

## **EFL EXPERTISE B.V. : SOMMET EUROPÉEN DU SECTEUR DU LOGEMENT SUR LA STRATÉGIE, LE FINANCEMENT ET LA CROISSANCE**

**Hambourg, le 11 octobre 2018 : EFL Expertise B.V., la filiale de conseil de la Fédération Européenne pour la Vie (EFL), a accueilli le 13 septembre dernier des dirigeants de sociétés de logement venus de toute l'Europe dans le cadre du premier EFL Expertise Strategy, Finance & Growth Summit. Des hauts dirigeants venus de Berlin, Amsterdam, Londres et Helsinki ont donné aux visiteurs de la conférence un aperçu des défis rencontrés dans leurs pays respectifs en matière de stratégie, de financement et de croissance des entreprises. L'intervenant principal, Lord Andrew Adonis, a fait un bilan des défis posés par les grands projets de développement immobilier.**

Le secteur de l'immobilier dans toute l'Europe est aujourd'hui plus que jamais confronté à des enjeux majeurs : la transition numérique, la consolidation à l'échelle européenne et une pression croissante sur les coûts, pour n'en citer que quelques-uns. Avec le soutien de l'expertise d'EFL, les sociétés immobilières du secteur du logement peuvent s'atteler efficacement à ces tâches dans le contexte de l'UE. EFL Expertise regroupe en effet les compétences d'un réseau unique de sociétés immobilières du secteur du logement, de prestataires de services immobiliers et d'établissements d'enseignement européens. Ce fut également le cas à l'occasion du premier EFL Expertise Strategy, Finance & Growth Summit. Cette conférence d'une journée a attiré à Hambourg des représentants de sociétés de logements sociaux et d'associations du secteur du logement de sept pays différents. L'ordre du jour était axé sur la discussion intensive de la stratégie, du financement et de la croissance des fournisseurs de logements sociaux et abordables en Europe. Les aspects techniques et le contenu des discussions ont été définis sur la base des contributions de gestionnaires expérimentés de sociétés immobilières du secteur du logement comptant à leur actif de nombreux succès dans les aires métropolitaines.

Markus Terboven, directeur financier de la Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, qui gère un parc de plus de 60 000 appartements, poursuit depuis plusieurs années des objectifs très innovants en termes de stratégie et de financement, faisant de la société une des pionnières en matière de sociétés de logement municipales. Après une conversion de la comptabilité HGB (code de commerce allemand) à la comptabilité IFRS, Gewobag s'est soumise à un processus de notation et détient actuellement les meilleures notations par rapport à d'autres grandes sociétés immobilières de logement similaires en Allemagne. Gewobag est ainsi parvenue à lever de gros volumes de capitaux étrangers sur le marché des capitaux et auprès de la Banque européenne d'investissement. Gewobag met ainsi en œuvre l'initiative de croissance la plus complète de l'histoire de l'entreprise et vise à ajouter pas moins de 13 000 appartements à son parc d'unités de logement d'ici 2028. La réalisation de cet objectif implique de relever des défis tels que l'expansion du modèle économique et la hausse progressive des prix du marché immobilier à Berlin.

Le secteur néerlandais du logement a récemment dû faire face à d'importants obstacles. En plus d'une taxe foncière pouvant atteindre jusqu'à deux loyers mensuels, les activités autorisées des sociétés de logement social ont également été réduites. Ceci oblige le secteur à se concentrer sur son cœur de métier. La situation du marché du logement social d'Amsterdam est tendue : 259 demandes par offre de logement, une recherche de premier logement qui dure en moyenne 11,7 ans et 25 % des logements sociaux qui sont inadéquatement occupés. Ber Bosveld, le directeur financier sortant de Woningstichting Ymere, qui compte plus de 80 000 appartements à Amsterdam et dans les environs, voit son entreprise se concentrer sur la disponibilité et l'accessibilité financière des logements. L'exercice d'équilibriste imposé par les investissements nécessaires, associés au faible niveau des loyers et à l'exclusion des activités commerciales rentables, crée un véritable dilemme. La

gestion des parties prenantes dans les nombreuses communautés où se situent les biens immobiliers d'Ymere exerce une influence supplémentaire sur la stratégie de la société.

En Angleterre, 300 000 nouveaux appartements abordables doivent être construits chaque année d'ici 2028, tant pour la location que pour l'achat. Dans ce contexte de marché, Ruth Cooke, le PDG du Clarion Housing Group, basé à Londres et comptant plus de 125 000 appartements, prévoit de consolider son groupe de sociétés. L'augmentation de la taille des sociétés peut avoir des effets positifs sur les possibilités de refinancement, l'efficacité organisationnelle, la résistance aux perturbations du marché et la possibilité d'influencer les évolutions politiques sectorielles. Clarion est l'un des principaux promoteurs immobiliers en Grande-Bretagne, en particulier dans la construction de logements sociaux et abordables. L'entreprise se distingue par ailleurs notamment par son engagement fort en faveur du logement social. Au cours des dix dernières années, Clarion a généré 1 milliard de livres sterling de valeur ajoutée sociale et investit chaque année 15 millions de livres sterling pour améliorer les conditions de vie des locataires de logements sociaux, entre autres via des services de conseil en endettement ou des services de placement professionnel. La transparence en matière de portée et d'impact de l'engagement social des sociétés de logement est sensiblement moins développée dans le reste de l'Europe.

La société finlandaise Y-Säätiö a quant à elle déclaré la guerre au sans-abrisme avec plus de 16 000 unités de logement – et ce avec succès. Entre 2008 et 2016, le nombre de sans-abris a diminué de 35 %. Cela fait de la Finlande le seul pays de l'UE où le nombre de sans-abris est en baisse. Y-Säätiö part du principe que le logement permanent est un droit humain et social fondamental. Timo Mutalahti, conseiller juridique de Y-Säätiö, explique que les solutions d'hébergement classiques pour les sans-abris constituent un obstacle à la réinsertion du fait de leur caractère transitoire ou provisoire.

En conclusion, l'auteur et entrepreneur Tim Leberecht a fait le bilan de la condition humaine dans l'ère du numérique et a fait une comparaison entre l'efficacité des machines et la beauté des actions sociales. Il recommande les actions inutiles pour créer de la beauté et de l'intimité et vivre des moments authentiques, ainsi que d'accepter de prendre un petit peu sur soi pour favoriser la création de souvenirs qui resteront dans les mémoires.

Les participants au premier sommet EFL Expertise Strategy, Finance & Growth n'ont quant à eux pas eu à trop prendre sur eux. À la fin de l'événement, ils ont pu rentrer chez eux enrichis de l'inspiration tirée des expériences de nombreux pays européens, ainsi que de nouveaux contacts dans leur réseau professionnel. Les conférenciers, les participants et l'équipe d'EFL Expertise ont vécu une journée riche en discussions et ont pu obtenir de nombreuses suggestions utiles pour leur travail quotidien. Le directeur général d'EFL Expertise, Dr. Mathias Hain, voit confirmée l'orientation de la société de conseil sur les thèmes de la conférence : stratégie, financement et croissance.

*EFL Expertise B.V., Gustav Mahlerplein 74a, 1082 MA Amsterdam (Pays-Bas)*

*+31 (0) 20 74 70 323 ou +49 (0) 30 60 98 58 24 39*

[info@efl-expertise.com](mailto:info@efl-expertise.com), [www.efl-expertise.com](http://www.efl-expertise.com)

#### **À propos d'European Federation for Living (EFL)**

European Federation for Living (EFL) est un réseau européen de diverses entreprises du secteur du logement et de fournisseurs de services dans le secteur de l'immobilier. Celui-ci est étendu par l'intégration d'institutions scientifiques et d'associations publiques. Cette organisation garantit la concentration de compétences extrêmement variées et couvre un

large éventail de thèmes relevant du secteur de l'immobilier. EFL aide ses entreprises membres à rendre leurs projets plus efficaces et à améliorer de nombreux potentiels tout au long de la chaîne de valeur dans le secteur du logement. Plus d'informations sur [www.ef-l.eu](http://www.ef-l.eu)

#### **À propos de DR. KLEIN Firmenkunden AG**

Depuis 1954, DR. KLEIN Firmenkunden AG est un important partenaire de services financiers pour le secteur du logement et les professionnels des investissements immobiliers. DR. KLEIN apporte un soutien holistique à ses clients institutionnels avec des conseils professionnels et des concepts sur mesure dans les domaines de la gestion financière, de la gestion de portefeuille, des assurances commerciales et des investissements immobiliers. Grâce à ses compétences en matière de conseil axées sur le client et aux relations de longue date et de confiance qu'elle entretient avec toutes les institutions de crédit et d'assurance de renom, les clients de DR. KLEIN ont la garantie de toujours bénéficier de l'accès le plus simple aux meilleurs services financiers.

DR. KLEIN Firmenkunden AG est une filiale à 100 % du fournisseur de services financiers technologiques Hypoport AG, coté à l'indice SDAX de la Bourse de Francfort. Plus d'informations sur [www.drklein-firmenkunden.de](http://www.drklein-firmenkunden.de)

#### **À propos de RITTERWALD Unternehmensberatung GmbH**

RITTERWALD Unternehmensberatung GmbH est une société de conseil aux entreprises et en transactions performante en matière de mise en œuvre, basée à Berlin et à Francfort-sur-le-Main. RITTERWALD dispose de connaissances détaillées du secteur de l'immobilier tout au long de la chaîne de valeur et possède de nombreuses années d'expérience dans l'optimisation de tous les services de gestion des propriétés immobilières. À la croisée entre le donneur d'ordre (secteur de l'immobilier) et le soumissionnaire (gestion des propriétés immobilières, gestion des installations, secteur énergétique), nous optimisons les coûts, les processus et les organisations et nous modelons des modèles commerciaux. RITTERWALD comprend les effets de la numérisation dans le secteur de l'immobilier et aide les entreprises à exploiter de nouveaux potentiels de valeur ajoutée et à intégrer avec succès des processus numériques. Dans le domaine des transactions, RITTERWALD conseille l'acheteur ou le vendeur et, pour ces projets, assume la gestion structurée du processus et coordonne l'ensemble des services afin de garantir une issue fructueuse. Plus d'informations sur [www.ritterwald.de](http://www.ritterwald.de)