

Le HUB

POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Immobilier : les investisseurs en quête d'indicateurs ESG plus fins

Les investisseurs dans le secteur immobilier core sont en demande d'indicateurs ESG permettant d'avoir un véritable impact

On pourrait presque pardonner aux investisseurs immobiliers de réduire les approches ESG à l'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Si le « E » de ESG (c'est-à-dire le critère environnemental) domine dans l'univers de l'immobilier, c'est pour plusieurs raisons. Parmi celles-ci, on trouve notamment la facilité relative à mesurer l'empreinte carbone des bâtiments et la prise de conscience mondiale du dérèglement climatique et de son impact. Par conséquent, les démarches ESG portent généralement sur l'isolation des bâtiments, l'efficacité énergétique et les matériaux de construction.

Il est certes important d'évaluer les économies d'énergie et les émissions, mais les approches ESG ne se résument pas à la composante « E ». Et les investisseurs, les propriétaires et les locataires attendent des sociétés de gestion qu'elles aillent encore plus loin dans leurs analyses.

De plus en plus, les investisseurs souhaitent que les indicateurs ESG englobent le plus large éventail possible d'impacts. Ils veulent que les facteurs ESG soient mesurés de manière plus pertinente, en tenant compte du profil de chaque actif et de ses principaux impacts. Ils veulent que les indicateurs ESG soient intégrés à leurs portefeuilles immobiliers dès leur investissement et jusqu'au jour de leur rachat de position.

Et surtout, au-delà des portefeuilles spécialisés ou thématiques, ils

souhaitent que les indicateurs ESG soient une composante clé des portefeuilles immobiliers core, capables de créer de la valeur et de générer de la performance.

La valeur des labels ESG

Soyons clairs : atténuer les effets sur le climat est une démarche importante et constitue un bon moyen d'intégrer les enjeux ESG aux portefeuilles immobiliers. Le secteur immobilier européen est responsable en effet de près de 40 % de la consommation totale d'énergie et d'environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre en Europe.

Les différents labels ESG - dont certains sont spécifiques à l'immobilier - contribuent à mettre l'accent sur la question environnementale, notamment en encourageant les investisseurs à relever les défis du changement climatique. La multiplication des labels est incontestablement une tendance qui va dans le bon sens. « Nous cherchons à obtenir une labellisation pour chaque actif de notre portefeuille », précise Christina Ofschonka, responsable des fonds core et gérante de fonds senior. « Il peut s'agir d'un label international ou du principal label du pays où se situe l'actif. Quelle que soit l'option retenue, le respect des normes reconnues est essentiel pour nous mais aussi pour nos investisseurs ».

Les principaux indicateurs ESG au niveau des fonds comprennent notamment un score élevé selon l'approche du GRESB (Global Real Estate Sustainability



Christina Ofschonka
Gérante de fonds senior
AEW

Points clés :

- Les investisseurs veulent que les indicateurs ESG soient dès le début pris en compte dans la gestion des actifs immobiliers. Ils exigent de plus en plus que les portefeuilles immobiliers core présentent de solides références en matière d'ESG.
- La multiplication des labels ESG est une tendance qui va dans le bon sens. Les différents labels ESG - dont certains sont dédiés à l'immobilier - insufflent des changements, notamment en encourageant les investisseurs à relever les défis du changement climatique.
- Mais pour assurer la pérennité de leurs portefeuilles, les investisseurs doivent regarder au-delà des labels. La grille de référence ESG utilisée par AEW pour ses investissements immobiliers core tient compte de la nature de chaque actif et permet de prendre des décisions concrètes et d'apporter de véritables améliorations.

Benchmark) et un classement Articles 8 et 9 du règlement SFDR de l'Union européenne.

Le GRESB fournit des données normalisées et validées sur les performances ESG ainsi que des indices de comparaison. Selon les données du GRESB, au cours des trois dernières années, 75 % des investisseurs en immobilier se sont fixé des objectifs climatiques. Et la proportion de ceux s'étant engagés à atteindre la neutralité carbone est passée de 3,7 % en 2019 à 15,1 % en 2021.

Un fonds classé Article 8 par la réglementation SFDR doit « promouvoir des caractéristiques Environnementales ou Sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques, à condition que les entreprises dans lesquelles les investissements sont réalisés aient de bonnes pratiques en matière de Gouvernance ».

Au niveau des actifs, cette fois, l'un des indicateurs les plus importants, au-delà du cadre national, est par exemple la méthode d'évaluation environnementale du Building Research Establishment (BREEAM). Reconnue au niveau international, la labellisation BREEAM est utilisée par AEW pour un grand nombre de ses actifs. En 2009, AEW a obtenu la certification « excellent » BREEAM pour deux actifs immobiliers core européens récemment acquis : un bâtiment logistique aux Pays-Bas et un bâtiment logistique « du dernier kilomètre » en Italie.

Un rapport a montré récemment que la certification BREEAM, associé à d'autres labels, a de véritables impacts positifs. Ce rapport a comparé des bâtiments de catégorie A certifiés BREEAM dans le centre de Londres à des bâtiments non labellisés. Entre 2017 et 2020, la prime locative moyenne des bâtiments labellisés était d'environ 8 %.

AEW utilise aussi largement des labels locaux démontrant la grande qualité des actifs. Par exemple, une plateforme logistique core en Allemagne a reçu la certification DNGB Gold, tandis qu'un lot de 190 appartements résidentiels avec prestations de services en Autriche a reçu la certification ÖGNI Gold.

Des indicateurs ESG plus fins

Les labels ont leurs propres limites. Ce qui inquiète les investisseurs, c'est que les labels reposent sur des indicateurs qui ne sont pas standardisés au niveau sectoriel et à l'échelle mondiale. Ce manque de

standardisation peut en effet réduire la pertinence des comparaisons entre actifs sur la base des indicateurs ESG. Autre limite, les labels ne tiennent pas nécessairement compte des impacts ESG spécifiques des différents types d'actifs.

« Nous regardons au-delà des labels et utilisons un dispositif de notation interne qui prend le dessus sur les labels locaux et régionaux », explique Christina Ofschonka. Le dispositif d'AEW prend en effet en compte les caractéristiques spécifiques de chaque actif. Par exemple, si les actifs résidentiels ou les bureaux ont besoin de lumière naturelle pour contribuer au bien-être au bureau et à la maison, les plateformes logistiques en requièrent nettement moins.

De même, les plateformes logistiques disposent de vastes surfaces de toits planes permettant d'installer des panneaux solaires ou un écosystème favorable à la biodiversité. De telles installations sont plus difficiles à mettre en œuvre pour les bureaux et les logements.

« Pour chaque actif, les questions ESG que nous posons sont différentes afin de n'obtenir que des réponses pertinentes », ajoute Christina Ofschonka.

Les indicateurs financiers et extra-financiers ne sont pas incompatibles

AEW adopte une vision à très long terme pour gérer ses investissements et les locataires occupant les actifs, et se demande toujours « pourquoi » ils optent pour un actif et pas un autre. En adoptant une approche à long terme plutôt qu'à court terme, le cadre de référence utilisé par AEW (« grille ESG ») pour ses investissements immobiliers core s'inspire directement des 17 Objectifs de Développement Durable des Nations-Unies. Certains de ces objectifs sont plus applicables à l'immobilier que d'autres. « Le E, le S et le G sont tous présents dans notre grille d'analyse, qui permet de cibler les objectifs les plus pertinents pour les actifs dans lesquels nous investissons », explique Christina Ofschonka.

Cette grille, élaborée par l'équipe ISR interne d'AEW, permet de noter huit à dix dimensions en fonction du type d'actif, chaque dimension étant décomposée en 25 critères distincts - comme le transport, l'énergie, les déchets et l'eau. Le dispositif est complété par un expert technique lors d'un audit et vérifié par les équipes ISR et de gestion d'AEW. Les scores attribués, qui sont très détaillés, reflètent

avec précision l'impact ESG d'un actif et indiquent comment cet impact peut être résorbé. Un plan d'action est alors élaboré, qui identifie et met en œuvre de nouvelles mesures à prendre pour améliorer l'actif. Il fait l'objet d'un contrôle une fois par an. « Un actif doit démontrer sa résilience face aux risques ESG dès que nous l'achetons, mais aussi pendant la phase de détention et au-delà », précise Christina Ofschonka.

Un plan d'investissement ESG sur 10 ans est intégré au plan de développement. Cette approche, très transparente, permet de contrôler les coûts liés aux enjeux ESG et de mettre à jour régulièrement les informations à l'intention des investisseurs ainsi que les indicateurs clés de performance (KPI) ESG. « Nous retrouvons nos manches et « travaillons » l'actif », explique la gérante. « Lorsque nous analysons de nouvelles acquisitions potentielles, nous nous demandons si la performance potentielle est suffisante, puis nous déployons notre processus interne. Mais s'il n'existe aucun moyen d'améliorer l'actif selon les normes ESG requises, nous n'irons pas plus loin. »

Pour pouvoir prendre une telle décision, les expertises ISR et de gestion d'AEW travaillent main dans la main, de façon intégrée. Ainsi, lorsque nous envisageons d'investir dans un actif, l'équipe Acquisition qui pilote la transaction intègre les critères ESG dans son processus d'investissement. L'analyse ESG globale, qui peut couvrir plusieurs centaines de critères, est passée en revue par les équipes Acquisition et ISR. Cette phase de vérification joue un rôle important dans le travail du comité d'investissement et pour la décision finale d'investissement.

Faire une vraie différence

Concrètement, la grille ESG d'AEW a vocation à générer un score. Mais la raison d'être du processus de notation est de garantir un impact réel. Après tout, les notations et les labels n'insufflent aucun changement sauf s'ils débouchent sur des mesures concrètes.

Chaque investisseur a sa propre définition de ce qu'il entend par l'action à mettre en œuvre. Certains veulent connaître la proportion d'actifs labellisés dans leur portefeuille immobilier. D'autres utilisent des indicateurs clés de performance très spécifiques. « Certains de nos clients ont une connaissance très fine du secteur et nous utilisent comme « sparring-partner ». Ils veulent savoir ce qui est possible et comment nous pouvons les aider à y parvenir », précise

Christina Ofschonka. Par exemple, entre 2006 et 2018, AEW a aidé un grand client institutionnel à réduire de 33 % la consommation d'énergie primaire de son principal portefeuille immobilier core et de 36 % ses émissions de CO2. « Cette collaboration a eu lieu bien avant que les approches ESG ne deviennent monnaie courante », précise Christina Ofschonka.

Des initiatives concrètes peuvent également être menées en dialoguant régulièrement avec les locataires. Les sociétés de gestion dotées d'une solide expertise ESG peuvent rapidement identifier les aspects susceptibles d'améliorer la situation des entreprises locataires et ainsi également contribuer à améliorer leur compte de résultat.

L'expertise ESG d'un gérant de fonds repose dans une certaine mesure sur son niveau d'engagement. AEW est signataire des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies depuis

2009 et contribue à la base de données du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) depuis 2014. Nous effectuons un audit ESG annuel de nos propres activités depuis 2011, année où nous avons commencé à calculer l'empreinte carbone de nos bureaux. Cet audit interne a galvanisé les initiatives d'AEW pour développer des indicateurs ESG pour les actifs des clients et établir des comparaisons avec d'autres portefeuilles au niveau mondial.

Aujourd'hui, c'est le Directeur général d'AEW qui dirige le comité ISR.

« Ce qui démontre que les enjeux ESG sont devenus un sujet prioritaire », conclut la gérante de fonds.

La prime des actifs capables de résister à l'épreuve du temps

Les attentes ESG des investisseurs pour leurs portefeuilles immobiliers

core évoluent rapidement. Et cela n'est guère surprenant. En effet, les locataires estiment que les bâtiments résilients dans le temps sont des actifs de meilleure qualité, et la démographie invite au changement : les Millenials sont extrêmement attentifs au développement durable en tant que propriétaires, locataires et investisseurs.

« Il est impératif de savoir anticiper les tendances ESG sur le segment de l'immobilier core et de recourir à des outils innovants pour mettre en œuvre, mesurer et adapter les pratiques les plus durables », conclut Christina Ofschonka

Publié en juin 2022

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 délivrés 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
www.im.natixis.com

INT182-0622