

Coworking : transformations sociétales, maturité des opérateurs - État des lieux et perspectives

Baptiste BROUGHTON

Co-fondateur
NEO- NOMADE

Isabelle CLERC

Directeur de l'Immobilier de Placement
AG2R La Mondiale

Réunion adhérents
19 septembre 2019



LE COLLOQUE



Immobilier : vers quel nouveau monde ?

Ralentissement conjoncturel,
tensions géopolitiques, transformations sociétales

JEUDI 17 OCTOBRE 2019

chez GROUPAMA
8-10, rue d'Astorg - 75008 Paris

PROGRAMME



8h15 **Accueil des participants**

8h45 **Mot de bienvenue**

- **Eric DONNET**
Directeur général, GROUPAMA IMMOBILIER
- **Christian de KERANGAL**
Directeur général, IEIF ; FRICS

9h00 **Croissance, inflation, taux d'intérêts :
quelles perspectives à court et moyen terme ?**

- **Gilles MOËC**
Chef Economiste, AXA

9h45 **L'affolement du monde : les points chauds du
globe**

- **Thomas GOMART**
Directeur, IFRI

10h30 **Chine et Occident : un conflit de civilisation**

- **François JULLIEN**
Philosophe

11h00 **Pause**

11h30 **L'immobilier à horizon 2025 :
quelles stratégies pour quels actifs ?**

- **Méka BRUNEL**
Directrice générale, GECINA
- **Nathalie CHARLES**
Deputy CEO, Global Head of Investment
Management,
BNP PARIBAS REAL ESTATE
- **Nadra MOUSSALEM**
Directeur général Europe, COLONY CAPITAL
- **Stanislas POTTIER**
Directeur de l'Investissement
Responsable, AMUNDI

12h45 **Déjeuner**

14h30 **Logistique et commerce :
complémentarité et compétition**

- **Thibault DELAMAIN**
Directeur général ; Head of Investment &
Asset Management France, AG Real Estate
France
- **Antoine FREY**
Président, FREY
- **Anne-Sophie SANCERRE**
Managing Director Retail France, UNIBAIL
RODAMCO WESTFIELD
- **Jonathan SEBBANE**
Directeur général, Sogaris

15h45 **Une start-up se présente :
Toucan Toco ou l'art du storytelling**

- **Baptiste JOURDAN**
co-fondateur, TOUCAN TOCO

16h00 **Nouvelles mobilités : quel impact sur la
ville et l'immobilier ?**

- **Nordine HACHEMI**
Président, KAUFMAN & BROAD
- **Sonia LAVADINHO**
Géographe et anthropologue
urbaine, BFLUID
- **Cécile MAISONNEUVE**
Présidente, LA FABRIQUE DE LA CITÉ
- **Nicolas SCHOTTEY**
Program Director Electric Vehicle, GROUPE
RENAULT
- **Guillaume THIBAUT**
Partner, OLIVER WYMAN

17h15 **Cocktail**

Coworking : transformations sociétales, maturité des opérateurs - État des lieux et perspectives

Baptiste BROUGHTON

Co-fondateur
NEO-NOMADE

Réunion adhérents
19 septembre 2019



NEO-NOMADE

INTERVENTION IEIF - SEPTEMBRE 2019

Qui sommes-nous?

Neo-nomade est le premier partenaire des entreprises des nouvelles solutions d'immobilier flexible.

Nous agrégeons la totalité de l'offre de coworking pour proposer des solutions clé en main, qui permettent à nos clients d'optimiser la gestion de leurs ressources immobilières et d'améliorer la qualité de vie au travail de leurs collaborateurs.

NEO-NOMADE
WORK OUTSIDE THE BOX

Expertise Conseil



STRATÉGIE IMMO FLEX



TÉLÉTRAVAIL,
FLEXOFFICE



CHANGE
MANAGEMENT

Solution technologique



+800 ESPACES



MULTI-DEVICES



DASHBOARD DE PILOTAGE

Coworking - des pionniers à l'industrialisation

2008 - **Création de La Cantine Paris** par Silicon Sentier - début du mouvement du coworking en France

2012 - **Ouverture de Mutinerie Coworking** la France compte une **centaine** d'espaces ouverts

2014 - **Les premiers opérateurs voient le jour** : Multiburo Le Spot, Blue Office, Nextdoor... - **280+** espaces ouverts

2016 - **550+** espaces de coworking - le nombre d'espaces de coworking dépasse celui des centres d'affaire

2017 - **Arrivée de WeWork à Paris**, on compte près de **680+** espaces en France

2019 - **785+** espaces de coworking en France, de nombreux modèles et opérateurs : 2nd Desk, Deskeo, Wellio, Stop&Work...



Coworking - l'âge de la maturité ?

48%

Espaces de plus de
500 m²
vs **22% en 2014**

70%

Espaces ouverts
entre 2017 et 2018
2000+ m²

75%

Sont rentables ou à
l'équilibre
vs **61% en 2014**

92%

Espaces de
2000+ m²

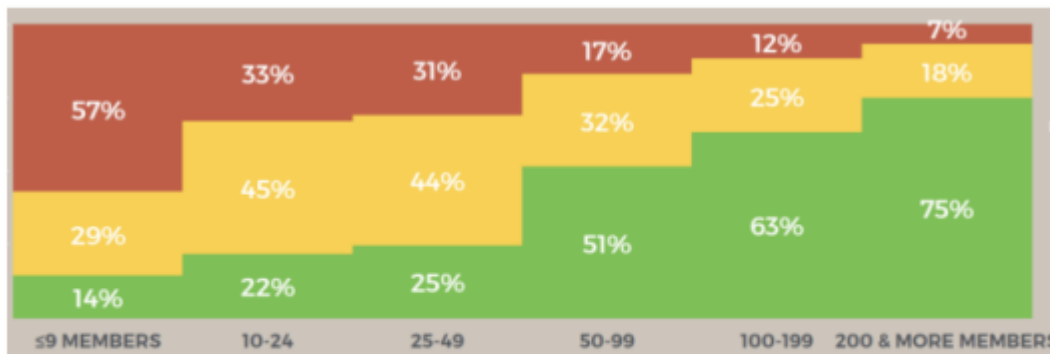
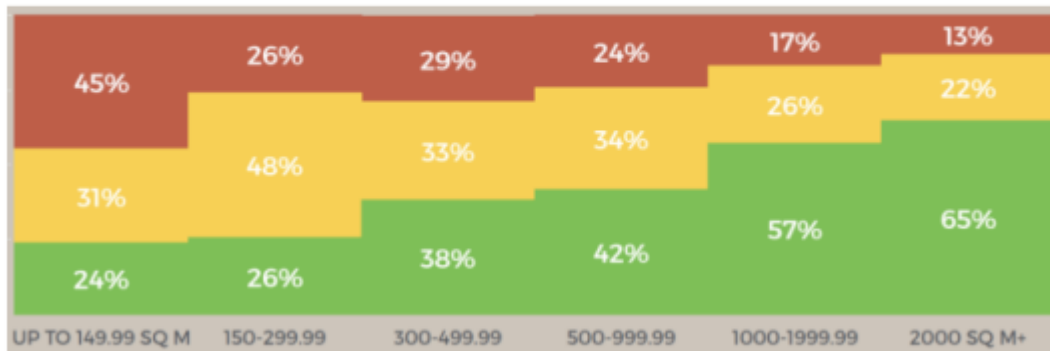
85%

Opérant sur
3+ espaces



Coworking - l'âge de la maturité ?

Proportion d'espaces de coworking rentables en fonction de leur surface (1) et du nombre de membres (2)

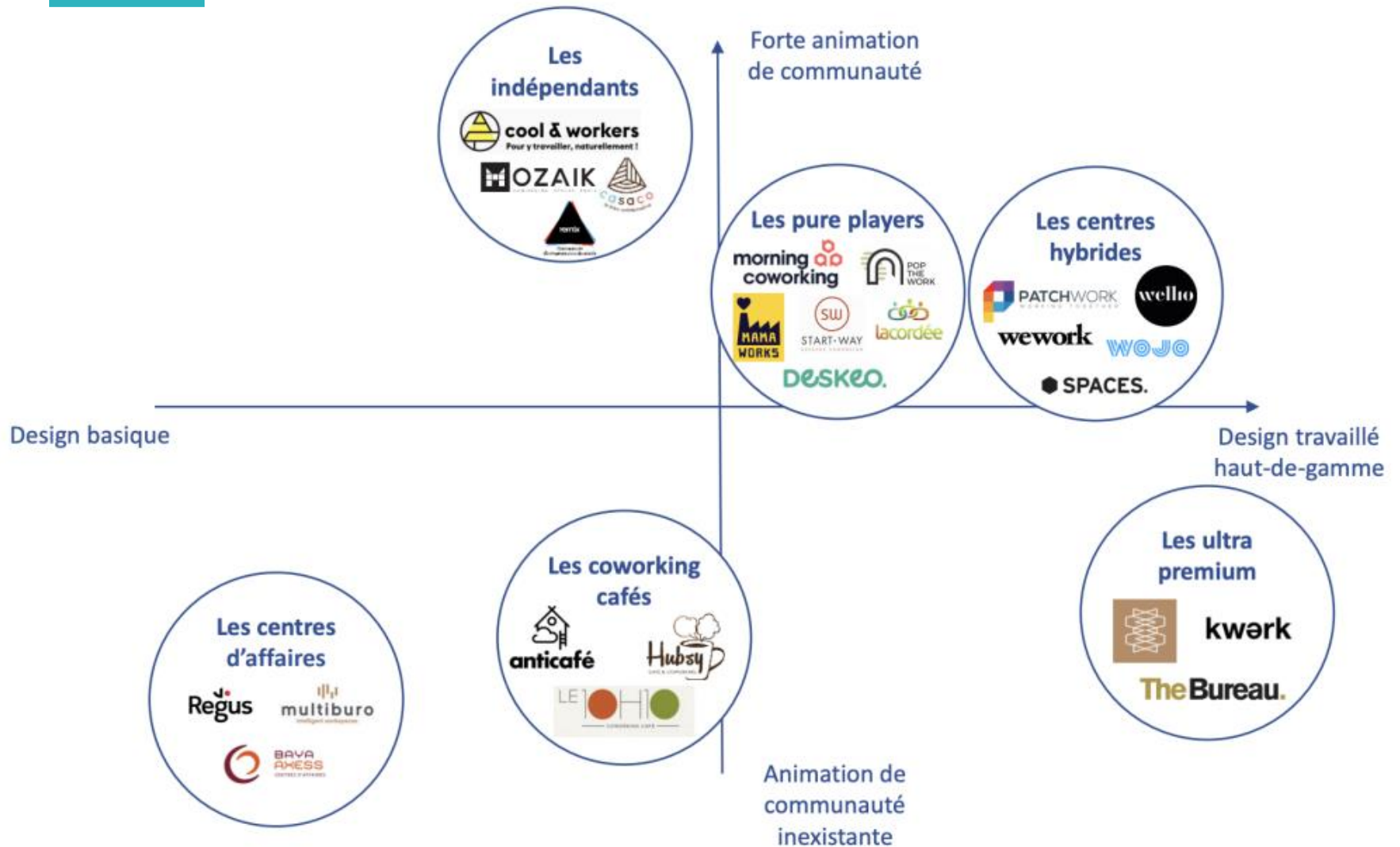


■ Rentable
 ■ A l'équilibre
 ■ En déficit

Source : Global Coworking Survey, 2017

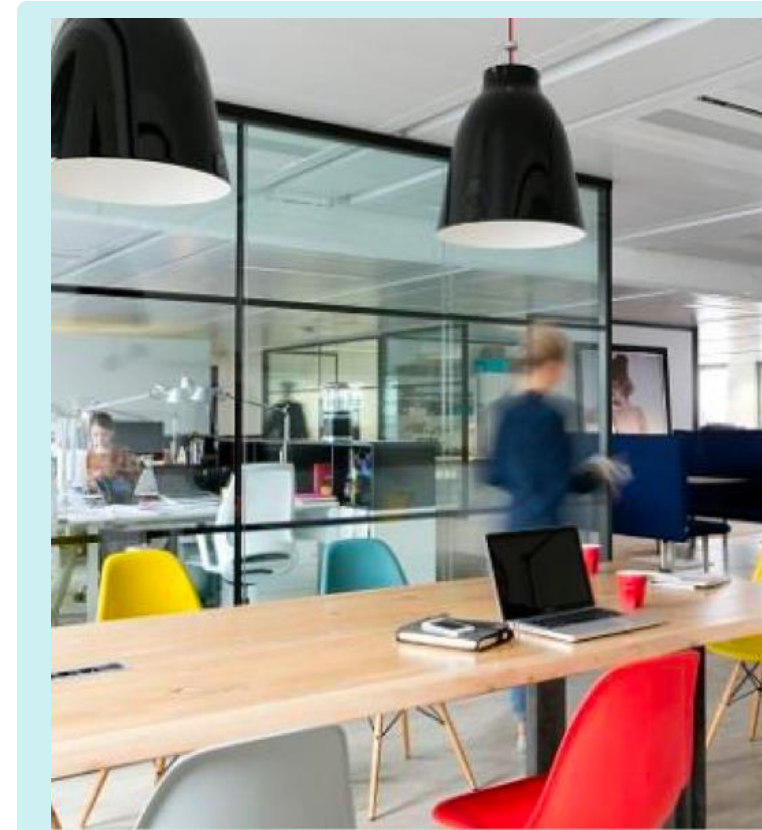
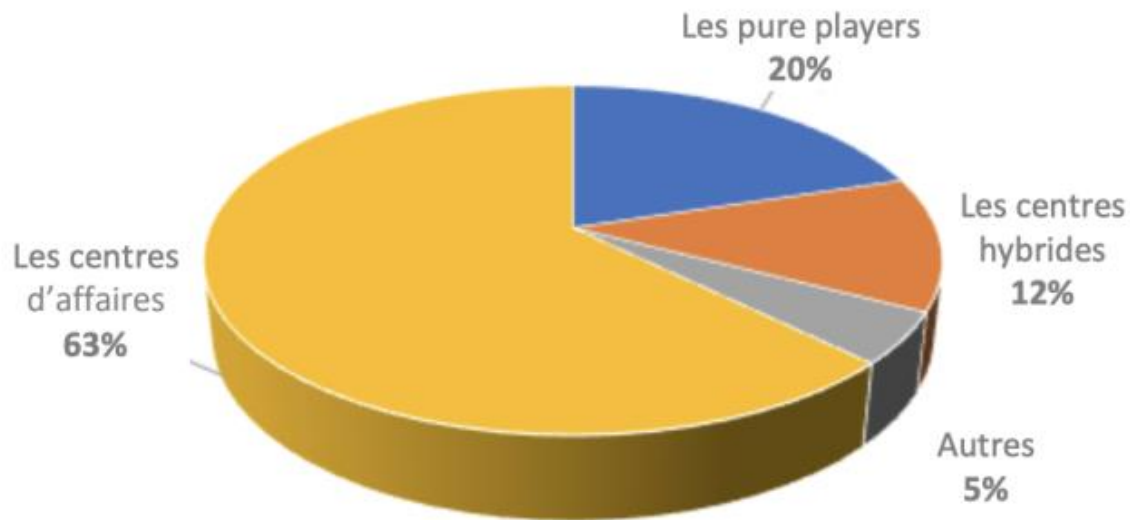


Segmentation



Répartition - Focus IDF

450 000 m² de surfaces de bureaux flexibles
en Ile-de-France en 2016



Wework - une licorne qui déforme le marché ?

wework

VS



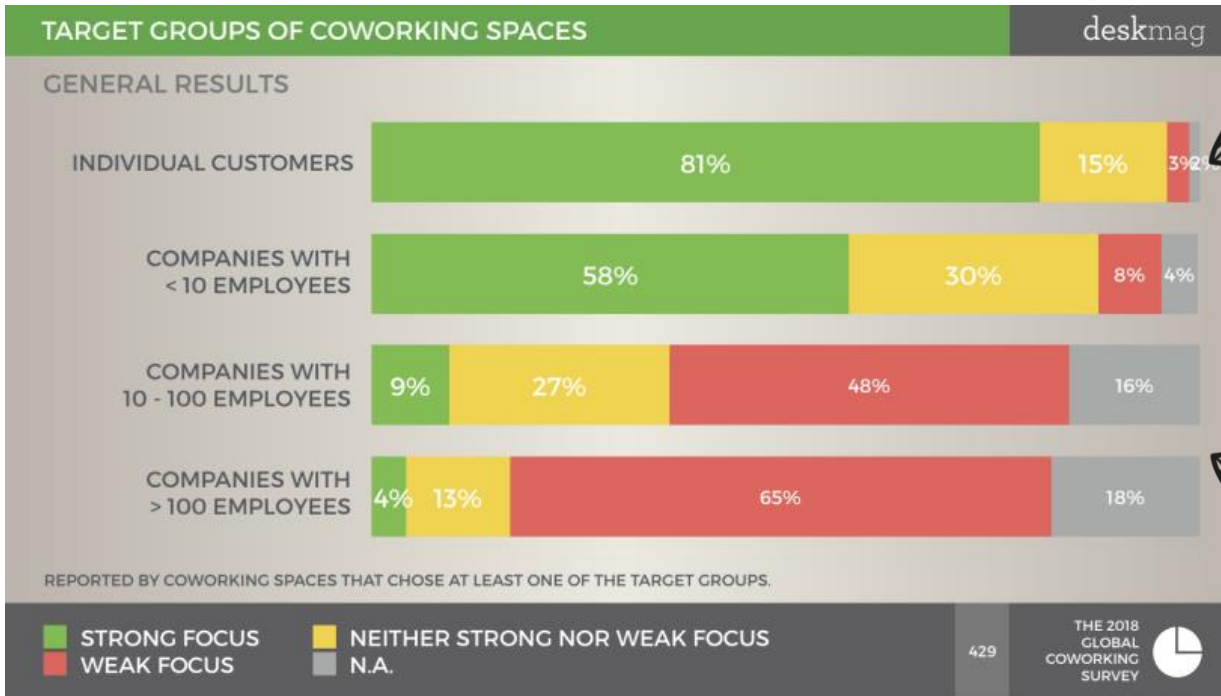
PATCHWORK
WORKING TOGETHER





UN MODÈLE VIABLE ? PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU MARCHÉ

Du point de vue de la demande...



Les segments historiques arrivent à maturité



Une demande qui se structure chez les grands comptes (demande 100+ postes)



Quid d'un retournement du marché ?

- Segments Indépendants / TPE - les premières victimes ?
- PME / Grands comptes en recherche de flexibilité ?
- La question de la gestion du risque au cœur : le bail restera toujours une option plus sécurisée !

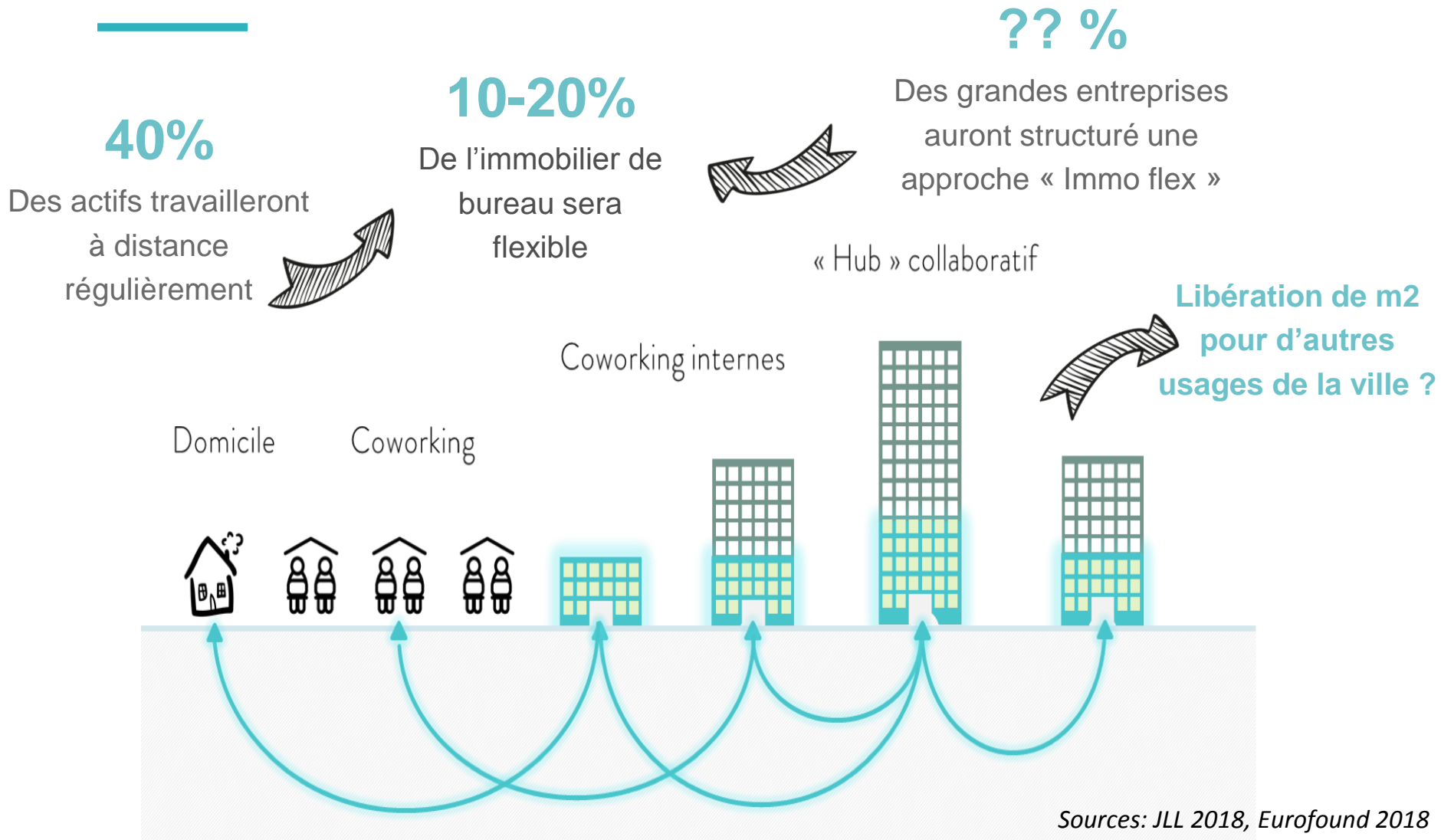


Quelles conséquences d'une consolidation ?

- Fermeture des petits opérateurs ?
- « Winner takes all » ?
- Le calme après la tempête ?



« Flexible is here to stay »



Propriétaires : un nouveau modèle à inventer?

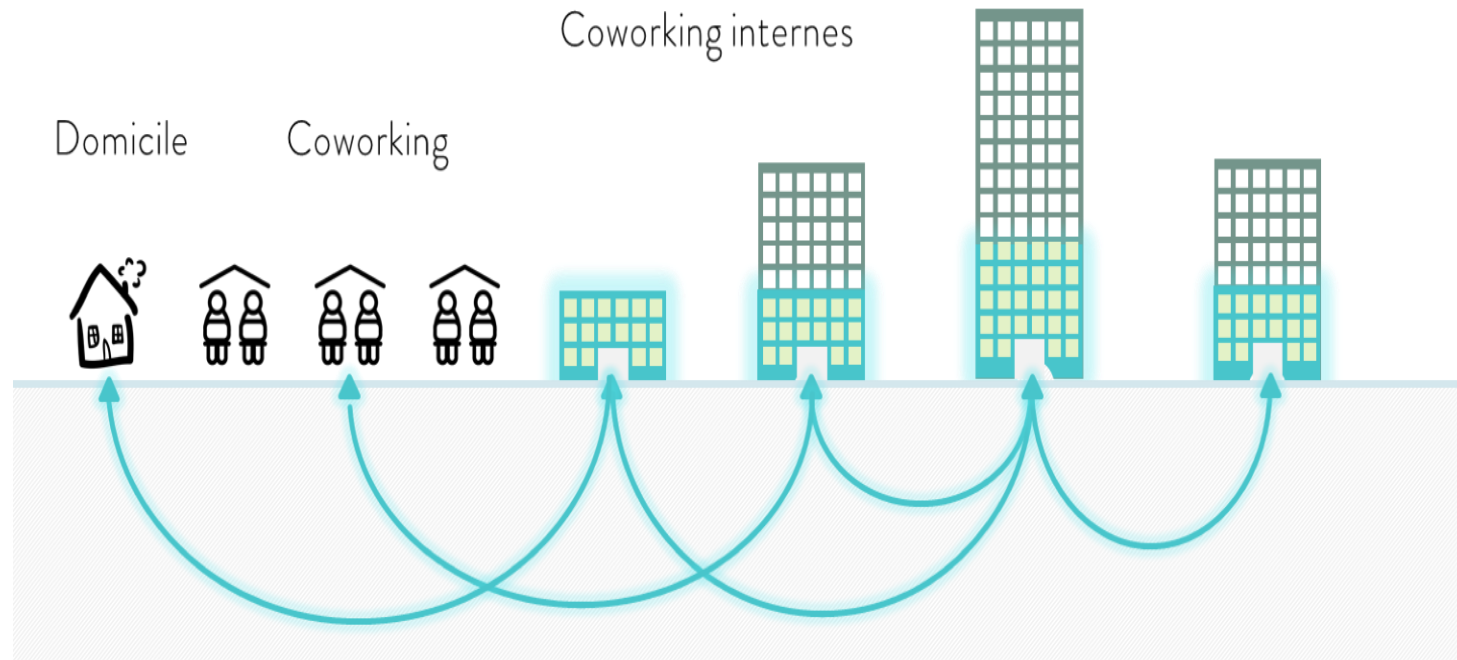
Intégrer la flexibilité au bail ?

S'allier à un opérateur ou faire soi-même ?

Plateforme pour connecter l'offre et la demande ?

Quels impacts sur les modèles de valorisation ?

« Hub » collaboratif





MERCI !

BAPTISTE.BROUGHTON@NEO-NOMADE.COM

Coworking : transformations sociétales, maturité des opérateurs - État des lieux et perspectives

Isabelle CLERC

Directeur de l'Immobilier de Placement
AG2R La Mondiale

Réunion adhérents
19 septembre 2019

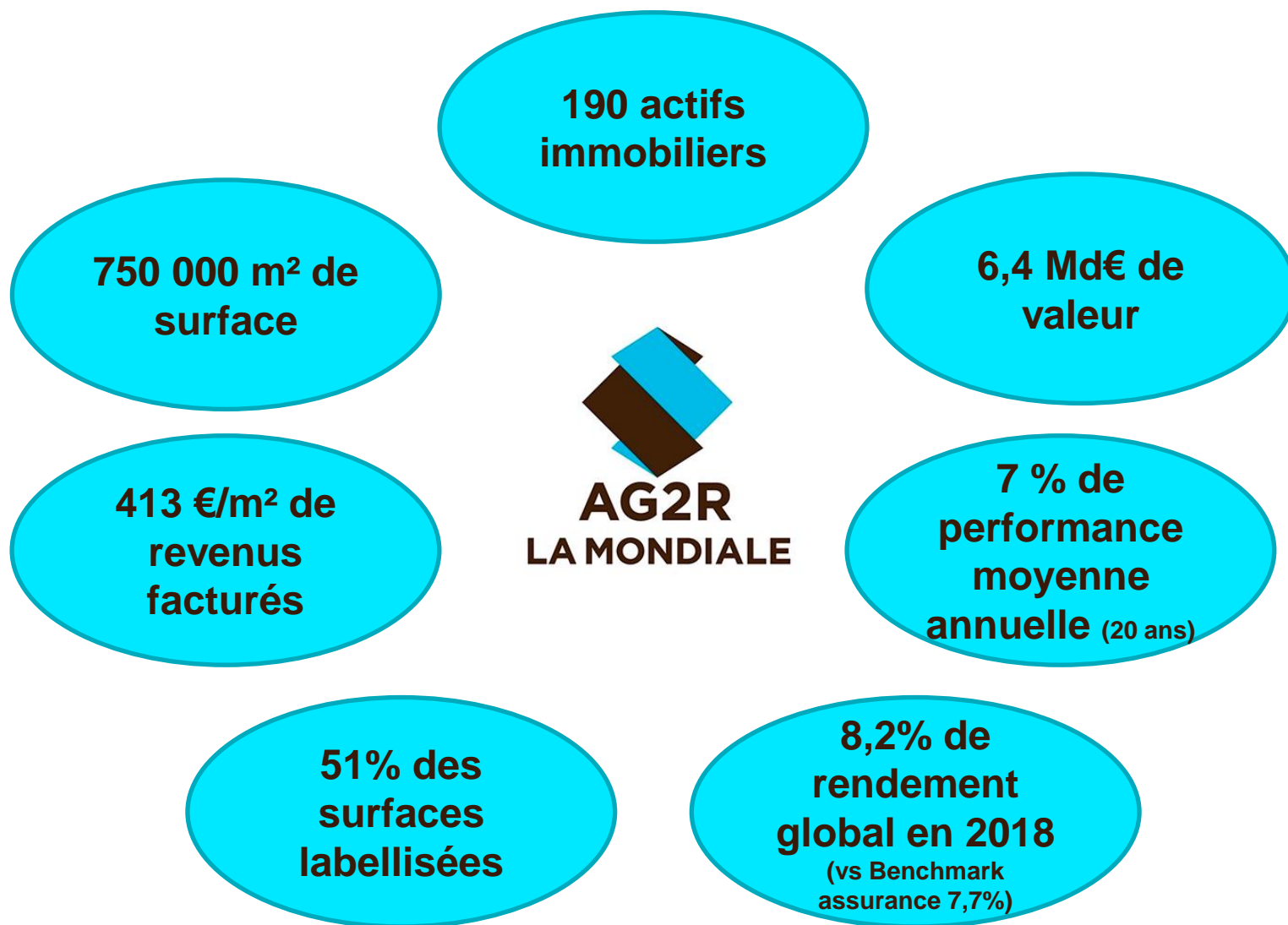


AG2R LA MONDIALE

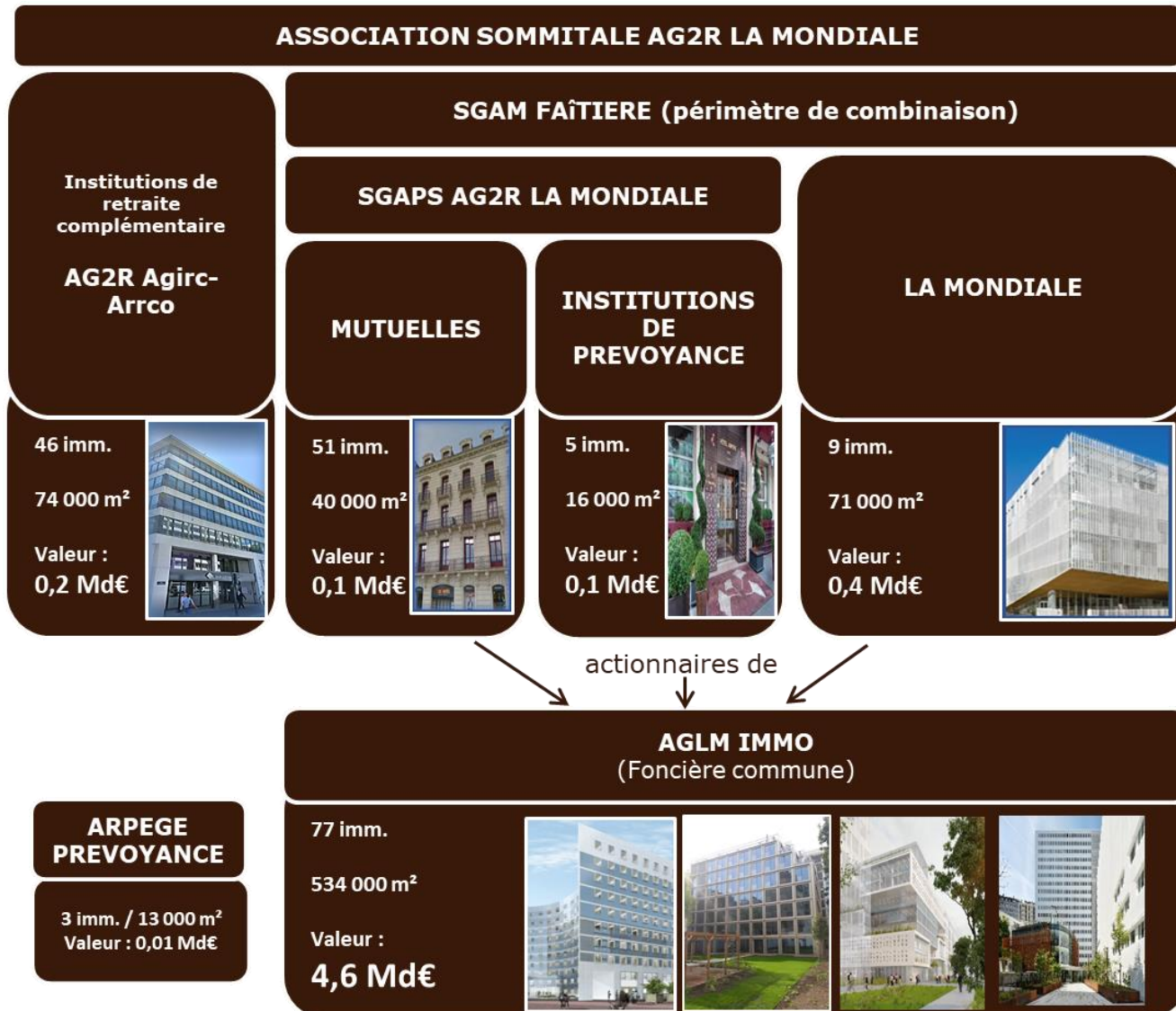
Coworking : transformations sociétales, maturité des opérateurs - État des lieux et perspectives

Isabelle CLERC
Directeur de l'Immobilier de Placement

Patrimoine immobilier de AG2R LA MONDIALE :

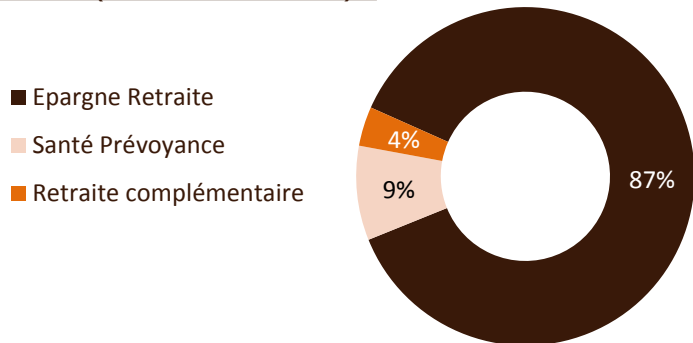


Structuration du Groupe

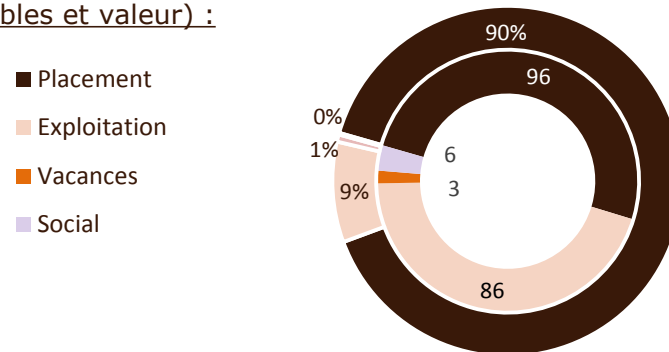


Répartition du patrimoine:

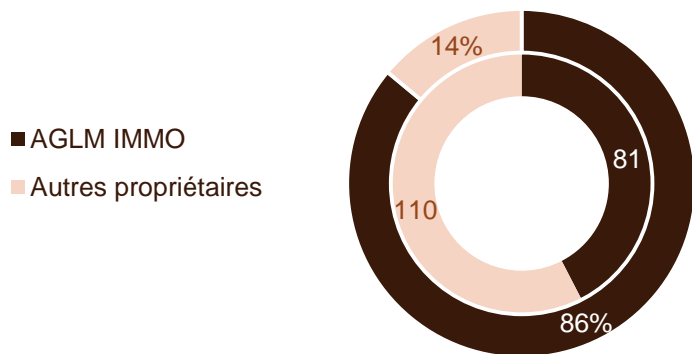
par métier (en % de la valeur) :



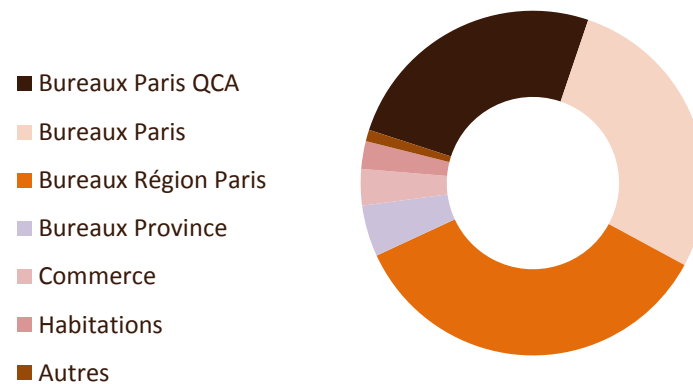
par activité (en nombre d'immeubles et valeur) :



par propriétaire (en nombre d'immeubles et % de la valeur) :



par type d'actif (en % de la valeur)



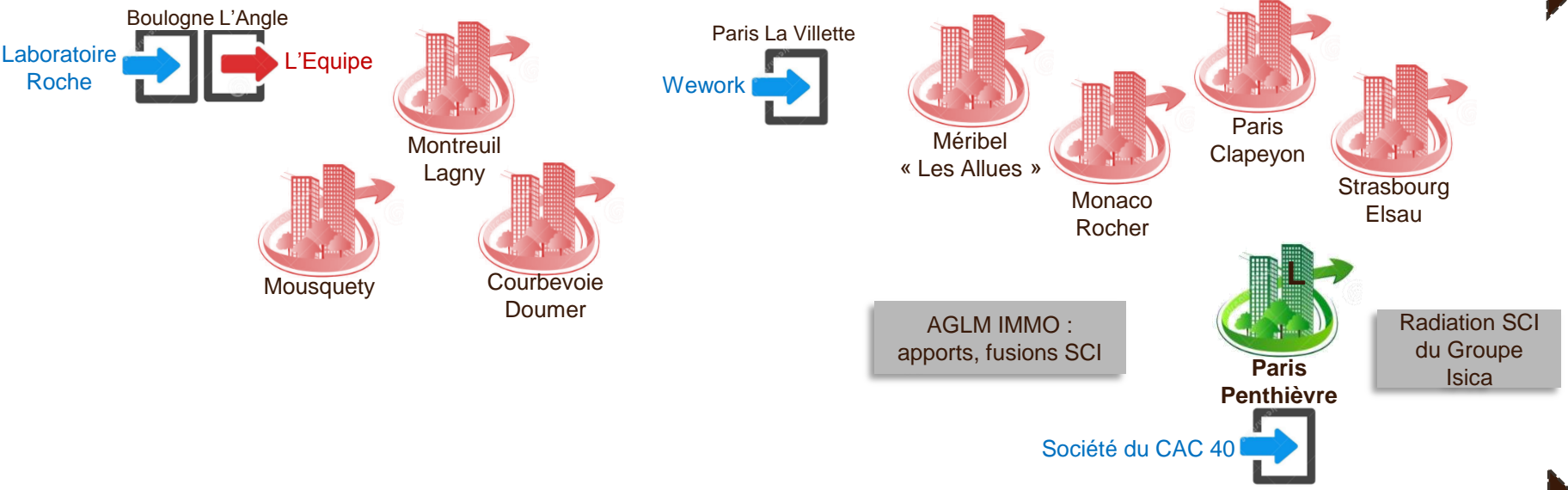
Evènement significatifs:



Jan.

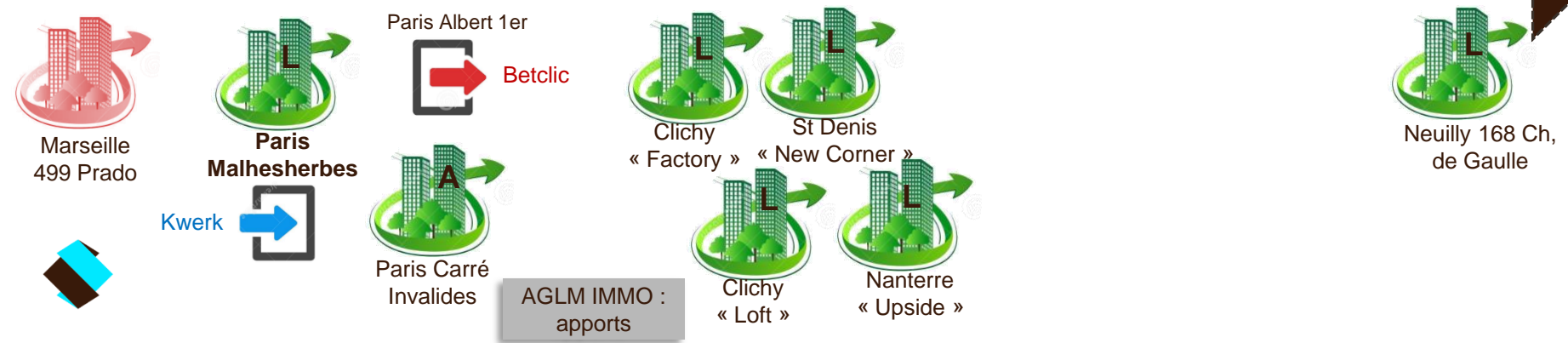
Réalisé 2019

Aout



Sept. 2019

Déc. 2020



Objectifs 2019 de la Direction de l'Immobilier:

OBJECTIFS

Repenser la
stratégie
immobilière :
développement,
diversification,
Locataires de la nouvelle
économie

Réaliser un
rendement global
supérieur au
Benchmark MSCI

Finaliser les
apports à la
Foncière

Déployer la
politique
d'investissement
commune et la
gouvernance

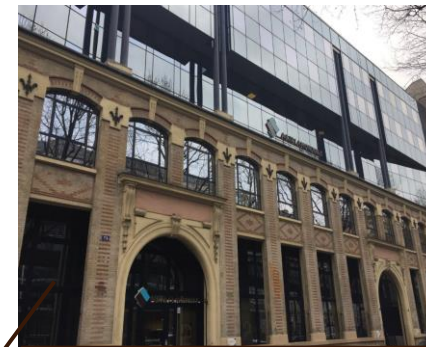
Obtenir les
certifications
environnementales
pour 60% de nos immeubles
neufs et 55% de nos
immeubles en exploitation



Le co-working : 9% des loyers du Groupe



Belvédère Paris La Défense
Loué à *Spaces*
18 000 m²
9 M€ de loyer (4% des loyers)



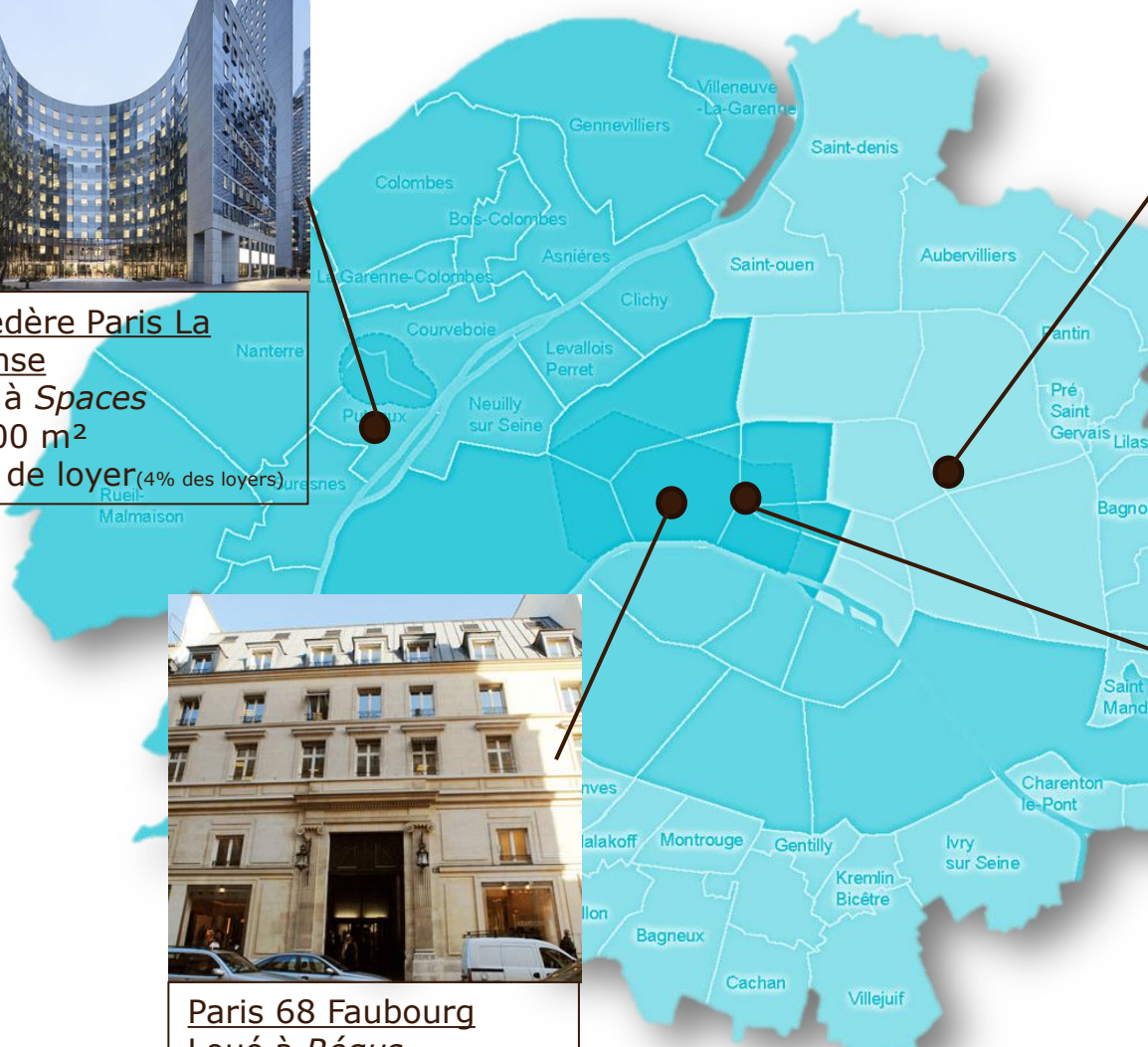
Paris Villette
Loué à *Wework*
7 000 m²
3 M€ de loyer (2% des loyers)



Paris 68 Faubourg
Loué à *Kwerk*
6 000 m²
5 M€ de loyer (2% des loyers)



Paris 68 Faubourg
Loué à *Régus*
2 000 m²
1 M€ de loyer (1% des loyers)



Merci de votre attention

Vos questions ?



Les prochains rendez-vous de l'IEIF

Les réunions adhérents du jeudi matin



ATTENTION CHANGEMENT DE DATE

La réunion du 26 septembre est reportée au 3 octobre 2019

Labels et certifications en immobilier : quelles perspectives ?

Patrick Nossent, Président, CERTIVEA

Cédric Nicard, Directeur du Développement Durable, HORIZON AM

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