


L'immobilier de bureaux en Île-de-France : quels investissements dans le Grand Paris ?



Une analyse matricielle du marché des bureaux en zone euro, réalisée par Primonial REIM, fait clairement ressortir la profondeur et la liquidité du marché parisien. Celui-ci concentre les investissements en immobilier de bureau avec 28% des volumes en moyenne sur la période 2009-2018 alors que l'ensemble des 4 grandes villes allemandes ne totalisent que 22% des montants. Les autres grandes villes européennes totalisent moins de 5% des montants engagés. Le marché parisien est donc de très loin le plus profond et le plus liquide de la Zone euro, et à ce titre particulièrement adapté à des transactions de taille institutionnelle. De plus, le Grand Paris offre de nouvelles opportunités d'investissement et de création de valeur pour les années à venir, à condition de procéder à une analyse fine des potentiels des territoires en fonction du cycle marché. Car il n'y aura pas que des gagnants...

Décryptage de ce marché d'exception.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE, UNE EXCEPTION EN ZONE EURO

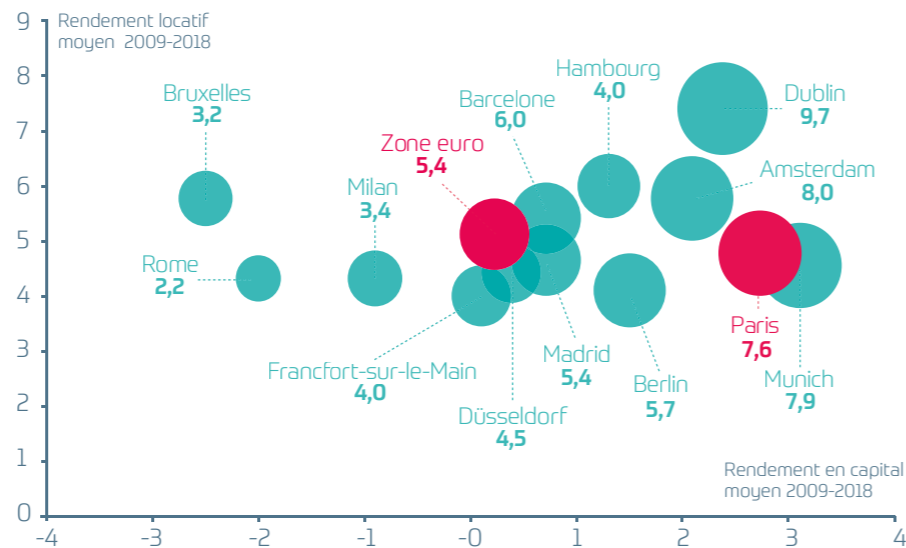
EN ZONE EURO

Performance de l'immobilier de bureaux

Les marchés en immobilier de bureaux en France ont enregistré une performance annuelle moyenne de 6,3% sur la période 2009-2018. Paris-IDF offre des rendements très élevés : 7,6% en moyenne sur les 10 dernières années.

Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après MSCI

PERFORMANCE DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DANS LES PRINCIPALES VILLES EUROPÉENNES DE 2009 À 2018 (EN %)



● La taille d'une bulle correspond au rendement total moyen 2009-2018 (ex : Bureaux Zone euro : 5,4%)

EN ÎLE-DE-FRANCE

Un marché liquide et profond plébiscité par les investisseurs et les entreprises locataires.

50 Mds € d'investissement en immobilier de bureaux en Zone euro en moyenne chaque année depuis 10 ans



Dont près d'1/3 des investissements concentrés en Île-de-France

Sources : Primonial REIM Recherche et Stratégie d'après RCA

Le plus grand parc immobilier européen :



54 millions de m² de bureaux

Entre 1,5 et 2 millions de m² de bureaux loués par an

En moyenne pour Paris, la Défense et le Croissant Ouest* Un secteur de marché de bureaux qui se démarque très clairement des marchés européens.

Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après ORIE et Immostat

* Croissant Ouest :
 - Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret
 - Boucle Sud : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, St-Cloud
 - Boucle Nord : Asnières-sur-Seine, Gennevilliers, Villeneuve-La-Garenne



L'ÎLE-DE-FRANCE : UNE RÉGION RÉSOLUMENT TOURNÉE VERS L'AVENIR AVEC DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

2.1. AUJOURD'HUI : L'ÎLE-DE-FRANCE, UNE DES RÉGIONS LES PLUS DYNAMIQUES D'EUROPE

L'Île-de-France est la première région économique française et l'une des premières européennes.

12 M  d'habitants

+ d'1 million  d'entreprises



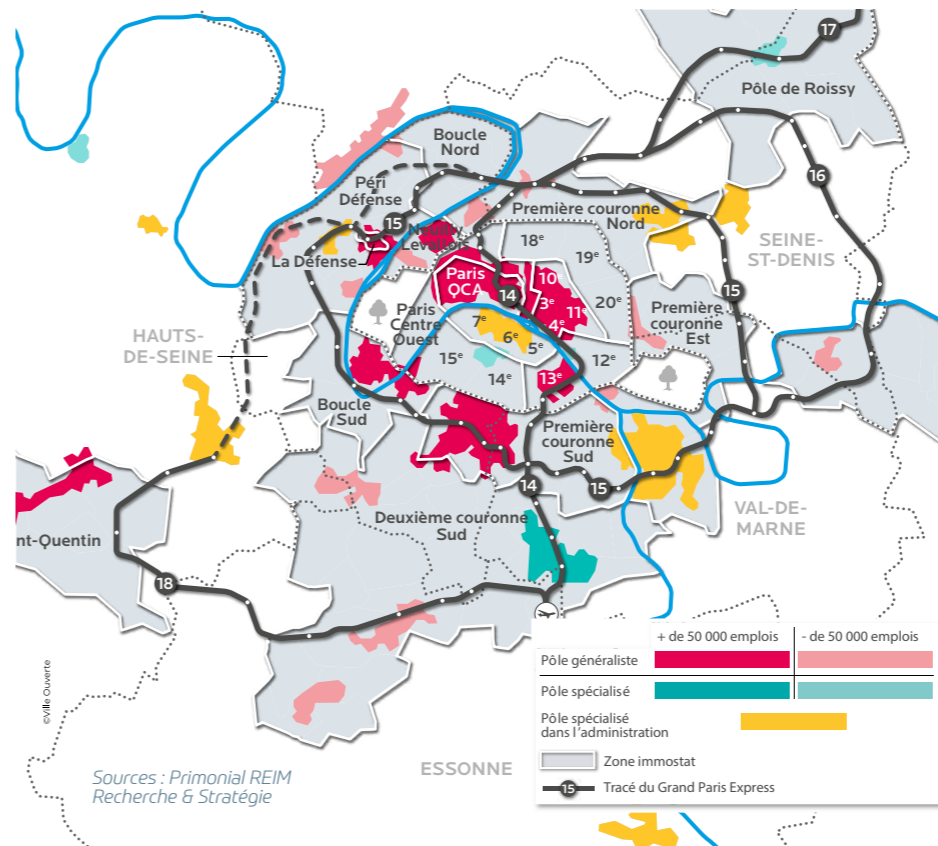
1^{er} bassin d'emploi européen

Source : CCI Paris Ile-de-France, 2019

2.2. ET DEMAIN, DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT GRÂCE AU GRAND PARIS

Le Grand Paris Express qui formera un maillage de transports plus dense, les JO d'été 2024 et les grands projets de construction et de modernisation de la région vont rendre les investissements favorables pour l'immobilier de bureaux.

LES PÔLES D'EMPLOI EN 1^{ÈRE} COURONNE LARGEMENT BÉNÉFICIAIRES DU GRAND PARIS EXPRESS



D'ici 2030, le Grand Paris Express c'est :

 **200 km** de lignes de métro en plus


 **68** nouvelles gares

 **4** nouvelles lignes de métro

La 1^{ère} couronne : bénéficiaire majeur du Grand Paris Express

 entre **20 000** et **25 000** créations nettes d'emplois de bureaux par an d'ici 2028

M² entre **150 000** et **200 000** nécessaires chaque année, en moyenne, d'ici 2028

 Évolution du travail et des usages

Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Société du Grand Paris et Oxford Economics

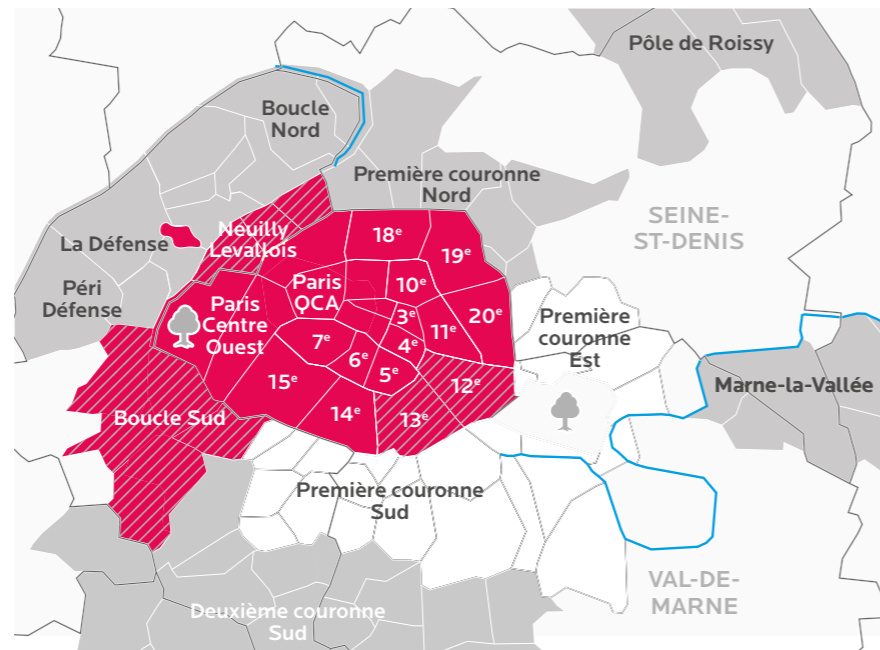


OÙ INVESTIR DANS LE GRAND PARIS ?

MARCHÉS STRATÉGIQUES DANS UN CYCLE ÉCONOMIQUE EN BAISSÉ OU EN RÉCESSION

Dans une stratégie défensive comme procyclique, Primonial REIM a identifié des zones d'investissement qui ont les meilleures opportunités de croissance et de création de valeur à court, moyen et à long terme.

- Les zones dynamiques : surperforment la moyenne passée de la performance des bureaux franciliens tout en ayant une bonne note de leurs facteurs dans les deux cycles.



Légende

■ LES ZONES DYNAMIQUES

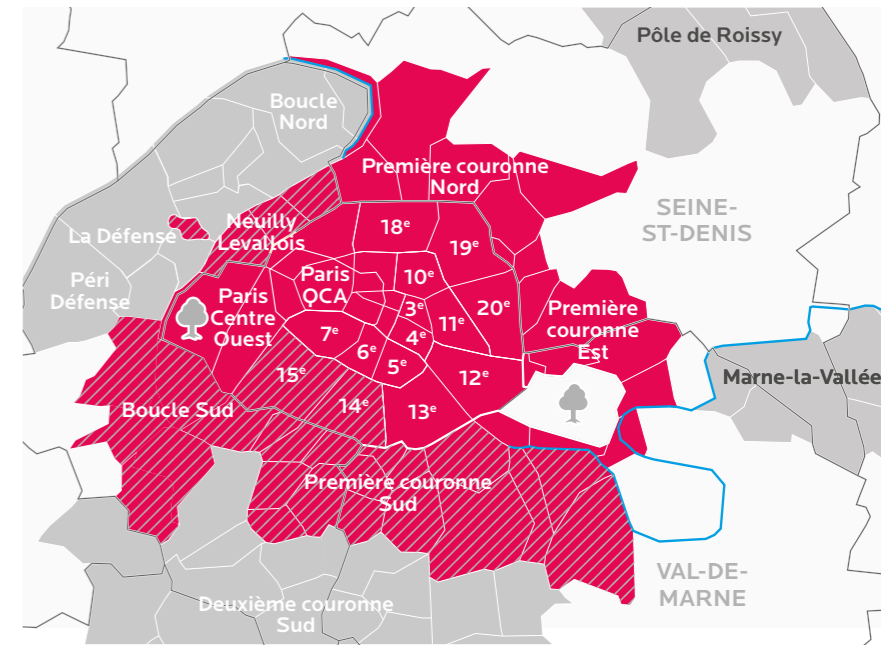
▨ LES ZONES RÉSILIENTES

■ LES ZONES DE DILEMME

Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie

MARCHÉS STRATÉGIQUES DANS UN CYCLE ÉCONOMIQUE EN CROISSANCE OU EN REBOND

- Les zones résilientes : ont une performance conforme à la moyenne des bureaux franciliens ou légèrement inférieure et obtiennent une très bonne note de leurs facteurs dans les deux cycles.
- Les zones de dilemme : ont réalisé une performance passée et ont obtenu une note de leurs facteurs inférieures à la moyenne du marché francilien.



Légende

■ LES ZONES DYNAMIQUES

▨ LES ZONES RÉSILIENTES

■ LES ZONES DE DILEMME

Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie

www.primonialreim.com

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.



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, résidentiel et hôtellerie.

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 plus de 19 Mds d'euros d'encours sous gestion, plus de 63 000 associés et 45 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière en France.

Primonial REIM : 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. Titulaire de la 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 - Télécopie : 01 44 21 71 23

www.primonial.com

Décembre 2019