

Le HUB

POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

L'immobilier avec une conscience

Dans ce questions-réponses, Edward Long explique pourquoi les investisseurs sont de plus en plus attirés par l'immobilier à impact avec un ancrage local

L'immobilier peut-il vraiment avoir une conscience ?

L'environnement bâti a une influence considérable sur le quotidien des gens et, en tant qu'investisseurs immobiliers responsables, nous reconnaissons que nos décisions d'investissement ont un impact sur les individus, les territoires et la planète. L'immobilier englobe la plupart des infrastructures sociales là où nous vivons, travaillons, faisons nos courses et passons notre temps libre. L'immobilier a donc un impact social considérable, que nous en soyons conscients ou non.

Les problèmes sociaux et environnementaux tels que la pauvreté et le changement climatique ne peuvent être résolus avec un esprit court-termiste. Au travers de l'immobilier, on peut œuvrer au changement en apportant des solutions pérennes.

Nous envisageons la promotion immobilière comme un partenariat. Nous collaborons avec les collectivités locales et les individus qui vivent et travaillent en leur sein pour créer, rénover et investir dans des biens immobiliers afin de maximiser leur impact social positif. Nous voulons également que nos projets aient un impact positif sur l'environnement. L'investissement à impact social et environnemental ainsi que l'investissement à impact local sont intrinsèquement liés, les propriétaires immobiliers jouant un rôle naturel dans

la réduction des émissions de carbone liées à l'environnement bâti et dans la mise à disposition d'infrastructures sociales qui ont un impact direct sur la résilience économique des populations locales.

Depuis combien de temps produisez-vous un impact par le biais de l'immobilier ?

Nous faisons cela depuis 2016 mais, à l'époque, on n'appelait pas cela de l'investissement à impact.

Après avoir identifié les besoins sociaux et démographiques au Royaume-Uni, nous avons commencé à investir dans les biens immobiliers susceptibles d'y répondre : maisons de retraite, logements pour les travailleurs essentiels, crèches, infrastructures de loisirs, etc. En fait, ce sont certains de nos investisseurs qui nous ont fait remarquer que cette approche relevait concrètement de l'investissement à impact. C'est à ce moment-là que nous avons décidé de nous concentrer uniquement sur l'investissement à impact, en intégrant les considérations d'impact à notre processus d'investissement et en adoptant deux objectifs d'égale importance : le rendement financier et l'impact.

Nous considérons que l'impact ne doit pas revêtir une importance secondaire. Nous investissons uniquement dans des biens immobiliers ayant une valeur d'usage social, en mettant l'accent



Edward Long
Gérant de portefeuille
AEW

Points clés :

- L'environnement bâti a une influence considérable sur nos vies. L'immobilier à impact est de plus en plus recherché par les investisseurs car il s'agit d'une belle occasion de produire un impact social et environnemental positif, tout en atteignant des objectifs de rendement financier.
- La gestion à impact telle que pratiquée par AEW consiste à investir dans des biens immobiliers ayant une valeur d'usage social, en mettant l'accent sur les zones les plus défavorisées du Royaume-Uni avec un but explicite : produire un impact positif, conformément à cinq objectifs mesurables.
- Une gestion à impact diversifiée permet d'accéder à un large éventail d'opportunités d'investissement dans différents segments du marché immobilier, tout en identifiant les actifs sous-évalués avec un potentiel de création de valeur et d'impact positif.

sur les zones les plus défavorisées du Royaume-Uni et en sélectionnant nos investissements en fonction de cinq objectifs d'impact :

1. Augmenter l'offre de biens immobiliers ayant une valeur d'usage social ;
2. Répondre à des besoins locaux insatisfaits ;
3. Financer des programmes immobiliers durables ;
4. Conclure des partenariats de qualité ; et
5. Fournir des services aux propriétaires fonciers qui créent une valeur sociale.

Avez-vous adapté votre approche maintenant que vous vous concentrez uniquement sur l'impact ?

Fondamentalement, notre stratégie d'investissement reste la même. Nous mettons toujours l'accent sur l'atténuation des risques et le rendement dans le but de générer des flux de revenus fiables et durables grâce à l'acquisition d'actifs aux fondamentaux solides. Cependant, nous voulions trouver un moyen clair et transparent d'investir et de montrer à nos clients comment nous investissons pour produire un impact social et environnemental positif. Nous avons récemment travaillé avec The Good Economy, un des principaux cabinets de conseil en impact, pour concevoir un cadre clair et rigoureux de mesure et de gestion de l'impact (« Impact Management & Measurement » ou IMM) qui garantit la prise en compte des considérations d'impact dans

le processus d'investissement. Cela a donné lieu à des échanges avec la Financial Conduct Authority pour répondre aux exigences de la Sustainable Disclosure Regulation (SDR), l'équivalent britannique du règlement européen SFDR qui entrera prochainement en vigueur. Évidemment, il nous fallait l'aval des investisseurs pour passer à une stratégie à impact et nous avons été ravis de découvrir qu'ils étaient satisfaits de ce changement et nous y encourageaient.

Est-il possible de mesurer l'impact social ?

(cf schéma ci-dessous)

Absolument, même si la mesure est l'étape la plus difficile du processus et qu'elle continue d'évoluer avec l'essor et la maturation du secteur. Nous mesurons en permanence tous les investissements et toutes les initiatives de gestion d'actifs par rapport à un ensemble d'indicateurs, d'objectifs et de résultats, comme indiqué dans l'IMM. Nous obtenons ainsi un score d'impact qui reflète le degré de la contribution des activités à un changement positif, tant au niveau du portefeuille qu'au niveau du véhicule d'investissement. Ce score est examiné chaque année par The Good Economy dans le cadre d'un audit d'impact.

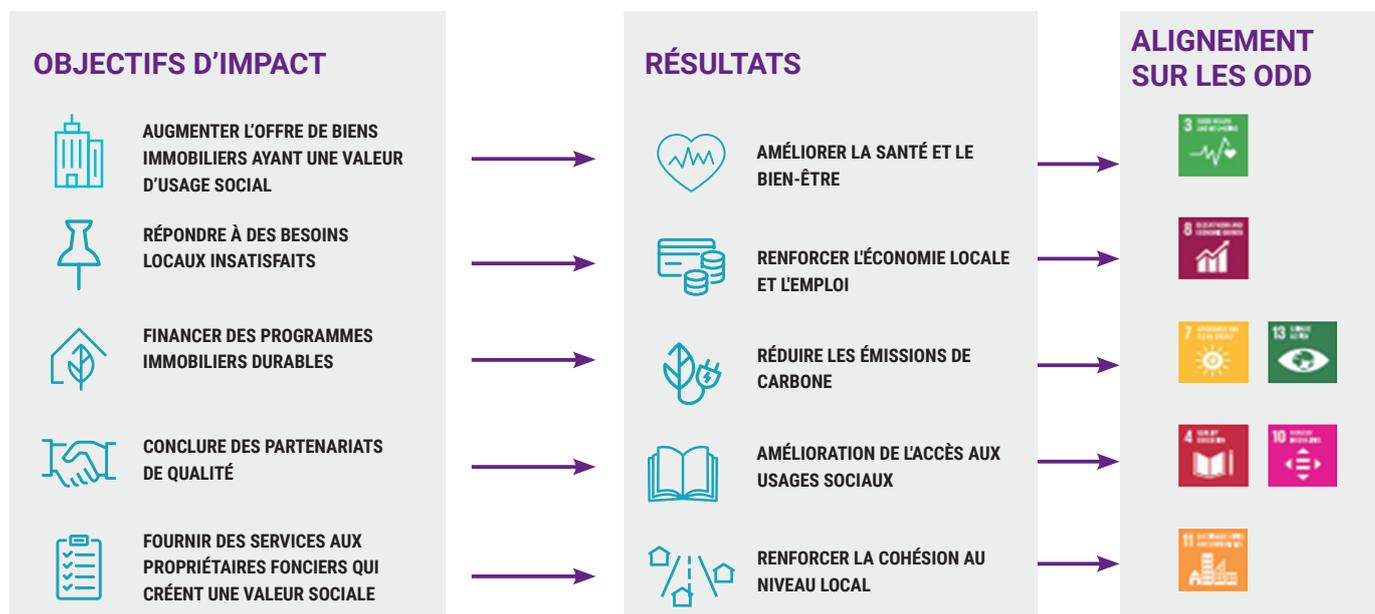
Nous procédons ensuite au recueil de données tout au long de la durée de vie de chaque actif pour contrôler l'impact et d'identifier de nouvelles façons de produire un impact. Pour ce faire, nous utilisons des outils spécifiques de gestion de l'impact qui visent à prouver

et à améliorer le niveau d'impact. Nous vérifions également l'absence d'impacts négatifs par ailleurs. The Good Economy a publié son premier rapport d'impact indépendant en septembre 2023, qui servira de point de référence pour toutes les évaluations futures. Ce rapport sera publié chaque année désormais.

Pouvez-vous mesurer votre contribution à la vie des gens ?

(cf schéma p3)

Il serait présomptueux de prétendre apporter une réponse à tous les problèmes de la société car l'impact produit dépend de nombreux facteurs. La mesure de notre impact porte sur les activités que nous pouvons contrôler par rapport à nos objectifs d'impact et pour lesquelles nous pouvons détailler comment les mesures prises aboutissent à des résultats positifs pour les individus, les territoires et la planète. Si nous nous associons à un promoteur et à la collectivité locale pour construire un immeuble résidentiel spécialisé, nous pouvons veiller à ce qu'il respecte les normes les plus strictes, tant du point de vue environnemental/de la durabilité qu'en termes de qualité, et à sélectionner les locataires de meilleure qualité, répondant ainsi aux besoins de la collectivité locale. Nous pouvons continuer à travailler avec notre locataire et à surveiller ses performances mais, en définitive, nous n'avons pas d'emprise sur la façon dont les soins sont dispensés. Il y a donc des limites à la façon dont nous produisons et mesurons l'impact.



Source AEW Mars 2023

Existe-t-il d'autres sociétés immobilières dans ce créneau ?

Il existe de nombreux gérants d'actifs qui font la même chose que nous mais ils ont tendance à opérer dans un seul secteur, par exemple, dans les logements destinés aux travailleurs essentiels ou le logement social. Ces solutions sectorielles ont connu un essor rapide ces dernières années.

Nous pensons que l'investissement immobilier à impact ne doit pas fonctionner en vase clos. Nous préférons diversifier notre portefeuille et maximiser notre impact social et environnemental. Autre avantage : la performance s'en trouve améliorée. En effet, notre approche diversifiée nous a permis de constamment surperformer nos indices de référence depuis 2016. Forts d'une stratégie diversifiée, nous avons davantage d'occasions d'acheter des actifs sous-évalués ou d'accroître la valeur des actifs existants. Nous ne sommes jamais dans l'obligation d'acheter : nous pouvons effectuer des achats à bon compte plutôt que d'être obligés de faire des acquisitions dans un segment particulier où les biens sont onéreux.

Le moment est-il propice à votre approche ?

Notre approche n'est pas directement influencée par les facteurs économiques, ce qui nous permet de créer de la valeur tout au long du cycle. Toutefois, le moment est particulièrement opportun alors que le règlement de la FCA relatif

à la publication d'informations en matière de durabilité (Sustainability Disclosure Requirements SDR) entrera progressivement en vigueur au cours de l'année 2024.

Les principaux volets de ce règlement, qui s'applique à toutes les sociétés immobilières du Royaume-Uni, sont la lutte contre l'écoblanchiment et le régime de labellisation des fonds. Les mesures de lutte contre l'écoblanchiment visent à garantir que les affirmations relatives à la durabilité soient justes, claires et sincères. Les sociétés doivent fournir aux consommateurs des informations claires et concises pour les produits labellisés et/ou les produits non labellisés utilisant des termes liés au développement durable.

À cet égard, notre conversion totale à l'investissement d'impact arrive à point nommé. Nous avons une longueur d'avance et avons échangé étroitement avec la FCA pour cocher toutes les cases du SDR avant même qu'elles n'existent.

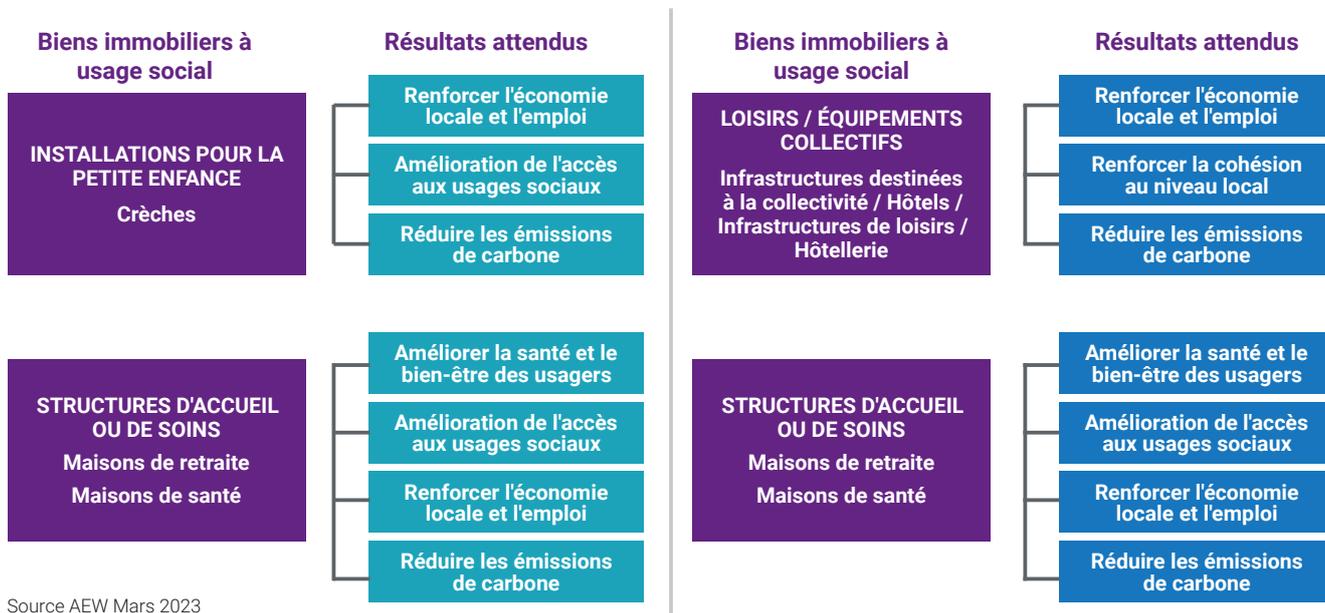
À qui s'adresse l'investissement immobilier à impact ?

Ces deux dernières années, les investisseurs ont boudé l'immobilier en raison d'un net réajustement du marché, de l'augmentation du coût de l'endettement et de l'effet dénominateur, qui a une incidence sur la pondération de l'immobilier dans les portefeuilles des investisseurs.

Cependant, l'engouement pour l'investissement à impact reste palpable. Les clients sont de plus en plus conscients de leurs responsabilités en matière d'investissement responsable et la qualité du dialogue que nous entretenons avec nos clients existants et les nouveaux prospects est encourageante. Les régimes de retraite de la fonction publique territoriale sont enthousiastes à l'idée d'améliorer leur tissu local et l'investissement à impact à ancrage local est un moyen pour les investisseurs de faire fructifier leurs capitaux dans leur pré carré. Par conséquent, le moment se prête bien à la constitution d'un portefeuille diversifié sur le plan sectoriel afin de dénicher de belles opportunités d'investissement sous-évaluées, compte tenu du cycle de marché actuel, où il est possible de créer de la valeur tout en produisant un impact positif.

L'environnement bâti a une influence considérable sur le quotidien des gens et nous pensons qu'il y a de belles opportunités à saisir pour investir afin de produire un impact social et environnemental concret et d'obtenir les performances attendues par les investisseurs.

Publié en mars 2024



Source AEW Mars 2023

Notes additionnelles

Le présent document est fourni uniquement à des fins d'information aux prestataires de services d'investissement ou aux autres Clients Professionnels ou Investisseurs Qualifiés et, lorsque la réglementation locale l'exige, uniquement sur demande écrite de leur part. Le présent document ne peut pas être utilisé auprès des clients non-professionnels. Il relève de la responsabilité de chaque prestataire de services d'investissement de s'assurer que l'offre ou la vente de titres de fonds d'investissement ou de services d'investissement de tiers à ses clients respecte la législation nationale applicable.

Pour obtenir un résumé des droits des investisseurs dans la langue officielle de votre juridiction, veuillez consulter la section de documentation légale du site web (im.natixis.com/intl/intl-fund-documents)

En France: Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers International - Société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 90-009, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 329 450 738. Siège social: 43 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris.

Au Luxembourg : Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers S.A. – Société de gestion luxembourgeoise agréée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier, société anonyme immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B115843. 2, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg.

En Belgique : Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers S.A., Belgian Branch, Gare Maritime, Rue Picard 7, Bte 100, 1000 Bruxelles, Belgique

En Suisse Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers, Switzerland Sàrl, Rue du Vieux Collège 10, 1204 Genève, Suisse ou son bureau de représentation à Zurich, Schweizergasse 6, 8001 Zürich.

Les entités susmentionnées sont des unités de développement commercial de Natixis Investment Managers, la holding d'un ensemble divers d'entités de gestion et de distribution de placements spécialisés présentes dans le monde entier. Les filiales de gestion et de distribution de Natixis Investment Managers mènent des activités réglementées uniquement dans et à partir des pays où elles sont autorisées. Les services qu'elles proposent et les produits qu'elles gèrent ne s'adressent pas à tous les investisseurs dans tous les pays.

Bien que Natixis Investment Managers considère les informations fournies dans le présent document comme fiables, y compris celles des tierces parties, elle ne garantit pas l'exactitude, l'adéquation ou le caractère complet de ces informations.

La remise du présent document et/ou une référence à des valeurs mobilières, des secteurs ou des marchés spécifiques dans le présent document ne constitue en aucun cas un conseil en investissement, une recommandation ou une sollicitation d'achat ou de vente de valeurs mobilières, ou une offre de services. Les investisseurs doivent examiner attentivement les objectifs d'investissements, les risques et les frais relatifs à tout investissement avant d'investir. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document représentent le point de vue de (des) l'auteur (s) référencé(s). Elles sont émises à la date indiquée, sont susceptibles de changer et ne sauraient être interprétées comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

Le présent document ne peut pas être distribué, publié ou reproduit, en totalité ou en partie.

Tous les montants indiqués sont exprimés en USD, sauf indication contraire.

Natixis investment managers peut décider de cesser la commercialisation de ce fonds conformément à la législation applicable

AEW

Un affilié de Natixis Investment Managers.
Société Anonyme à Conseil d'Administration.
Société de gestion d'actifs immobiliers.
Fonds de commerce n°T 8324 délivrées par la préfecture de police de Paris.
Capital: €17 025 900
RCS Paris: B 409 039 914
22 rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
www.aew.com

Natixis Investment Managers
RCS Paris 453 952 681
Capital: €178 251 690
43 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris, France
www.im.natixis.com