

### À savoir

- Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace sécurisé.
- Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...).

### Chiffres clés



**281,94 € / 263,00 €**

Prix de souscription  
< à 250 000 € / > à 250 000 €



**263,00 €/part**

Valeur de retrait



**4,43 % / 4,70 %**

TDVM 2019\*  
< à 250 000 € / > à 250 000 €

**3,54 % / 3,80 %**

TDVM 2020\*  
< à 250 000 € / > à 250 000 €



**+ 0,97 % VPM 2019\*\***

**+ 0,96 % VPM 2020\*\***



**LE PLUS** : Accès simple et rapide à vos informations sur votre **nouvel Espace sécurisé**.

Rendez-vous sur le site internet :  
[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - "Mon Compte"



### Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Au nom de tous les collaborateurs d'AESTIAM, je vous souhaite une bonne année 2021, en espérant avant tout qu'elle préserve votre santé.

2021 n'effacera pas 2020 qui restera certainement dans toutes les mémoires, mais elle doit être l'année qui nous entraîne vers un retour à la normale. Certes, nous serons encore mis à l'épreuve pendant les premiers mois, face à une pandémie qui ne cesse d'évoluer et à la difficulté de la combattre malgré le démarrage des vaccinations. Mais les mesures prises par les pouvoirs publics pour soutenir les différents acteurs, en France, en Europe et ailleurs, qui se traduisent par des plans d'urgence plus ou moins développés, doivent nous rassurer.

Dans ce contexte difficile, l'immobilier d'entreprise a été éprouvé, à des degrés divers selon les secteurs d'activité et donc selon les typologies d'actifs. Il a montré sa capacité à résister, notamment au travers des SCPI dont la résilience est un gage de sécurité.

Au cours de ces derniers mois, AESTIAM, avec l'apport de son nouvel actionnaire, a renforcé ses équipes et développé ses processus d'information, de suivi et de pilotage, afin de perfectionner encore la gestion de ses fonds, tout en se dotant de nouveaux outils dont certains à destination des associés des SCPI, tel que l'espace privatif et sécurisé de notre site internet.

Quelles perspectives pour Pierrevenus ?

Nous envisageons son avenir avec confiance. Grâce à un profil très diversifié, et même si les activités commerciales et hôtelières ont été les plus touchées par les mesures sanitaires, Pierrevenus parvient à verser un dernier acompte au même niveau que le précédent, malgré un nouveau confinement, et sans puiser dans son report à nouveau. Ainsi, le dividende 2020 s'établit à 9,99 euros, pour un DVM de 3,54 % pour les souscriptions inférieures à 250 000 € et à 3,80 % pour les souscriptions supérieures à 250 000 €.

Par ailleurs, les valeurs d'expertise se tiennent correctement grâce à une part importante des actifs investie en bureaux et un patrimoine aux deux tiers parisien et francilien.

Enfin, avec un patrimoine robuste et un taux d'endettement modéré (6,29 %), Pierrevenus offre des perspectives de rebond importantes. Parmi celles-ci, notons que des opportunités d'investissement intéressantes commencent à apparaître sur le marché, sur lesquelles votre SCPI est en train de se positionner.

Alexandre CLAUDET  
Président directeur général



**207 M€**  
Capitalisation

**182 M€** (248,23 €/part)  
Valeur de réalisation

**6,29 %\***  
Taux d'endettement

**205**  
Nombre d'associés

**215 M€** (293,32 €/part)  
Valeur de reconstitution  
sur le prix de souscription < 250 000 €

\* emprunts tirés divisé par la capitalisation

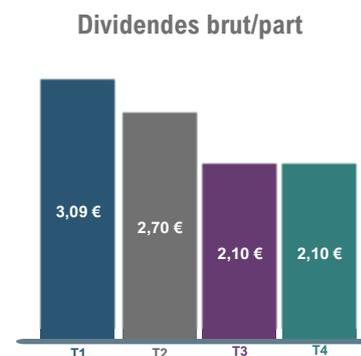
## Les mouvements de parts

	Année 2020			
	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
Capitalisation	206 360 062 €	206 360 062 €	206 360 062 €	206 768 593 €
Nombre de parts	731 929	731 929	731 929	733 378
Souscriptions	8	10 510	200	8 000
Retraits	8	10 510	200	6 551
Parts en attente de retrait	0	4 685	6 191	0

## La distribution des dividendes

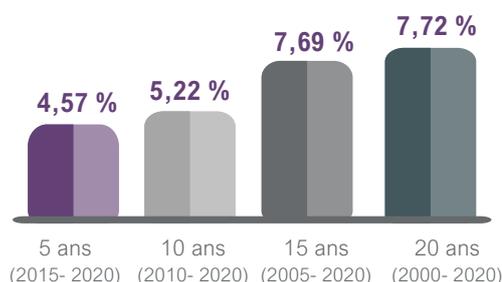
(En € par part en pleine jouissance)

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre	Total 2020
Date de versement	25/04/2020	24/07/2020	23/10/2020	25/01/2021	
Dividende Brut	3,09 €	2,70 €	2,10 €	2,10 €	9,99 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers	-	-	-	-	-
Dividende net versé	3,09 €	2,70 €	2,10 €	2,10 €	9,99 €



## Les performances - Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre 2020.





## Les arbitrages

Bureaux juillet 2020

Lotissement Baichère à Carcassonne (11)  
925 m<sup>2</sup> - 410 500 € Net Vendeur

Bureaux septembre 2020

Parc Club de l'Eraudière à Nantes (44)  
2 455 m<sup>2</sup> - 4 500 000 € Net Vendeur

Bureaux décembre 2020

137 rue Paul Hochart à L'Hay les Roses (92)  
1 638 m<sup>2</sup> - 2 330 431 € Net Vendeur



## Les investissements Pas d'acquisition ce semestre.



## Le patrimoine

au 31/12/2020



**76**  
Nombre d'immeubles



**107**  
Nombre de baux



**195 246 000 €**  
Valeur d'expertise



**62 912 m<sup>2</sup>**  
Surface totale



**9 956 696 €**  
Loyers quittancés\*\*  
déduction faite des franchises



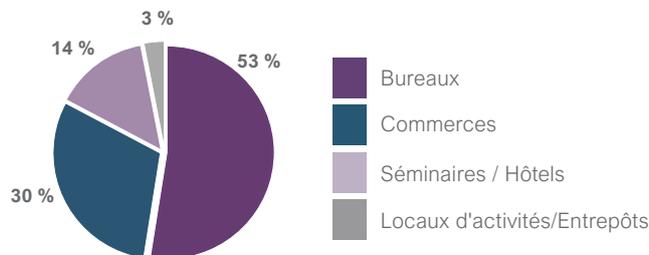
**96 %**  
Taux d'encaissement  
après mesures d'accompagnement

\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés

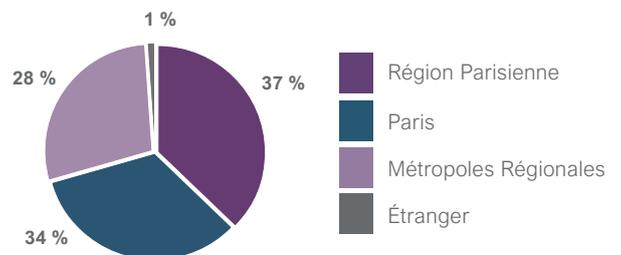


## La répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Répartition sectorielle



Répartition géographique



## L'activité locative



1 relocation  
**189 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**19 K€**

### Principales relocations

• **189 m<sup>2</sup> de bureaux** - 1 allée du Moulin Berger à Eculy (69)



7 libérations  
**4 129 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**430 K€**

### Principales libérations

- **1 380 m<sup>2</sup> de commerce** - Centre Commercial II Vallées à Givros (69)
- **494 m<sup>2</sup> de bureaux** - Parc CLub du Millénaire - Bât 9 à Montpellier (34)
- **1 810 m<sup>2</sup> de bureaux** - 55 rue Raspail à Levallois Perret (92)



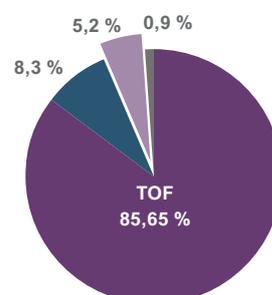
## Le taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Les taux d'occupation financier font apparaître en franchises les mesures d'accompagnement liées à la COVID-19. Le TOF du 1<sup>er</sup> semestre a été réactualisé pour tenir compte des mesures d'accompagnement négociées a posteriori.

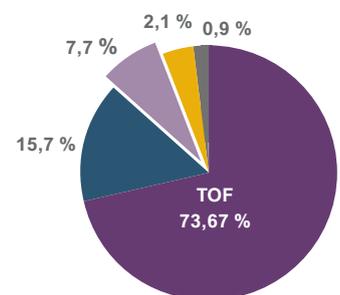


1<sup>er</sup> semestre 2020



**TOF réel : 94,82 %**  
(incluant les franchises)

2<sup>ème</sup> semestre 2020



**TOF réel : 92,34 %**  
(incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrages)

Dans la lignée de sa stratégie de croissance, AESTIAM accélère sa transformation digitale avec un nouveau site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) plus moderne et enrichi d'un espace sécurisé afin d'accéder simplement et rapidement à vos informations personnelles en temps réel. Pour s'y connecter, il suffit de se rendre sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), onglet "Mon compte", "Première connexion" et entrer une adresse mail valide préalablement communiquée au service relation clients.

Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...) en remplissant le formulaire disponible sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), rubrique Documentation.

## Conditions de souscription et de retrait

### PRIX DE SOUSCRIPTION

	Souscription < 250 000 €	Souscription > 250 000 €
Nominal	153,00 €	153,00 €
Prime d'émission	110,00 €	110,00 €
Commission de souscription de 6 % HT soit 7,20 % TTC	18,94 €	
	281,94 €	263,00 €

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion comporte :

a. D'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 €, est égale à 6 % HT, (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) du montant prime d'émission incluse de la souscription.

b. D'autre part, une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission, et est égale à 3 % HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) des investissements hors droits et hors taxes réalisés. Etant précisé que cette commission ne sera due sur les investissements réalisés qu'en cas d'excédent de la collecte nette depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sur la masse des investissements HD/HT réalisés depuis cette même date.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Pierrevenus au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement.

### CONDITIONS ET MODALITES DE RETRAIT

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour se faire, toute demande de retrait doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle est, dès réception, inscrite sur un registre des retraits et prise en considération par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois qui suit son retrait effectif de ses parts sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé conformément à l'article 13.1 des statuts (consultable sur notre site internet).

Un droit fixe de 15,24 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

### CESSION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION : CESSION DE GRÉ À GRÉ

Les conditions de cession sont librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. L'enregistrement de

la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 "déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte" enregistré auprès des services fiscaux après acquittement des droits d'enregistrement de 5 % au Trésor, et le cas échéant, des droits afférents à la plus-value, s'il y a lieu (formulaire 2048).

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 77 Euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts cédées.

### TRANSFERT DE PARTS

Tout transfert de parts qui fait suite à une succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision (...) doit être signifié par un acte à la société de gestion. Des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 77 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

## Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion AESTIAM vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI Pierrevenus au titre de l'année précédente.

### REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire «micro-foncier» est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue, lorsque les revenus de ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

### REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI au titre du placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de

12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

Les contribuables peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour se faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année, une demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, disponible sur notre site [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

Etant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

### REVENUS ETRANGERS

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers des actifs situés à l'étranger perçus par la SCPI sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

Aestiam Pierrevenus est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

### PLUS-VALUES SUR CESSION DE PARTS SOCIALES

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value réalisée.

### ASSOCIES NON-RESIDENTS

L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la Société de Gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident.



### Contact

**Service relation clients**  
9, rue de Téhéran 75008 Paris  
01 55 52 53 16  
[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

### Pierrevenus

Date de création **28 octobre 1988**  
N° d'immatriculation **348 480 849 RCS Paris**  
Échéance statutaire **50 ans**  
N° visa AMF SCPI n°08-16 du **7 octobre 2008**  
Capital statutaire maximum **145 350 000 €**  
Type de SCPI **Diversifiée**  
Capital **Variable**

**Agrément AMF n° GP-1400024**  
**en date du 11 juillet 2014**

Toutes vos informations et documentation sur :

[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)



Suivez notre compte





La crise sanitaire liée à la Covid-19 est l'élément majeur de l'année 2020. Elle a frappé partout dans le monde, contraignant les pouvoirs publics à prendre des mesures fortes afin de protéger les populations et endiguer l'épidémie. Ce sont bien sûr toutes ces restrictions qui ont eu des impacts sur l'économie : Confinements, couvre-feux, limitations des déplacements, fermetures de commerces, télétravail ont pesé différemment selon les types d'acteurs économiques. Cela va de la baisse d'activité à l'arrêt total, les gagnants, même s'ils existent, étant rares dans une économie en retrait.

L'immobilier d'entreprise est le socle du développement de ces mêmes entreprises et les revenus que l'on en tire, issus de leur location, ne pouvaient pas ne pas être impactés par une conjoncture aussi difficile. C'est ce qui s'est produit en 2020 avec des effets plus ou moins importants, et plus ou moins immédiats, selon les classes d'actifs.

Les secteurs économiques les plus durement et plus longuement touchés sont ceux liés aux loisirs, à la culture, au tourisme, et à la restauration. Auxquels il faut ajouter la plupart des commerces et notamment ceux dont l'activité est jugée comme non essentielle. Il en découle que les actifs immobiliers les plus concernés par les défauts de paiements ou les aménagements de loyers sont les hôtels, les restaurants, certains commerces. Les bureaux étant peu touchés de manière immédiate même si l'on ne peut ignorer qu'à terme, des évolutions dans leurs usages, tels que le télétravail pourrait modifier la donne sur certains types d'actifs.

Pierrevenues est une SCPI diversifiée, investie majoritairement en bureaux et pour 30% en commerces et 15% en hôtellerie et séminaires. D'un point de vue géographique, les deux tiers de son patrimoine sont situés à Paris et en Ile de France.

Elle a su montrer au fil des années sa résilience grâce à un portefeuille diversifié et une bonne mutualisation des risques locatifs. Cette diversification extrêmement positive l'a toutefois exposée en partie et à court terme à des secteurs plus en souffrance actuellement (hôtellerie, séminaires, restauration notamment). Néanmoins, ces secteurs avaient jusqu'alors montré une dynamique très forte et une capacité certaine à traverser les différents cycles. Nul doute qu'ils retrouveront des couleurs au sortir de cette période.

Cette situation, qui devrait se résorber avec la maîtrise du virus et notamment la diffusion des vaccins, ne remet pas en cause le profil de Pierrevenues à moyen et long termes. Elle a néanmoins nécessité de plusieurs négociations avec différents locataires, avec un objectif double : préserver les intérêts des associés de Pierrevenues en trouvant un équilibre entre l'exigence de paiement immédiat et total des loyers qui permet de distribuer un dividende, et le besoin d'accompagner ces locataires en difficulté économique de telle manière que leur activité reste pérenne et permette de générer les loyers futurs qui seront la source du rendement à venir de votre placement. Le confinement de cette fin d'année 2020, que le gouvernement avait dans un premier temps exclu même en cas de seconde vague de la pandémie, puis le couvre-feu ont bien sûr accentué les difficultés de trésorerie des entreprises et leur capacité à régler leurs loyers.

Concernant les hôtels et les actifs de séminaires, les négociations se sont déroulées dans un cadre règlementé et contraint avec la participation d'un conciliateur et d'un mandataire ad hoc.

En contrepartie d'allongements de baux de 8 à 24 mois, des franchises de loyers allant jusqu'à neuf mois et des reports de paiements ont été octroyés. Ces franchises représentent 1,5 M€, soit 13% des loyers totaux.

Certaines franchises accordées s'inscrivent dans le cadre de l'article 20 de la loi de finances pour 2021 prévoyant le traitement fiscal des abandons de loyer de novembre 2020, et permettront aux porteurs de part d'obtenir un crédit d'impôt.

Plusieurs impayés représentant 363 000 € demeurent au titre de cette année 2020 et nous discutons toujours avec les locataires pour trouver les meilleures solutions pour apurer leurs dettes.

Dans ces conditions, le quatrième acompte s'élève à 2,10 euros, au même niveau que le précédent, pour un dividende total annuel de 9,99 euros et un taux de distribution de 3,80 %.

2021 démarre à nouveau sous le signe de la Covid-19 mais la mise au point de plusieurs vaccins permet d'aborder l'année sous un angle plus optimiste.

Le premier trimestre au moins reste préoccupant avec une épidémie tout juste contrôlée et dont on ne peut exclure un rebond. Plusieurs types d'établissement restent fermés. Les mesures d'accompagnement décidées en 2020 l'ont été afin de permettre de préserver les revenus de 2021. Souhaitons que l'évolution du contexte fasse qu'elles soient suffisantes.

Plusieurs éléments favorables à Pierrevenues lui permettront d'affronter 2021 avec confiance :

- Son profil diversifié est un atout
- Le positionnement géographique de ses actifs
- Certains locataires très impactés aujourd'hui auront leur revanche demain tel que Chateaufort qui devrait profiter d'un besoin croissant des entreprises de réunir leurs collaborateurs, plus dispersés que par le passé
- Sa mutualisation réduit également les risques.
- Ses réserves (report à nouveau et provisions pour grosses réparations) sont importantes.

Enfin, comme chaque année, les experts immobiliers ont procédé à l'évaluation des actifs qui composent le patrimoine de Pierrevenues. Globalement, ce patrimoine présente une belle résilience avec notamment une progression ou stabilité des valeurs des immeubles à Paris et en Ile de France. Les actifs de séminaires et d'hôtellerie, les plus touchés par la crise sanitaire, voient en revanche leur valeur intégrer cette situation.



## La Covid-19, un accélérateur de tendances

Le confinement que nous avons vécu a été un réel accélérateur des tendances dont celle du travail à distance ! En effet, cette tendance aurait pu prendre des années pour s'intégrer dans nos modes de travail mais cet évènement a obligé la majeure partie des salariés à télétravailler et cela a permis de ne pas stopper tout le tissu économique. Fort heureusement, les outils étaient à maturité ce qui a permis aux salariés de travailler de chez eux et aux entreprises de garder un certain lien avec leurs employés. Le bilan de ce test grandeur nature est mitigé mais chacun a pu se faire son opinion sur la question.

### Constat



\*Employés. Hors travailleurs indépendants

Source : Ces informations ont été traduites par Amundi Immobilier à partir de données provenant d'Eurostat (sept. 2020). Eurostat ne peut être tenue responsable des informations ainsi modifiées.

Avant la crise sanitaire, le télétravail était déjà présent dans de nombreux pays (cf graphique : Employés en télétravail en 2019) et a déjà été expérimenté par certaines grandes entreprises (notamment IBM).

Les conclusions sont les suivantes :

	Les +	Les -
Salarié	+ Gain de temps lié au transport + Flexibilité des horaires de travail + Meilleur équilibre entre temps professionnel et personnel	- Conditions de travail (ergonomie) - Manque de cohésion sociale et d'interaction humaine
Entreprise	+ Réduction des coûts, + Plus de souplesse dans les recrutements	- Manque d'échange, de rencontre, de convivialité et de partage - Management plus difficile - Perte de cohésion - Absence de synergies - Moins d'informel - Culture d'entreprise - Intégration nouveau collaborateur

### Les leçons à retenir

De toute évidence, un avenir 100% en télétravail n'est pas viable sur le long terme. Nous nous orientons donc vers une activité partiellement à distance à raison d'un ou deux jours par semaine. Cette tendance ne rime par forcément avec réduction de surface mais plutôt avec une mutation de ces lieux.

### Les impacts sur le marché des bureaux

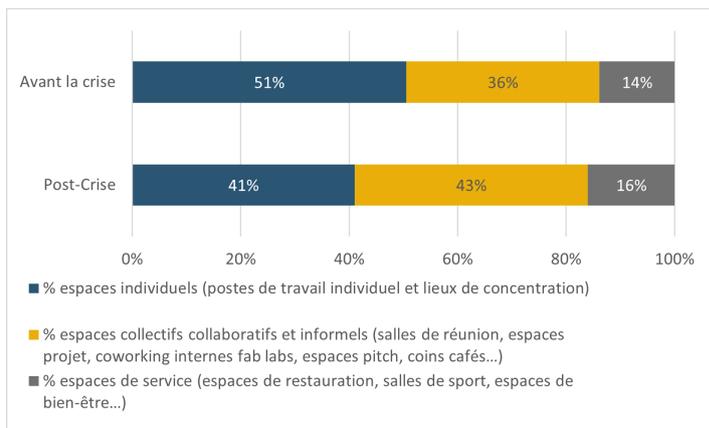
Nous allons assister à trois grandes phases qui impacteront le marché des Bureaux :

1. Ce que nous vivons aujourd'hui est une forte baisse de la demande placée qui est principalement due à une impossibilité de se déplacer pendant les périodes de confinement et aussi à un attentisme des entreprises face à la difficulté de se projeter dans ce contexte particulier.
2. Une réduction de surface qui peut être liée au secteur d'activité d'une entreprise touchée par la crise mais qui devrait s'équilibrer avec les secteurs en expansion.
3. Une mutation des espaces de travail plus adaptés au travail à distance et offrant plus de confort aux usagers.

Le bureau a déjà connu de grandes mutations, comme l'internet, ... il doit une nouvelle fois se réinventer pour répondre au mieux aux nouvelles tendances. Cette mutation, sur le moyen long terme, ne va pas forcément s'exprimer par une réduction de surface mais par une modification de l'espace de travail qui sera plus collaboratif, plus accueillant, plus convivial, plus flexible.

A l'heure où le bien-être des salariés et les consommation énergétiques des bâtiments et des utilisateurs sont au cœur des débats, les bureaux n'ont pas attendu cette épidémie pour commencer leur mutation. Les nouveaux bâtiments intègrent déjà plus de lieux de réunions, de convivialité et de détente.

L'évolution de nos espaces de bureau est donc déjà en marche et nous devrions voir apparaître de plus en plus d'immeubles de bureaux offrant de la flexibilité, des services, des espaces plug and play avec une diminution des espaces individuels au profit d'espaces de partage.



Source : JLL

On note également de fortes disparités en fonction de la taille des entreprises. Effectivement les entreprises de grandes tailles ont un recours au télétravail plus important.

Selon une étude menée par la Direction de l'Animation de la Recherche, des Études et des Statistiques (DARES), 38,2 % des établissements ayant mis en place le télétravail sont des entreprises de plus de 500 salariés, contre 14,1 % pour les entreprises de moins de 50 salariés.

D'un point de vue du marché, les secteurs n'évolueront évidemment pas de la même façon. Il faut aussi continuer à porter une vigilance particulière aux secteurs en sur-offre et bien étudier les livraisons à venir. En effet, certains secteurs devraient être plus fortement impactés, comme La Défense où le taux de vacance est à fin 2020 supérieur à 10% et avec une offre future très importante de l'ordre de 700 000m<sup>2</sup>. Nous pouvons présager une hausse de la vacance complétée par une augmentation des mesures d'accompagnement qui conduirait à une correction des valeurs. A contrario, dans Paris Centre le taux de vacance s'établit à 4% et l'offre future est mesurée. Nous devrions donc assister à un maintien des valeurs.

### Conclusion :

Le télétravail est une tendance initiée depuis des années et qui est aujourd'hui accélérée par la situation actuelle. L'impact du travail à distance sur le marché des bureaux va dépendre de l'activité et de la taille des entreprises mais aussi du positionnement géographique de l'immeuble et de sa capacité à pouvoir évoluer.

### Pierrevenues dans ce contexte :

PierRevenus est une SCPI investie à 53% en Bureaux dont 32% sont situés dans Paris, 56% en Région Parisienne et 12% en Province.

Notre parc de Bureaux est composé de 38 468 m<sup>2</sup> et la surface moyenne de nos immeubles est de 1 539 m<sup>2</sup>.

Pierrevenues dispose de bons atouts pour faire face à cette nouvelle tendance :

- un patrimoine situé au cœur des grandes villes,
- pas exposé sur des marchés sur-offreurs comme La Défense,
- disposant d'entreprises de petite taille au sein de son patrimoine,
- des immeubles de taille moyenne offrant de la flexibilité aux utilisateurs.