



«Marjain Square» Levallois (Hauts-de-Seine)



«Le Liberty» Le Perreux-sur-Marne (94)

2^{èmes} Assises de la Nue-Propriété

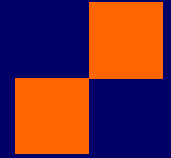




L'investissement « prime » en immobilier résidentiel

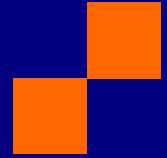
2^{èmes} Assises de la Nue-Propriété
3 mai 2010





Le marché du logement

Les données fondamentales

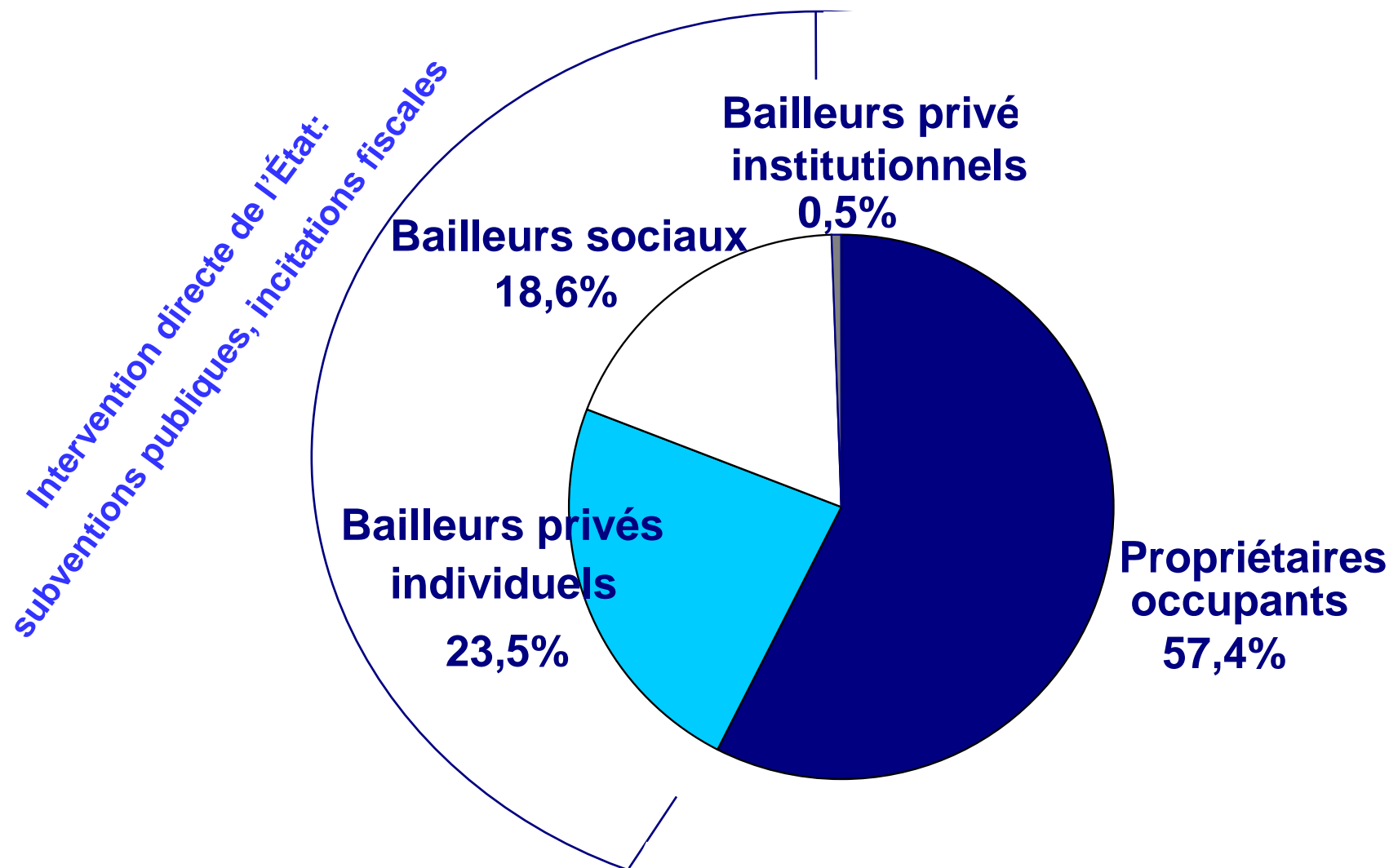
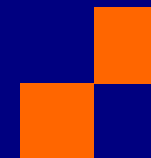


- ❑ **Parc de 31,3 millions de logements à fin 2008**
 - ✓ En croissance de 1,5% par an sur les 50 dernières années
 - ✓ L'Île-de-France concentre 17% du parc, près de la moitié du parc est concentré dans les cinq principales régions

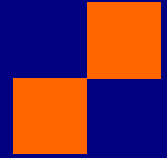
- ❑ **La valeur du parc est estimée à 6 400 milliards d'euros**
 - ✓ 21% du patrimoine national total
 - ✓ 4 fois le PIB annuel

- ❑ **Le logement est un bien « tutélaire » au travers des incitations fiscales à l'investissement locatif privé et des subventions aux logements sociaux**

La détention de logements

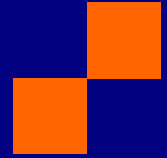


Un marché décentralisé et peu actif

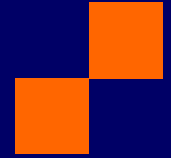


- ❑ Les actifs immobiliers sont non fongibles à l'inverse des instruments financiers traditionnels
- ❑ Les volumes de transactions sont faibles, de l'ordre de 3% du parc par an
- ❑ Négociation de gré à gré entre un vendeur et un nombre réduit d'acheteurs
- ❑ Le processus de transaction est long
- ❑ Le marché est opaque en terme d'information

Un marché peu efficient

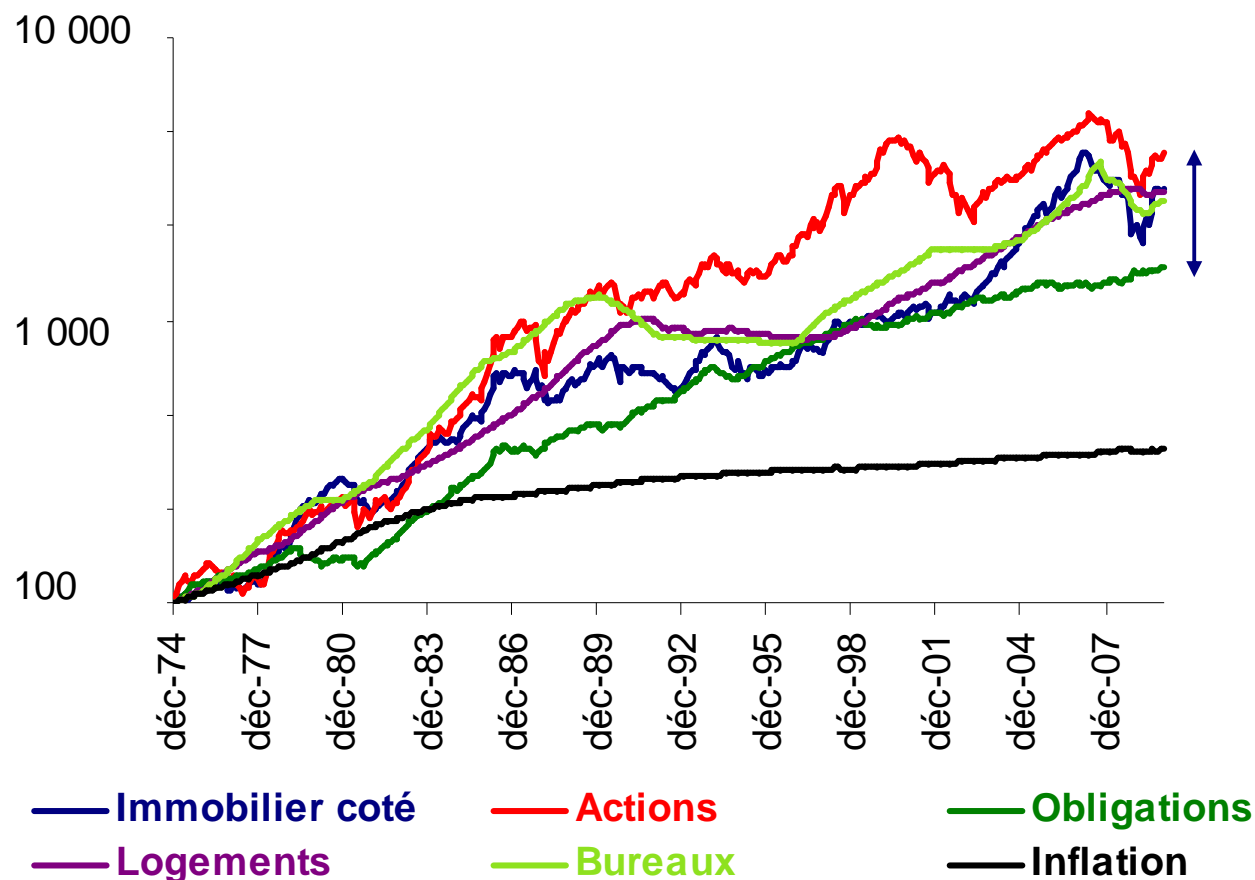
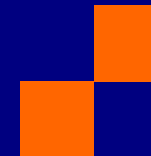


- L'évolution des prix et des volumes de transaction sont fortement liées
- L'évolution des prix à venir est également fortement dépendante de l'historique récente des prix
- Les frottements sont importants: coût de recherche (frais d'agences) et coût d'exécution des transactions (droits d'enregistrement)
- La logique des utilisateurs occupants influe fortement sur le comportement du marché à l'inverse des marchés financiers guidés par la logique des investisseurs
- Les biais comportementaux sont exacerbés par la faible transparence du marché



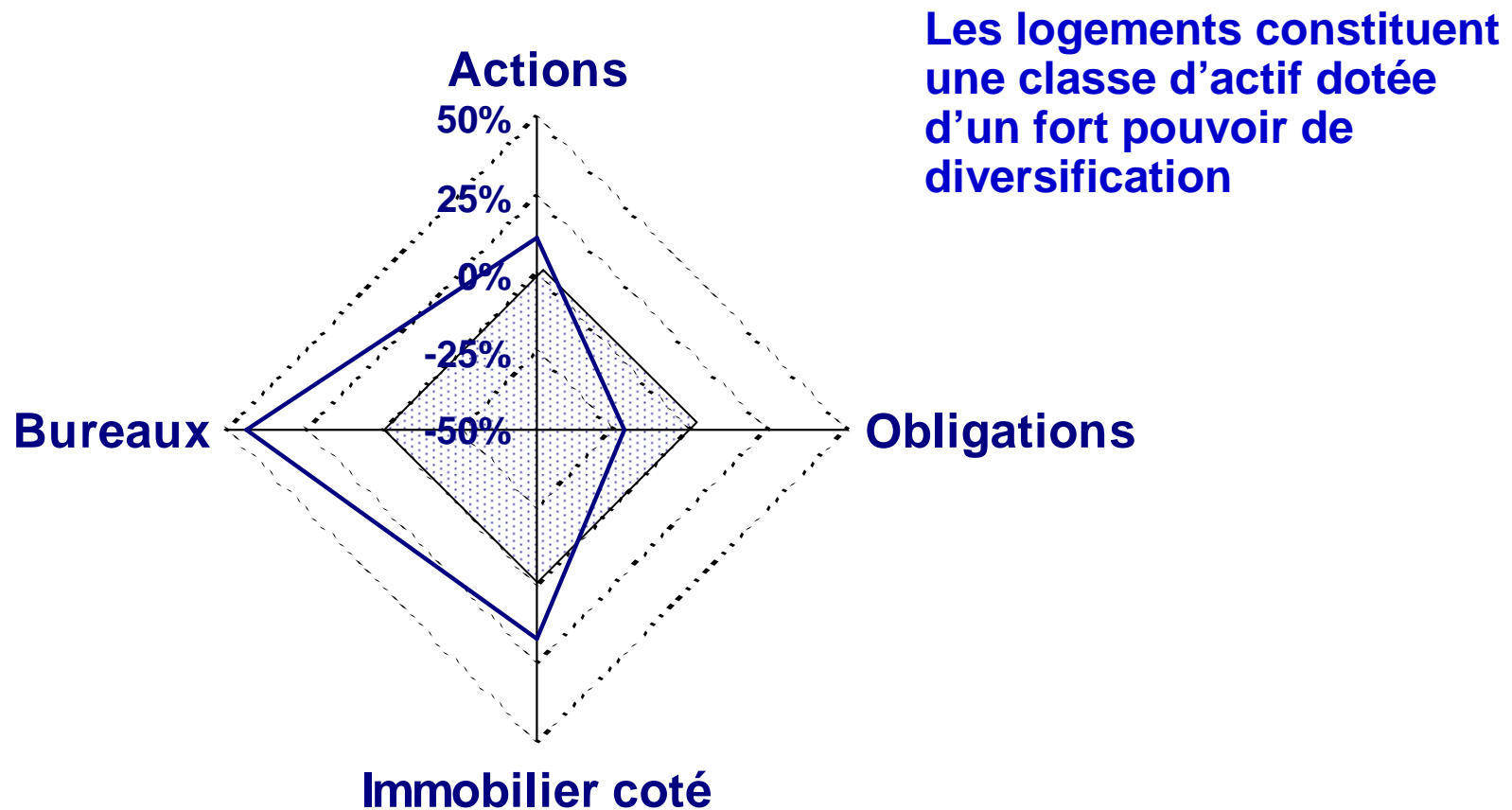
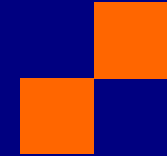
Le logement comme classe d'actif

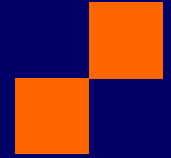
Performance totale des actifs sur longue période



Les logements offrent au final les mêmes perspectives de rentabilité que les autres actifs immobiliers avec une volatilité bien moindre

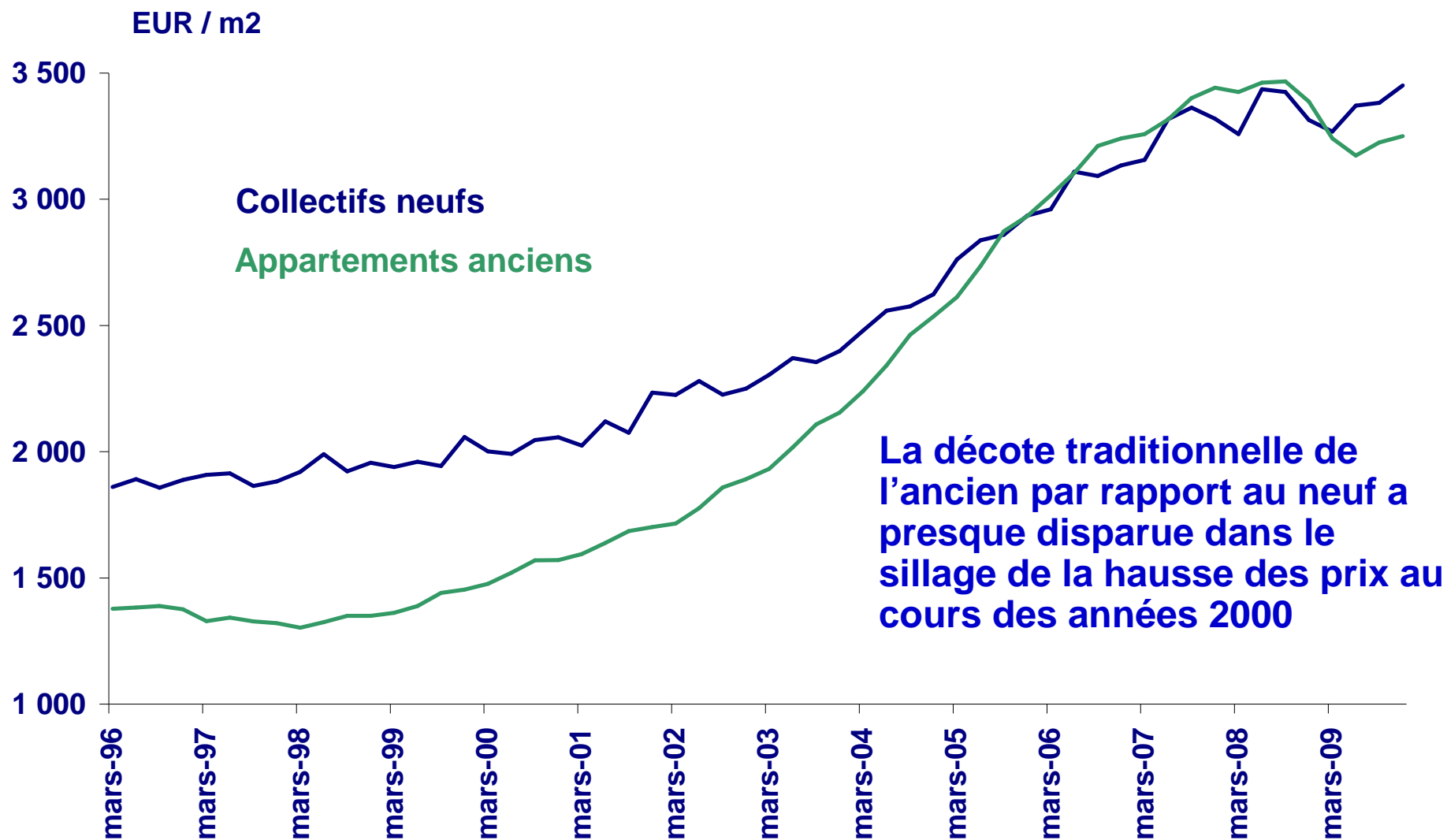
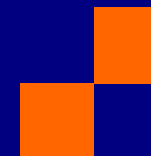
La corrélation entre la performance des logements et celles des autres actifs



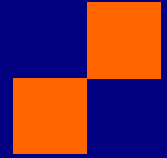


La valeur du « prime » en logements

Évolution des prix du neuf et de l'ancien en France Appartements



La définition du « prime » en logements

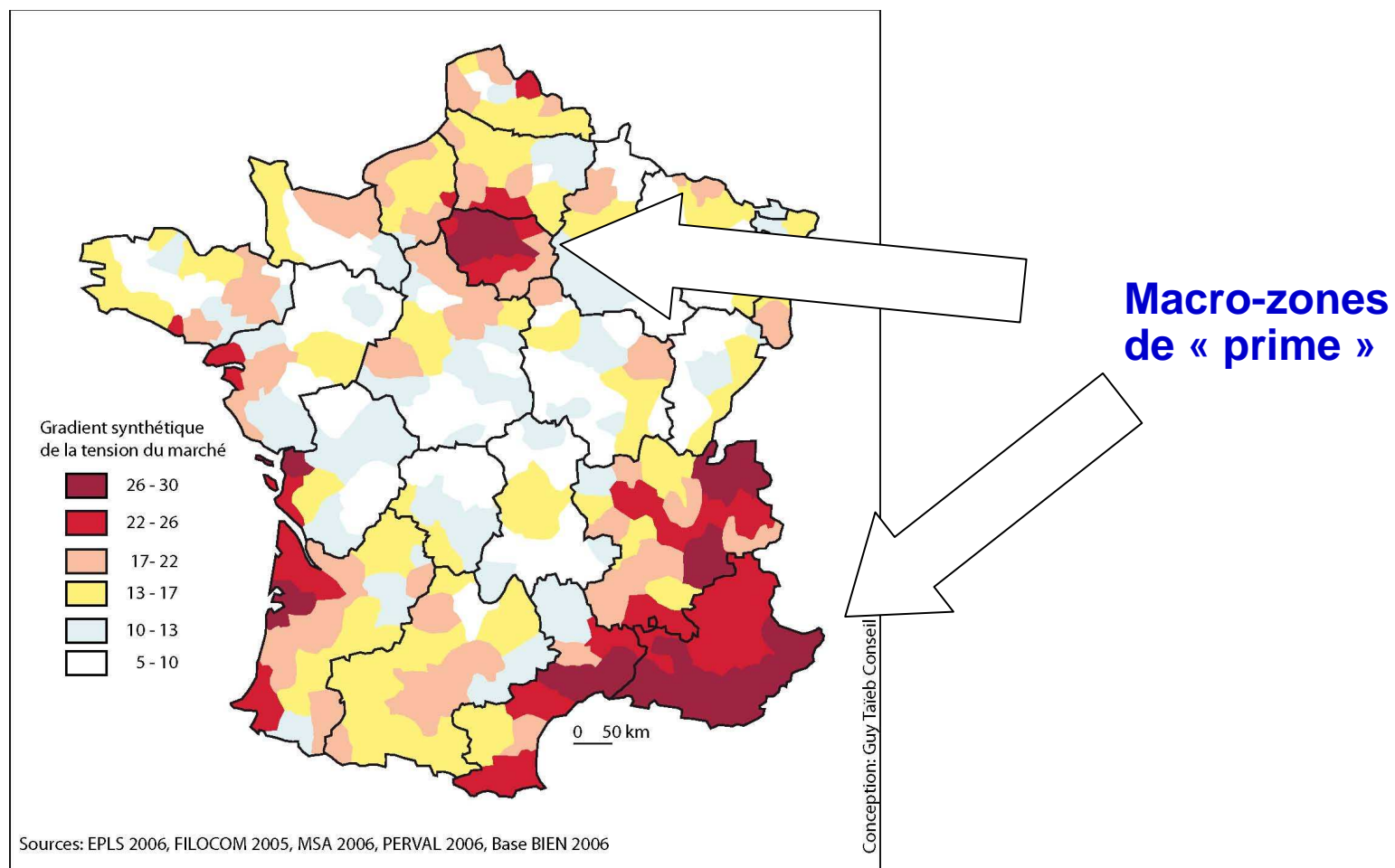
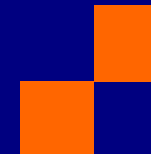


- ❑ **Un concept plus difficile à cerner que sur le marché de l'immobilier d'entreprise**
 - ✓ Calme et verdure au Vésinet versus animation à la Bastille
 - ✓ Loft à Montreuil

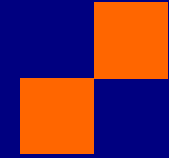
- ❑ **Un marché géographiquement fractal**
 - ✓ Macro et micro-zones

- ❑ **Un concept dynamique**
 - ✓ Gentrification des quartiers anciens
 - ✓ Création d'infrastructure de transports, culturelles, etc

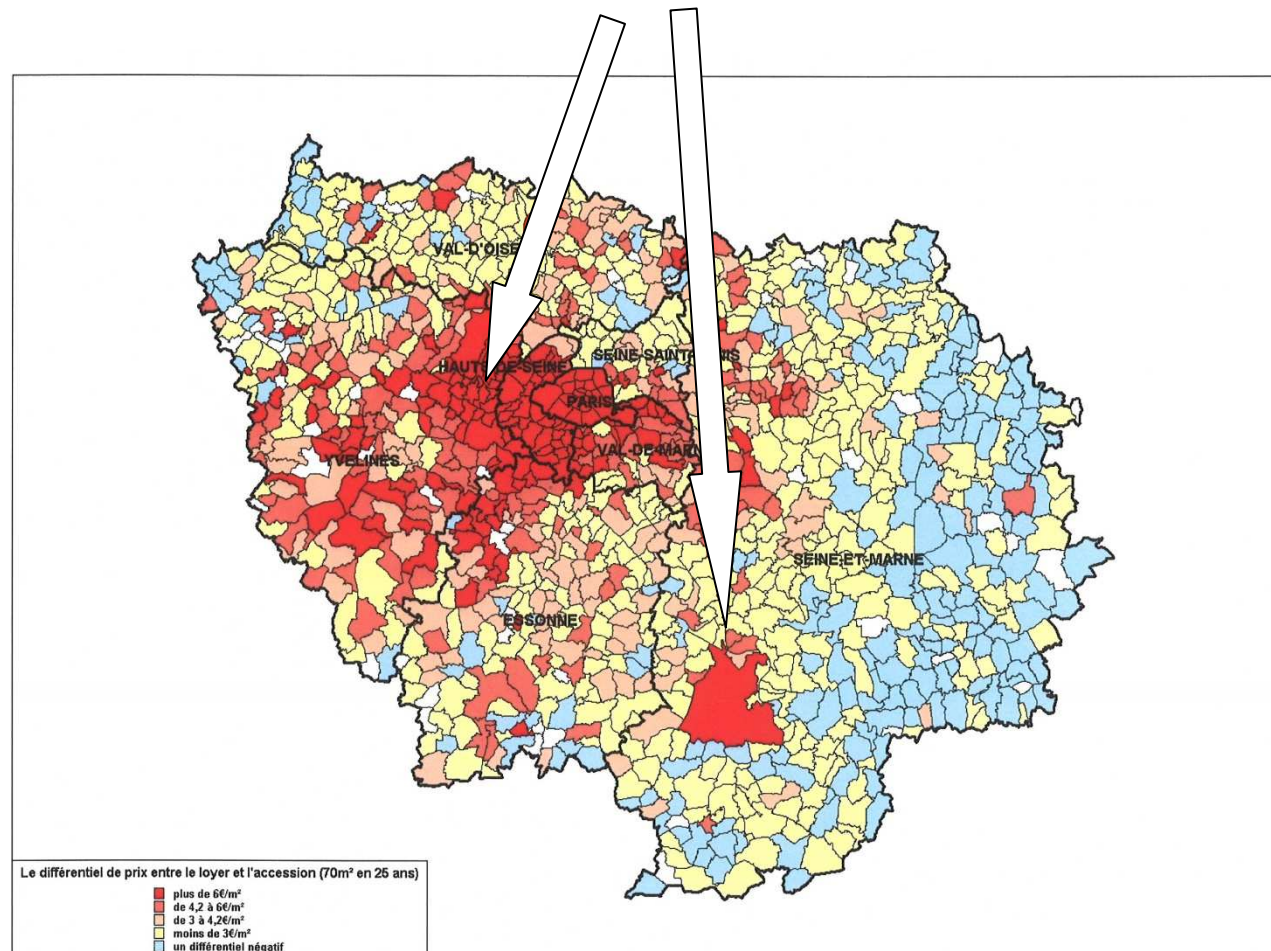
Zone de tension du marché en France



Zone de tension du marché en Île-de-France



Micro-zones de « prime »

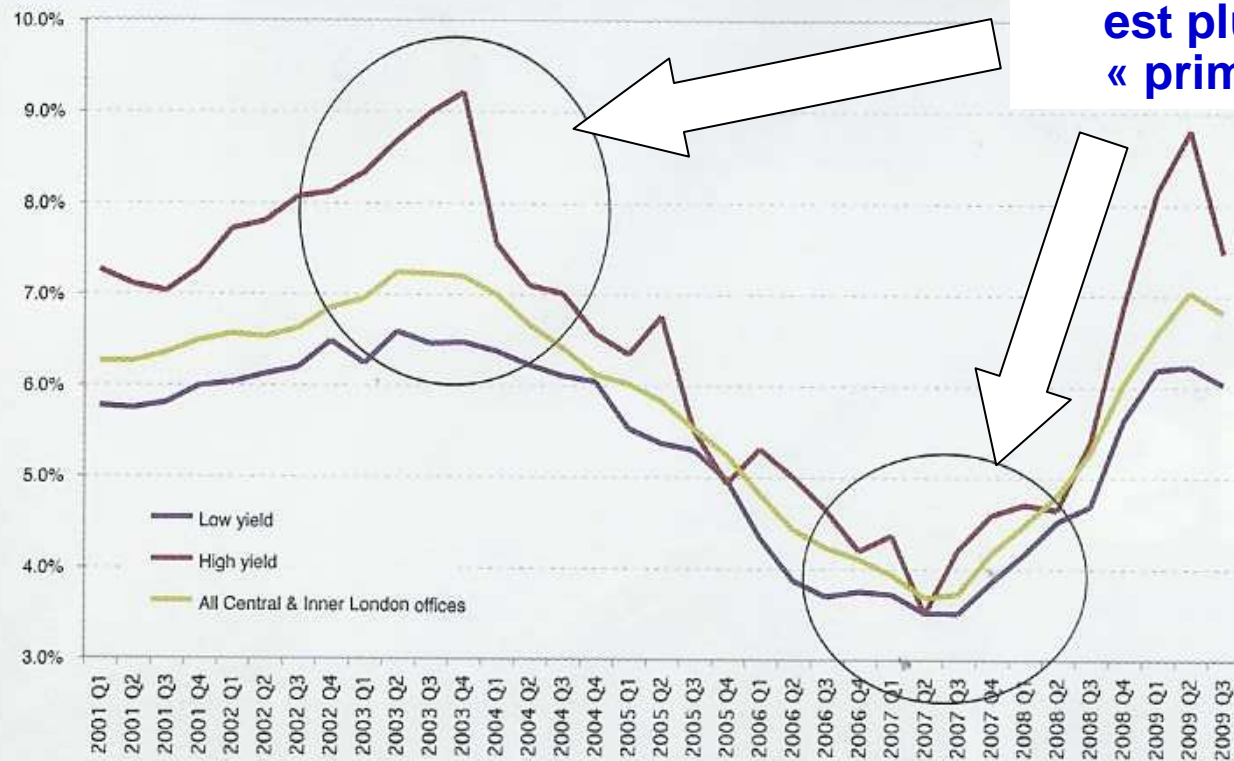


- Direction régionale de l'équipement Île-de-France



Dynamique du rendement entre « prime » et « secondaire »

FIGURE 4: UK IPD NET INITIAL YIELDS, ALL CENTRAL AND INNER LONDON OFFICES, HIGH, LOW AND QUARTERLY DATA, 1Q01-3Q09

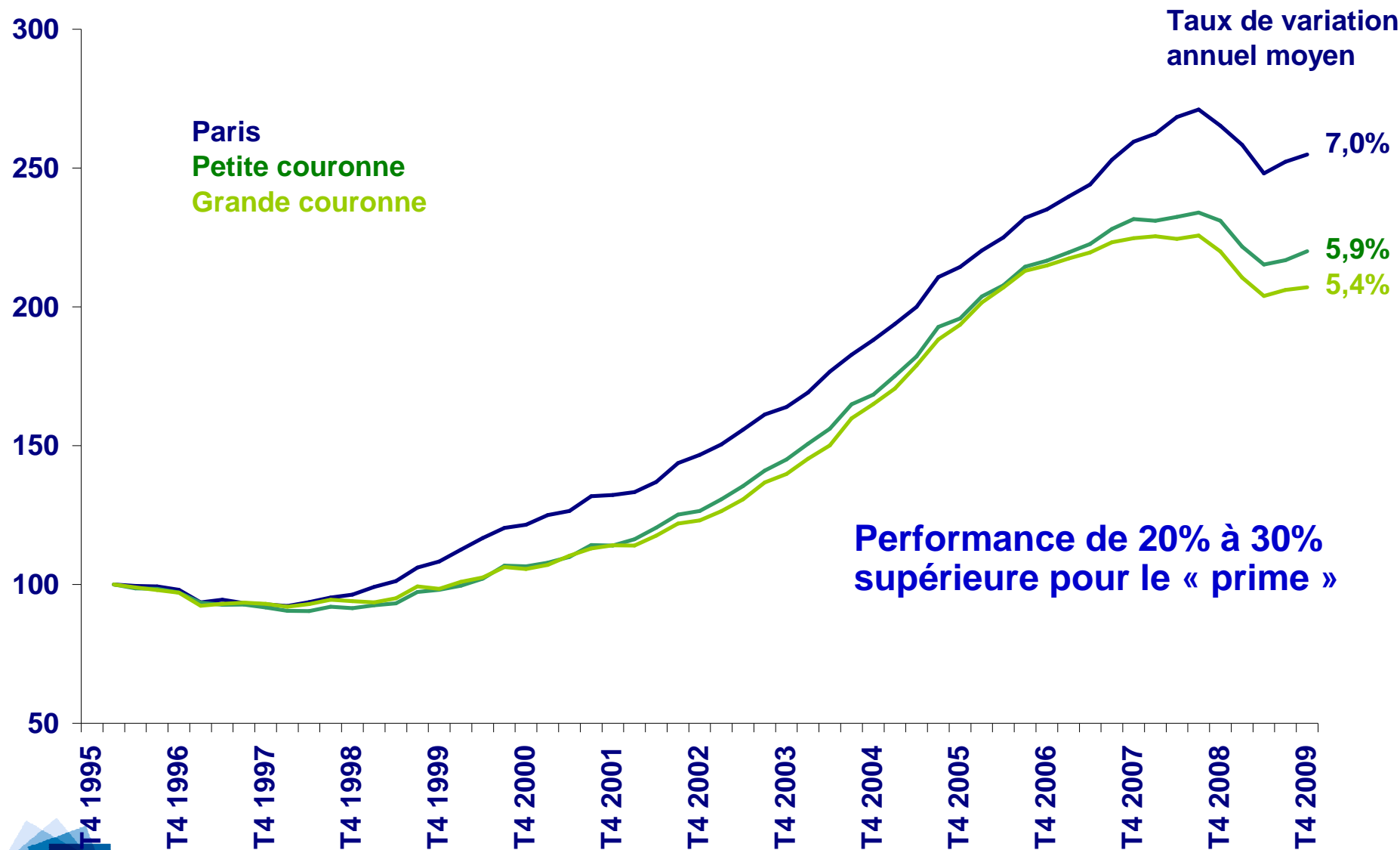
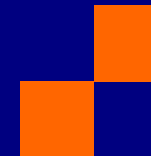


Sur le marché immobilier le plus sophistiqué en Europe, le « secondaire » est plus volatile que le « prime »

Source: IPD; Pramerica Real Estate Investors Research

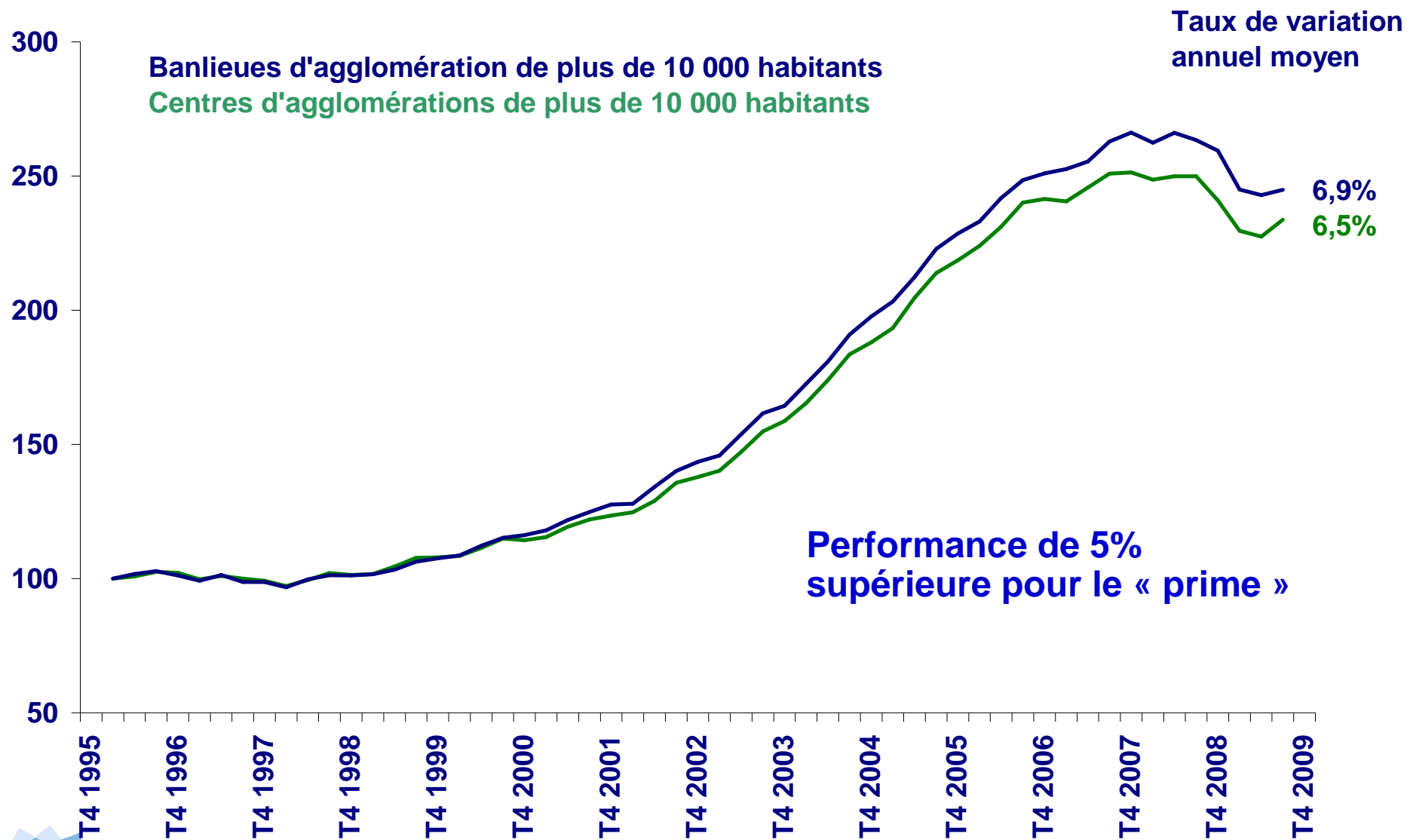
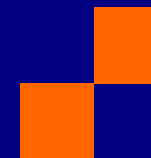
Performance relative du « prime » en Île-de-France

Appartements

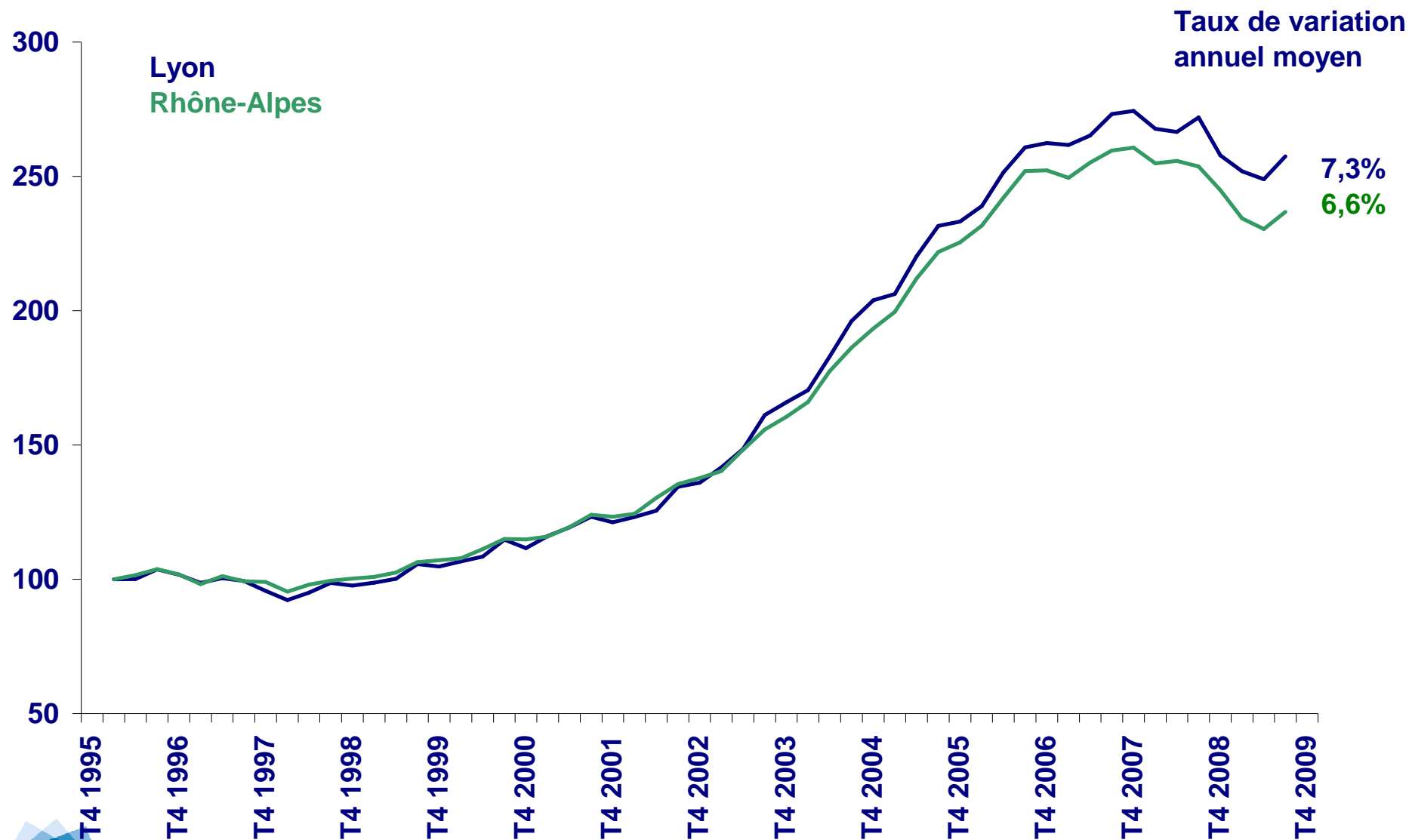
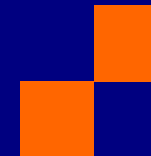


Source: Notaires INSEE

Performance relative du « prime » en région Appartements

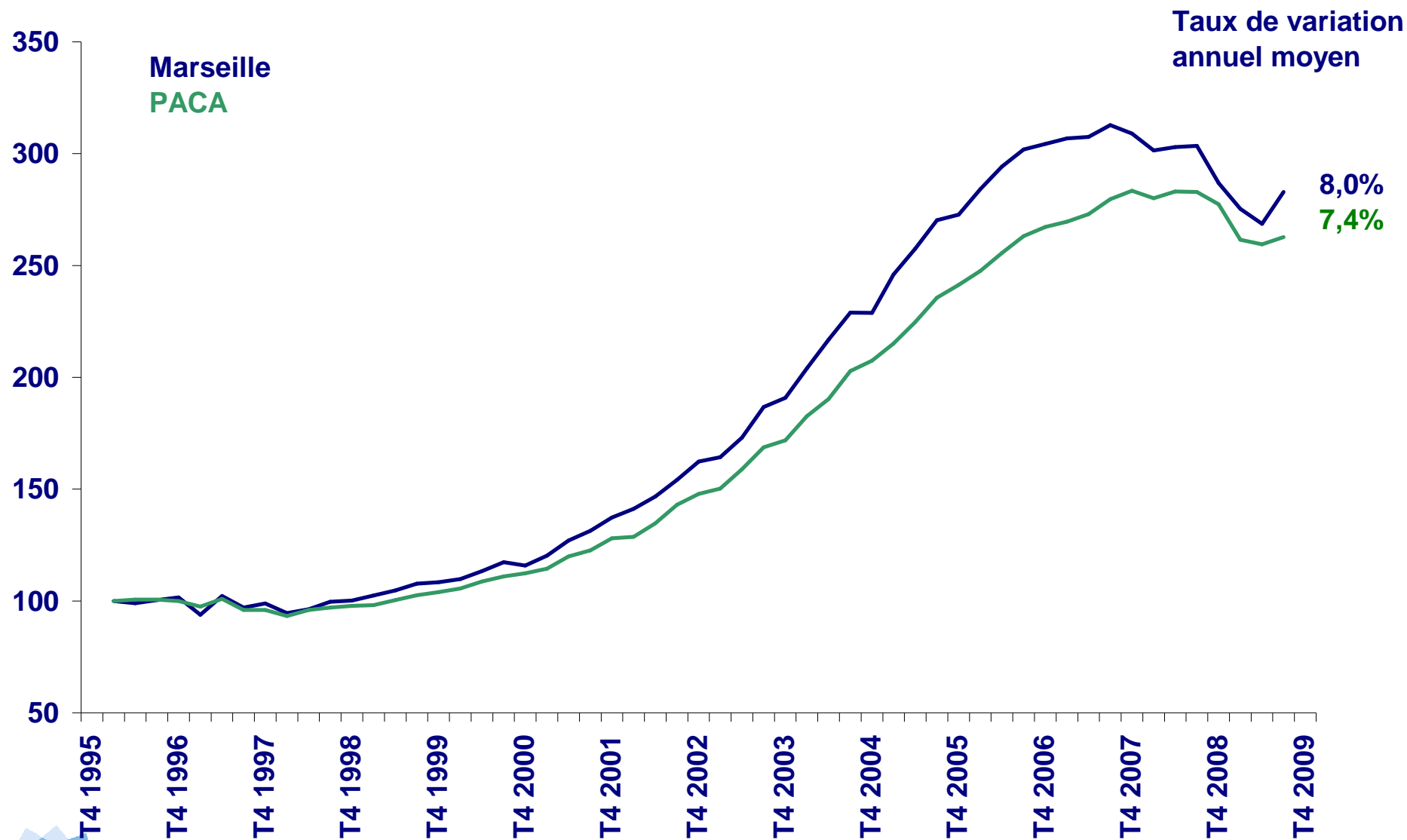
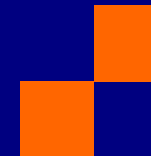


Performance relative du « prime » en région Appartements



Source: Notaires INSEE

Performance relative du « prime » en région Appartements



Source: Notaires INSEE