

L'investissement immobilier à impact social

Valérie MARÉCHAL

Senior Fund Portfolio Manager
Pôle Rési & Care
SLAM France

Loïc LONCHAMPT

Gérant Senior
Fond Impact Investing
SLAM France

Corinne BERTONE

Directrice du
Fond de co-investissement
ANRU

Réunion du 12 septembre 2019

L'investissement immobilier à impact social

Valérie MARÉCHAL

Senior Fund Portfolio Manager

Pôle Rési & Care

SLAM France

Réunion du 12 septembre 2019


L'immobilier à impact social

IEIF – 12 septembre 2019

Introduction :

Swisslife & l'investissement responsable

Spectre des approches et démarches

	Investissement traditionnel	Investissement responsable	ISR de conviction	Impact investing	Philanthropie
	Retour financier sur investissement				
	Risques ESG et opportunités ESG				
	Volonté de financer une économie plus durable				
	Recherche d'impacts mesurables				
Objectifs	Rendements financiers	Rendements financiers avec prise en compte de critères ESG	Rendements financiers et financement du développement durable	Objectifs sociaux et environnementaux prédéfinis et mesurables. Rendements financiers compétitifs ou inférieurs au marché.	Objectifs sociaux et environnementaux sans attente de rendement financier
Approches	Pas de prise en compte de critères ESG	Exclusions, best-in-class, intégration ESG, engagement actionnarial	Approches ISR avec un fort impact sur les portefeuilles : thématiques durables, best-in-universe	Sélection des entreprises en fonction de leur impact social / environnemental	Dons
	Mesure d'impact 				
Exemples de produits	Tous les produits financiers sans approche ESG	Fonds d'investissement responsable (toutes classes d'actifs)	Fonds d'actions cotées Fonds d'infrastructure Fonds immobiliers verts <i>Green bonds, Social bonds</i>	Fonds de capital-risque finançant des entreprises à fort impact social	

Source : Novethic

De l'ISR à l'Impact/Community Investing

Le marché de l'investissement responsable a vu le jour avec la volonté de conjuguer finance et développement durable. Structuré dans un premier temps autour de la prise en compte des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les décisions de financement, il s'ordonne aujourd'hui vers la recherche active d'impacts positifs. En effet, l'investissement responsable est entré dans une nouvelle période où la seule intention de prendre en compte des critères environnementaux et sociaux ne suffit plus : **Il faut l'assortir d'objectifs chiffrés et mesurés.**

La Global Sustainable Investment Alliance (GSIA) mesure **une progression de 79% des investissements à «impact» entre 2016 et 2018** . Des fonds de pension d'Europe du Nord et de nombreux acteurs institutionnels s'attachent à valoriser ces démarches, soucieux de « rendre compte à leurs bénéficiaires de leur contribution à une économie durable ».



Par rapport à l'Investissement Responsable, l'Impact Investing se caractérise par un l'intention explicite des investisseurs d'obtenir des indicateurs de résultats, qui visent à mesurer les impacts sociaux et environnementaux concrets des entreprises et des projets financés sur le terrain.

l'Impact Investing : une taxinomie en construction

Definition : Targeted investments aimed at solving social or environmental problems. Impact investing includes community investing, where capital is specifically directed to traditionally underserved individuals or communities, or financing that is provided to businesses with a clear social or environmental purpose.

Global Sustainable Investment Alliance

Trois actions constructives :

- L'adoption, en septembre 2015, des Objectifs de Développement Durable (ODD) par les 193 États-membres de l'ONU : un nouveau référentiel pour les entreprises et les investisseurs qui souhaitent rendre compte de leurs impacts sociaux et environnementaux.
- Le lancement en janvier 2017 à Paris des Principes pour la finance à impact positif par l'Initiative Finance du Programme des Nations-Unies pour l'environnement (UNEP FI). Une vingtaine de banques et d'investisseurs, représentant 6 600 milliards de dollars, y participent. L'objectif est de "diriger les centaines de milliards de dollars gérés par les banques et les investisseurs" vers le financement des ODD.
- Mars 2019 : Adoption par le Parlement Européen d'un règlement demandant la mise en place par les asset managers d'un reporting standard détaillant la prise en compte des facteurs ESG dans les fonds afin de prévenir le greenwashing (déjà intégré par l'Allemagne et la France).

Les ODD (SDG), le référentiel de l'Impact



Les ODD sont de plus en plus considérés par les investisseurs comme le cadre adapté à l'évaluation de l'impact environnemental et social de leurs démarches d'investissement responsable.

L'ambition affichée consiste non seulement à pouvoir :

- démontrer l'alignement positif de leurs investissements sur les ODD
- et évaluer les risques ESG liés à l'obstruction dont les entreprises feraient preuve pour atteindre les ODD.

La mesure : un défi majeur

- ❑ Alors que l'investissement immobilier responsable s'est largement développé au cours des dernières années, l'approche de l'investissement à impact positif mesurable est beaucoup moins mature.
- ❑ Les meilleures pratiques consistent ainsi à fixer des objectifs sociaux ou environnementaux précis aux entreprises, à les mesurer au cours du temps et à reporter sur ces impacts. Des investisseurs mesurent également leur *additionnalité*, c'est-à-dire l'impact social ou environnemental qui n'aurait pas eu lieu sans l'investissement réalisé.
- ❑ La mesure des impacts sociaux et environnementaux est un élément central de l'impact investing. Les investisseurs ont pour cela développé de nombreuses méthodologies et indicateurs.
- ❑ Ceux-ci peuvent concerner :
 - les moyens mis en œuvre
 - les produits (outputs)
 - les réalisations/résultats (outcomes)



Une démarche ISR au cœur de notre gestion

- Convictions profondes des dirigeants
- Un impératif incontournable de nos principaux clients
- Importance d'une telle politique sur la performance et la valeur des actifs immobiliers

La politique ISR s'applique aussi bien au niveau de la gestion des actifs qu'au niveau de la gestion des fonds.



- 2009 : Signature des **PRI** (Principles for Responsible Investment) des Nations Unies et définition d'une politique RSE pour la société
- 2010 : Définition d'une **Charte pour l'Investissement Responsable** et mise en place du **Comité Développement Durable**
- 2011 : Définition du **référentiel ESG** pour l'évaluation des actifs immobiliers avec Ethifinance et intégration du développement durable dans l'asset management immobilier
- 2012 : Participation au **Groupe de travail AFG** : immobilier et Code de Transparence ISR
- 2013 : Rédaction de la **Charte Environnementale de Travaux** et Membre du **Groupe de travail ASPIM** « ISR et Immobilier »
- 2014 : Edition du premier **Rapport Développement Durable** et diffusion d'un **guide des bonnes pratiques** à destination des locataires
- 2014 : Signature du **Plan Bâtiment Durable** (*groupe de travail P. Pelletier*)
- Septembre 2015 : **Adhésion à l'Association OID** (Observatoire de l'Immobilier Durable)
- 2016 : Groupe de **travail ASPIM** « ISR et Immobilier » - Label ISR

Les grands chiffres du mal logement en France

Le mal logement en France

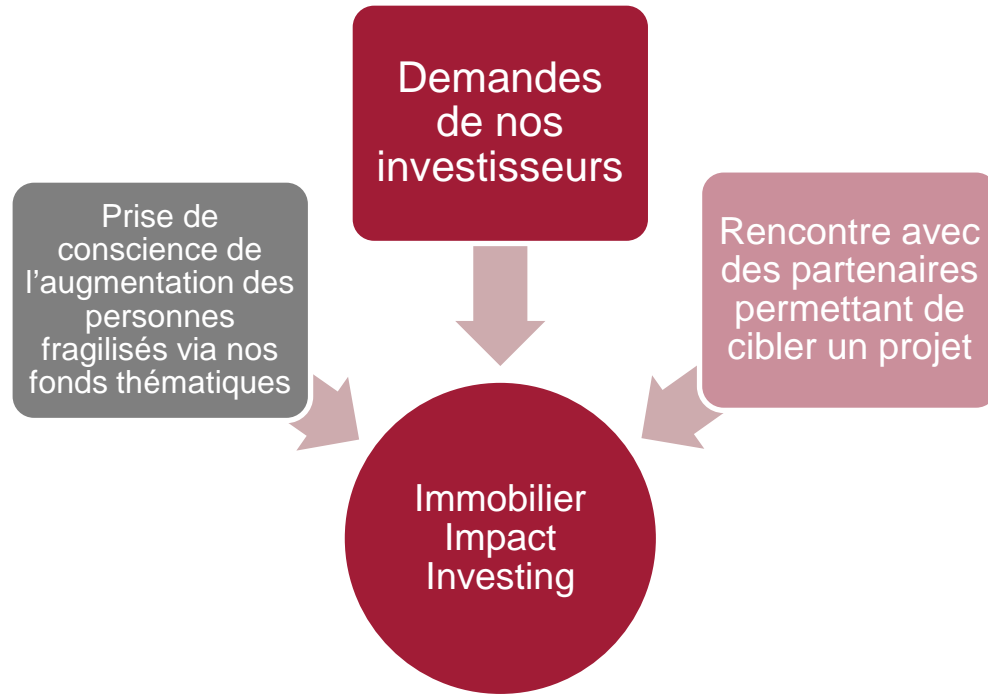
Près de **4 000 000** de personnes sont mal logées en France parmi elles **902 000** ne disposent pas d'un logement personnel. L'Insee distingue plusieurs types de situations :

- **vivre sans logement, 143 000** étaient dans cette situation en 2018 La situation de «sans-domicile» est définie par l'Insee comme le fait de passer la nuit dans un lieu non prévu pour l'habitation ou dans un service d'hébergement ;
- **vivre à l'hôtel de manière permanente.** Il s'agit non pas de dispositifs d'hébergement d'urgence, mais de **25 000** personnes qui paient à titre individuel des chambres, petites, au confort souvent limité, sans espace cuisine et parfois sans sanitaires personnels, principalement parce qu'elles ne sont pas en mesure d'accéder au parc locatif classique (pas de revenu fixe, pas de papiers...) ;
- **résider dans une « habitation de fortune »,** c'est-à-dire un local impropre à l'habitation : **91 000** personnes vivent dans des cabanes de bidonville, tentes, caravanes ou mobile-homes fixes, caves ou squats ;
- **être en hébergement contraint (chez un tiers)** faute de moyens pour avoir un logement autonome. On y ajoute les plus de 25 ans non étudiants mais qui sont contraints de rester chez leurs parents ou grands-parents ou d'y revenir après un accident de la vie (divorce, chômage...). Au total, **643 000** personnes sont concernées.

A ces chiffres s'ajoutent **12 000 000** de personnes mises en situation de fragilité en raison de problème de logement : **impayés 1 210 000, surpeuplement 4 299 000, précarité énergétique 3 558 000, effort financier excessif 5 732 000.**

Source : INSEE , *L'état du mal logement en France 2019* Fondation Abbé Pierre

Cheminement : du care vers les fonds à impact.



Dans une logique gagnant/gagnant : gage de pérennité

Immobilier impact investing : 1^{er} fonds social du Groupe Swissslife

L'Impact Investing en quelques mots :

L'Impact Investing (investissement à impact positif) est un terme donné aux stratégies d'investissement et de placement visant un rendement raisonnable et générant un impact social et/ou environnemental positif qui puisse être mesuré.

Les enjeux et la stratégie de l'OPPCI Immobilier Impact Investing

Les enjeux du fonds

Un objectif de placement social qui répond à un double enjeu :

- Un enjeu de société : offrir à des personnes démunies, sans abris ou en marge de la société, une solution de logement provisoire dans le but d'une réinsertion sociale,
- Un enjeu de placement : offrir un rendement régulier et satisfaisant pour les investisseurs.

Des engagements extra-financiers forts :

- Pour l'investisseur institutionnel : soutenir une cause sociale bénéficiant d'un impact mesurable,
- Pour les organismes bénéficiaires : offrir des logements de bonne qualité et augmenter leur capacité d'accueil,
- Pour la société de gestion : s'associer à cette cause, en contribuant à l'accroissement d'offres de logements sociaux, et aux résidences à vocation sociale (résidences gérées),
- Pour la gestion des actifs : déployer notre politique ISR favorisant la performance énergétique des bâtiments et le confort des utilisateurs.

→ Un fonds à vocation sociale, dans le cadre d'une stratégie diversifiée de rendement

→ Un investissement qui œuvre pour le logement à vocation sociale et qui s'appuie sur une politique ISR engagée

La stratégie d'investissement : allier performance et solidarité

L'effort de solidarité est rendu possible grâce à une logique d'investissements conventionnels


Afin de pouvoir proposer un placement social, absorber la baisse de rendement engendrée par ce type de placements et maintenir la performance du fonds, la société de gestion investira 80% de son portefeuille sur des actifs dits de rendement.

La stratégie d'investissement s'articulera comme suit :

- **La poche sociale cible, 20% de l'actif net cible de l'OPPCI**, est investie sur des logements à destination des personnes en difficulté,
- **La poche de rendement** est investie sur des actifs de Bureaux et Résidences gérées (résidences seniors et étudiantes), structures qui s'adressent à l'ensemble de la population : jeunes, actifs et retraités.
- L'ensemble du portefeuille du fonds s'inscrit dans la **démarche ISR** (Investissement Socialement Responsable) de la société de gestion et est noté selon des **critères extra-financiers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)**, qui servent de base à la stratégie d'amélioration des biens.

En bref

- Le fonds Immobilier Impact Investing est basé sur le besoin avéré de solutions de logement d'urgence et de réinsertion sociale, notamment pour les plus démunis.
- Le fonds procèdera, pour 20% de l'actif net cible, à l'acquisition d'actifs résidentiels qui s'adresseront ensuite aux individus et familles sans-abris, permettant ainsi aux personnes en marge de la société de revenir à une vie plus indépendante.
- Ces acquisitions se feront à Paris et dans les grandes métropoles françaises en lien avec les associations Habitat et Humanisme et Samu Social, qui œuvrent au plus proche de la population visée par ce fonds. Ce sont ces associations qui pourront leur fournir au-delà d'un toit, le support nécessaire au retour à une vie plus indépendante avec un accès ou un retour au travail.
- Le fonds pourra alors démontrer la pertinence de ses objectifs par rapport aux besoins de la population visée et mesurer ses actions en terme de personnes logées.
- Enfin, dans le but de maintenir la performance du fonds tout en offrant un placement social, la société de gestion investira 80% de son portefeuille sur des actifs dits de rendement.

- 
- Le fonds Immobilier Impact Investing a pour objectif de concilier les critères de rentabilité financière et d'utilité sociale
 - La première est une condition indispensable, permettant à la deuxième d'exister dans l'univers de la gestion d'actifs et non pas dans une démarche philanthropique.

Stratégie d'investissement et classes d'actifs.

La stratégie d'investissement

- **L'effort de solidarité est rendu possible grâce à une logique d'investissements conventionnels** : afin de pouvoir proposer un placement social, absorber la baisse de rendement engendrée par ce type de placement et maintenir la performance du fonds, la société de gestion investira 80% de son portefeuille sur des actifs dits de rendement.
- La stratégie d'investissement s'articulera comme suit :
 - **La poche social cible, 20% de l'actif net cible de l'OPPCI**, est investie sur des logements, créant ainsi une poche sociale en soutien d'actions d'utilité sociale. Ces actifs sont sélectionnés en accord avec Habitat et Humanisme et le Samu Social (selon les besoins et les attentes des 2 acteurs associatifs). L'objectif est d'acheter des logements pour mise à disposition à moindre coût des associations partenaires afin de loger des personnes dans le besoin.
 - **La poche de rendement** est investie sur des actifs de Bureaux et Résidences gérées (résidences seniors et étudiantes), structures qui s'adressent à l'ensemble de la population : jeunes, actifs et retraités. L'objectif principal de ces investissements est tourné vers le bien-être et le confort de vie soit en leur proposant un logement décent soit en améliorant leurs conditions de travail au quotidien.

Outre l'objet sociétal de ces résidences, l'ensemble des actifs du portefeuille est sélectionné selon notre stratégie **d'Investissement Socialement Responsable (ISR)** qui intègre des **critères extra-financiers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)**.

Les classes d'actifs ciblées - Bureaux



Les actifs de bureaux : les personnes en activité passent une grande partie de leur temps sur leur lieu de travail et dans les transports. L'optimisation du temps de transport et la qualité de vie au travail deviennent de nos jours des enjeux. Il faudra donc cibler des actifs tertiaires facilement accessibles et proposant des services et des espaces de vie et de travail agréables :

Le bureau core/core+ - cible prioritaire

- immeubles existants, permettant ainsi de générer un rendement immédiat et de sécuriser le portefeuille avec des actifs en exploitation,
- prestations techniques de qualité avec une attention particulière sur la performance du bâtiment, le confort de l'utilisateur, la connectivité,
- Localisations axées sur des marchés de bureaux matures (principalement en province)

Le bureau value-added – cible secondaire

- Redonner une nouvelle vie à un actif ancien, voire obsolète, en modifiant son usage (ex : habitation) ou en conservant son usage actuel mais en adaptant la conception et l'aménagement du bâti pour satisfaire au besoin du marché.



Le marché du bureau est un marché attractif. La vétusté de certains immeubles vieillissants conjuguée à l'essor de certaines régions, au développement du Grand Paris offre des opportunités d'investissements qui restent intéressantes malgré un marché concurrentiel.

Les classes d'actifs ciblées - Résidences Gérées



Les résidences gérées correspondent également au thème du bien-être. Ces résidences s'adresseront non plus aux personnes en activité mais aux étudiants et aux personnes âgées autonomes afin de leur proposer un habitat facile d'accès et répondant à leur besoin (sécurité, connecté et services de proximité).

- résidences gérées acquises en VEFA (Vente en état futur d'achèvement)

Le marché du logement, et plus spécifiquement celui des résidences gérées, est un marché que nous considérons porteur tant les besoins sont croissants :

- En 2050, la France métropolitaine compterait 70,0 millions d'habitants, soit 9,3 millions de plus qu'en 2005.*
- En 2050, un habitant sur trois serait âgé de 60 ans ou plus, contre un sur cinq en 2005.*

Enfin, les résidences étudiantes et les résidences seniors sont des marchés que nous connaissons parfaitement et sur lesquels nous sommes confortés par notre expertise.

Les classes d'actifs ciblées - Logements



Le logement

Création d'une poche sociale en soutien d'actions d'utilité sociale.

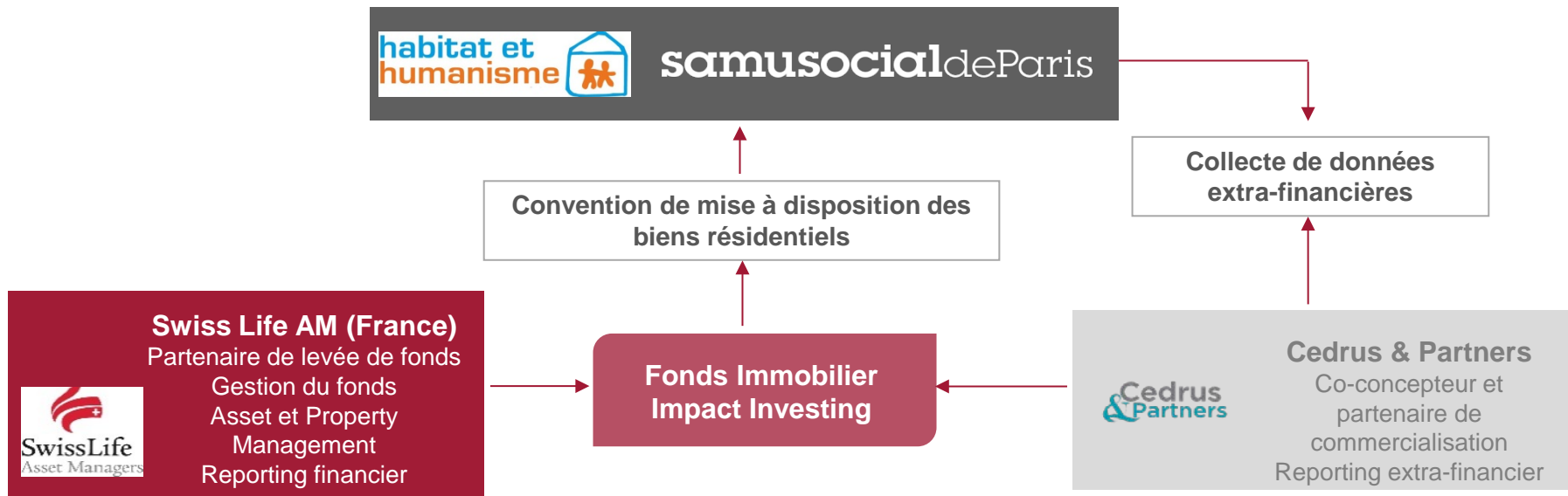
Ces actifs sont sélectionnés en accord avec Habitat et Humanisme et le Samu Social (selon leurs cahiers des charges). L'objectif est d'acheter des logements à destination des personnes en difficulté.

Exemples de critères

Caractéristiques	Samu Social de Paris	Habitat Humanisme
Localisation	Départements du 77-91-92-94	Bordeaux, Rennes, Marseille, Nice, Lyon, Strasbourg, Toulouse, Lille
Taille cible	10-30 appartements	
Types d'actifs	VEFA	
Types de bâtiments	Immeubles de petite taille visant l'optimisation des charges (ex pas d'ascenseur, pas de gardien...)	

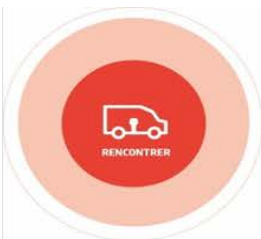
Les acteurs du projet

Rôles et organisation



- **Avec plus de 17 milliards d'euros d'actifs conseillé, Cedrus & Partners est le leader français du conseil en investissements financiers** auprès d'investisseurs institutionnels. La société est basée à Paris, Bordeaux, Lyon et Madrid, emploie 20 personnes et sa clientèle est composée d'institutionnels, d'associations-fondations, de grandes entreprises et de familles.
- **Son engagement**
 - *Création en 2010 d'un fonds obligataire court terme ISR, avec un encours sous gestion à ce jour de 2,7 milliards d'€*
 - *Track record reconnu sur le conseil en investissement ISR avec un portefeuille de clients fortement sensibilisés aux enjeux sociaux, sociétaux et de gouvernance*
- **Son ADN**
 - Proximité** : acteur à taille humaine proche de vous, assurant disponibilité, adaptabilité et réactivité.
 - Savoir-faire** : équipe de professionnels disciplinés bénéficiant d'expertises et de technicités complémentaires.
 - Recherche** : analyse constructive de solutions innovantes et à forte valeur ajoutée auprès de prestataires rigoureusement sélectionnés.
 - Indépendance** : gouvernance évitant tout conflit d'intérêt, capital social détenu par les associés et salariés.

- **Le Samu Social est une approche professionnelle de lutte contre la grande exclusion.** Elle vise à apporter à tout moment, de jour comme de nuit, une assistance aux personnes sans domicile fixe et à rechercher la réponse la plus adaptée au besoin qu'elles expriment. La méthode consiste à aller vers les personnes, à offrir une permanence 24h/24, à rechercher des solutions d'hébergement d'urgence et à favoriser la sortie d'urgence en lien avec les partenaires de l'insertion. Elle laisse toutefois les personnes libres de leurs décisions.
- Inaugurée par le Samu Social de Paris, cette approche a été reprise **dans toute la France**, et a aussi participé à la naissance du Samu Social International, une organisation non gouvernementale qui déploie aujourd'hui ses activités dans le monde entier.



- **Habitat et Humanisme** agit depuis 30 ans en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté. Créée en 1985 à Lyon par Bernard Devert, professionnel de l'immobilier devenu prêtre, c'est aujourd'hui une Fédération Reconnue d'Utilité Publique composée de 53 associations sur 67 départements.
- Habitat et Humanisme s'est donnée pour mission :
 - de permettre l'accès des personnes seules et des familles en difficulté, à un logement décent et à faible loyer,
 - de contribuer à la mixité sociale dans les villes, en privilégiant des logements situés dans des quartiers "équilibrés", au cœur des agglomérations,
 - d'accompagner les personnes logées pour favoriser le retour de l'estime de soi, l'acquisition de l'autonomie et la reprise des liens sociaux, indispensables à toute insertion.
- **Depuis sa création, Habitat et Humanisme a logé et accompagné plus de 17 500 familles sur le chemin de la réinsertion.**

Swiss Life Asset Managers : Un investisseur engagé



Engagement

Un engagement de la société dès 2009 dans une gestion ISR

Signature des PRI en 2009, une charte rédigée en 2010, des règles de gouvernance au sein de la société, une stratégie ISR adaptée à chaque fonds
Membre de l'OID et signataire du Plan Bâtiment Durable

Pragmatisme

Une philosophie responsable et pragmatique

Pas d'exclusion d'actifs, l'enjeu principal est de faire évoluer le patrimoine existant avec un objectif d'amélioration de leur note ESG en accord avec la stratégie et les objectifs du fonds

Dynamisme

Un cadre structurant et des moyens adéquats

Forte implication de l'équipe de gestion
Mise en place d'un Comité de Développement Durable
Participation active aux groupes de place

L'Environnement

Swiss Life AM propose une politique de gestion fondée sur l'appréciation environnementale au sens large des actifs. L'immobilier s'intègre très logiquement dans une vision durable du développement économique. **Si l'environnement reste bien sûr au cœur de l'immobilier, les dimensions sociales et de gouvernance sont en outre indispensables pour parler d'immobilier durable ou encore responsable.**



SwissLife
Asset Managers

L'avenir commence ici.

L'investissement immobilier à impact social

Corinne BERTONE
Directrice du
Fond de co-investissement
ANRU

Réunion du 12 septembre 2019

L'investissement immobilier à impact social

Le Fonds de Co-investissement ANRU

Corinne Bertone

IEIF - 12 septembre 2019



1. La genèse du Fonds de co-investissement :

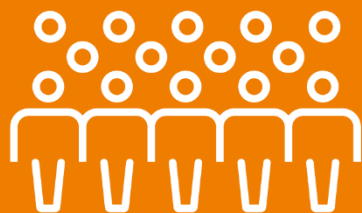
1.1 L'ANRU

4
programmes
PNRU
NPNRU
PNRQAD
PIA

22 Mds
subventions

90 Mds
investissements

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)



5M
d'habitants
concernés



160 000
logements
démolis



140 000
logements
construits



340 000
logements
réhabilités

1.2. Le PIA 414 « Ville Durable et solidaire »

Axe 2 : Diversification des fonctions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

- L'ANRU a été désigné opérateur de l'État pour la mise en œuvre du PIA « Ville Durable et Solidaire » pour :
 - Contribuer à la diversification fonctionnelle et à l'attractivité des quartiers. Avec l'intention de leur offrir tous les caractères de la ville durable et solidaire.
 - Promouvoir la transition écologique et énergétique dans les quartiers politique de la ville, dans un souci d'équité territoriale et de construction d'une ville durable et solidaire.
- 200 M€ de fonds propres
- Un partenariat avec la Caisse des Dépôts .

1.3. Un nouveau mode d'intervention de l'ANRU

- **Mobilisation de fonds propres**
- **Levier de l'investissement immobilier mobilisant toutes les typologies d'actifs**
- **Equipe issue du monde de l'investissement privé**

2. Notre mission : le Co-investissement d'intérêt général avisé

2.1 *Le co-investissement d'INTÉRÊT GÉNÉRAL avisé*

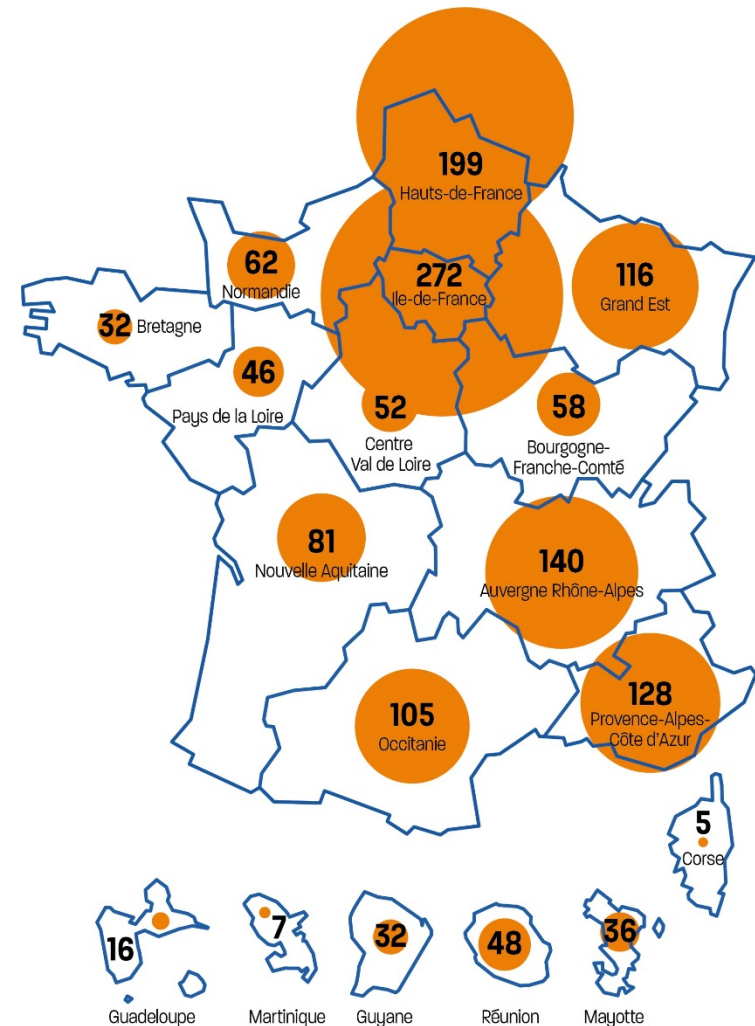
- L'attractivité et la compétitivité des territoires
 - En favorisant la mixité sociale
 - En développant l'implantation d'activités économiques
 - En amplifiant la dynamique d'investissement

- Le développement de l'emploi
 - Pour et par les habitants des quartiers
 - Par l'accueil d'entrepreneurs, salariés, clients et visiteurs de l'extérieur

2.1.1 Investir dans les QPV / L'impact territorial

Les QPV recèlent un vrai potentiel de valorisation

- desserte routière et transports en commun
- population jeune
- investissements importants
- prix du foncier attractifs
- valorisation en cours inscrite dans les dynamiques de développement métropolitaines
- Proximité des grands équipements structurants : hôpitaux, universités, zones d'activités...
- Bénéficie d'investissements importants dans le cadre de la politique de la ville et du renouvellement urbain.



2.1.2. Investir dans des actifs immobiliers commerciaux/

L'impact économique et social



Immobilier d'entreprise : bureaux, parcs d'activités, locaux artisanaux, bâtiments industriels, pépinières, hôtels d'entreprises, centres de coworking



Commerce et services : galeries commerciales, centres commerciaux, maisons de santé pluridisciplinaires



Résidences gérées et hôtellerie : résidences étudiantes, résidences seniors, EHPAD, hôtels, résidences hôtelières, auberges de jeunesse, maisons de santé



Projets mixtes structurants combinant logement, immobilier tertiaire, de service et/ou commerces

2.1.3 Investir avec une forte ambition en matière de performance environnementale



- **Une forte ambition en matière d'innovations ou de performance environnementale.**
- **Prolongement d'un projet de développement intégré qui accompagne et accélère la mutation du quartier.**
- **Des projets intégrant les bonnes pratiques et ouverts sur leur quartier.**

2.2. Le Co-investissement d'intérêt général avisé

2.2.1. Le **CO**-investissement d'intérêt général avisé

- Investissements réalisés aux côtés d'acteurs privés (investisseurs, promoteurs, utilisateurs...)
- **Des participations minoritaires** : les fonds propres du PIA ne peuvent pas représenter plus de 49% du total des fonds propres de l'opération.
- **Différentes formes** : achat de titres, souscription de capital ou apport de fonds propres sous forme de comptes courants ou de prêt d'associés d'une ou plusieurs sociétés.
- Avec un investisseur privé majoritaire



2.2.2. Le co-investissement d'intérêt général **AVISÉ**

- Etudes et analyses des opérations et de leur modèles économiques
- Présence d'un investisseur privé majoritaire obligatoire
- Rentabilité acceptable pour un acteur de marché
- Sécurisation de l'actif et de sa liquidité

3. .. Produit des impacts sur l'investissement privé

- ▶ Allègement des immobilisations de fonds propres
 - ▶ Facilitation du montage financier de l'opération
 - ▶ Sécurisation de l'investissement en termes de risque
 - ▶ Légitimation de l'impact sociétal de l'engagement
 - ▶ Diversification des investissements
-
- ▶ Le fonds de co-investissement permet donc :
 - L'amorçage des projets
 - L'accélération du montage de certains projets
 - La démultiplication des opportunités de projet

4. Une double exigence pour ce fonds : performance financière (sobre) et externalités positives

- Des indicateurs classiques d'investissement : indicateurs de résultats, comme le TRI, indicateurs de suivi des risques comme les taux d'occupation financière et physiques, taux de recouvrement des loyers, taux de rendement, écart valorisation et prix de cession, respect des ratios financiers en cas de recours à la dette.
- Les indicateurs extra-financiers portant sur les externalités positives:
 - contribuant à la transformation du quartier, à la diversification fonctionnelle et la mixité sociale
 - Contribuant à la création d'emplois ; il s'agit des activités économiques générées directement ou indirectement, des effets d'entraînement sur les autres investissements publics et privés dans le quartier...

**Notre ambition :
faire de l'investissement à impact social , territorial et
économique avec un retour financier positif ;**

**Le TRI positif est un élément essentiel dans notre
dispositif car il garantit d'assurer la pérennité de l'impact
économique dans le territoire et donc l'impact social .**

**L'investissement socialement responsable ou
l'investissement à impact est l'essence même de notre
mission de co-investissement d'intérêt général avisé.**

5. Des exemples d'opérations acquises



ANRU

Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine



Résidence Services Seniors, Calais





Le Castel Marseille





Bureaux Strasbourg Haute-pierre





UCPA – Centre Sportif et Auberge de jeunesse



**Lillenum Europe
Lille**

Maison Lillenum : Un impact maximum sur l'emploi et l'insertion

- Au cœur de l'opération, un espace dédié aux publics les plus fragiles: la Maison Lillenum.
- Pilotée par la Maison de l'Emploi et ses partenaires (Mission Locale, BGE, CCI, CMA...), la Maison Lillenum :
- Informe la population sur le projet et le chantier
- Favorise l'accès aux 250 emplois du chantier
- Accompagne et oriente vers les formations qualifiantes pour les 900 futurs emplois du site (commerces, restaurants, hôtel, bureaux...)
- Assiste les créateurs d'entreprises dans leur projet.
- 882 visiteurs dont 25% de demandeurs d'emploi et 35% de résidents du quartier.
- 54 demandeurs d'emploi ont été mis en contact avec des employeurs.
- 35 000 heures de travail dans le cadre des clauses d'insertion, soit 12 personnes ETP.

LES FONDS THÉMATIQUES

- Le Fonds INITIAL (Nue-propriété, en partenariat avec PERL)
- Le Fonds Coworking (en partenariat avec AMUNDI)



19 septembre 2019

Coworking : transformations sociétales, maturité des opérateurs. Etat des lieux et perspectives

Baptiste BROUGHTON, Cofondateur, NEONOMADE

Isabelle CLERC, Directeur de l'Immobilier de placement, AG2r LA MONDIALE

26 septembre 2019

Labels et certifications en immobilier : quelles perspectives ?

Patrick NOSSENT, Président, CERTIVEA

Deuxième intervenant en attente de confirmation

10 octobre 2019

Logement : une nouvelle lecture du Grand Paris

Jean-Christophe LAURENT, Directeur général adjoint de l'Immobilier résidentiel, VINCI IMMOBILIER

Gilbert EMONT, Senior Advisor, IEIF

Merci de votre attention

Vos questions ?



IEIF
LE COLLOQUE



Immobilier : vers quel nouveau monde ?

Ralentissement conjoncturel,
tensions géopolitiques, transformations sociétales

JEUDI 17 OCTOBRE 2019
