



Philippe IFERGANE
Président
MyShareCompany



**Foulques DE SAINTE
MARIE**
Directeur Général

COMMUNICATION MYSHARECOMPANY n°5 COVID-19

Impact du télétravail sur le bureau, et sur les performances de MyShareSCPI

Plus un jour ne passe sans que la question du télétravail et son impact sur le marché immobilier de bureaux ne soit abordés dans différents reportages, articles de presse, points marchés ou autres newsletters qui nous alimentent depuis le début de la crise sanitaire et économique.

Nous allons tenter ici d'apporter un certain nombre d'éléments de réponse à ceux qui annoncent avec fracas la mort prochaine du bureau, mais surtout essayer de coller au plus près de l'actualité de MyShareSCPI, et des impacts que le télétravail pourrait éventuellement avoir sur ses performances.

Un développement indéniable

Il est aujourd'hui indéniable que le télétravail, imposé par les vagues successives de confinement que l'on a connues depuis le début de la pandémie, s'est fortement démocratisé et développé au sein des entreprises, en particulier dans le secteur des services. Le télétravail a effectivement prouvé (et c'est tant mieux) ses bienfaits durant plusieurs mois, et permis à bon nombre de sociétés de poursuivre leurs activités malgré les différentes mesures administratives prises par le Gouvernement.

La crise sanitaire, et le recours massif et contraint au télétravail qu'elle a engendré, restera donc dans les

mémoires comme un tournant majeur de l'évolution de l'organisation du travail au sein de la société.

Mais l'engouement que le télétravail a pu susciter dans un premier temps, surtout auprès des salariés, et la remise en cause du principe même de bureau que l'on entend ici ou là, doivent cependant être nuancés, et analysés finement avant d'annoncer le déclin du marché immobilier de bureaux.

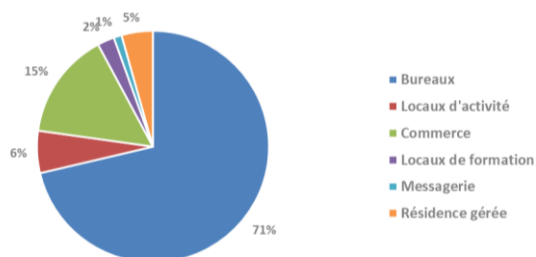
Pour l'anecdote, IBM a en 2017 abandonné sa politique 100% télétravail mise en place en 1998, jugeant que le travail à distance nuisait à la créativité et aux relations sociales entre les salariés...

S'il est bien entendu de notre devoir, en tant qu'investisseur et gestionnaire de fonds immobiliers tertiaires, de questionner la place du bureau au sein de la société (tout comme celle des autres typologies d'actif) pour adapter, le cas échéant, notre stratégie d'allocation, notre rôle est également de conforter nos associés quant à la capacité des SCPI d'immobilier d'entreprise à distribuer un dividende régulier et pérenne dans le temps.

Non, les bureaux ne vont pas disparaître

Rappelons d'abord la répartition typologique et la composition du patrimoine de MyShareSCPI au 31/10/2020 :

Répartition typologique
MyShareSCPI au 31/10/2020



MyShareSCPI possède un patrimoine particulièrement bien mutualisé, composé d'une cinquantaine de lignes, et représentant près de 160 M€ d'investissement. La taille unitaire moyenne des actifs du fonds est faible, proche de 3 M€. Plus de 200 locataires composent actuellement le patrimoine de la SCPI, pour un montant annuel total de loyers sous gestion de près de 10 M€, soit environ 50 K€ de loyer annuel moyen par locataire sur l'ensemble du fonds.

Cette diversification du risque locatif permet à MyShareSCPI de distribuer un rendement de 5% depuis sa création¹, et ainsi de surperformer le rendement moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise depuis 2018.

MyShareSCPI étant à capital variable, notre objectif est naturellement de poursuivre ce travail de diversification du patrimoine sur le long terme, par la collecte et les investissements d'une part, et par les arbitrages (si nécessaire) d'autre part.

Cette diversification nécessite, entre autres, de rééquilibrer progressivement la répartition typologique du patrimoine et de se positionner sur d'autres classes d'actifs. Des investissements sont d'ailleurs d'ores et déjà sécurisés, notamment en commerces dits « B to B » (dans le secteur du BTP, restés ouverts pendant le confinement), qui participeront à ce rééquilibrage.

Mais nous croyons malgré tout encore profondément aux bureaux, et à l'opportunité d'investir dans une classe d'actif, certes évolutive et imparfaite, mais nécessaire et utile à la société.

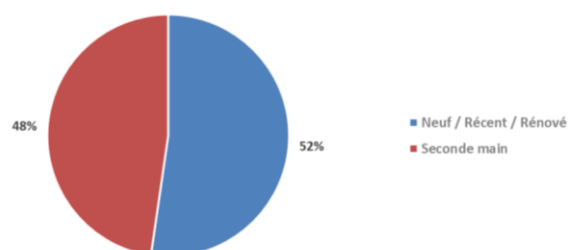
Différentes études montrent en effet qu'une grande majorité des français sont satisfaits de leur cadre de

travail, et lui reconnaissent un rôle clé dans leur vie sociale et relationnelle.

C'est d'autant plus vrai pour les 19-25 ans qui sont plus sensibles à l'aspect social de la vie de bureau, qui joue un rôle important au moment où l'on arrive dans la vie professionnelle. Toute entreprise souhaitant attirer de nouveaux collaborateurs et de nouveaux talents doit en effet aujourd'hui porter une attention particulière au cadre de travail proposé.

C'est dans cette optique que MyShareSCPI cherche à acquérir des biens neufs, récents ou rénovés, et à équilibrer son patrimoine entre des actifs en très bon état, souvent plus chers, et des actifs dits de « seconde main », qui généreront plus de rendement.

Etat du patrimoine
MyShareSCPI au 31/10/2020



C'est d'autant plus vrai également en dehors de l'Île-de-France, où les facteurs objectifs qui peuvent motiver le recours au télétravail (forte densité des espaces de travail, temps de trajet allongés notamment) sont concentrés dans des zones tertiaires bien spécifiques.

Il nous semble par exemple que l'open space (le plateau ouvert, qui pose aujourd'hui problème dans le contexte sanitaire) apparaît fantasmé, et que la réalité des bureaux en France est toute autre. Nous le vérifions d'ailleurs tous les jours au gré de nos visites de bureaux partout en France. L'open space ne représente en France que 10 à 15% des postes, mais domine aujourd'hui l'imaginaire collectif au point d'envisager la mort du bureau à court ou moyen terme.

Concernant le trajet domicile-travail et notamment le temps passé dans les transports en commun, élément clé en cette période de pandémie, il faut là encore

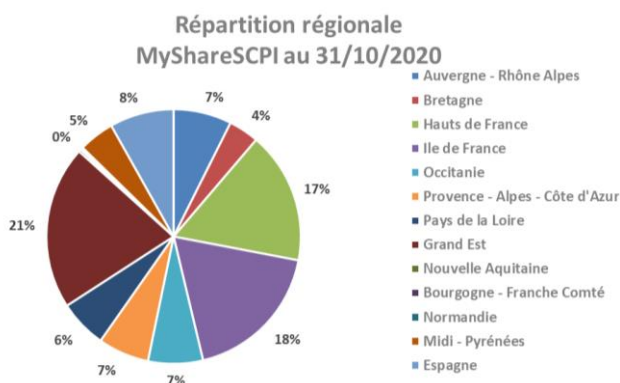
¹ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

analyser la situation région par région, voire ville par ville. Il apparaît en effet qu'une grande majorité des français (près de 80%)² sont satisfaits de leur temps de trajet entre leur domicile et leur lieu de travail. Près de 70% des personnes mettent en effet moins de 30 minutes pour aller au travail en France, alors que plus de 50% des actifs en Ile de France mettent plus de 30 minutes.

Cette dichotomie entre la Région Parisienne et le reste du territoire français, met en lumière une géographie tertiaire complexe, qu'il faut pouvoir appréhender pour avoir une lecture fine de l'impact potentiel du télétravail sur les marchés immobiliers de bureaux. Les Chargés et Responsables d'investissement, notamment de fonds collectifs en immobiliers tertiaires, devront (et sauront) analyser les opportunités d'acquisition en tenant compte de ces nouvelles problématiques, et de cette nouvelle géographie.

Certaines métropoles apparaissent en effet mieux armées que d'autres, en particulier celles où le transport quotidien entre les banlieues et le centre-ville est relativement réduit.

Le patrimoine de MyShareSCPI est investi à plus de 80% en dehors de l'Ile de France, en régions. Vous trouverez ci-dessous la répartition géographique du patrimoine de MyShareSCPI au 31/10/2020, où la part des actifs en Ile de France ne représente que 18% (0% dans Paris intra-muros) :



MyShareSCPI a investi au cours des deux dernières années dans des villes telles que Rennes, Annecy, Lille, Grenoble, Nantes, Nice, Strasbourg, Montpellier, Mulhouse, Nancy ou Toulouse, qui n'ont pas le même

rapport à leur périphérie que Paris avec sa région. Plus de 80 M€ ont été investis dans ces villes, où la relation à son lieu de travail en termes d'usage et d'accessibilité peut être différente.

La France ne se résume en effet pas à La Défense, ou au Quartier Central des Affaires de Paris, le patrimoine de MyShareSCPI est bien plus diversifié et mutualisé que cela.

Autre facteur objectif qui peut motiver le recours massif au télétravail, le coût que représente le poste immobilier pour une entreprise doit également être analysé. Il est de coutume de dire que l'immobilier est le deuxième poste de dépense d'une entreprise, après la masse salariale.

Là encore, une différence notable existe entre la Région Parisienne et le reste du territoire. L'ordre de grandeur entre le prix au m² d'une location de bureaux à Paris, où MyShareSCPI n'a pas investi, et le prix au m² en périphérie de métropoles régionales, n'est par exemple pas comparable. Les valeurs locatives parisiennes sont globalement 2 à 3 fois supérieures à celles des régions, et recèlent donc un potentiel d'économie plus important pour les entreprises.

Les gains financiers pour une entreprise générés par un recours massif au télétravail peuvent s'avérer en réalité inférieurs à ce que l'on peut imaginer, et peuvent engendrer des coûts « cachés », financiers ou non. L'indemnisation des salariés en télétravail (prise en charge d'un bureau à domicile, du matériel et des équipements informatiques, des frais d'électricité, d'accès internet etc.), la sécurité informatique, la gestion humaine, le management, les effets silo, la perte de la culture d'entreprise en sont des exemples.

Nous n'avons reçu à ce jour sur MyShareSCPI aucune demande de locataires concernant des diminutions de surfaces ou des résiliations anticipées de baux sous prétexte d'un recours plus important au télétravail. Au contraire même, nous constatons aujourd'hui en régions sur nos sites un léger frémissement de la demande locative sur certaines surfaces vacantes de la SCPI, qui pourrait améliorer le taux d'occupation financier à terme.

² Enquête sur les mobilités du quotidien dans les régions françaises (2019) – Ipsos/Transdev/Régions de France.

Il ne faut en effet pas se tromper d'enjeu. Oui la crise sanitaire aura un impact sur le marché des bureaux, mais celui-ci trouvera plus son origine dans la crise économique en elle-même que dans l'avènement massif du télétravail.

En conclusion, nous considérons que seules l'Ile de France et Paris réunissent aujourd'hui les conditions objectives à même de justifier un recours majeur au télétravail, susceptible de faire bouger les grandes lignes du marché immobilier de bureaux. Et que la progression du télétravail s'appliquera en particulier dans les entreprises ayant des loyers très élevés, des espaces de travail trop densifiés, et dont les salariés se déplacent de plus loin, et plus longtemps.

Oui, les SCPI sauront s'adapter

Si aucune industrie n'est bien évidemment à l'abri de se faire « disrupter » sans même s'en apercevoir, nous pensons que l'émergence du télétravail se fera dans le temps et que les gérants de fonds immobiliers sauront intégrer cette nouvelle demande dans leur offre, comme ils le font depuis plus de 50 ans.

Le changement se fera progressivement, et cela fait toute la différence entre une révolution et une

évolution. On pourrait même rappeler que, dans l'imaginaire collectif, cela fait de nombreuses années que le télétravail doit s'imposer du jour au lendemain. Mais ce serait oublier qu'en matière d'immobilier, le temps long prend toute son importance, et que les changements se font graduellement.

Les SCPI, de par leur proximité avec l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière, conservent toute leur capacité à s'adapter, et à apporter un complément de revenu aux épargnants. Elles font même peut être partie des acteurs parmi les mieux placés pour accompagner cette mutation.

MyShareSCPI a maintenu sa distribution d'acompte sur dividendes lors des 2ème et 3ème trimestres 2020, et n'a pour l'instant pas revu ses objectifs de distribution au 4ème trimestre.

Nous espérons que cette note saura, sinon vous rassurer, en tout cas vous conforter dans la capacité des SCPI à s'adapter sur le temps long, et répondre à leur « promesse » : distribuer des revenus les plus réguliers possibles pendant de nombreuses années.

Merci de votre confiance,

La Société de Gestion

Mentions Légales

SCPI MyShareSCPI - siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 18-02 en date du 16/02/2018. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO du 09 mars 2018. MY SHARE COMPANY – Société de gestion de portefeuille, agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP-19000038 avec effet au 09 octobre 2019, 66/74, Rue de la Victoire, 75458 Paris, Cedex 09, 03 80 30 14 44, S.A.S. au capital de 345 212 € – RCS PARIS 834 045 882.

