

## LES CHIFFRES CLES



### 3 %

**Du parc immobilier à rénover chaque année pour atteindre les accords de Paris (vs 1% aujourd'hui)**

### 63%

**des propriétaires prévoient des travaux de rénovation dans leur logement en 2023**

### 60%

**décote des foncières cotées par rapport à leur actif net réévalué**

## L'ÉDITO DE JEAN-BAPTISTE

par Jean-Baptiste COULM, multigestion



### Immobilier : la rénovation dame le pion au neuf !

En dépit des fluctuations économiques, l'immobilier résidentiel s'est imposé comme le secteur le plus résistant en Europe. On note une demande robuste et une croissance des prix sur la plupart des marchés. La pandémie a alimenté une préférence pour des maisons plus grandes et de haute qualité situées dans les banlieues et les zones rurales. En outre, l'immobilier résidentiel est une valeur refuge qui permet de se prémunir efficacement contre l'inflation et les risques de change. Outre l'immobilier résidentiel, plusieurs sous-secteurs spécialisés présentent un potentiel de croissance important. La logistique, les centres de données, les sciences de la vie, les soins de santé et l'éducation ont connu une demande accrue, stimulée par des tendances structurelles telles que le commerce électronique, la numérisation, l'innovation et les changements démographiques. Ces secteurs offrent des avantages en termes de diversification et fournissent des espaces modernes et flexibles adaptés aux nouvelles technologies et aux nouveaux services.

Les capitaux privés ont joué un rôle essentiel dans la liquidité et la stabilité du marché immobilier européen. Les investisseurs tels que les fonds souverains, les fonds de pension, les family offices et les sociétés de capital-investissement ont été attirés par des actifs de haute qualité offrant des perspectives de revenus à long terme et des caractéristiques défensives. Dans un contexte de taux d'intérêt bas, l'immobilier reste une voie d'investissement attrayante, offrant des opportunités de rendement et de valeur ajoutée.

Alors que l'immobilier résidentiel a prospéré, l'immobilier commercial a rencontré certaines difficultés. Les hausses de taux d'intérêt de la Banque centrale européenne ont amplifié le coût de la dette, réduisant ainsi l'attrait de l'immobilier commercial en tant que classe d'actifs. Cela a conduit à une réévaluation des valeurs de l'immobilier commercial, en particulier pour les actifs secondaires et tertiaires qui rencontrent des difficultés de financement ou de repositionnement. Cependant, les foncières cotées ont déjà intégrées beaucoup de mauvaises nouvelles.

Malgré les défis, le marché européen de l'immobilier présente des opportunités intéressantes. Les secteurs de l'habitat, qui englobent les logements pour étudiants, les logements pour personnes âgées, les logements abordables et la colocation, ont suscité un intérêt accru de la part des investisseurs, des promoteurs et des occupants. Ces secteurs sont perçus comme stables et moins cycliques,

offrant des flux de revenus à long terme et bénéficiant de puissants moteurs démographiques. En outre, la transformation ESG (environnementale, sociale et de gouvernance) du secteur immobilier est prometteuse. L'ESG est le facteur le plus important pour une transformation organisationnelle réussie dans l'immobilier. L'alignement des stratégies sur les objectifs de durabilité et les besoins des parties prenantes peut générer des avantages concurrentiels, une différenciation et un impact social. Le virage ESG offre des possibilités d'innovation, de collaboration et de création de valeur, y compris les bâtiments écologiques, les pratiques d'économie circulaire, les villes intelligentes et les initiatives de logement social.

L'attention croissante portée à la conformité ESG représente un autre défi. Les sociétés immobilières sont confrontées à des pressions et des attentes croissantes de la part des régulateurs, des investisseurs, des locataires, des clients et des employés. La modernisation des bâtiments existants, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration de l'inclusion sociale et de la diversité, ainsi que le renforcement de la transparence et de la responsabilité entraînent des coûts substantiels. Cela peut avoir un impact sur la rentabilité et la compétitivité des sociétés immobilières qui ne peuvent pas ou ne veulent pas investir dans la transformation ESG.

Le marché européen de l'immobilier se trouve à un moment crucial, équilibrant les forces et les faiblesses. La résistance de l'immobilier résidentiel, la croissance des sous-secteurs spécialisés et la disponibilité de capitaux privés ont alimenté l'optimisme. Cependant, des défis tels que la réévaluation de l'immobilier commercial, les risques de récession, les incertitudes politiques, la guerre en Ukraine, les crises énergétiques, les hausses de taux d'intérêt et les coûts de conformité ESG se profilent à l'horizon.

Pour réussir dans ce paysage en évolution, les acteurs du marché européen de l'immobilier doivent rester agiles, adaptables et tournés vers l'avenir. En exploitant le potentiel des secteurs vivants, en adoptant la transformation ESG et en explorant des solutions de financement alternatives, ils peuvent se positionner favorablement. En faisant face aux menaces et en capitalisant sur les opportunités, le marché européen de l'immobilier peut continuer à façonner son avenir de manière dynamique et durable.

## VOTRE CONTACT



**Axelle RIESI**

Responsable  
des relations partenaires

✉ [ariesi@financieredelarc.com](mailto:ariesi@financieredelarc.com)

☎ 06 58 11 84 85



## PERFORMANCE DES MARCHÉS

Nos analyses et convictions

### MARCHÉS ACTIONS

|                       |          |       |
|-----------------------|----------|-------|
| CAC 40 Index          | 7 222,15 | 1,19% |
| Euro Stoxx 50         | 4 297,68 | 0,94% |
| S&P 500 Index         | 4 293,93 | 1,73% |
| MSCI AC World         | 235,30   | 3,00% |
| MSCI Emerging Markets | 177,99   | 3,61% |

Source Bloomberg - Période du 01/06/2023 au 08/06/2023

Les valeurs technologiques poursuivent leur progression malgré une remontée des taux sur la semaine écoulée. Les petites et moyennes valeurs surperforment et amorcent un début de rebond après le retard accumulé ces derniers mois. L'engouement autour de l'intelligence artificielle se poursuit et bénéficie aux valeurs technologiques émergentes notamment à Taïwan, en Chine et à Singapour.



**L'AVIS DU GÉRANT :** Nous gardons une part importante de liquidités. Nous maintenons une sous-pondération dans les financières et notre surpondération sur le luxe, malgré le retracement de cette semaine, la santé et l'énergie et une exposition sur les technologiques américaines.

A. BENOIST-VIDAL

### MARCHÉS DE TAUX

|                  |      |          |
|------------------|------|----------|
| Bund 10 ans      | 2,40 | +15,3 bp |
| Italie 10 ans    | 4,19 | +9,8 bp  |
| US T-Note 10 ans | 3,72 | +12,3 bp |
| Japon 10 ans     | 0,44 | +1,4 bp  |
| Gilt 10 ans      | 4,23 | +11,7 bp |

Source Bloomberg - Période du 01/06/2023 au 08/06/2023

La publication du rapport sur l'emploi américain (NFP) vendredi dernier montre que les emplois créés sur le mois de mai dépassent largement les prévisions. Il est possible que la pénurie de main d'œuvre se maintienne outre-Atlantique, et que la hausse des salaires se poursuive. C'est la raison pour laquelle les taux d'intérêts sont remontés, le 10 ans américain passant de 3,60% vendredi dernier à 3,80% ce jeudi.



**L'AVIS DU GÉRANT :** Nous ne sommes plus exposés sur les dettes périphériques européennes et renforçons le crédit *investment grade* de maturités intermédiaires. Nous avons ôté la protection sur le crédit *high yield* ainsi que notre exposition sur les titres indexés à l'inflation européenne. Nous restons sélectifs sur le crédit *high yield* européen et avons renforcé le crédit émergent.

Sunjay MULOT

### MATIÈRES PREMIÈRES

|           |          |        |
|-----------|----------|--------|
| WTI crude | 71,29    | 1,70%  |
| Or        | 1 965,46 | -0,61% |
| Cuivre    | 379,50   | 2,26%  |
| Argent    | 24,24    | 1,59%  |
| Soja      | 1 363,25 | 2,54%  |

Source Bloomberg - Période du 01/06/2023 au 08/06/2023

Le pays de l'OPEP+ ont convenu ce dimanche 4 juin de poursuivre les baisses de production en 2024 afin de faire remonter les prix. Cet accord obtenu in-extremis à Vienne cache toutefois des tensions entre les différents membres, certains pays africains n'appréciant pas le relèvement de quotas obtenu par les Emirats arabes unis.



**L'AVIS DU GÉRANT :** Nous sommes exposés sur les matières premières, notamment dans l'énergie, via les actifs financiers que nous détenons. Nous détenons également des minières aurifères.

J-Baptiste COULM

### TAUX DE CHANGE

|         |        |        |
|---------|--------|--------|
| EUR-USD | 1,0782 | 0,19%  |
| EUR-GBP | 0,8585 | -0,08% |
| EUR-JPY | 149,80 | 0,29%  |
| EUR-CHF | 0,9694 | -0,53% |
| EUR-CAD | 1,44   | -0,49% |

Source Bloomberg - Période du 01/06/2023 au 08/06/2023

Après la Banque de réserve d'Australie (RBA) mardi, la Banque du Canada (BOC) a également relevé ses taux d'intérêt de 25 points de base hier à un sommet de 22 ans à 4,75 %. Le pays avait maintenu sa politique monétaire au point mort depuis janvier pour mesurer l'impact des mesures de resserrement précédentes sur l'économie. L'Aussie (dollar australien), le Loonie (dollar canadien) et le Kiwi (dollar néozélandais) progressent sur la semaine.

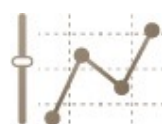


**L'AVIS DU GÉRANT :** Nous avons réduit à nouveau notre exposition au dollar américain.

J-Baptiste COULM

**Financière de l'Arc** est une société de gestion **entrepreneuriale**, majoritairement détenue par ses dirigeants fondateurs. Les **compétences pluridisciplinaires** de notre équipe permettent de bâtir des solutions d'investissement adaptées pour une clientèle de professionnels et de particuliers.

## NOS SOLUTIONS



### GESTION COLLECTIVE

DES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT SPÉCIFIQUES

Une gamme de fonds complémentaires pour répondre aux principaux besoins de nos investisseurs : Obligations internationales, actions de l'Union Européenne, fonds diversifié,...



### GESTION PILOTÉE

UNE VRAIE MULTIGESTION INDÉPENDANTE

Gagnez en réactivité pour la gestion de vos contrats d'assurance-vie ou de capitalisation et exploitez au mieux l'univers d'investissement disponible : nous agissons pour vous.



### GESTION DÉDIÉE

DU SUR-MESURE POUR VOTRE INVESTISSEMENT

Une approche haut de gamme grâce à une large palette de supports d'investissement disponible. La stratégie est définie et évolue précisément en fonction de vos besoins.



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



04 42 53 88 90



[Suivez-nous sur LinkedIn](#)

#### Avertissement

Ce document à caractère promotionnel est destiné à des clients professionnels et non professionnels au sens de la Directive MIF. Il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers en tout ou partie sans l'autorisation préalable et écrite de la Financière de l'Arc. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif. Il constitue une présentation conçue et réalisée par la Financière de l'Arc à partir de sources qu'elle estime fiables. Les perspectives mentionnées sont susceptibles d'évolution et ne constituent pas un engagement ou une garantie. Le fonds mentionné dans le document a été agréé par l'AMF et est autorisé à la commercialisation en France. Préalablement à tout investissement, il convient de vérifier si l'investisseur est légalement autorisé à souscrire dans le fonds. Le DICI (Document d'Informations Clés pour l'Investisseur) doit être obligatoirement remis aux souscripteurs préalablement à la souscription. Les règles de fonctionnement, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans un fonds sont décrits dans le DICI de ce dernier. Le DICI, le prospectus et les derniers documents périodiques sont disponibles sur demande auprès de la Financière de l'Arc ou sur son site Internet.

La Financière de l'Arc ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers. Dans l'hypothèse où un fonds fait l'objet d'un traitement fiscal particulier, il est précisé que ce traitement dépend de la situation individuelle de chaque client et qu'il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Financière de l'Arc - 260 rue Guillaume du Vair - 13090 Aix-en-Provence – S.A.S. au capital de 988 000 € – RCS 533 727 079 – Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n GP 1100027.