



Webinaire du 2 décembre 2020

Covid 19 : Vers une convalescence douloureuse ?

Les intervenants



Pierre Schoeffler
Senior Advisor IEIF et
Conseiller du
Président
LA FRANCAISE



Richard Malle
Global Head of
Research
**BNP PARIBAS REAL
ESTATE**



Virginie Wallut
Directeur Recherche et
ISR immobilier
LA FRANCAISE

Covid 19

Vers une convalescence douloureuse

« La force qui est en chacun de nous
est notre plus grand médecin »

Hippocrate

Béatrice GUEDJ – Pierre SCHOEFFLER



Économie



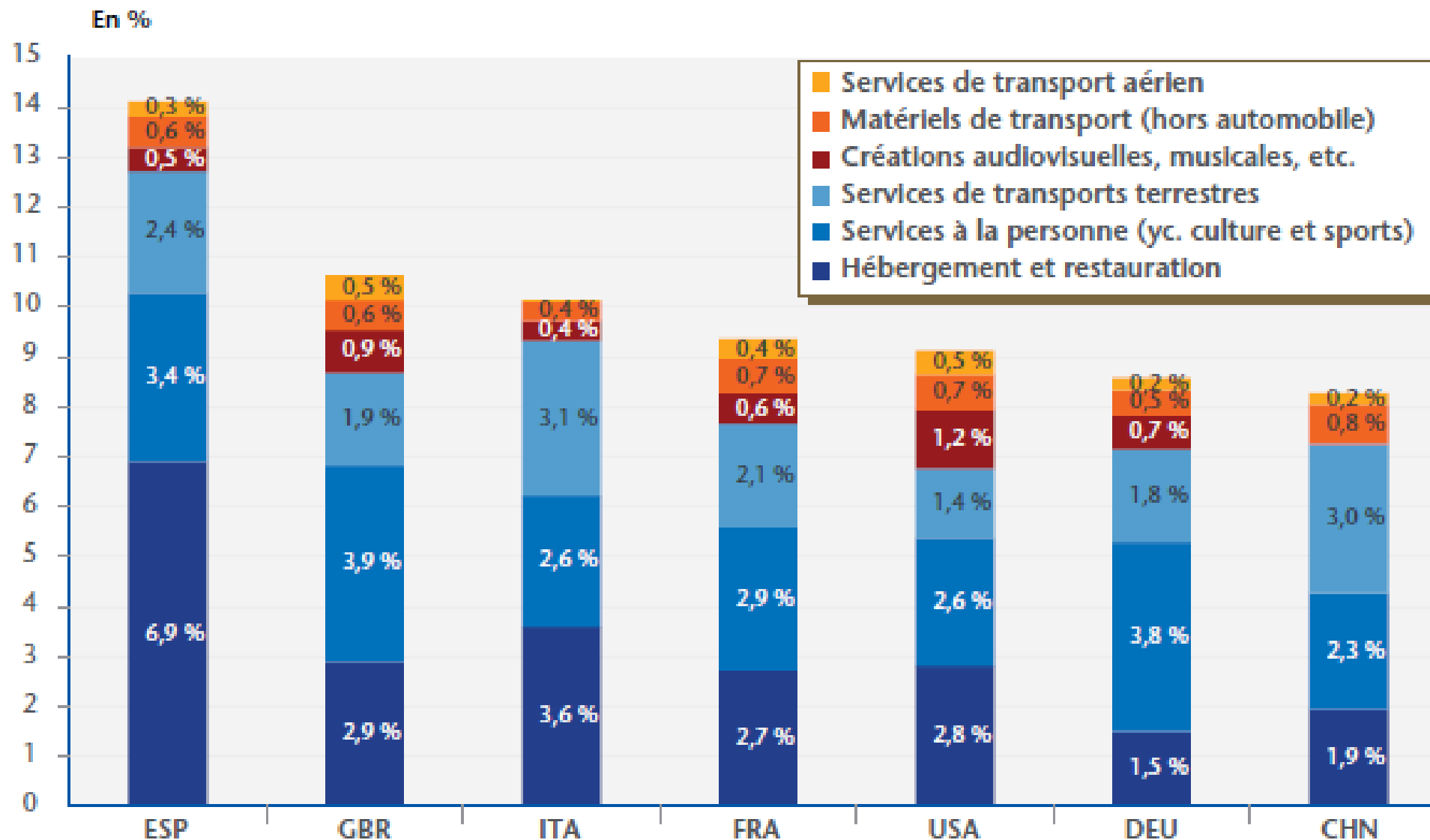
Perspectives économiques dans le monde

- ❑ Le retour du confinement en Europe durant l'automne en réponse à la deuxième vague de l'épidémie du Covid-19 avec les conséquences économiques qui s'en suivent accentue la fracture entre les grandes zones économiques et monétaires
 - ✓ La croissance en Europe devrait chuter au 4ème trimestre, adoptant un profil en W, alors qu'elle continue d'être positive aux Etats-Unis avec un profil en marche d'escalier et d'être soutenue en Chine
 - ✓ Malgré un taux de décès par habitant près du double de celui de l'Europe dans le sillage d'une troisième vague, les Etats-Unis sont sortis de la logique du confinement strict et généralisé, préférant l'adoption massive du télétravail, et l'Asie, Chine en tête, n'a connu qu'une vague, enrayée depuis le deuxième trimestre grâce à des mesures sanitaires drastiques, fruit des leçons tirés lors des dernières épidémies qui ont atteint la région

- ❑ Aux Etats-Unis, la victoire démocrate à la Présidentielle ne devrait pas changer fondamentalement la politique économique du pays
 - ✓ L'absence de *blue sweep* tranquillise les investisseurs dans la mesure où la politique économique sera menée au centre de l'échiquier politique, sans mesure radicale comme une forte hausse des taux d'imposition qui pèserait sur l'investissement
 - ✓ Dans le contexte actuel, le programme de dépenses budgétaires des démocrates est au contraire positivement perçu pour relancer l'économie américaine

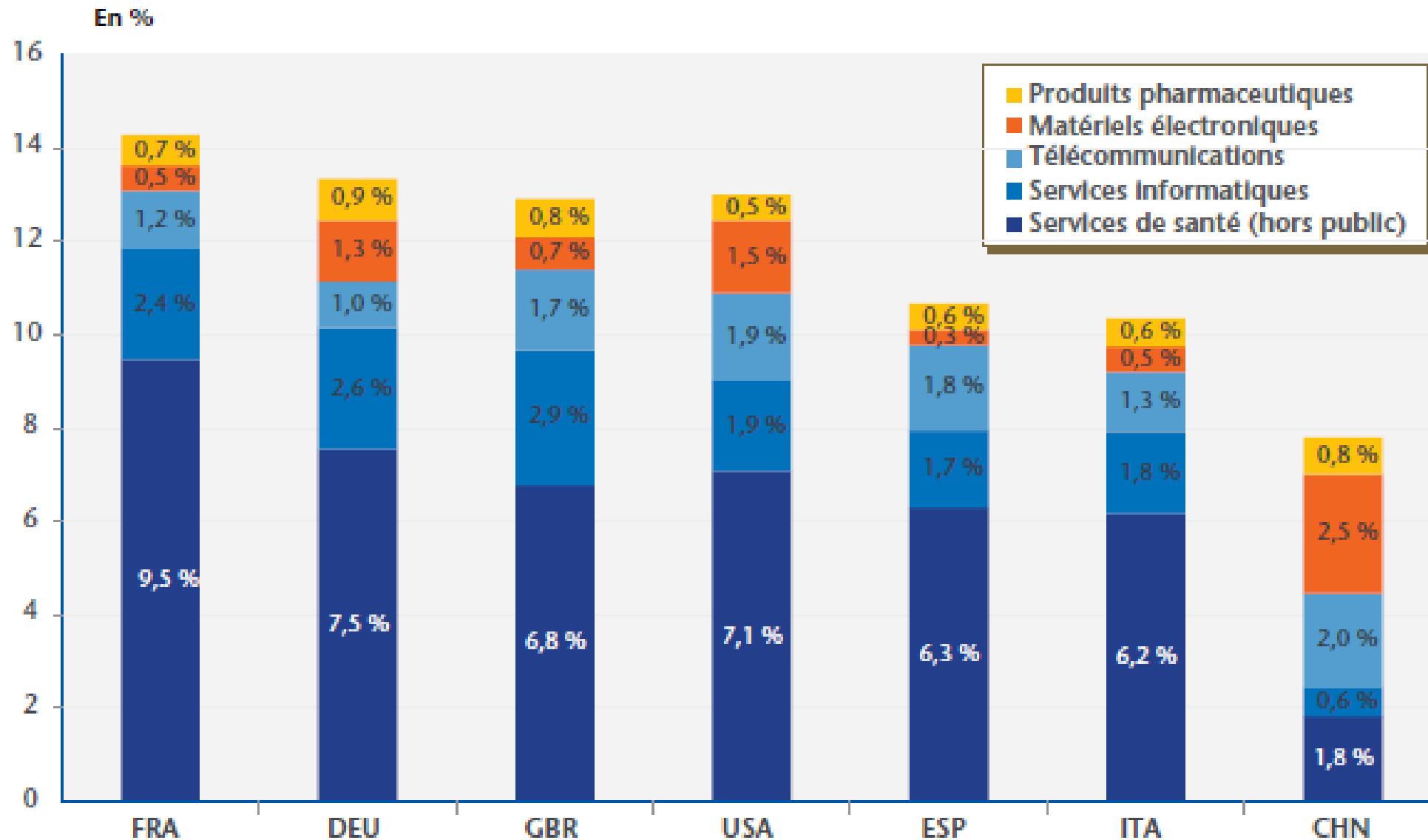
- ❑ Les clefs des performances économiques des pays résident dans leur degré de vulnérabilité, conséquence directe de la répartition sectorielle de leur PIB, mais aussi dans leur capacité d'adaptation, dont le socle repose sur le degré de confiance des populations dans la gouvernance publique et les marges de manœuvre budgétaires
 - ✓ Le keynésianisme est clairement revenu sur le devant de la scène comme un moteur déterminant de la croissance, et plus uniquement de relance

Poids des secteurs perdants dans le PIB des différents pays



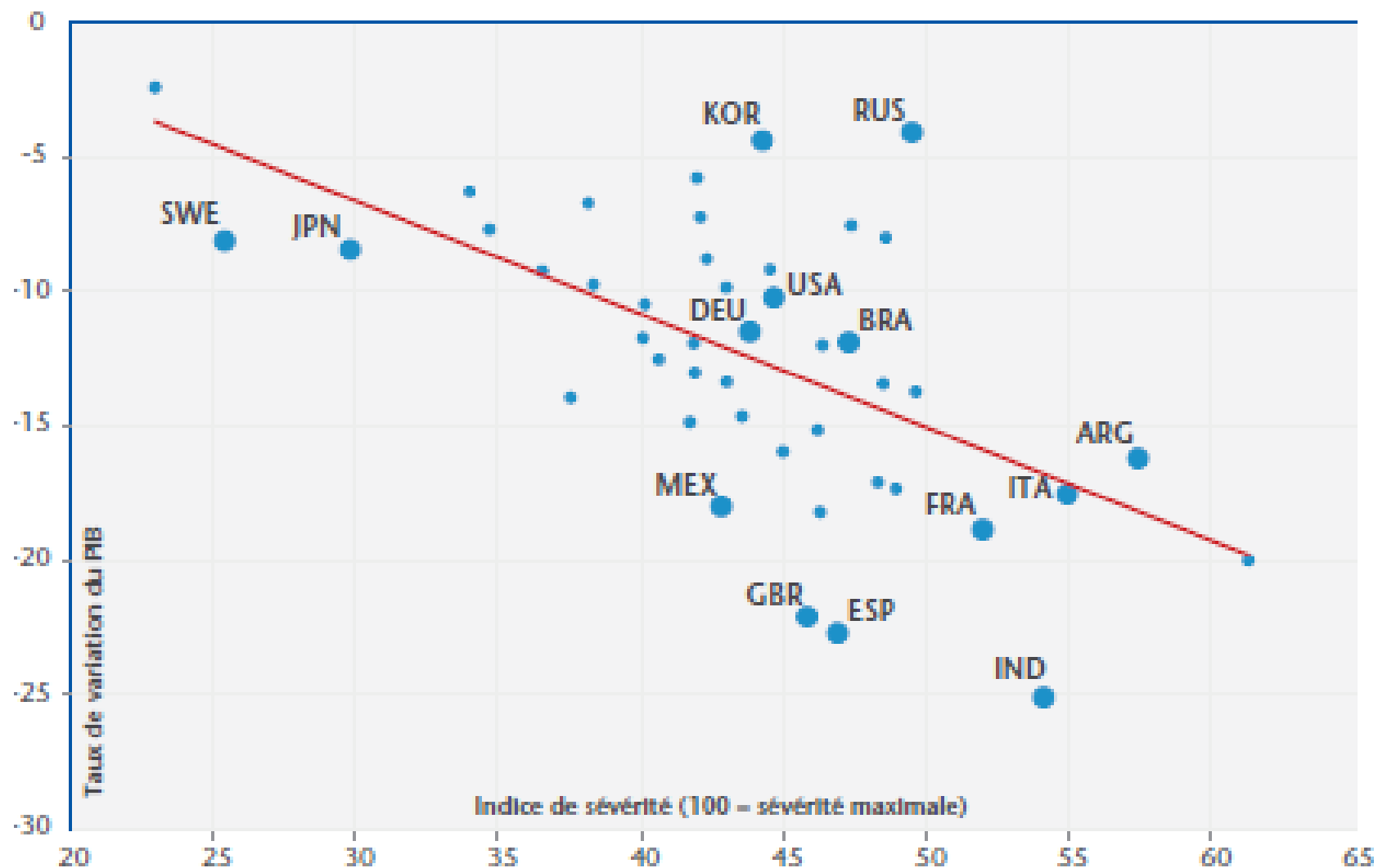
Source : OFCE

Poids des secteurs gagnants dans le PIB des différents pays



Source : OFCE

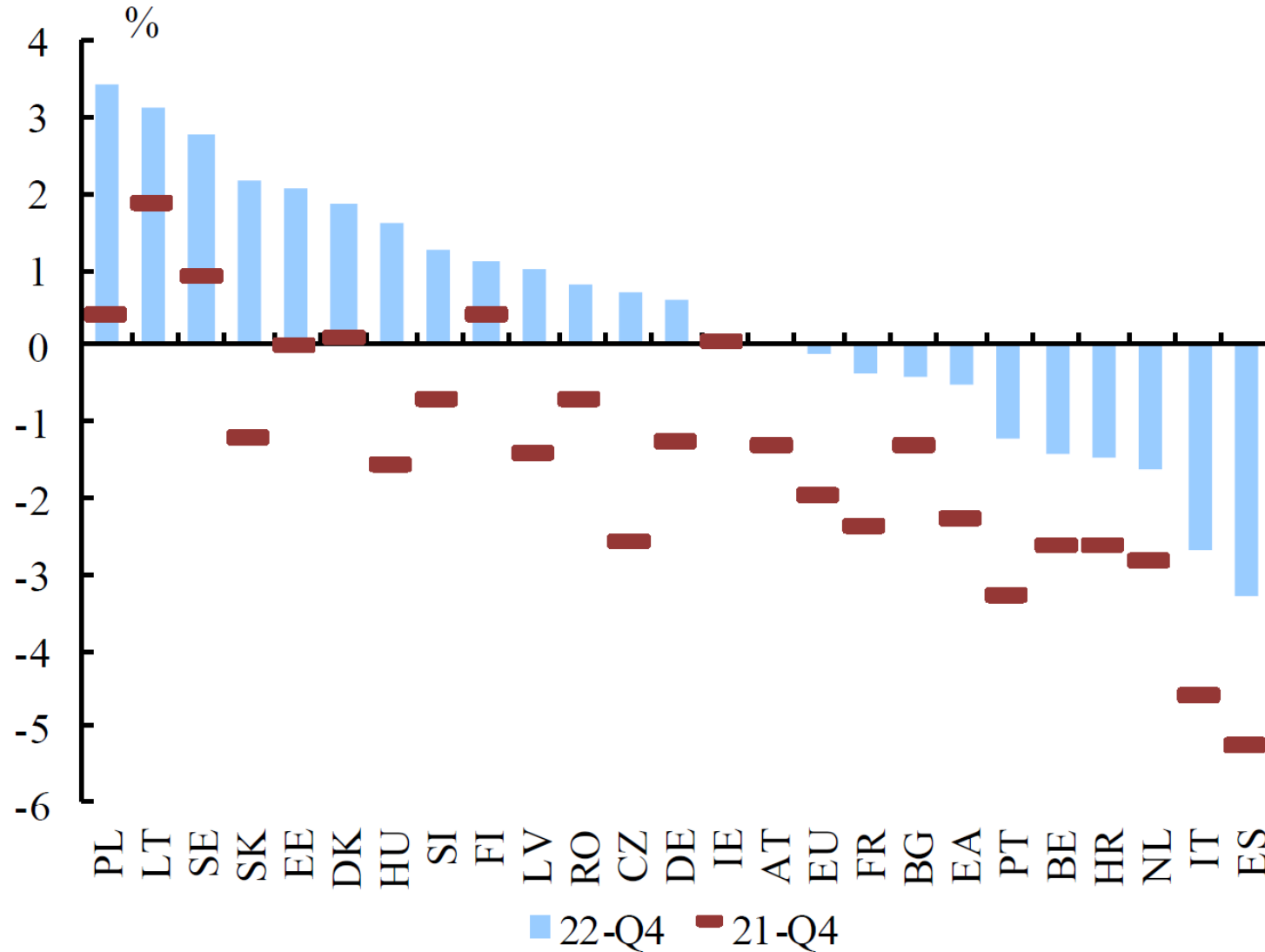
Relation entre activité et sévérité des restrictions sanitaires en S1 2020



Source : Oxford Covid 19 Government Response Tracker

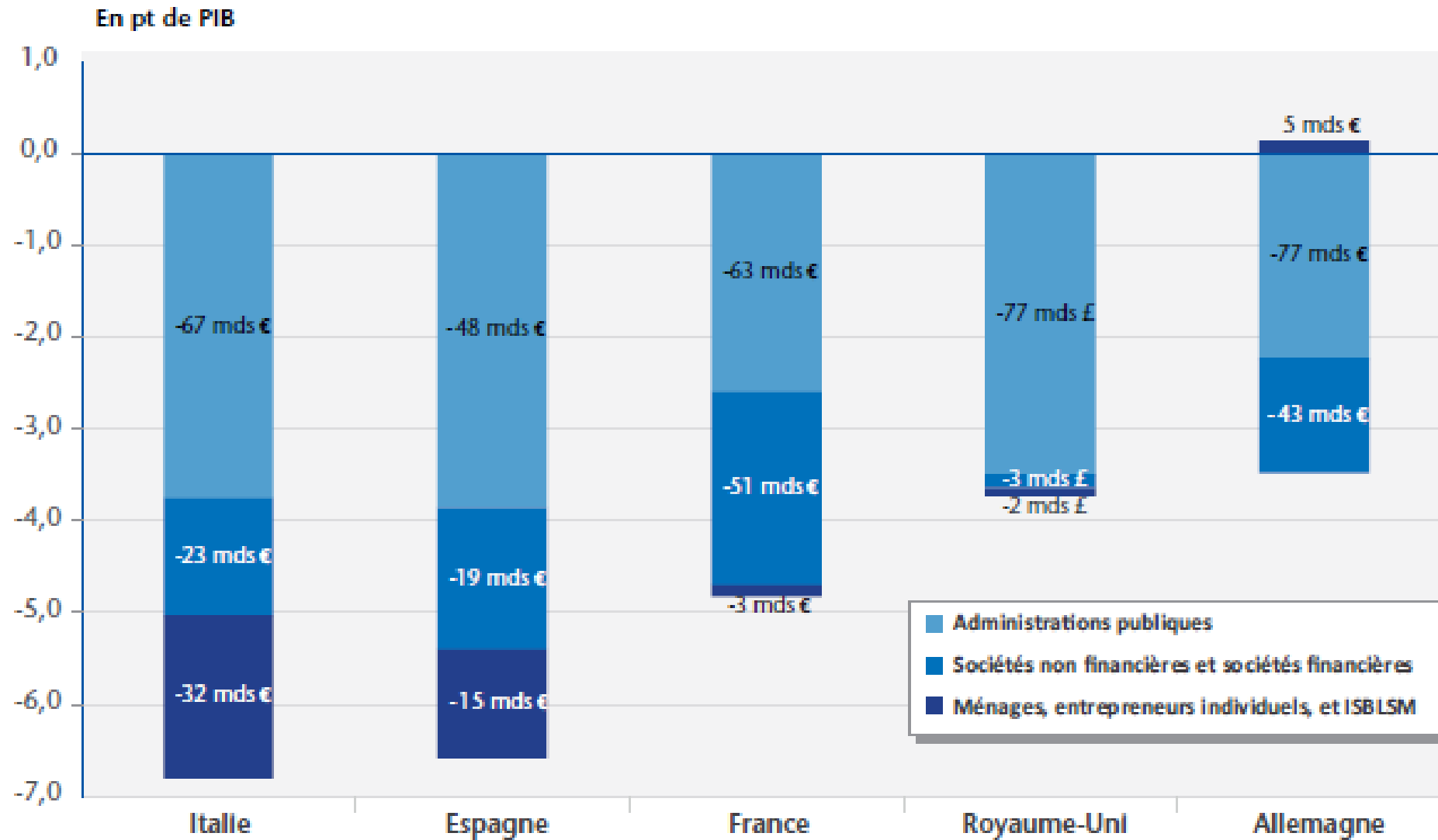
Divergences de perspectives économiques en Europe

Niveau de PIB comparé à 2019-Q4



Source : Commission Européenne

Evaluation de la perte de revenu disponible par agent lié au Covid-19



Source : OFCE



Perspectives de l'économie française

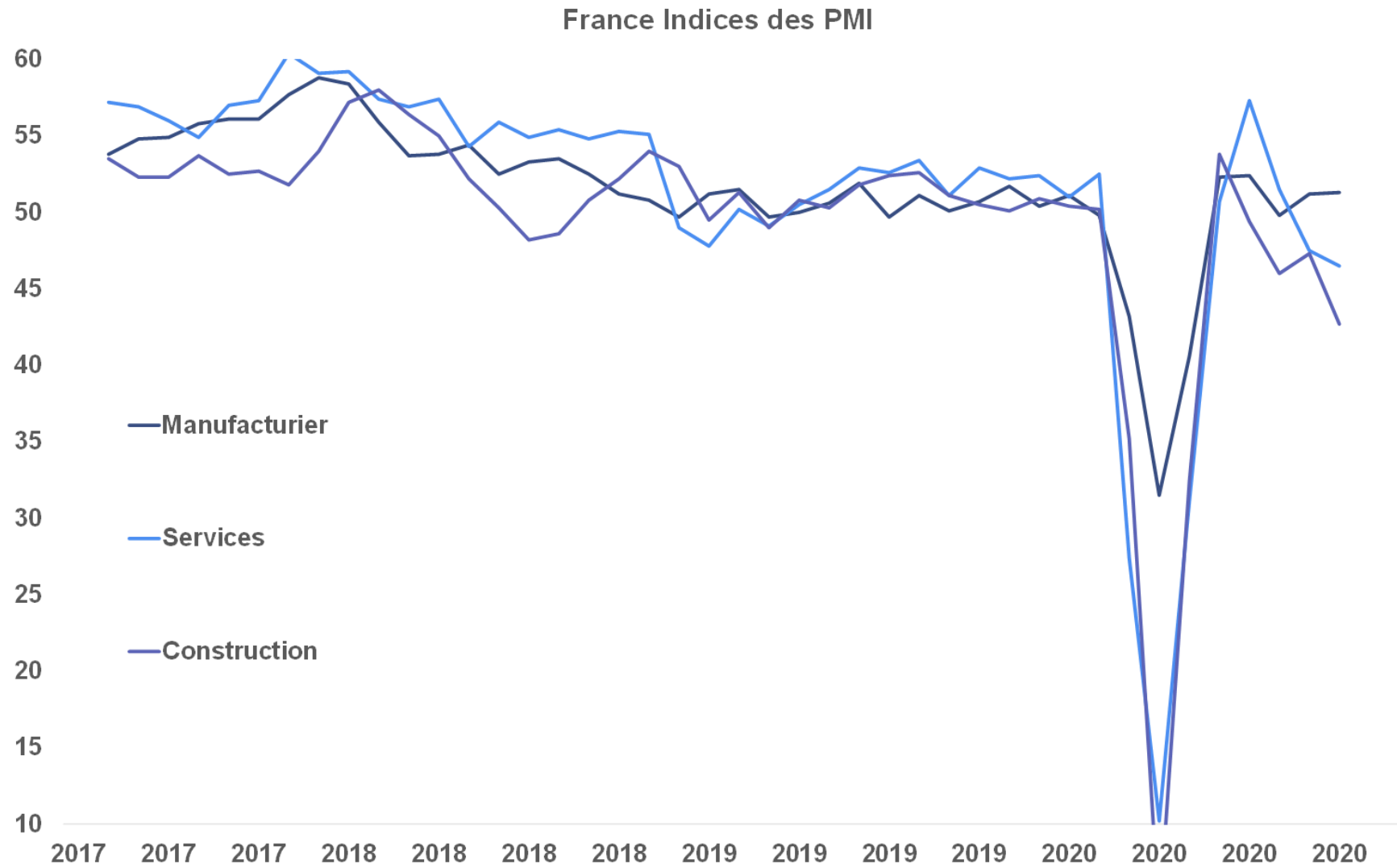
- ❑ Le nouveau confinement décrété en France à partir de fin octobre en réponse à la deuxième vague de pandémie impacte considérablement le rythme de la reprise économique mais la chute d'activité devrait être trois fois moindre que celle enregistré lors du premier confinement
 - ✓ En conséquence la note finale du Covid-19 sur la croissance économique française en 2020 ne devrait pas trop s'alourdir : peut-être 3 points de PIB en moins que la prévision initiale à -9%, avec une inflation nulle

- ❑ La stratégie de *stop and go* est particulièrement néfaste pour la croissance potentielle à long terme car elle inhibe les agents économiques dans leurs décisions d'investissement et les incite à garder le maximum d'encaisses monétaires de précaution
 - ✓ Le rebond spectaculaire de 18% de l'activité au troisième trimestre et la réactivité du marché de l'emploi, inhabituelle en France, sont néanmoins de bon augure
 - ✓ La volonté de briser un enchaînement de confinements par une politique stricte de contrôle sanitaire va peser sur la reprise en 2021 révisée de 2 points de PIB en moins que la prévision initiale à 8%

- ❑ Le bouclier de protection apporté par les aides publiques reste pour le moment très efficace : d'avril à septembre les inscriptions d'entrées en chômage ont chuté de 10% par rapport à la même période de 2019 et les défaillances d'entreprises ont chuté de 30%, à un plus bas depuis 15 ans
 - ✓ L'allègement inéluctable du bouclier d'aides publiques à l'économie l'an prochain peut déboucher sur une vague de défaillances d'entreprise dans les secteurs les plus touchés par la crise sanitaire : transport, loisirs, commerces, hôtellerie, **restauration**



Retournement dans les services suite au deuxième confinement



Source : Markit

Les plans de relance

- ❑ Le plan de relance européen de 750 milliards d'euros en discussion actuellement ne devrait commencer à porter ses fruits que lentement
 - ✓ Même si les actions sont engagées rapidement, les versements ne seront essentiellement effectués qu'en 2023 et 2024
 - ✓ En revanche, le financement du plan ne devrait pas poser de problème, comme le montre l'engouement du marché pour les premières émissions de l'Union Européenne, renforçant la solidité de la monnaie unique

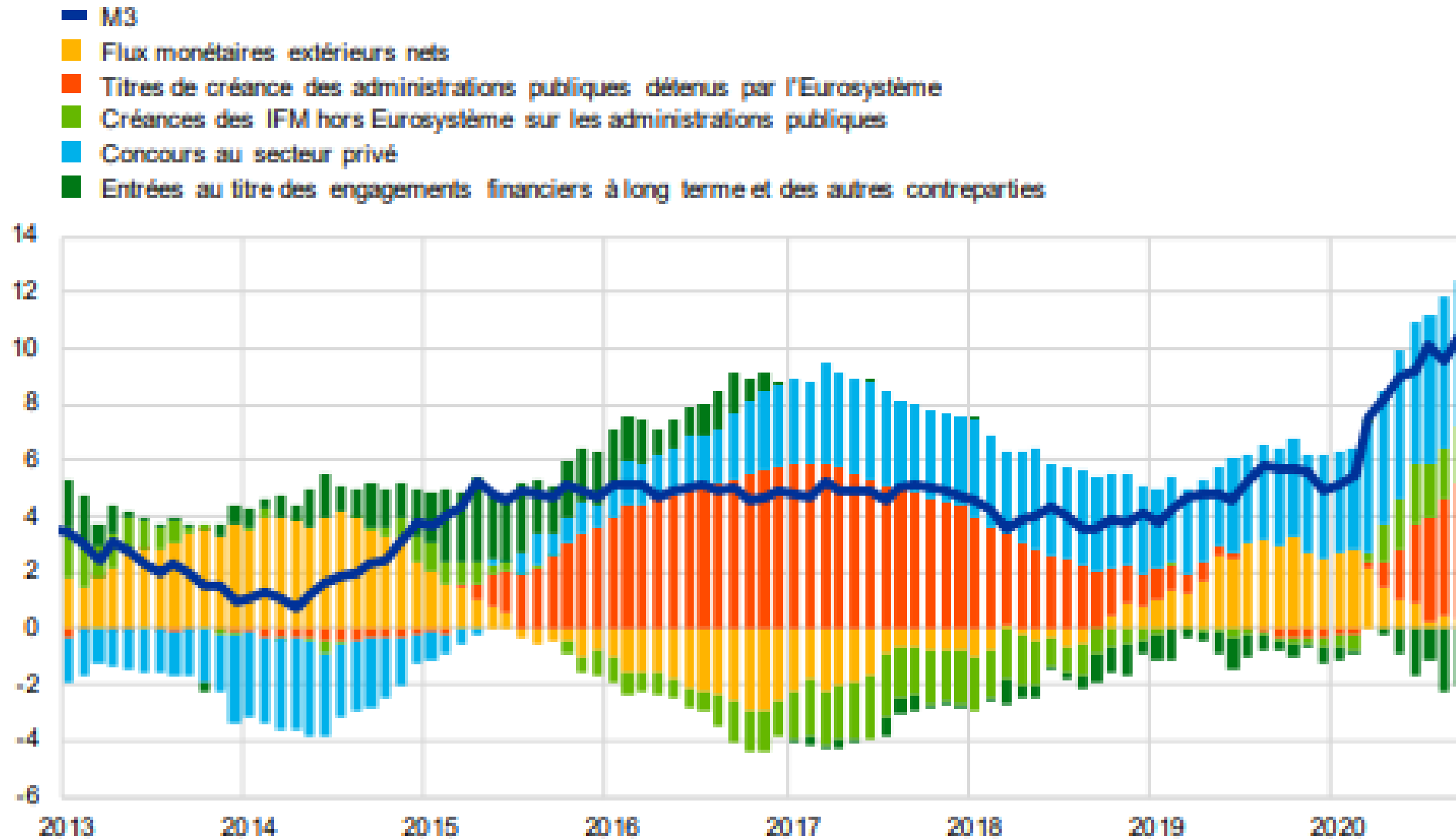
- ❑ Le plan de relance français de 100 milliards d'euros se heurte à la difficulté de déployer des mesures structurelles d'amélioration de la compétitivité à long terme quand les besoins de renflouement des activités sinistrées par les mesures sanitaires sont pressants
 - ✓ De façon plus fondamentale, comment inciter des entreprises, endettées et aux prises avec une grande incertitude sur les marchés, d'investir et d'embaucher à court terme ?
 - ✓ Un renforcement massif des fonds propres des entreprises sera nécessaire, sans doute par transformation d'une partie des « prêts garantis par l'Etat » en « prêts participatifs avec support de l'Etat »



Les mesures d'endiguement ont-elles une limite ?

- ❑ Que ce soit en Europe ou aux Etats-Unis, le schéma est le même : les Etats supportent les revenus des agents privés sous forme de prêts et de subventions et se financent à taux zéro de façon permanente auprès des banques centrales
 - ✓ La BCE devrait annoncer en décembre un renforcement des mesures de soutien monétaire, vraisemblablement sous la forme de l'augmentation de l'enveloppe du *Pandemic Emergency Purchase Programme* d'actifs publics et de l'amplification des *Targeted Longer Term Refinancing Operations* III auprès des banques
- ❑ Ce schéma s'analyse au niveau des états comme un portage dans le temps du revenu des agents privés et au niveau des banques centrales comme un portage de dette publique financé par des créances monétaires privées
 - ✓ Impression irréaliste que les ressources financières sont illimitées
 - ✓ Le support inconditionnel des administrations publiques à la perte de revenu liée aux mesures sanitaires connaît un certain essoufflement, encore timide mais bien réel. Les ménages qui ont constitué une forte épargne de précaution risquent d'être mis plus fortement à contribution
- ❑ Les mesures d'endiguement, correspondant grosso modo à 20 % du PIB mondial, apparaissent comme le seul remède à la récession mondiale mais quels seront les effets secondaires ?
 - ✓ En France, durant l'année 2020, les dépenses publiques vont représenter 64% du PIB, dont la moitié financé par emprunt, entraînant un déficit budgétaire de 11% du PIB et une dette publique portée à 120% du PIB en fin d'année
 - ✓ Deux camps s'opposent : les investisseurs convaincus que cette mécanique produira beaucoup d'inflation à long terme versus ceux convaincus que la déflation est au bout du chemin. Les premiers pensent que la confiance dans la monnaie va faiblir, les seconds que la confiance dans la dette va faiblir

Forte hausse de la masse monétaire en zone euro



Source : BCE



Marchés financiers



Les marchés financiers plus réalistes que les médias ?

- ❑ Les marchés financiers ont dans l'ensemble réagi beaucoup moins violemment que lors de la crise Internet en 2001 ou de la crise financière globale en 2008
 - ✓ Le *bear market* sur les actions a duré trois semaines en mars-avril, une semaine fin octobre, celui suivant la crise Internet a duré quatre ans et celui suivant la crise financière globale deux ans et demi
- ❑ Sur les marchés d'actions, l'indice chinois CSI 300 est en hausse de 20% depuis le début de l'année, le S&P 500 est en hausse de 10% et l'indice Europe STOXX 600 est à peine inférieur de 7% après avoir plongé de 30 %
 - ✓ Les perspectives d'un vaccin disponible rapidement ont provoqué un *rally* en novembre
 - ✓ Le rebond des indices cache de profonds changements dans leur composition : les secteurs de la technologie et de la santé ont nettement progressé, les secteurs du tourisme et des transports ont reculé
- ❑ Sur le marché des dettes souveraines, les taux des emprunts d'Etat à 10 ans en France et en Allemagne sont 40 points de base en dessous de leur niveau de début d'année, le taux des *US Treasuries* à 10 ans est 100 points de base en dessous
- ❑ Sur le marché des obligations d'entreprise en Europe, le taux des obligations *Investment Grade* progresse de 70 points de base en Europe et celui des obligations *High Yield* de 210 points de base
 - ✓ Les différences sectorielles sont très importantes
 - ✓ Selon Moody's, le taux de défaut des obligations *High Yield* au niveau mondial a doublé de 3,2 % en début d'année à 6,4 % fin septembre. Il devrait atteindre 7,8 % fin 2020 et 8,4 % fin mars 2021





Marchés immobiliers



Une valorisation incertaine en fin d'année

- ❑ L'exercice de valorisation des actifs immobiliers en fin d'année s'annonce particulièrement difficile dans un marché en évolution rapide et soumis à des changements structurels de long terme
 - ✓ Le scénario d'un marché immobilier enjambant la crise sans trop de dégâts est mis à mal par la seconde vague d'automne mais remis en selle par l'annonce de vaccins efficaces

- ❑ Au niveau des loyers, les reports et abandons de loyer sont importants dans l'immobilier de commerces, un peu moins dans l'immobilier de bureaux où ils ne devraient pas dépasser globalement 15% sur l'année
 - ✓ Simultanément les indices d'indexation ILAT et ILC devraient baisser de quelques % pendant quatre trimestres

- ❑ Au niveau des prix, le taux de capitalisation des actifs les plus *Core*, les bureaux Prime Paris QCA, ne semblent pas connaître d'inflexion. Les taux de capitalisation des marchés de bureaux plus périphériques ont décalé à la hausse de 20 à 50 points de base
 - ✓ L'amplitude de la décompression est fonction de la combinaison offre disponible et spécialisation des marchés : les sous-marchés vulnérables au télétravail avec une vacance déjà élevée sont fortement sanctionnés

- ❑ Au niveau des volumes, l'activité d'investissement sur l'immobilier d'entreprise sur les 3 premiers trimestres est en baisse de 40% par rapport à 2019 et la demande placée de bureaux en Île-de-France de 45%
 - ✓ Les levées de fonds institutionnels sont en retrait d'un tiers par rapport à 2019



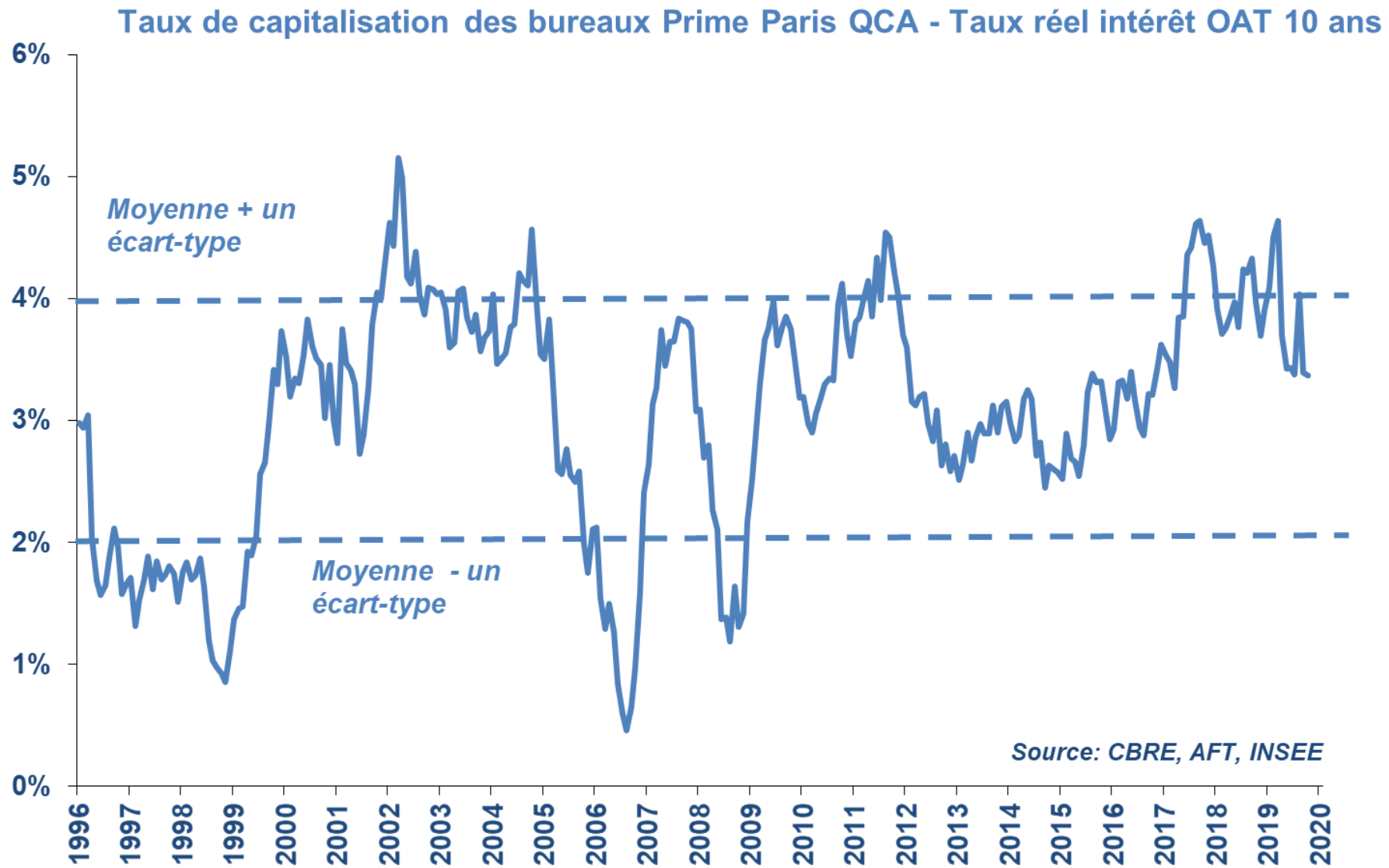
Quel comportement de la prime de risque ?

- ❑ En début d'année, la prime de risque sur les bureaux Prime Paris QCA, exprimée comme l'écart entre le taux de capitalisation et le taux d'intérêt réel des OAT à 10 ans, était supérieure de 1 % à son niveau moyen observé depuis 1996
 - ✓ Le marché était à l'équilibre mais un équilibre instable caractérisée par une déviation très importante des fondamentaux par rapport à leurs moyennes de long terme
 - ✓ Les taux d'intérêt réels peuvent remonter et compresser la prime de risque soit par hausse des taux d'intérêt nominaux (Etats-Unis), soit par apparition de déflation (Europe)

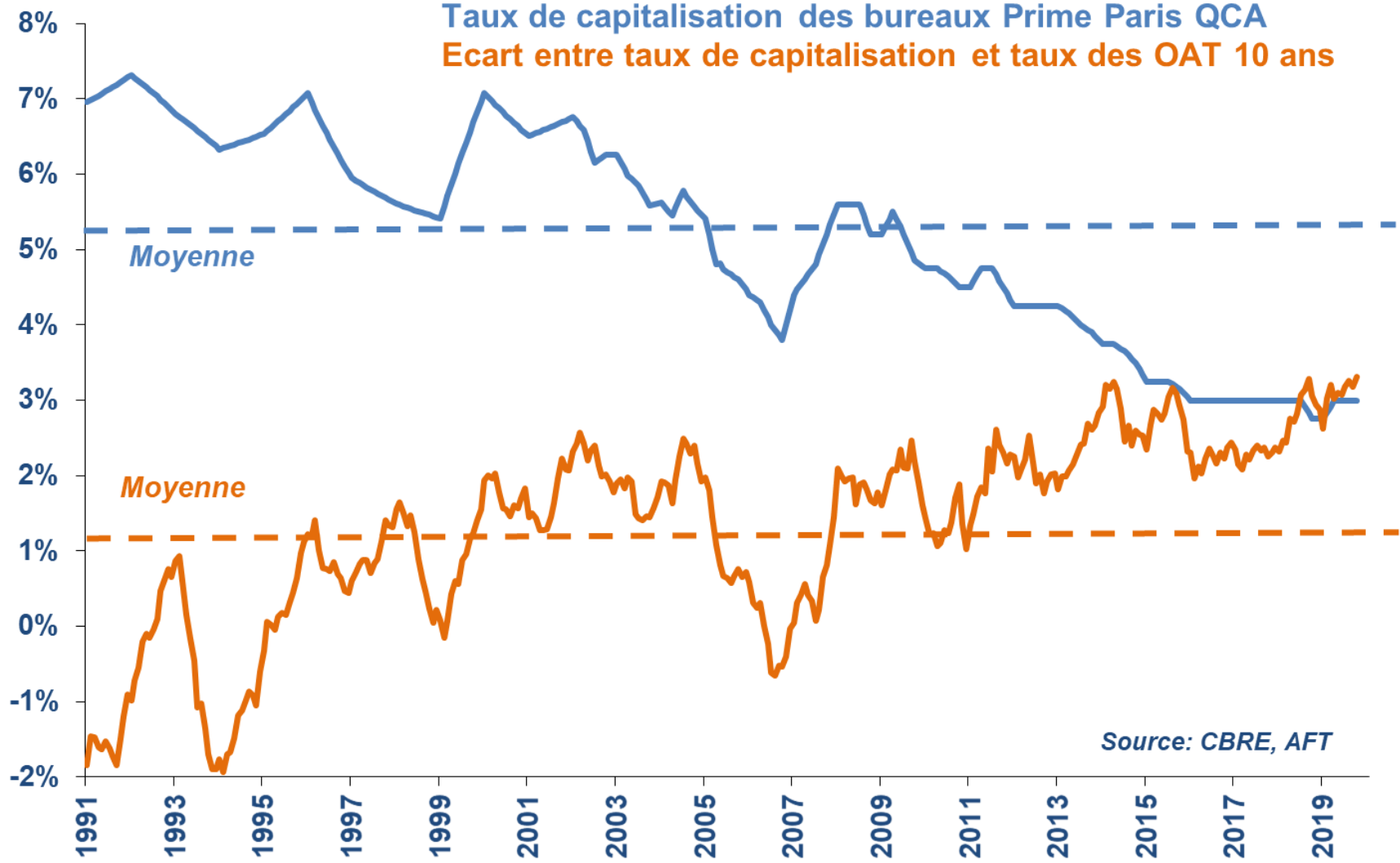
- ❑ La dispersion de la prime de risque locatif a fortement augmenté selon le secteur d'activité et la qualité des entreprises locataires
 - ✓ Les marchés d'actions et de crédit envoient des signaux très clairs sur la divergence des primes de risque attachées aux différents secteurs économiques
 - ✓ Durant le troisième trimestre, 15 000 entreprises de moins qu'en temps normal ont fait faillite. Ces entreprises « zombies », essentiellement des PME et des TPE, devraient disparaître rapidement

- ❑ La prime de risque d'obsolescence peut augmenter fortement sur les bâtiments présentant peu ou pas de flexibilité dans les usages, entraînant une vague de *stranded assets*
 - ✓ La digitalisation à marche forcée dans le secteur des commerces et des bureaux avec le développement contraint du e-commerce et du télétravail, fortement encouragé par les pouvoirs publics, va exiger un effort d'adaptation du marché immobilier aussi intense que celui exigé sur les travailleurs salariés et indépendants

Un niveau global de prime de risque toujours satisfaisant



Mais en équilibre instable entre deux forces antagonistes de retour à la moyenne



Des signaux de marché relativement peu alarmants

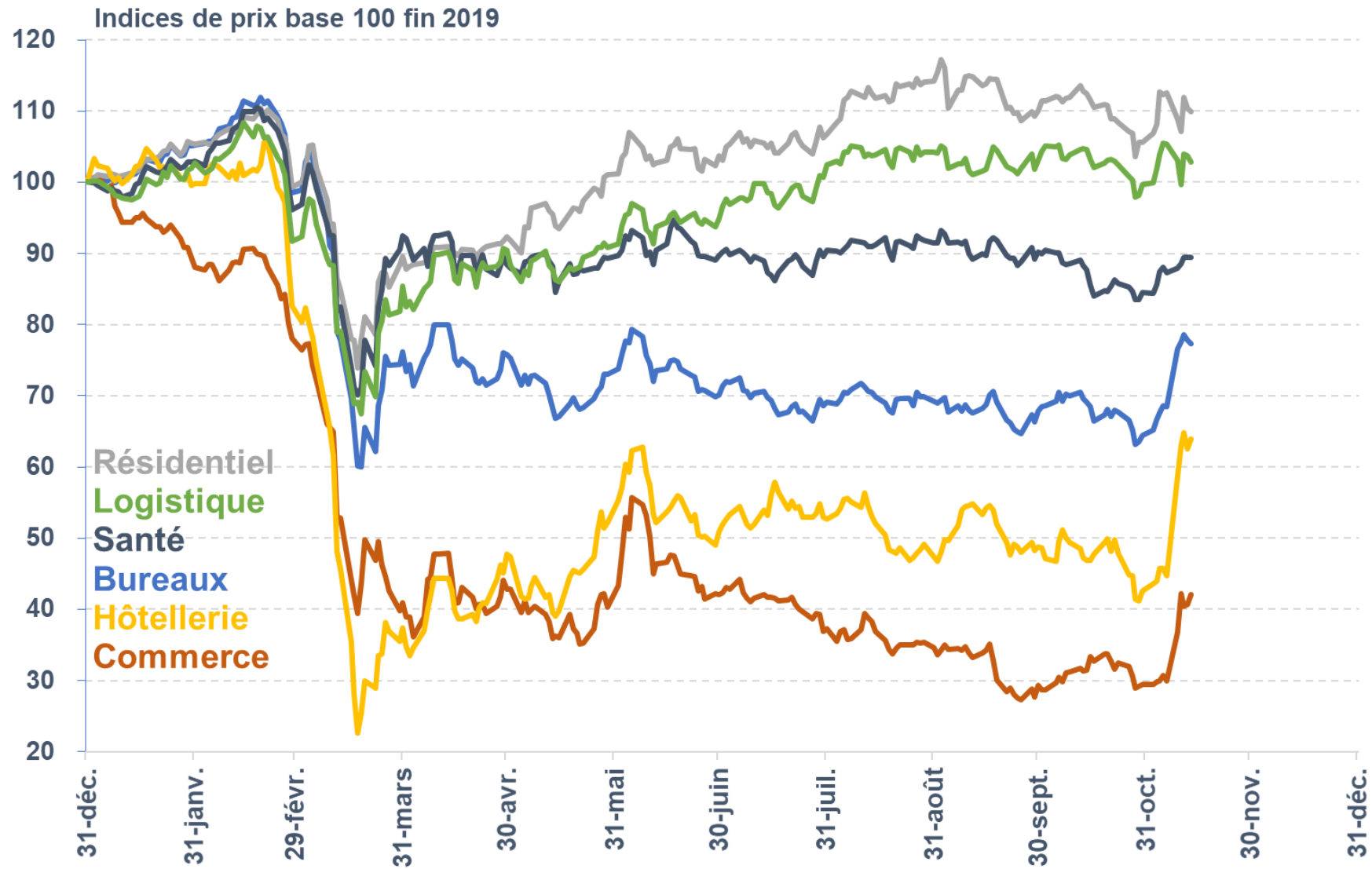
- ❑ L'indice mensuel EDHEC IEIF de prix des SCPI investies en immobilier d'entreprise est à son niveau de début d'année
 - ✓ L'indice a évolué dans une étroite bande horizontale rompant avec des années de croissance régulière à 1,5% par an

- ❑ Le rendement en capital de l'indice MSCI France pour le premier semestre est de -1,2%
 - ✓ Il est de +0,7 % pour le segment de l'immobilier de service (hors hôtellerie), - 0,3 % pour le segment industriel, - 0,6 % pour le segment des bureaux et - 3,4 % pour le segment des commerces

- ❑ En Europe, les indices EPRA de prix de l'immobilier coté par segment ont nettement divergés
 - ✓ L'indice Bureaux chute de 20% sur l'année, correspondant à une baisse de 10% de la valeur du patrimoine après correction de l'effet de levier financier sachant que la capitalisation boursière de l'immobilier coté était proche de la valeur d'actif net réévalué en début d'année. Ceci traduit une hausse de 40 points de base environ du taux de capitalisation ou une baisse de 10% des loyers ou encore un scénario intermédiaire entre les deux
 - ✓ Une progression du taux de capitalisation de 40 points de base par augmentation de la prime de risque locatif a une traduction en termes de hausse de volatilité annuelle des prix de l'ordre de 10%



Malgré un fort rebond récent, l'immobilier coté en Europe reste déprimé



Source : EPRA



Perspectives



Au-delà de la valse spectaculaire des fluctuations de PIB

- ❑ Quel est le niveau d'hystérésis des économies lors du retour à la normale sanitaire ?
 - ✓ Le rebond de croissance va-t-il suivre une trajectoire exactement inverse à celle de son effondrement ?
 - ✓ L'épargne accumulée va-t-elle aller dans la consommation et dans quelle consommation ?
 - ✓ Quelle sera la marge de manœuvre budgétaire lorsque l'urgence sanitaire disparaîtra ?

- ❑ Dans quelle mesure le potentiel de croissance à long terme a-t-il été entamé par les mesures de confinement de l'économie ?
 - ✓ L'investissement en capital productif est bridé par la fragilisation des bilans des entreprises dans les secteurs qui ont le plus souffert : transport, tourisme, hébergement, restauration, loisirs
 - ✓ Le capital humain a été préservé en grande partie sauf dans les secteurs susnommés mais la montée des inégalités va générer un climat de défiance qui va peser sur la diffusion de l'innovation
 - ✓ Le capital organisationnel a été amélioré par l'adoption massive de la digitalisation dans le travail (télétravail) et les fonctions commerciales (commerce en ligne)

- ❑ La digitalisation à marche forcée de l'économie provoquée par la crise sanitaire, l'accélération de l'histoire en quelque sorte, va-t-elle modifier de façon structurelle les équilibres fondamentaux entre les différents secteurs immobiliers : bureaux, logements, logistique et commerce, et entre les différents territoires : métropoles, périurbain, villes moyennes, rural, voire l'organisation socio-économique ?
 - ✓ La flexibilité des usages des bâtiments au cœur des solutions
 - ✓ Va-t-on assister à une vague d'*office bashing* à partir du télétravail, analogue au *retail bashing* occasionné par l'e-commerce ?



Tendances et perspectives des marchés de l'immobilier d'entreprise en Europe et en France

**Richard Malle – Global Head of Research
BNP Paribas Real Estate**



TENDANCES ET PERSPECTIVES

DES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE ET EN FRANCE

RICHARD MALLE, GLOBAL RESEARCH
2 DÉCEMBRE 2020

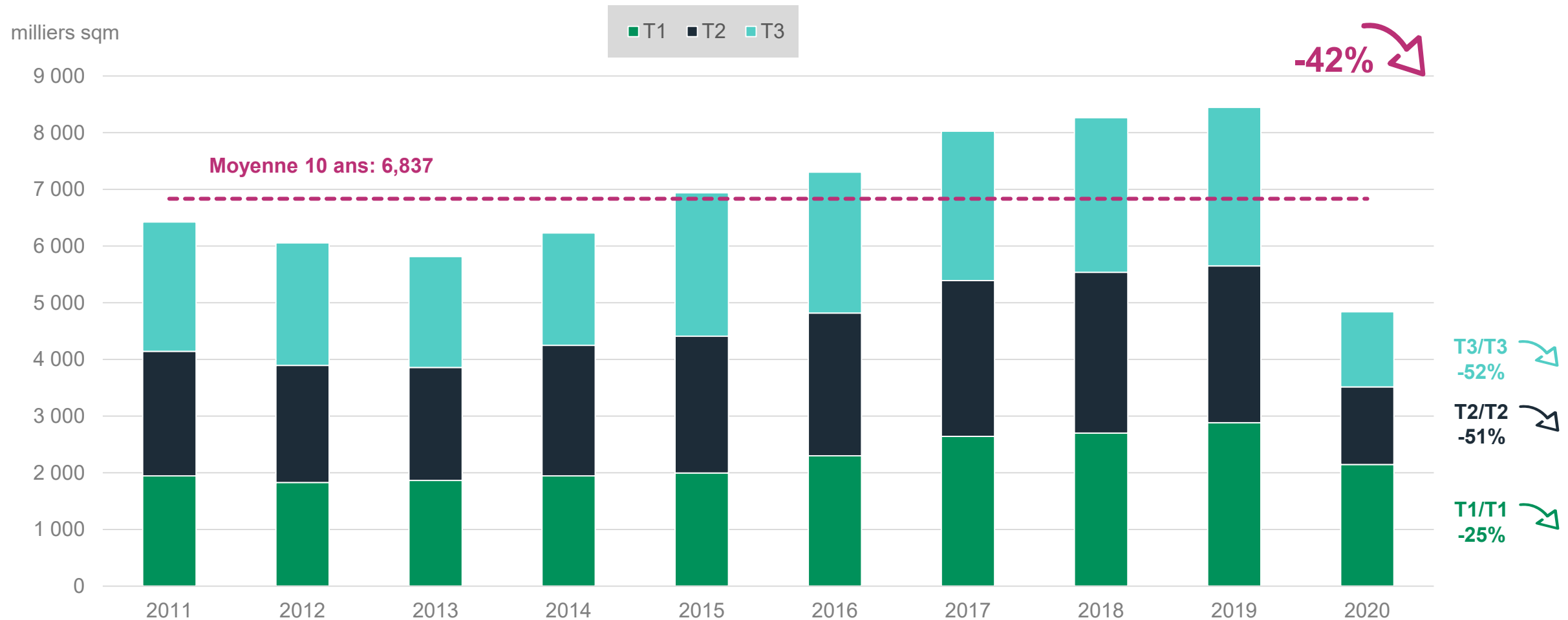


BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

FORTE BAISSSE DES TRANSACTIONS AU T2 PUIS AU T3

19 PRINCIPAUX MARCHÉS DES BUREAUX EUROPÉENS* - 9 MOIS



Source: BNP Paribas Real Estate Research.

* Central Paris, Central London, Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Bruxelles, Barcelone, Madrid, Dublin, Milan, Rome, Luxembourg, Amsterdam, Varsovie, Prague, Bucarest.

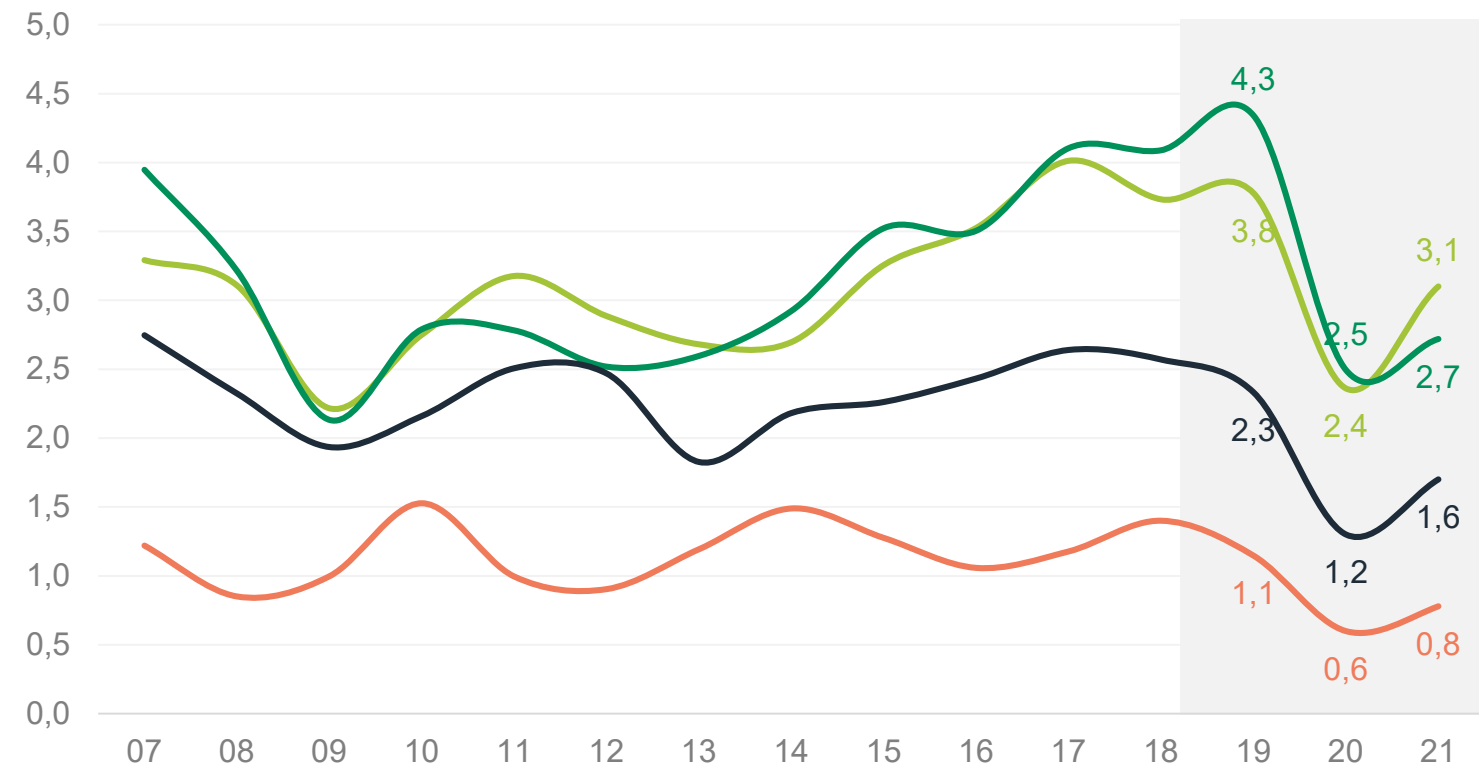
DES POINTS HISTORIQUEMENT BAS ATTEINTS EN 2020

TRANSACTIONS DE BUREAUX EN EUROPE - SCÉNARIO CENTRAL

- **Transactions :**

- -42% en 2020 en Europe vs. 2019 / +23% en 2021 vs. 2020
- 2021 attendu en retrait de 18% par rapport à la moyenne décennale (2010-2019)

Transactions (Million m²)



6 principaux marchés allemands

Advisory 9 (11 villes)

Ile-de-France

"Central London"

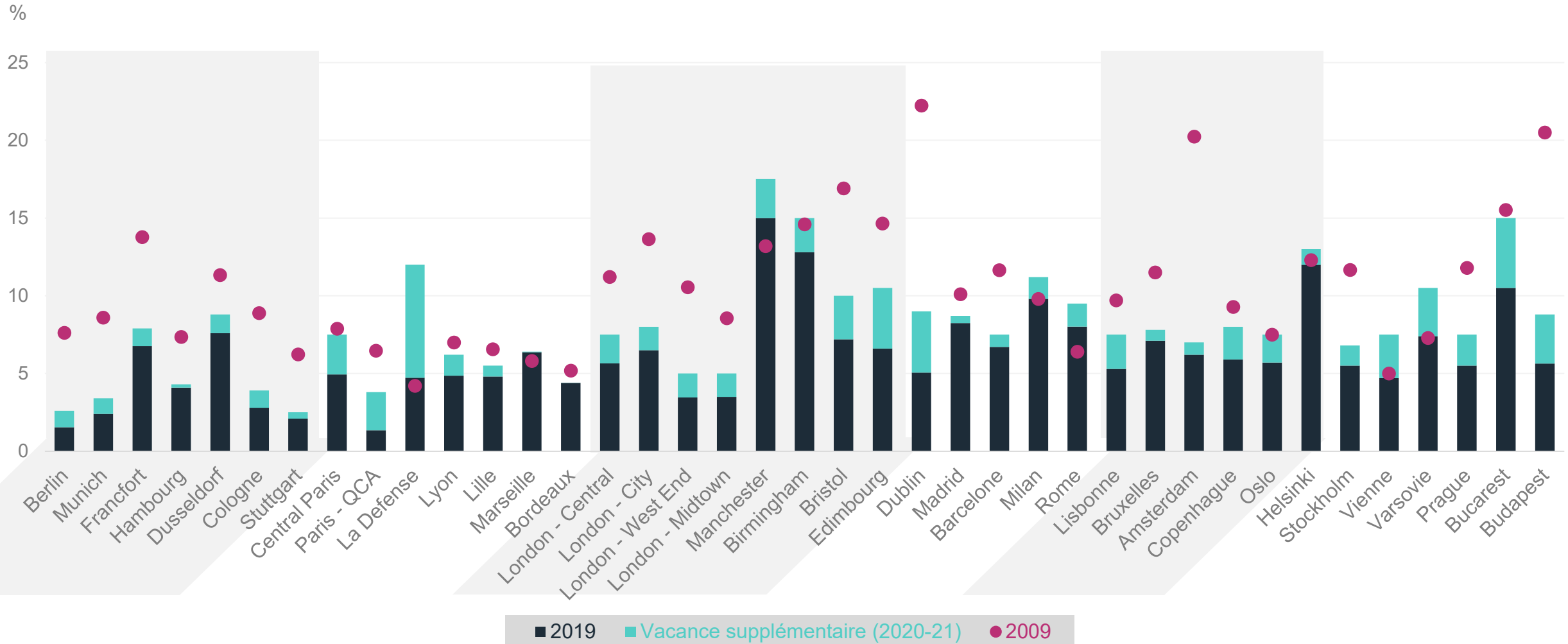
* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich

** Bruxelles, Barcelone, Madrid, Dublin, Milan, Rome, Luxembourg, Amsterdam, Varsovie, Prague, Bucarest

Source: BNP Paribas Real Estate Research.

LA HAUSSE DE L'OFFRE RESTERA MAÎTRISÉE

TAUX DE VACANCE EN EUROPE - PRÉVISIONS



Source: BNP Paribas Real Estate Research.

ÎLE-DE-FRANCE : OFFRE NEUVE LIVRÉE EN 2020

48 OFFRES NEUVES EXISTANTES OU LIVRÉES FIN 2020 > 5 000 M² EN ÎLE-DE-FRANCE



Part du secteur dans l'offre
neuve existante ou livrée
fin 2020 > 5 000 m²
en volume

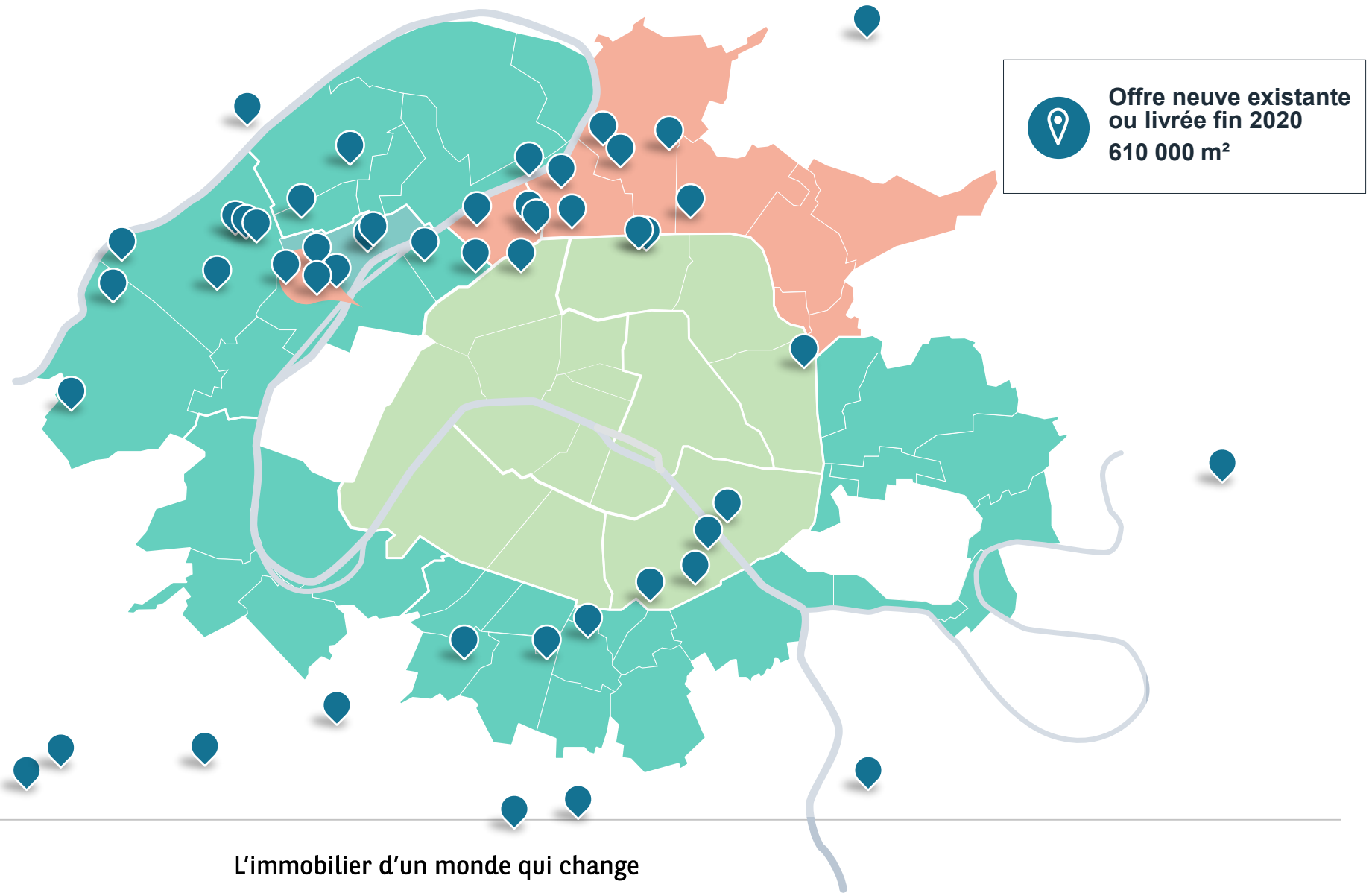
26% Croissant Ouest

22% La Défense

21% 1^{ères} Couronnes

18% Paris

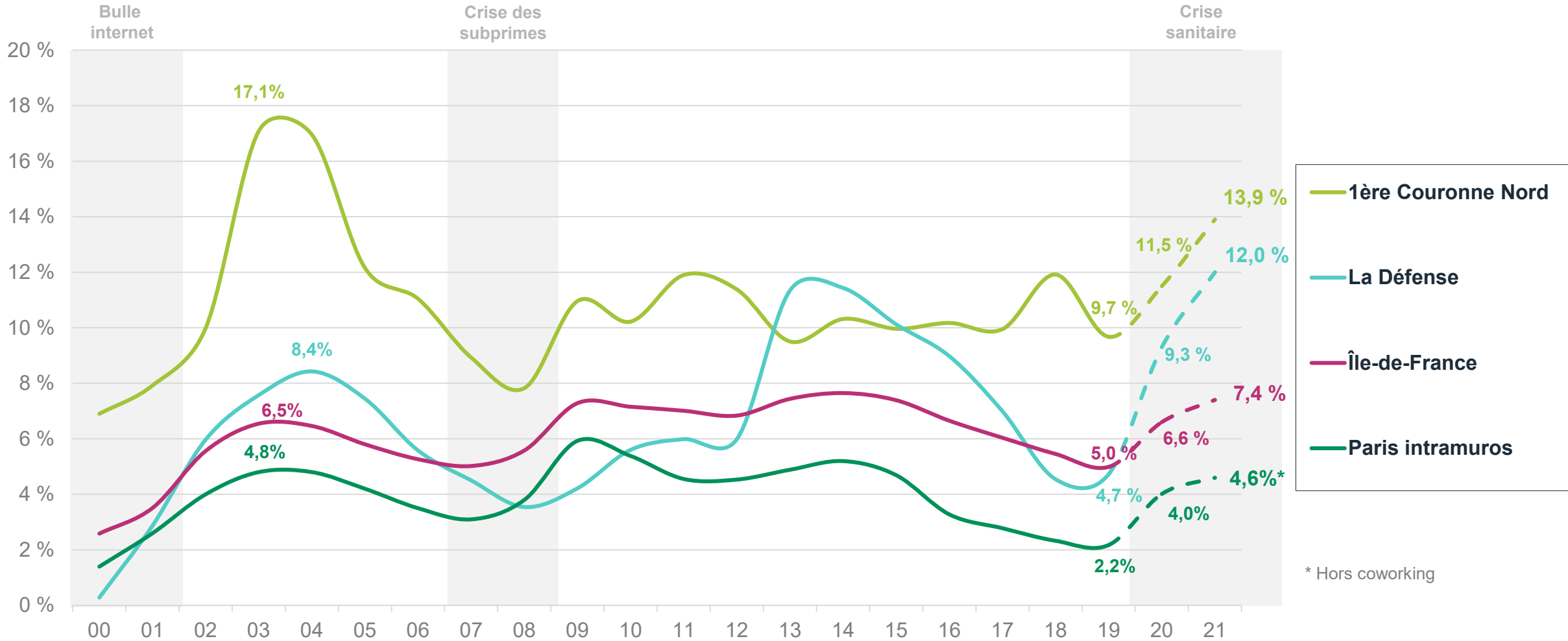
13% 2^{ème} Couronne



Source : BNP Paribas Real Estate

UN MARCHÉ FRANCILIEN À DEUX VITESSES

TAUX DE VACANCE IMMÉDIAT (TOUTES SURFACES) – PRÉVISIONS 2020-2021















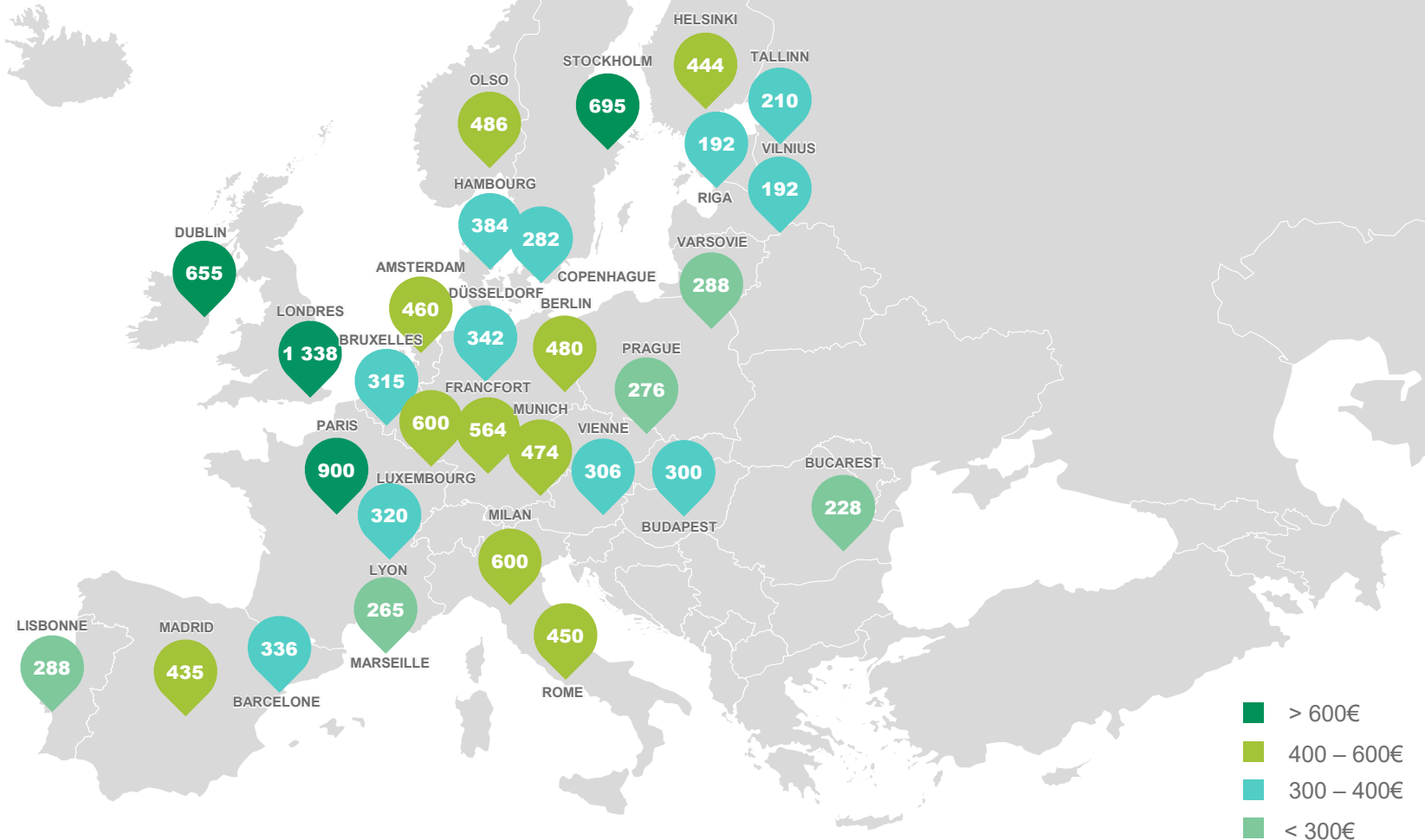
Source : BNP Paribas Real Estate

STABILITÉ DES LOYERS « PRIME »

LOYERS « PRIME » DES BUREAUX EN EUROPE

T3 2020 vs T3 2019

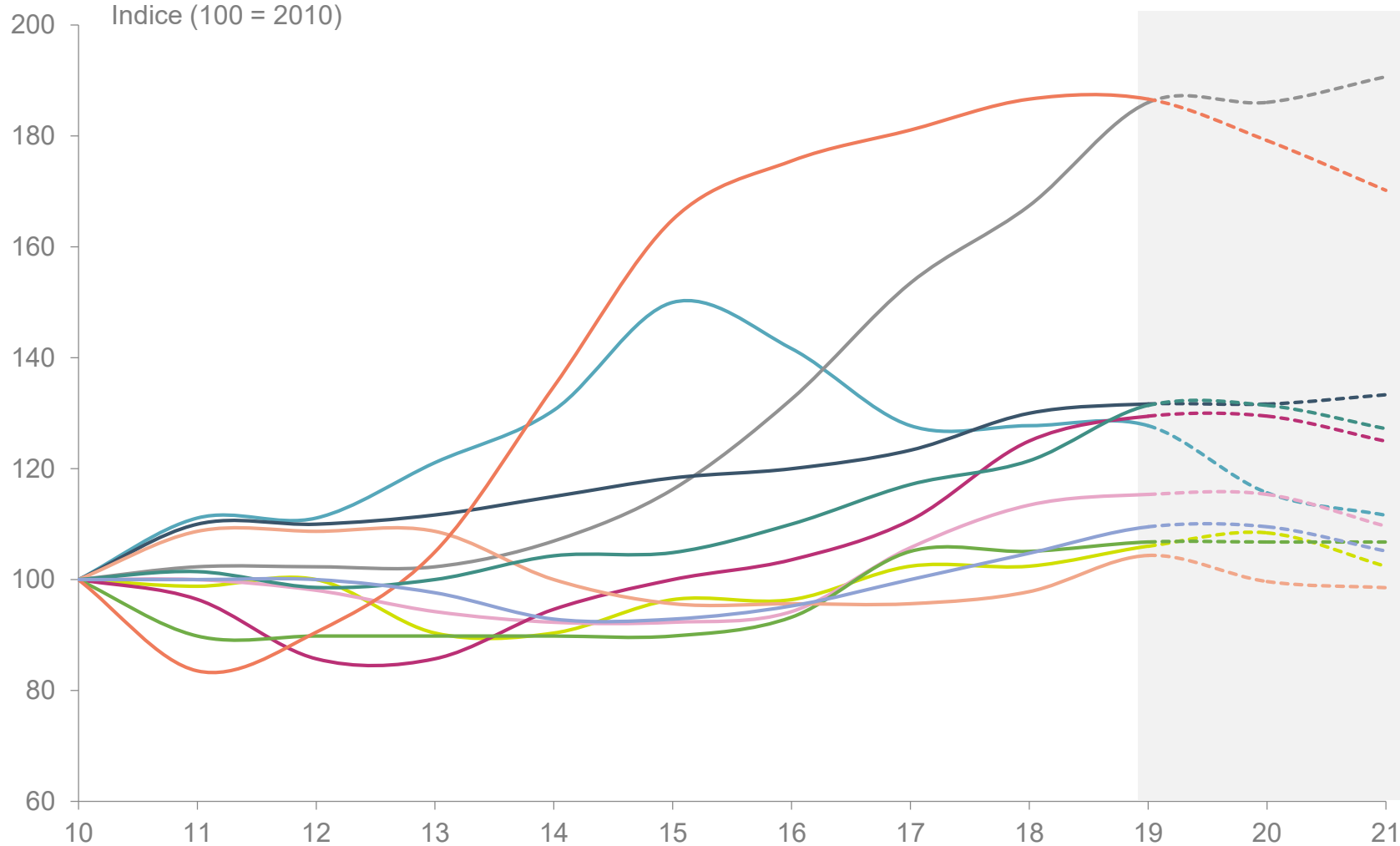
	CENTRAL LONDON	= →
	BERLIN	+5% ↗
	CENTRAL PARIS	+2% ↗
	AMSTERDAM	+2% ↗
	MADRID	= →
	MILAN	= →
	VARSOVIE	= →
	BRUXELLES	= →
	DUBLIN	-2% ↘
	LUXEMBOURG	= →
	BUCAREST	= →
	PRAGUE	= →



Source: BNP Paribas Real Estate Research.









DES CORRECTIONS LIMITÉES ATTENDUES

LOYERS « PRIME » DES BUREAUX EN EUROPE



Source: BNP Paribas Real Estate Research.

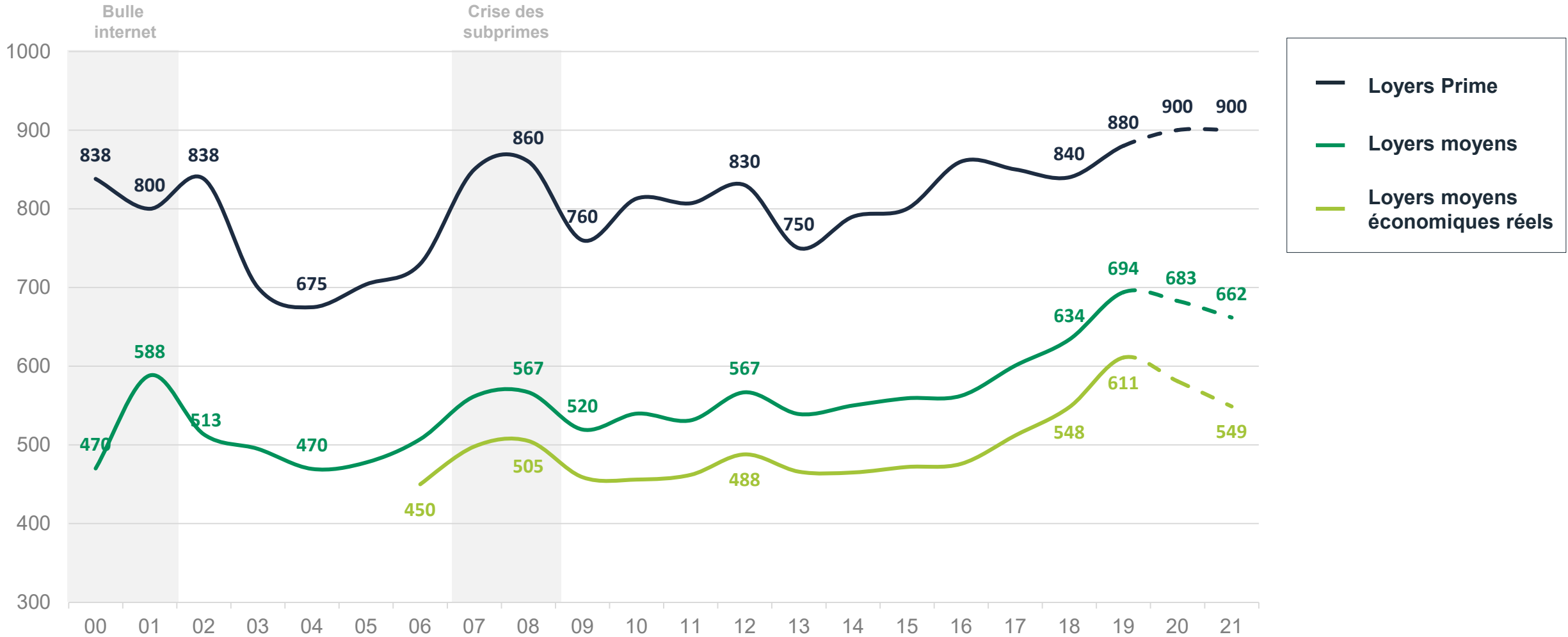
Loyers « prime » (m²/an au T3 2020 / variation 2019/2021)

-  Berlin (480€ / +2%)
-  Dublin (655€ / -9%)
-  Munich (474€ / +1%)
-  Amsterdam (460€ / -3%)
-  Madrid (435€ / -4%)
-  Central London (1 211£ / -13%)
-  Milan (600€ / -5%)
-  Bruxelles (315€ / 0%)
-  Prague (276€ / -4%)
-  Central Paris (900€ / -3%)
-  Varsovie (288€ / -5%)

DES LOYERS MOYENS DAVANTAGE IMPACTÉS

PARIS QCA - PRÉVISIONS 2020 - 2021

€/m²/an

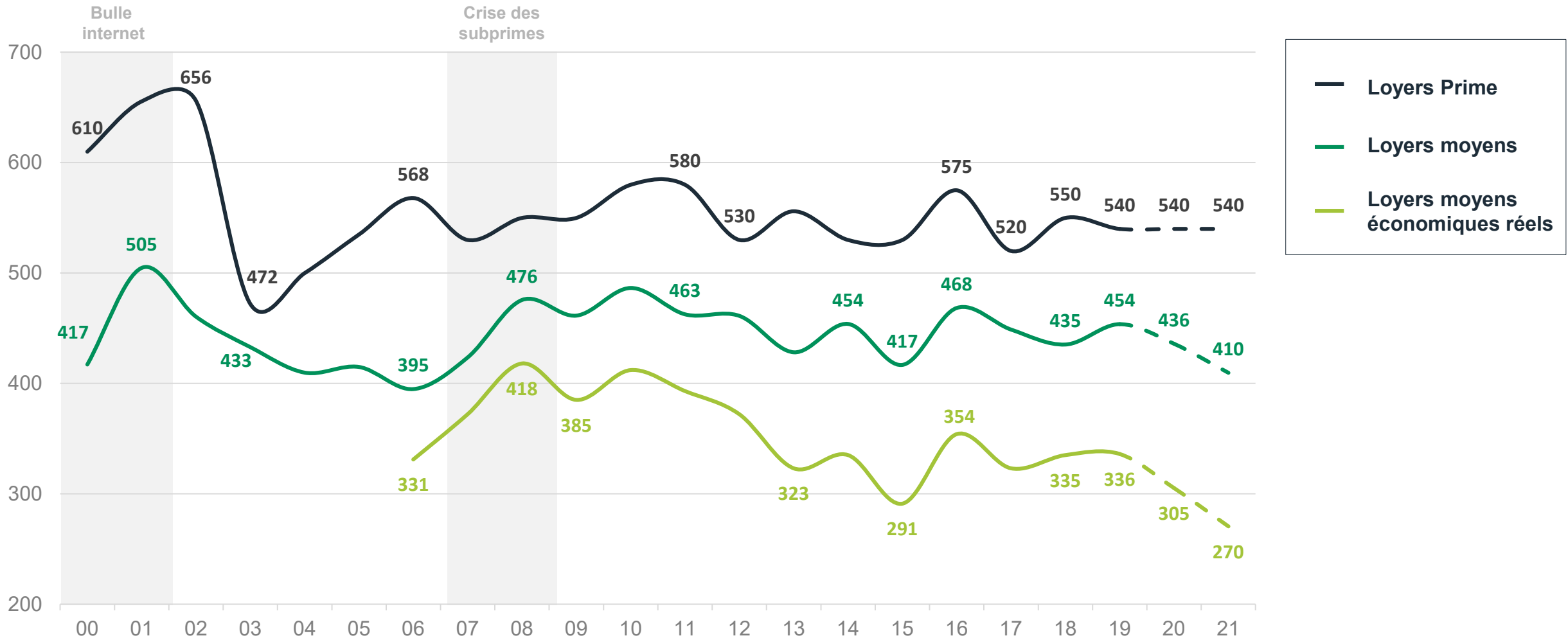


Source : BNP Paribas Real Estate

DES LOYERS MOYENS ÉCONOMIQUES SOUS TENSION

LA DÉFENSE - PRÉVISIONS 2020 - 2021

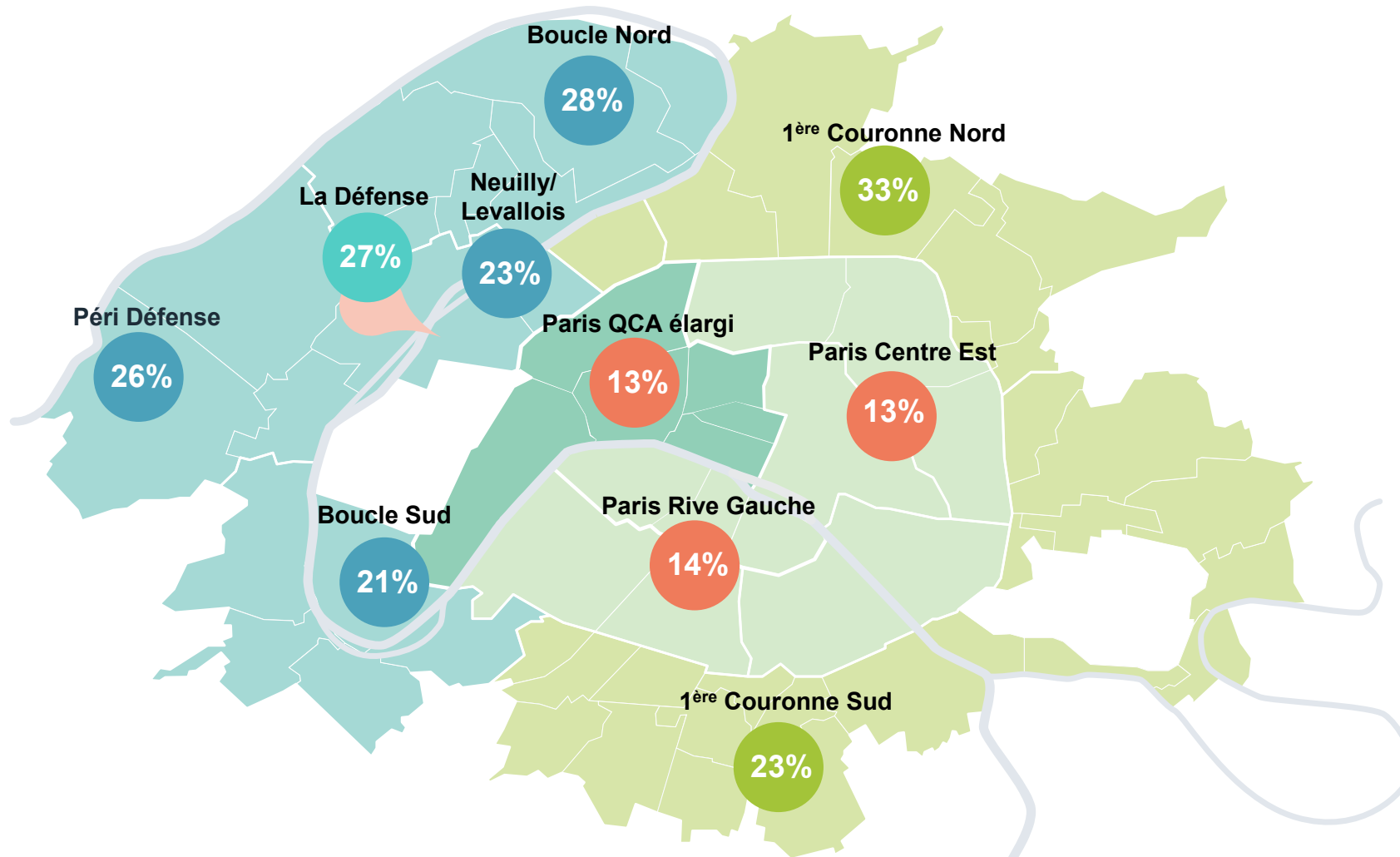
€/m²/an



Source : BNP Paribas Real Estate

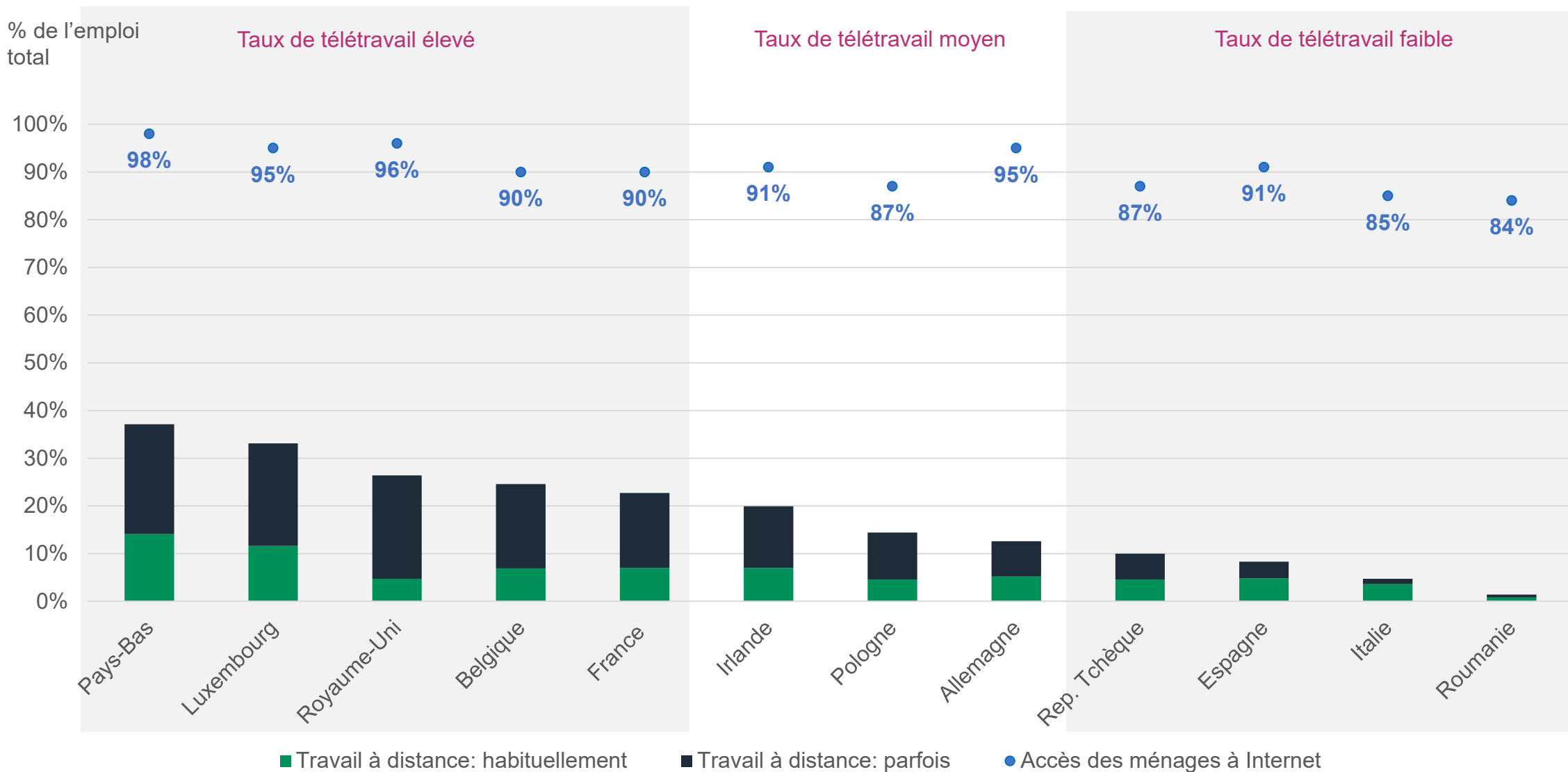
HAUSSE ATTENDUE DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT – 12 DERNIERS MOIS (TOUTES SURFACES – T3)



N.S : non significatif

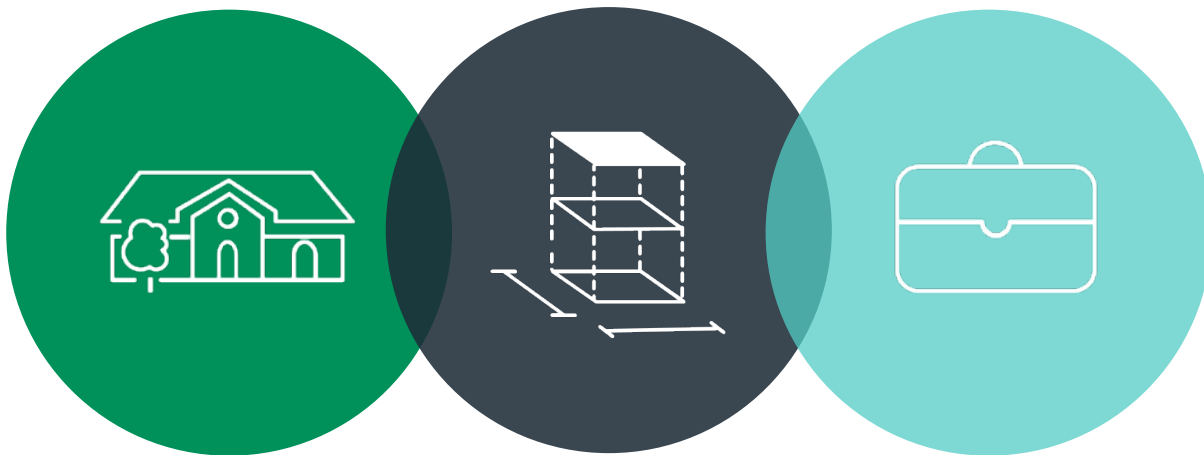
LES DISPARITÉS DU TÉLÉTRAVAIL EN EUROPE



Source: Eurostat.

Chiffres début 2020

TÉLÉTRAVAIL : SCÉNARIO ET IMPACTS ATTENDUS



TAUX DE TÉLÉTRAVAIL

Une augmentation du télétravail devrait intervenir en Europe

ESPACE / EMPLOYÉ

Mais pourrait être compensée en partie par davantage d'espace dédié à chaque employé

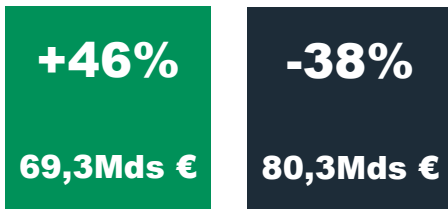
EMPLOI DE BUREAU

Ainsi que par la croissance attendue de l'emploi de bureau



BAISSE DES INVESTISSEMENTS DEPUIS LE PRINTEMPS

EUROPE



T1
2020 vs 2019

T2 + T3
2020 vs 2019

Prévisions 2020

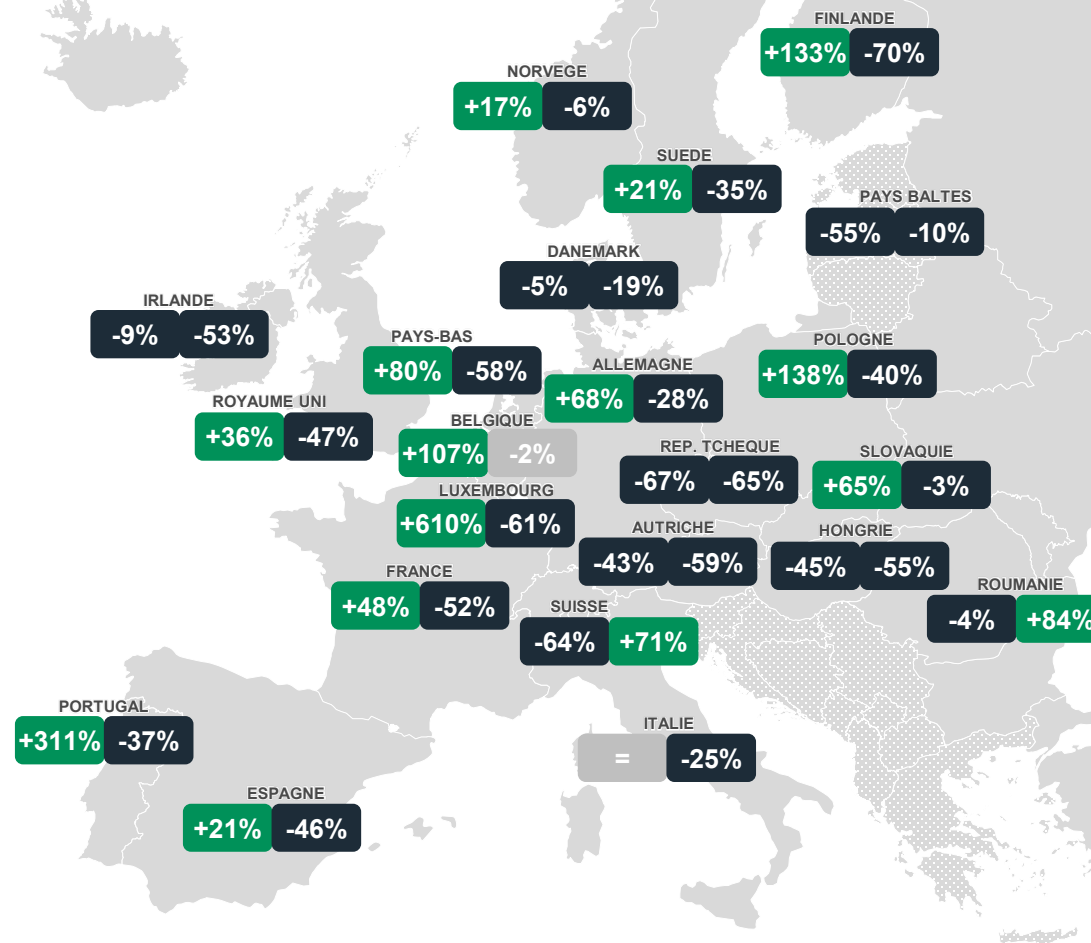
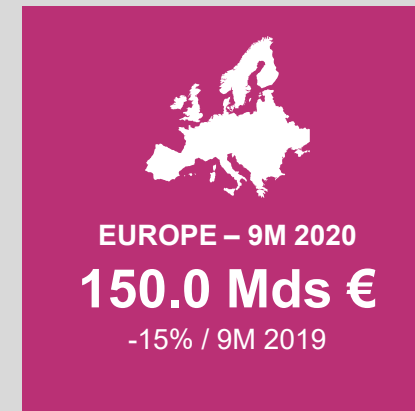
200 Mds €

-31% par rapport à 2019

Prévisions 2021

225 Mds €

+13% par rapport à 2020

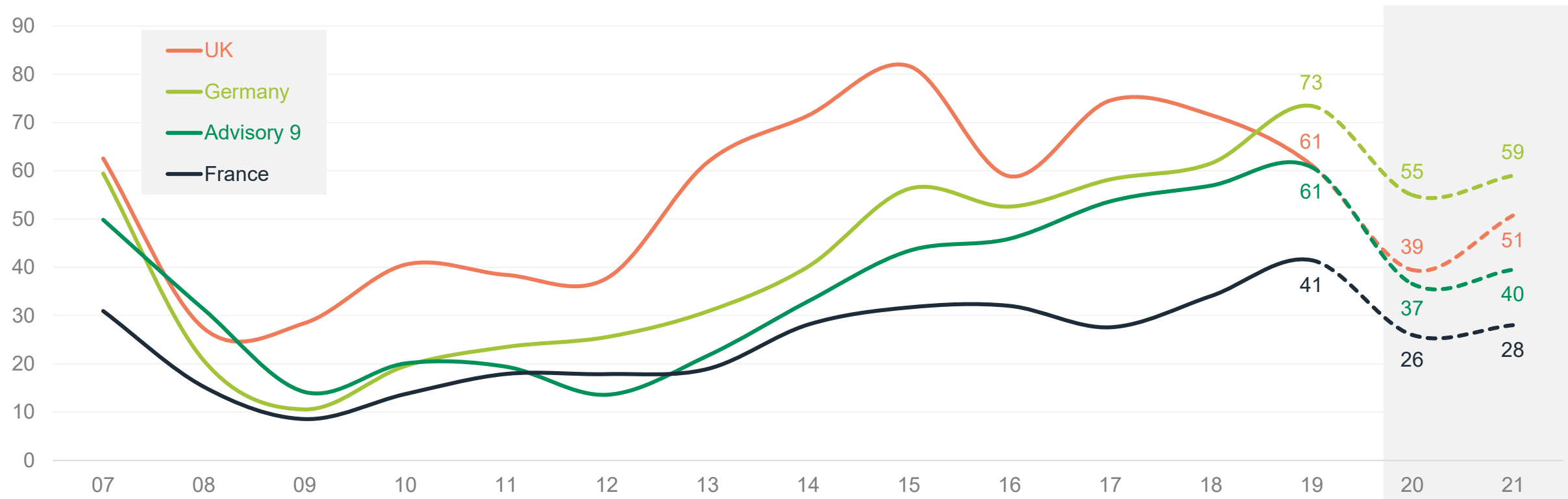


Source: BNP Paribas Real Estate Research.

DES VOLUMES HISTORIQUEMENT HONORABLES

VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Volumes d'investissement (Mds €)



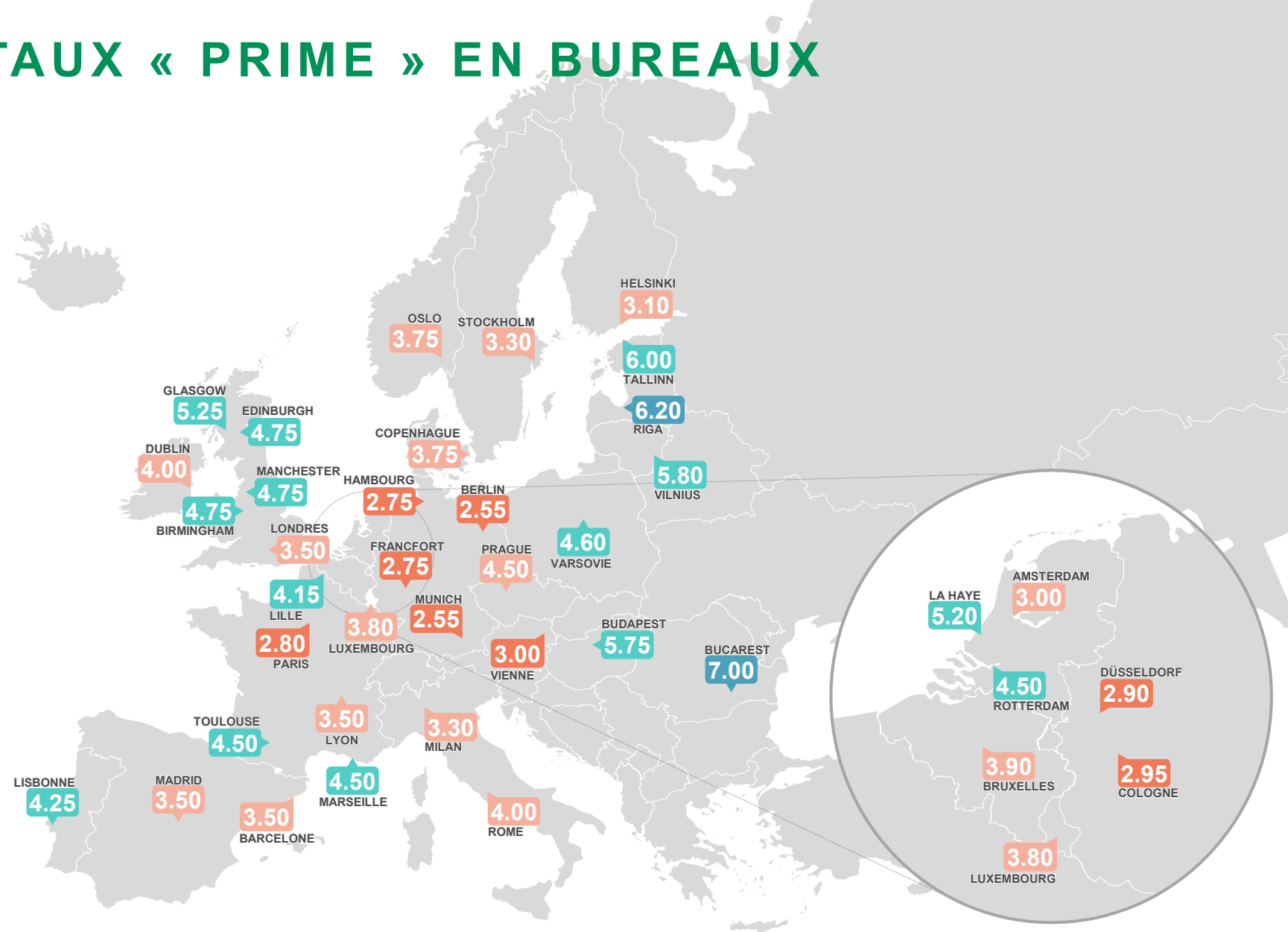
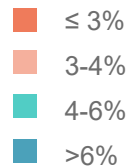
Advisory 9 (pays): Belgique, Rep. Tchèque, Irlande, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Pologne, Roumanie, Espagne.

Source: BNP Paribas Real Estate Research.

RÉSISTANCE DES TAUX « PRIME » EN BUREAUX

T3 2020 vs T1 2020

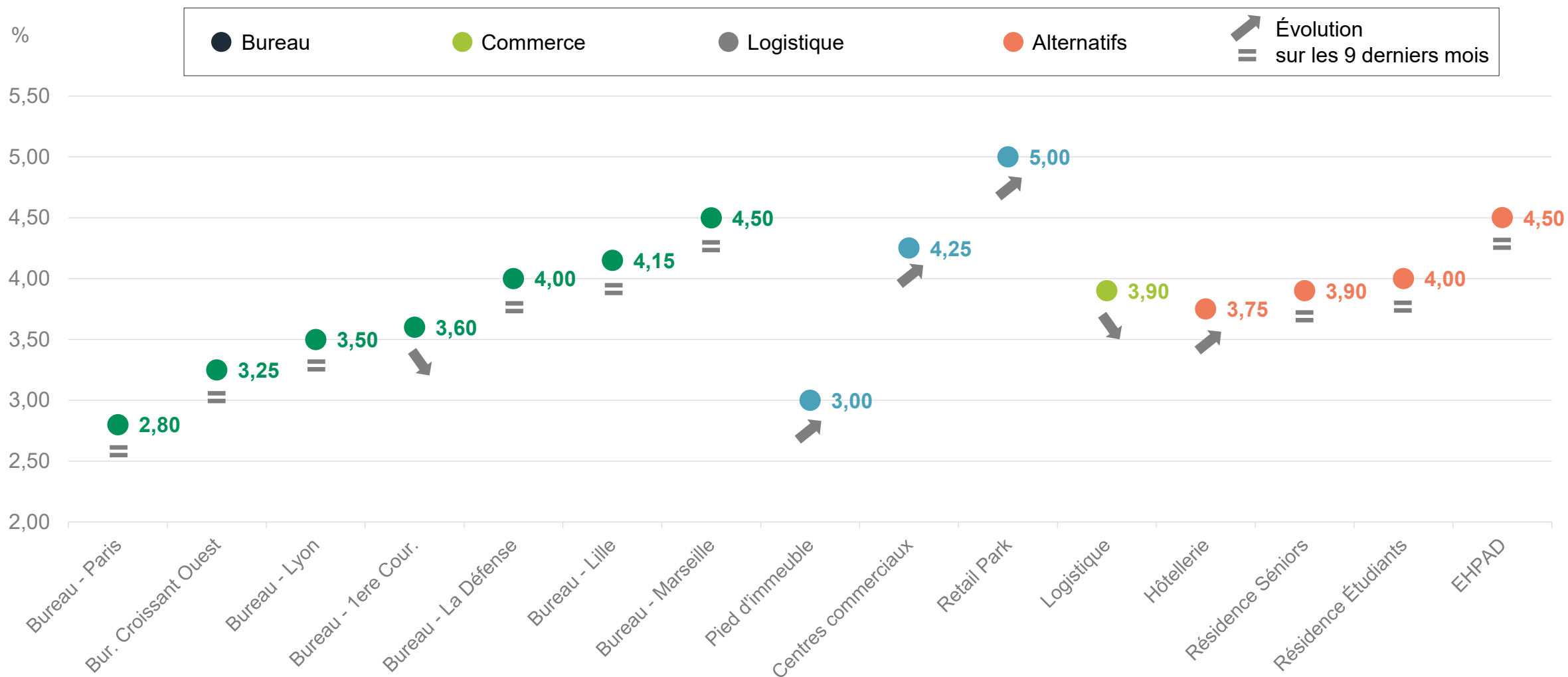
	BERLIN	-5pb ↘
	PARIS	= →
	AMSTERDAM	+10pb ↗
	MADRID	+25pb ↗
	MILAN	= →
	LONDRES	= →
	LUXEMBOURG	= →
	BRUXELLES	= →
	DUBLIN	= →
	PRAGUE	+50pb ↗
	VARSOVIE	+10pb ↗
	BUCAREST	= →



Source: BNP Paribas Real Estate Research.

DES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES PAR CLASSES D'ACTIFS

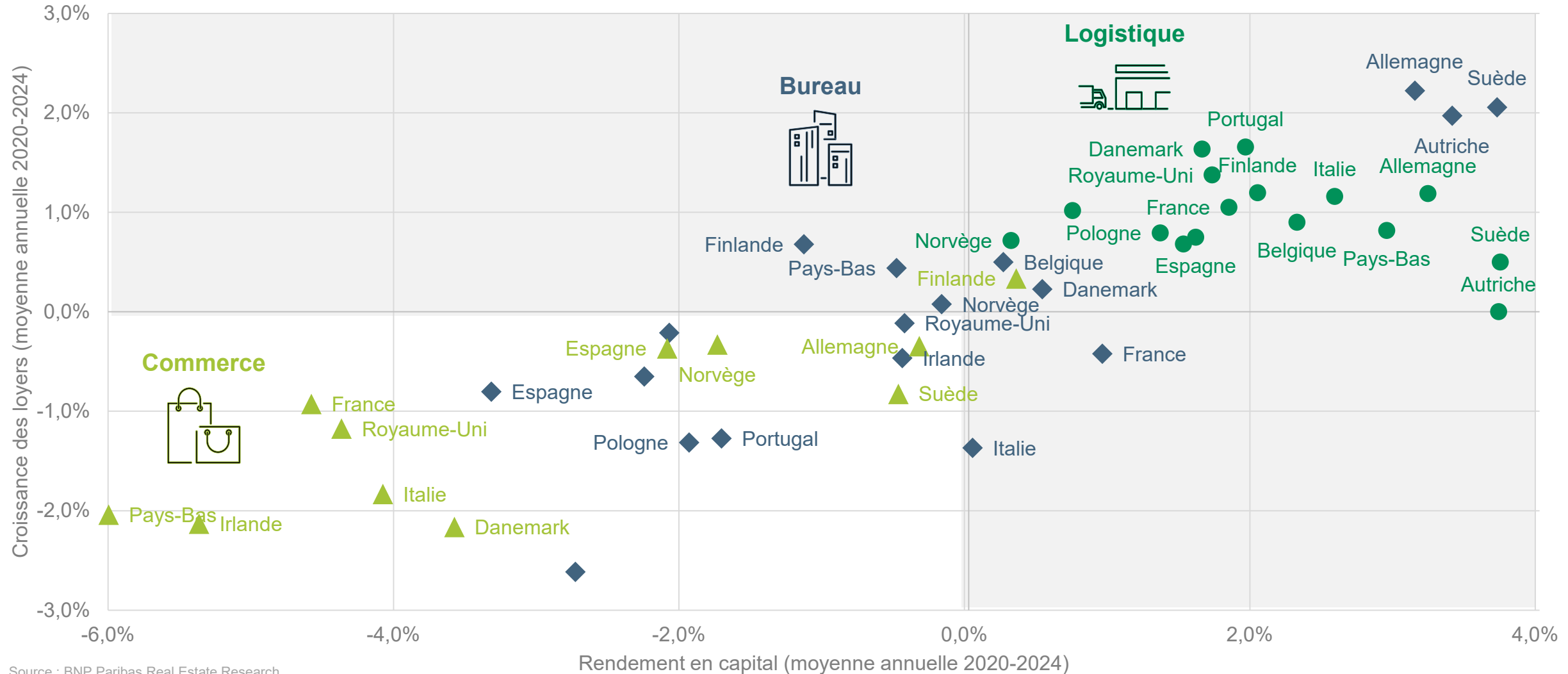
TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate

PERFORMANCE À 5 ANS DES ACTIFS EN EUROPE

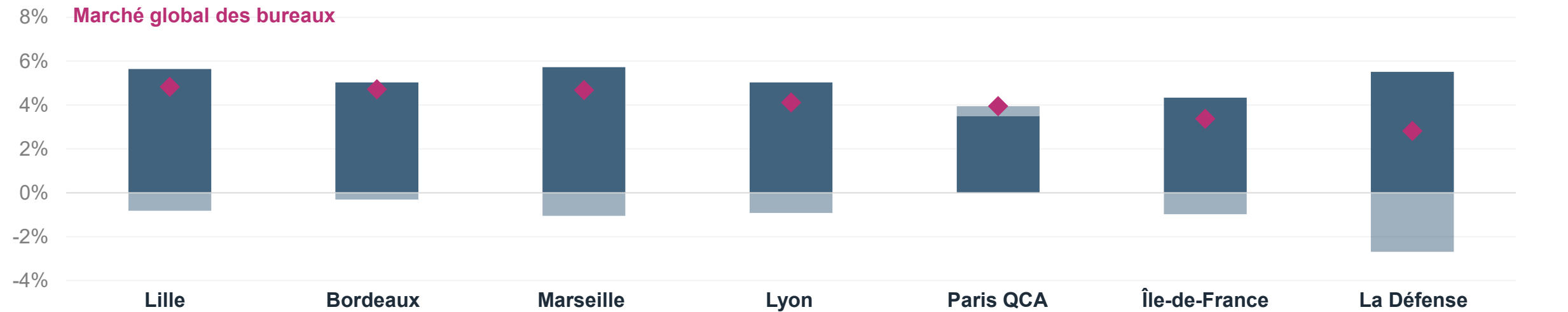
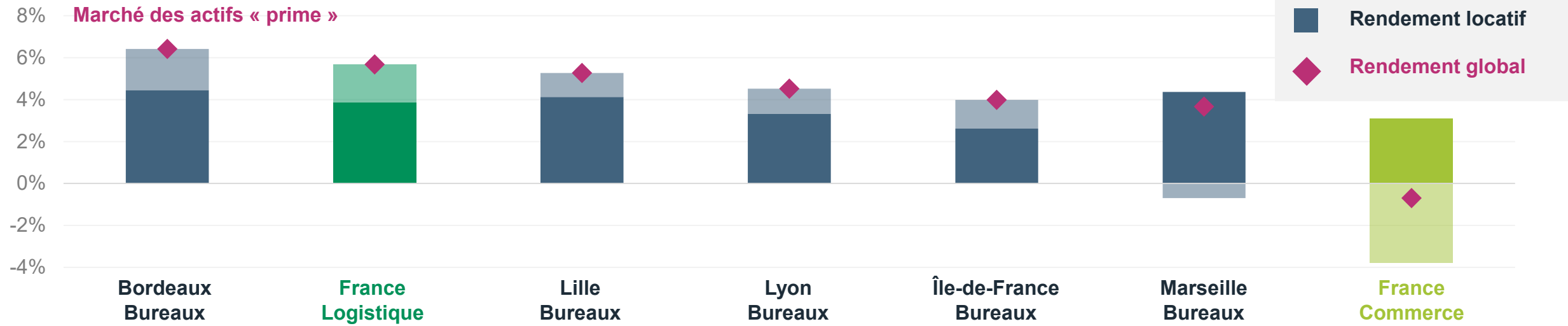
EUROPE – MOYENNE ANNUELLE 2020-2024



Source : BNP Paribas Real Estate Research.

PERFORMANCE À 5 ANS DES ACTIFS EN FRANCE

RENDEMENT GLOBAL – MOYENNE ANNUELLE 2020-2024



Source : BNP Paribas Real Estate Research.

La vision d'un gestionnaire d'actifs : La Française

**Virginie Wallut - Directeur Recherche et ISR immobilier
La Française**



GROUPE LA FRANÇAISE



50,7 Mds €
en encours au 30/09/2020



Expertises :
**Immobilier
& Actifs Financiers**



550
Collaborateurs au 30/09/2020

Investissements **Durables**
couvrant toutes classes d'actifs



**Multi-boutique
asset manager**



**Crédit Mutuel
Nord Europe**
Actionnaire



SOURCE: LA FRANÇAISE, 30/09/2020



LA FRANÇAISE

UN ASSET MANAGER MULTI-BOUTIQUES SINGULIER PAR SES EXPERTISES EN IMMOBILIER ET ACTIFS FINANCIERS

Direction Investissement Durable & Plateforme de recherche extra-financière

Pilier actifs financiers



Valeurs mobilières

Financement alternatif

Private Equity & Innovative Managers

Plateforme Innovation



MONIWAN.fr
by LA FRANÇAISE

NEWTOWN
square
by LA FRANÇAISE

Pilier Immobilier



FRANCE



INTERNATIONAL

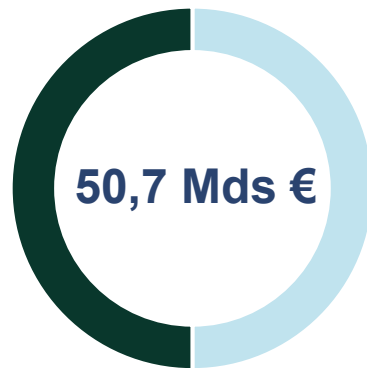
Plateforme Marketing et Commerciale commune

LA FRANÇAISE – PILIER IMMOBILIER

DES ENCOURS EN FORTE PROGRESSION

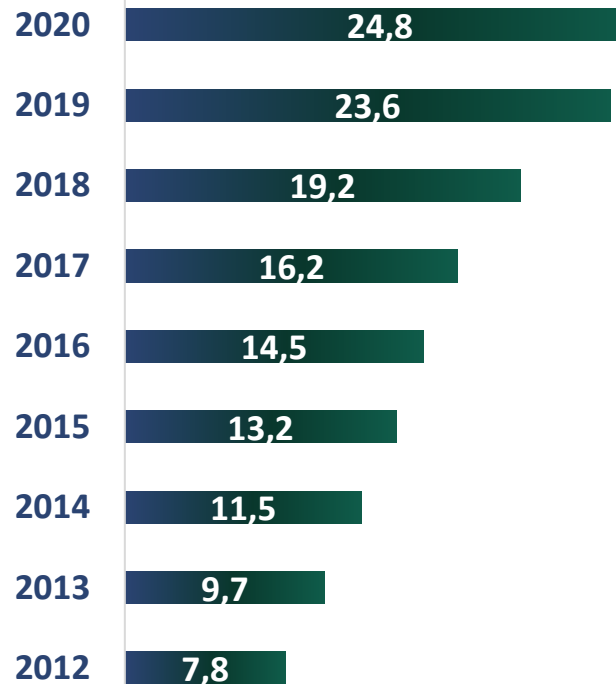
ENCOURS SOUS GESTION

- 25,3 Mds € en actifs financiers
- 25,4 Mds € en immobilier

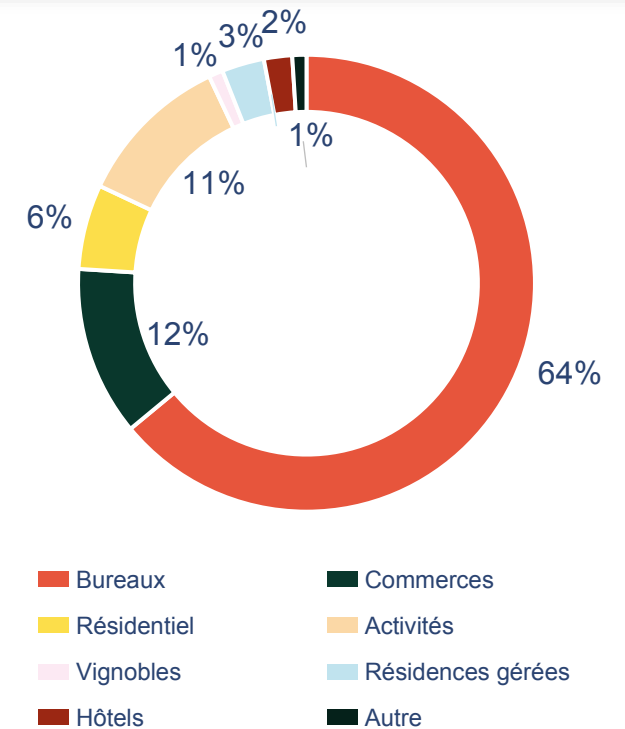


La clientèle internationale représente
22 %
des encours sous gestion

Evolution des encours immobiliers



Pilier ACTIFS IMMOBILIERS Répartition des encours par secteur



NOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

LES CONVICTIONS DE LA FRANÇAISE

→ **Le bureau reste la classe d'actifs la plus liquide**

→ **L'incontournable prise en compte des critères extra-financiers**

→ **Diversification entre typologie d'actifs**

→ **Diversification géographique**

→ **Le retour de la rémunération des risques ouvre des opportunités d'investissement pour les stratégies value-add**

LE BUREAU, CLASSE D'ACTIFS LA PLUS LIQUIDE

CONCENTRATION DE LA DEMANDE SUR LES ACTIFS RÉPONDANT AUX NOUVEAUX USAGES



Centralité



Accessibilité



Mixité urbaine

Connectivité



Flexibilité



Modularité



Boulevard Charles de Gaulle, Malakoff

NEWTOWN
square
by LA FRANÇAISE



Parmentier, Paris 10

L'INCONTOURNABLE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG

UNE CONVICTION

L'extra-financier est en passe de devenir un pilier de la valorisation des immeubles

RÉPONDRE

Des locataires favorables
aux immeubles gérés de
manière responsable



ACCES AU CAPITAL

Des investisseurs
préférant les
immeubles durables



EFFICACITE OPERATIONNELLE

Des coûts
de fonctionnement
réduits



ANTICIPER

Une évolution
des obligations
réglementaires



- Réductions des consommations énergétiques et des émissions de CO2
- Recours aux énergies renouvelables
- Un large éventail de services

- Sécurité et santé des occupants
- Implication de toutes les parties prenantes



DIVERSIFICATION ENTRE TYPOLOGIE D'ACTIFS

◆ Des actifs défensifs décorrélés des cycles économiques

◆ Résidentiel

- Un équilibre offre/demande porteur dans les zones tendues

◆ Résidentiel géré

- Une offre résidentielle ciblant des segments de population spécifique et offrant des taux de rendement proche de l'immobilier tertiaire

◆ Actifs santé

- Une démographie favorable



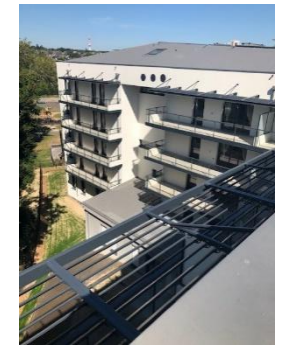
Babel community, Marseille



Résidence étudiante, Bordeaux



*Résidence étudiante RSS Cesson-Sévigné
Gif sur Yvette*



DIVERSIFICATION GEOGRAPHIQUE

- ◆ Une reprise économique différenciée
 - ◆ **L'Allemagne**: moteur économique de la zone euro
 - ◆ **Les Pays-Bas**: les bienfaits du « confinement intelligent »
 - ◆ **Londres** restera Londres ... sur le long terme



Am Seestern 5, Dusseldorf



*Danzigerkade 16,
Amsterdam*



Bartholomew Close, Londres

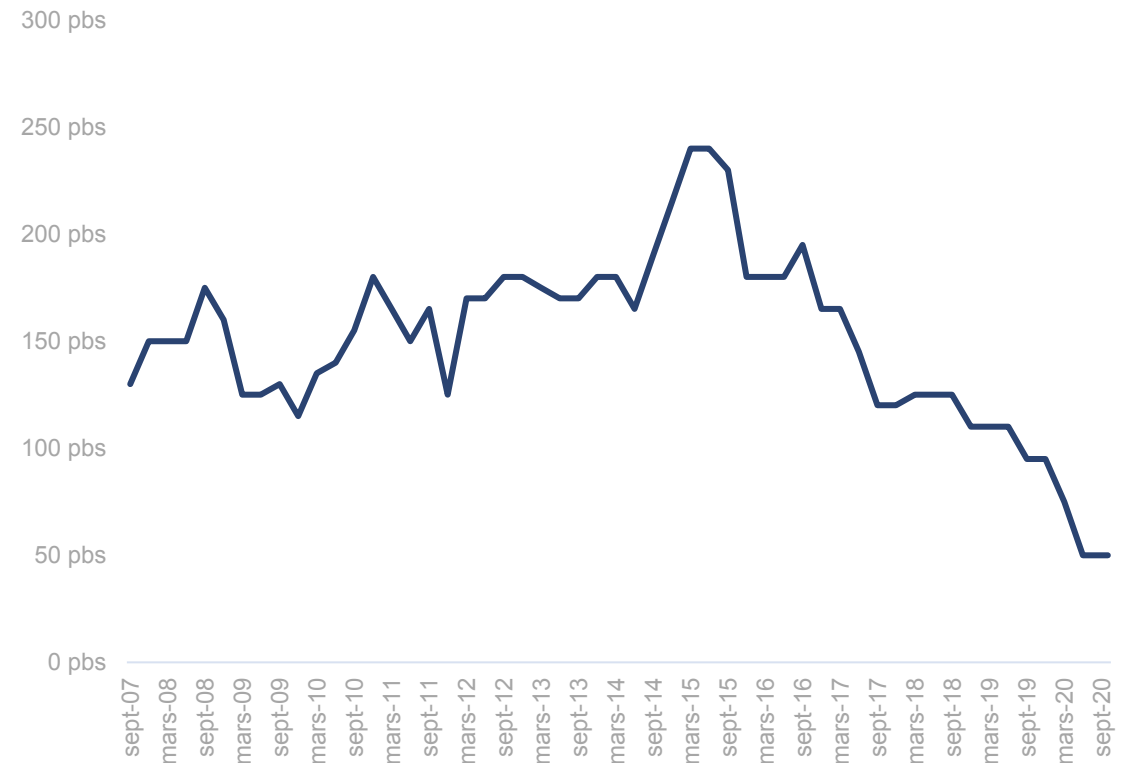


Porsche, Stuttgart

LE RETOUR DE LA RÉMUNÉRATION DU RISQUE

- ◆ Commerce
 - ◆ Un repricing entamé avant la crise sanitaire
- ◆ Actifs de tourisme
 - ◆ Des poches résilientes moins dépendantes du tourisme international
- ◆ Locaux d'activité
 - ◆ Impact positif des phénomènes de réindustrialisation et de relocalisation
- ◆ Conversion des bureaux obsolètes
 - ◆ Reconstruire la ville sur la ville
- ◆ La Défense (?)
 - ◆ Un marché de grandes transactions qui a toujours su s'adapter

Rémunération du risque additionnel des actifs secondaires comparé aux actifs prime



Questions Réponses



Pierre Schoeffler
Senior Advisor IEIF et
Conseiller du
Président LA
FRANCAISE



Richard Malle
Global Head of
Research
BNP PARIBAS REAL
ESTATE



Virginie Wallut
Directeur Recherche et
ISR immobiliers
LA FRANCAISE



Les prochains rendez vous de l'EIF



Les prochains rendez-vous IEIF

Mardi 8 décembre 2020

Immobilier Responsable : quelles tendances en 2020 ?

Isabelle Clerc (AG2R La Mondiale)

Véronique Donnadiou (ASPIM)

Jean-Eric Fournier (Covivio et FSIF)

Christian de Kerangal (IEIF)

Loïs Moulas (OID)

Mercredi 16 décembre 2020

Financement de l'immobilier des professionnels : vers un resserrement des conditions de crédit ?

Vladislava Iovkova (PwC Strategy&)

Charles-Henri de Marignan (IEIF)

Denis Moscovici (IEIF)

Thierry BERNARD (Natixis)

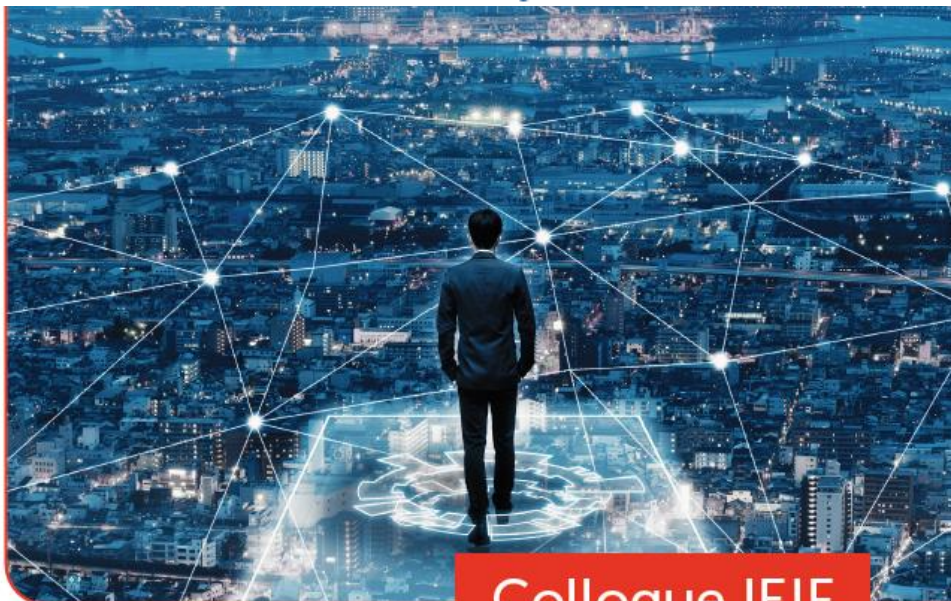
Gilles CASTIEL (SCOR Investment Partners)

Olivier COLONNA D'ISTRIA (Socfim)

Priscilla LE PRIELLEC (La Banque Postale)

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

Format hybride : Présentiel et distanciel



Colloque IEIF

En partenariat avec :



ColonyCapital

Groupama Gan
REIM



immovallor
GESTION



Partenariat presse :

**BUSINESS
IMMO**

Avec le soutien de :



Programme :

8h15 – Accueil des participants

8h45 – Mot de bienvenue

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

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

- Dr. Anne Sénéquier, Directrice de l'Observatoire de la Santé, IRIS
- Daniel Cohen, Economiste, Directeur du département d'économie, École Normale Supérieure
- 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, Ivanhoé Cambridge
- François Trausch, Global CEO, Allianz Real Estate

13h00 – Cocktail déjeunatoire

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

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 Faÿ, Directeur général, EPA Bordeaux Euratlantique
- 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 – Cocktail

MERCI



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



www.ieif.fr



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



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