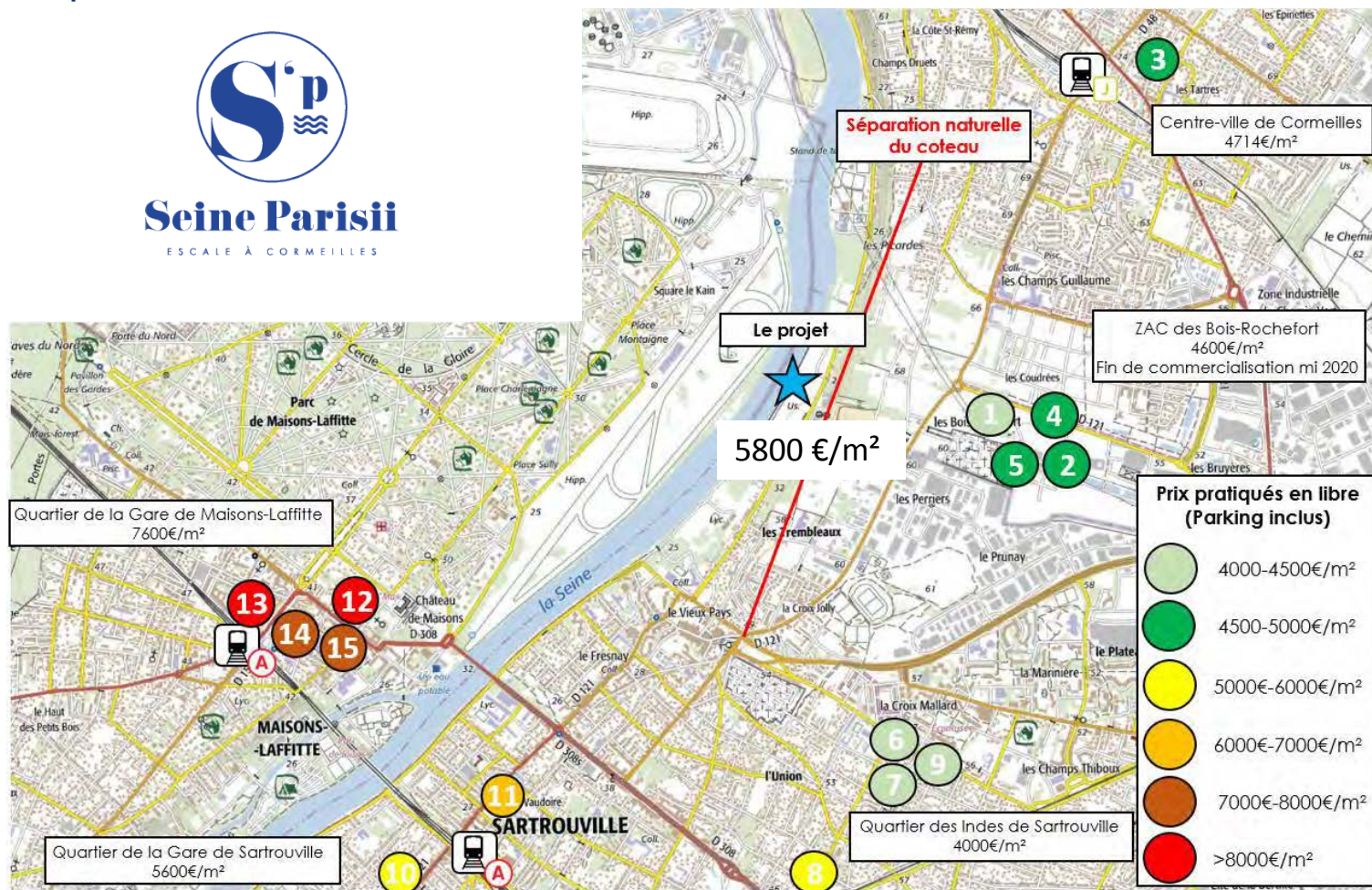
Seine Parisii

ESCALE À CORMEILLES



Cormeilles en Parisis

Les prix du secteur

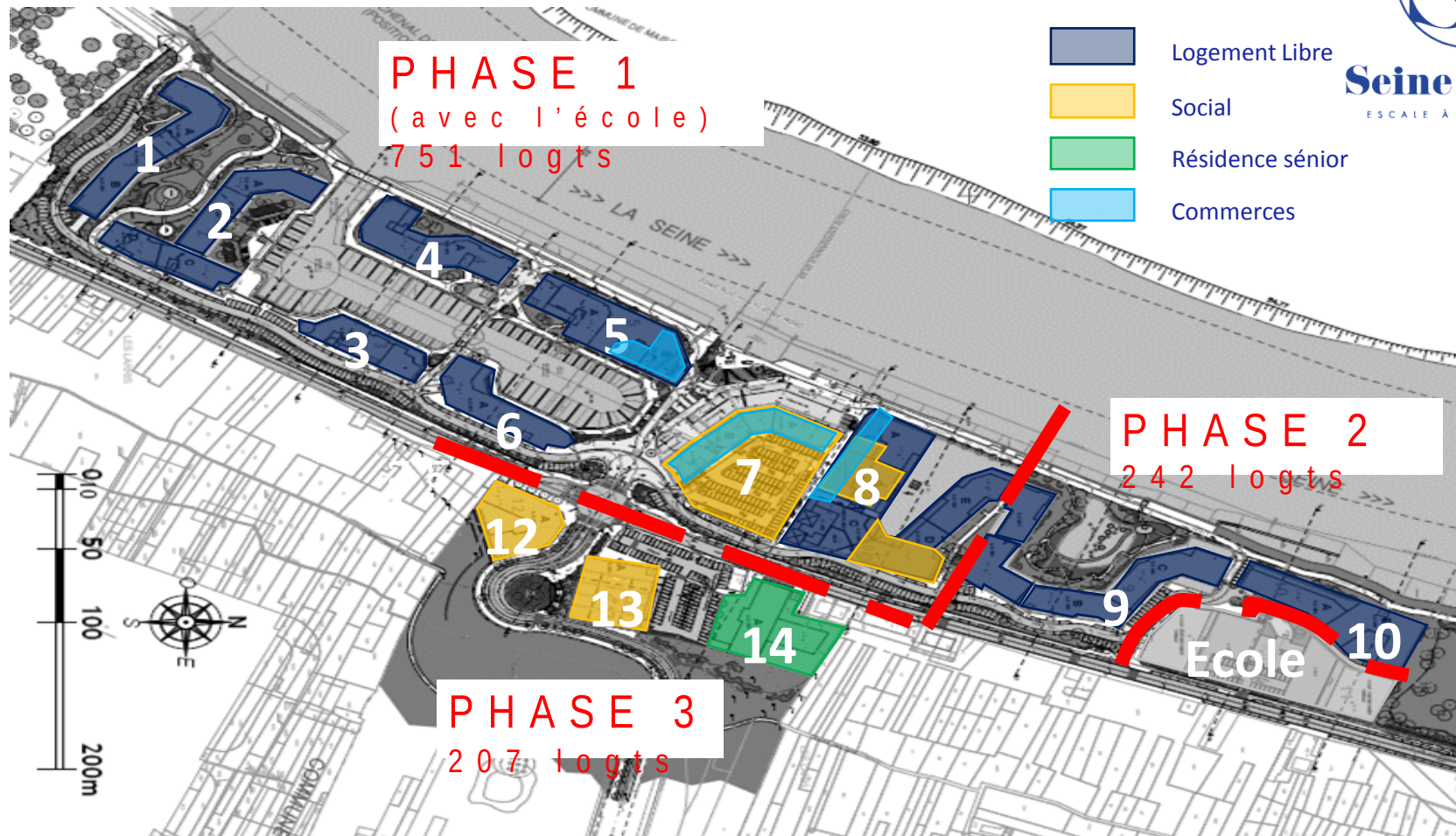


Cormeilles en Parisis

Le Projet par phases



Seine Parisii
ESCALE À CORMEILLES





Les prochains
rendez vous
de l'EIF



Les prochains rendez-vous IEIF

Jeudi 27 janvier 2021
Colloque

Jeudi 4 février 2021
**Quand l'extra financier s'invite dans la valorisation
des actifs immobiliers...**

Yves Bonamy (MSCI)

Eric Cosserat (Périal)

Arabella Edwards (JLL)

Jeudi 11 février 2021

**Nouvelles formes d'organisation du travail :
Où va-t-on travailler demain ?**

Elisabeth Pélegrin-Genel (architecte DPLG, urbaniste et psychologue du travail)

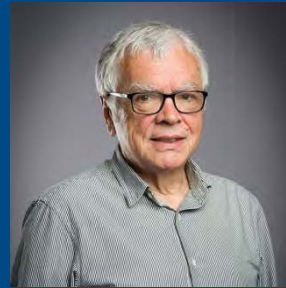
Autres intervenants en attente de confirmation

Les intervenants



Soazig Dumont

Analyste senior
Pôle Marchés immobiliers
IEIF



Gilbert Emont

Senior advisor
IEIF



Stéphane Sebban

Managing director
Co-Head of Funds &
Separate accounts
AEW EUROPE



Arnaud Bekaert

Directeur général
URBAN ERA
BOUYGUES IMMOBILIER

MERCI



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



www.ieif.fr



[@IEIFinfo](https://twitter.com/IEIFinfo)



[/company/ieif/](https://www.linkedin.com/company/ieif/)