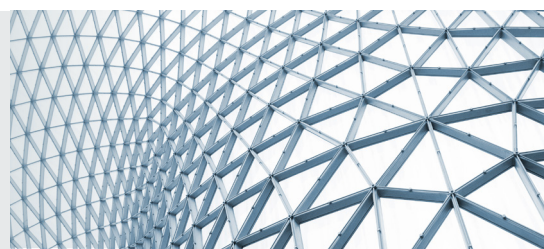


Le HUB

POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS



> Plus d'informations sur :
im.natixis.com/fr-institutional/le-hub

L'immobilier nouvelle génération

L'évolution rapide du développement durable dans le bâtiment place la barre plus haut pour les investisseurs immobiliers.

Key Takeaways:

- La notion de développement durable progresse rapidement dans le secteur de l'immobilier et les investisseurs doivent s'adapter pour que leurs actifs résistent à l'épreuve du temps. Les immeubles conçus pour résister à l'épreuve du temps sont considérés comme des actifs de meilleure qualité par de nombreux locataires, qui estiment que l'actif vert d'aujourd'hui est l'actif standard de demain.
- La prise en compte et la mesure systématique des critères ESG permettent de s'assurer que l'on crée réellement de la valeur.
- Les mesures ESG ne sont pas standardisées dans l'immobilier et, pour anticiper les futures normes, les investisseurs doivent collaborer avec des conseillers experts de l'immobilier possédant une longue expérience et une réputation d'innovation.

Pour certaines classes d'actifs, le développement durable est un concept vague : il est difficile à identifier, difficile à mesurer et presque impossible à valoriser.

Il n'en va pas de même pour les bâtiments. Le caractère durable des bâtiments est à la fois tangible et mesurable. Il est également très visible puisque certains bâtiments durables sont si spectaculaires que leur reconnaissance dans le milieu immobilier n'a rien à envier à celle d'une rock star.

Prenons la Mosquée centrale de Cambridge, par exemple, la première "éco-mosquée" du Royaume-Uni, qui peut accueillir jusqu'à 1 000 fidèles et qui est construite à partir de bois provenant de sources durables et de matériaux bas carbone. Elle est entièrement alimentée par de l'électricité d'origine renouvelable produite localement.

Ou encore le bâtiment amiral d'ArcelorMittal à Gand, où les 27 000 panneaux solaires du toit produisent 10 000 MWh par an. Ou le siège social de Deloitte à Amsterdam, "The Edge", qui ressemble à une serre géante recouverte d'un film solaire qui alimente l'éclairage LED du bâtiment connecté à travers Ethernet.

Ensuite, il y a aussi les usines de SEAT dans la banlieue de Barcelone, qui disposent de 30 000 m² de chaussées autonettoyantes et anti-pollution.

Pas étonnant que les investisseurs apprécient les bâtiments durables. Ils ne se contentent pas de produire peu d'émissions de CO₂ et d'afficher une faible empreinte carbone, ils attirent l'attention et donnent bonne conscience aux investisseurs. Tous les bâtiments



Thierry Laquitaine
SRI Director
AEW

n'ont pas besoin d'afficher un design aussi accrocheur, mais la notion de développement durable progresse rapidement dans le secteur de l'immobilier et les investisseurs doivent s'adapter pour protéger leurs actifs et leur valorisation de l'épreuve du temps.

Pourquoi le développement durable est-il en marche ?

Le secteur immobilier européen représente environ 40 % de la consommation totale d'énergie et environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre en Europe.

Les autorités en sont conscientes et ont pris des mesures. La France a ouvert la voie en adoptant une réglementation exigeant que les grandes entreprises publient une déclaration détaillée de leurs émissions de CO₂, mais d'autres pays européens rattrapent leur retard. Des initiatives sont prises dans les domaines public et privé, et à l'échelle nationale et internationale.

La volonté des locataires immobiliers d'être associés à des bâtiments durables est tout aussi importante que



la réglementation en matière d'ESG. D'autres parties prenantes, telles que les prestataires de services, les résidents, les employés qui y travaillent et les autorités locales font également de plus en plus entendre leur voix pour exiger que les gestionnaires d'actifs intègrent de solides critères ESG dans la conception des bâtiments.

Certains clients institutionnels investissent depuis longtemps dans l'immobilier et sont conscients de l'évolution de ces demandes. Ils ont, pour la plupart, adopté une approche fondée sur le risque, non seulement en se conformant aux règles actuelles, mais aussi en anticipant les règles et les lois futures.

Ils savent d'expérience qu'attendre la dernière minute pour mettre en œuvre des exigences réglementaires ou légales est une fausse économie.

Le coût de la mise en œuvre risque d'être plus élevé par la suite, car les services et les processus doivent être réorganisés à un coût élevé et risquent de générer un maximum de perturbations pour les locataires. Cependant, l'intégration de mesures ESG à chaque étape de la construction et de l'aménagement réduit les coûts et permet de maximiser les économies réalisées.

Par ailleurs, les bâtiments "verts" attirent plus de locataires et de meilleure qualité. Un nombre croissant de locataires exigent que le bâtiment soit le plus écologique possible, et qu'il possède des certifications et des labels. Ces preuves du caractère durable du bâtiment confèrent un certain prestige aux propriétaires et aux locataires, tout en offrant un environnement de travail sain aux employés.

L'efficacité énergétique peut contribuer à améliorer la relation avec les locataires et à les fidéliser, puisqu'il s'agit d'un effort commun visant à réduire la consommation et qu'ils en bénéficient directement. Elle améliore également la résilience des bâtiments face à l'augmentation du coût de l'énergie et aux effets du changement climatique.

Les meilleures pratiques ESG dans la construction

Le développement durable peut prendre plusieurs formes. L'élément clé pour

créer des bâtiments durables est de prendre en compte leur spécificité. C'est-à-dire leur emplacement géographique, leur topologie, leur taille et leur utilisation et bien d'autres facteurs encore. En tenant compte de ces facteurs spécifiques pour chaque bâtiment, il est possible de donner la priorité aux caractéristiques les plus efficaces pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'énergie et l'utilisation de matériaux non renouvelables.

Les efforts en matière ESG se concentrent généralement sur l'isolation du bâtiment et l'efficacité des services tels que les systèmes de refroidissement, le chauffage et la ventilation. Mais les matériaux de construction sont également importants : en effet, la fabrication des matériaux et la construction d'un bâtiment représentent environ 60 % des émissions de gaz à effet de serre associés au cours de la durée de vie du bâtiment. L'utilisation accrue de matériaux renouvelables tels que le bois de récupération peut réduire les émissions de CO₂.

Parallèlement, les entrepreneurs sont engagés non seulement pour leur capacité à réaliser des projets dans les délais impartis et dans le respect des spécifications, mais aussi pour leurs compétences dans le domaine de l'ISR. "Nous avons mis en place un vaste processus de sélection pour nos prestataires de services afin de garantir le respect de nos politiques ISR", explique Thierry Laquitaine, Directeur ISR chez AEW, l'affilié de Natixis Investment Managers spécialisé dans l'immobilier.

Les investisseurs peuvent également conseiller les locataires sur les bonnes pratiques et les bons comportements à l'intérieur du bâtiment afin de contrôler l'utilisation des ressources, ce qui permet d'améliorer son caractère durable.

AEW applique des technologies innovantes à l'ensemble de son portefeuille immobilier. Celles-ci comprennent la géothermie, les systèmes de stockage frigorifique, les échangeurs thermiques couplés au sol, la gestion des données, les contrats de performance énergétique et les applications logicielles qui mesurent les performances ESG des bâtiments.

Louis XIV – le roi vert ?

Le théâtre de la Comédie française a été construit dans le 6^e arrondissement de Paris par le roi Louis XIV, au XVII^e siècle. Étonnamment, il a été construit en partie avec des matériaux recyclés provenant d'un bâtiment existant sur le même site. Ce premier exemple de recyclage est issu du désir du "Roi Soleil" de réduire les coûts plutôt que sur une quelconque idée de préservation des ressources naturelles. Néanmoins, une grande partie de la charpente en bois existante a été réutilisée. Ainsi, lorsqu'AEW a rénové le bâtiment en 2019 pour transformer les bureaux en logements, elle s'est inspirée du monarque et a réutilisé une partie des matériaux existants. Cela a permis au bâtiment d'obtenir un label bas carbone et aux locataires de profiter d'un bâtiment à la fois historique et écologique.

Mesurer l'impact pour une réelle création de valeur

Les mesures prises en matière de développement durable au sein du secteur immobilier doivent avoir un impact réel pour créer de la valeur ajoutée. Le fait de cocher les bonnes cases et de mettre en place un système de reporting est susceptible de satisfaire les autorités locales et les organismes de régulation, mais risque d'entraîner une détérioration de la valeur des actifs. "L'essentiel est de devancer les tendances réglementaires", déclare Thierry Laquitaine. "En étant en retard par rapport aux exigences du moment, on prête le flanc à la critique mais même le fait suivre le rythme est insuffisant".

La mesure systématique des critères ESG permet de s'assurer que l'on crée de la valeur réelle. D'après Thierry Laquitaine : "Nous prenons soin d'avoir un impact positif dans tout ce que nous entreprenons". Des compteurs d'énergie, d'eau, d'émissions et d'autres dispositifs de mesure devraient être installés dans tous les bâtiments afin d'évaluer l'utilisation des ressources et de comprendre comment mieux les préserver, précise-t-il. Ces mesures devraient être accompagnées d'audits permettant de consolider la performance énergétique des bâtiments.



Des mesures très strictes peuvent être prises parallèlement à des mesures plus souples telles que les enquêtes de satisfaction des locataires. Ces enquêtes indiquent clairement la manière dont les efforts en matière de développement durable contribuent au bien-être et à la productivité des locataires et de leurs collaborateurs.

Des performances à l'épreuve du temps

AEW adopte les tests de résistance au changement climatique, envisagés comme une mesure prévisionnelle de l'impact en matière de développement durable. AEW travaille avec un climatologue pour évaluer la résilience des bâtiments face aux plus grands risques climatiques, tels qu'ils ont été identifiés par le dernier Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC). Ces risques, qui vont des vagues de chaleur à l'élévation du niveau de la mer, en passant par les fortes pluies et la sécheresse, sont évalués sur les 20 prochaines années.

L'exposition potentielle de chaque bâtiment aux risques climatiques est évaluée et les impacts potentiels sont quantifiés. Les impacts sont évalués pour le bâtiment, les locataires et les autres parties prenantes afin de fournir un rapport de résilience complet. L'objectif est de protéger les actifs contre le changement climatique, mais aussi contre l'évolution du cadre réglementaire et du sentiment des investisseurs.

Les immeubles conçus pour résister à l'épreuve du temps sont considérés comme des actifs de meilleure qualité par de nombreux locataires, qui estiment que l'actif vert d'aujourd'hui sera l'actif standard de demain. En d'autres termes, les actifs verts anticipent les futures normes. Le principal risque est de se contenter de respecter les normes actuelles ou d'attendre trop longtemps pour améliorer les performances d'un bâtiment.

On s'expose ainsi à se retrouver avec un actif échoué, plus difficile à louer et sujet à une décote. Si les actifs sont conformes aux normes futures attendues, ils sont plus liquides, peuvent être loués plus rapidement et conservent une plus grande partie de leur valeur.

Expérience et innovation

Les mesures ESG ne sont pas standardisées dans l'immobilier et, pour anticiper les futures normes, les investisseurs doivent collaborer avec des conseillers experts en immobilier possédant une longue expérience et une réputation d'innovation.

AEW est un pionnier de l'investissement immobilier durable. La société est un membre fondateur du système Green Rating et a créé en 2009 six nouveaux indicateurs de performance (parmi lesquels la biodiversité, l'analyse du cycle de vie, la sécurité, etc.). AEW a également été membre fondateur en 2018, et est actuellement président, de Circolab, une association de plus de 70 sociétés immobilières qui promeut l'économie circulaire.

C'est également une entreprise leader dans le domaine du développement durable, qui contribue à la création d'un label ISR immobilier en 2020, en collaboration avec l'ASPIIM, l'association française des sociétés de placement immobilier.

Grâce au développement de ses pratiques durables, AEW a pu réduire de 17 % la consommation d'énergie et de 59 000 m³ la consommation d'eau de ses portefeuilles immobiliers ; 100 % de l'électricité des parties communes de ses actifs situés en France est alimentée grâce à des sources d'énergie renouvelables et 140 de ses actifs immobiliers en portefeuille sont soumis chaque année à des audits de conformité QHSE (Qualité, Hygiène, Sécurité, Environnement).

Son projet de rénovation énergétique GRECO portant sur un portefeuille d'environ 150 bâtiments a permis de réduire de 35 % la consommation d'énergie depuis 2013.

"Nous avons développé nos propres méthodologies là où les outils industriels n'existaient pas et nous continuons de développer des outils ISR innovants", indique Thierry Laquitaine. "Si nous voulons accompagner les bâtiments dans leur transition vers une économie verte, nous avons constamment besoin de nouvelles approches et de nouvelles compétences".

Choisissez le degré de durabilité de votre bâtiment

Les investisseurs immobiliers ont des points de vue différents sur la notion de durabilité et sur ce qu'elle signifie. Pour

exprimer des points de vue spécifiques, il faut des conseillers qui peuvent être flexibles et offrir des services ESG innovants et adaptés.

"Nous avons la capacité de répondre à tous les niveaux d'ambition en matière d'investissement ESG", affirme Thierry Laquitaine. Les ambitions des investisseurs vont des informations de base sur les performances ESG, à la notation détaillée, en passant par la prise en compte complète de l'approche ESG dans la construction et la performance continue d'un actif.

Le rôle des investisseurs consiste à établir un équilibre entre ce qui est possible et ce qui est viable. Les dépenses d'investissement doivent être pondérées par rapport à la performance attendue d'une stratégie de développement durable. Alors que la plupart des investisseurs cherchent à atténuer les émissions de CO₂ et l'impact sur le changement climatique de leurs portefeuilles, des dépenses initiales trop importantes peuvent avoir un impact négatif sur la rentabilité d'un actif.

"Parfois, il n'est pas rentable d'investir dans un actif car les coûts d'amélioration de la performance ESG pour répondre aux exigences en vigueur ou futures sont trop élevés", explique Thierry Laquitaine. "Nous sommes toujours attentifs à ces coûts car l'actif doit être rentable".

Conclusion

On peut comprendre que les investisseurs aient du mal à suivre les tendances actuelles dans le domaine de l'immobilier – les données sur le changement climatique, la réglementation locale et régionale et les exigences des parties prenantes redéfinissent constamment la matrice ESG.

Il est impératif de rester à la pointe des tendances et d'utiliser des outils innovants pour mettre en œuvre, mesurer et adapter les pratiques durables dans le secteur immobilier. Seules de véritables mesures ayant un impact réel conviendront.

Non seulement une bonne approche du développement durable profite à l'environnement, mais elle permet de faire baisser les coûts récurrents d'un bâtiment et d'augmenter la valeur des actifs.

Publie en janvier 2021



Mentions Légales

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.

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 Brussel/Bruxelles, Belgium.

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.

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
8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris
www.aew.com

AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 Gestionnaire de fonds agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 10 juillet 2007 sous le numéro GP-07000043
22 rue du Docteur Lancereaux 75008 PARIS
www.aewciloger.com

Natixis Investment Managers

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