Urban Land Institute

News Release

Selon ULI et DLA Piper, l'investissement à impact social peut s'appliquer à l'ensemble du secteur immobilier et s'imposer, au fil du temps, comme la meilleure pratique qui soit.

- L'investissement à impact social offre des rendements au taux du marché et bénéficie souvent, directement ou indirectement, d'un financement public, les risques étant éliminés dans le cadre de la stratégie d'impact.
- L'augmentation des investissements à impact social est une tendance constatée par toute l'industrie puisque 68 % des investisseurs et 97 % des gestionnaires d'investissement anticipent une augmentation de leur valeur sociale et de leurs activités à impact social au cours des trois prochaines années.
- Cette opportunité va bien au-delà du logement, des soins de santé, de l'éducation, des bâtiments publics et des lieux de vie et s'étend à l'immobilier au sens large.
- Bâtir une culture forte fondée sur la valeur sociale de l'entreprise constitue une première étape clé dans la création d'un impact social
- Le secteur public doit jouer un rôle important pour stimuler l'investissement à impact social dans le secteur privé et agir en faveur des communautés mal desservies grâce à l'investissement du secteur privé
- Les pratiques d'évaluation et les modèles d'allocation des capitaux actuels constituent des freins à la croissance de l'investissement à impact

Tous les investissements et projets immobiliers peuvent avoir un impact social, selon un nouveau rapport élaboré par l'Urban Land Institute (ULI) en partenariat avec le cabinet d'avocats international DLA Piper.

Ce rapport mondial intitulé « *Social Impact: investing with purpose to protect and enhance returns* » (Impact social : investir pour protéger et optimiser les rendements), conclut que souvent et moyennant quelques petits ajustements de stratégie, l'immobilier peut offrir des rendements au taux du marché, tout en ayant, dans le cadre d'une approche délibérée, une action sociale en faveur des populations, des collectivités et des quartiers mal desservis qui sinon n'existerait pas. Une approche axée sur l'impact social peut également offrir des avantages spécifiques en matière de gestion des risques qui optimisent les rendements.

Lisette van Doorn, directrice générale d'ULI Europe, déclare à ce sujet : « L'immobilier et l'infrastructure sociale ont toujours un impact sur la société. Alors que les conséquences étaient autrefois fortuites, les résultats sont aujourd'hui mûrement réfléchis. À bien des égards, ce modèle à impact social n'a rien de nouveau. Les investisseurs doivent cesser de penser qu'il s'agit de quelque chose de différent de ce qu'ils font déjà en matière de gestion de l'immobilier et de service à leurs clients. Ce sont toujours les meilleures pratiques en matière d'investissement immobilier et de gestion d'actifs qui sont axées sur l'adaptation des produits et la réponse aux besoins des clients – la seule nouveauté, ce sont les clients. »

Si l'investissement à impact social est plus fréquemment constaté dans les secteurs du logement, des soins de santé, de l'éducation, des bâtiments publics et des lieux de vie, les exemples d'intégration dans l'immobilier au sens large sont nombreux. Grâce à des stratégies à impact qui agissent en faveur des communautés mal desservies dans les domaines de la gestion du patrimoine, de la santé, de l'éducation et de l'inclusion, ce rapport estime qu'il est possible d'œuvrer pour la gentrification sans déplacer la population.

Cette enquête, qui s'appuie sur différentes études de cas mondiales, montre que les stratégies à impact social améliorent la valeur intrinsèque des actifs en augmentant le revenu net, en réduisant le risque, en diminuant la sensibilité aux cycles du marché et en garantissant la viabilité à long terme du projet ainsi que celle de l'actif, y compris la croissance potentielle du capital. Ces avantages pour le revenu net et les revenus garantis ne sont pas

encore bien compris par le marché, 43 % des investisseurs ayant répondu à un sondage destiné à évaluer leur capacité à réduire le risque financier et avoir un impact positif sur les rendements. Les avantages en termes de réputation et de recrutement sont plus largement acceptés.

Ce rapport fait une distinction claire entre la valeur sociale et l'impact social de l'investissement et constate que seulement 46 % du secteur de l'investissement immobilier a conscience de cette distinction. L'impact social se caractérise par la création d'une valeur sociale pleinement intégrée au processus d'investissement et la création délibérée d'une valeur bénéfique supplémentaire au profit des populations et des communautés mal desservies, permettant ainsi de cibler et de mesurer à la fois les rendements sociaux et les rendements au taux du marché. L'impact social, quel qu'il soit, crée une valeur sociale, mais la valeur sociale n'a pas nécessairement d'impact social.

Il est important que le secteur étudie et comprenne la différence entre la valeur sociale et l'impact social, car une culture d'entreprise fondée sur la valeur sociale forte est essentielle pour libérer tout le potentiel de l'investissement à impact social. Offrir une valeur sociale permet de poser les fondations nécessaires sur lesquelles toutes les entreprises pourront s'appuyer pour franchir un cap en vue de l'intégration de l'investissement à impact social. « À l'instar des considérations environnementales, nous constatons que l'impact social va tout simplement s'imposer comme, au fil du temps, comme la meilleure pratique grâce à son intégration à toutes les phases du processus décisionnel en matière d'investissement », ajoute Lisette Van Doorn.

Ce rapport prend acte des différences régionales en matière de préférences des investisseurs, l'intérêt pour les stratégies à impact social étant le plus prononcé en Europe, devant les États-Unis, l'Asie figurant en queue de peloton. Cet intérêt reflète également les différences régionales en ce qui concerne la construction d'infrastructures sociales. À cet égard, le secteur privé joue un rôle important aux États-Unis et de plus en plus en Europe, tandis qu'en Asie, ce rôle incombe encore et surtout au secteur public. Le rapport encourage les investisseurs à étudier la possibilité de réaliser des investissements à impact social compte tenu des rendements au taux du marché potentiels, le risque ayant été éliminé par la stratégie à impact et les projets bénéficiant souvent, directement ou indirectement, de financement public. Les risques socio-économiques peuvent également être réduits grâce à l'investissement à impact social.

L'exigence de « capital patient » qui s'applique à l'investissement à impact social est essentielle et confirmée par 83 % des personnes interrogées. Elle est également considérée comme la caractéristique de nombreuses formes d'investissement dans l'immobilier opérationnel. Une combinaison des rendements entre les phases de développement, de stabilisation et de création de revenus génère, sur le long terme, des flux de revenus qui nécessitent un horizon d'investissement encore plus lointain.

L'essor de l'investissement à impact social est confronté à un défi en ce que cet horizon d'investissement plus lointain pourrait engendrer une inadéquation du capital, puisque de nombreux investisseurs institutionnels continueraient à allouer du capital à des tranches distinctes de revenus garantis ou de croissance et/ou à des investissements à plus courte durée. Il est également essentiel de bien comprendre de quelle manière l'impact social s'imbrique dans la stratégie pour s'assurer qu'il perdure au-delà de la sortie.

Il ressort de cette étude que le rôle du secteur public dans l'essor de l'investissement à impact social dans le secteur privé est sous-exploité et souvent mal compris par les acteurs publics et privés. De nombreuses politiques ne sont pas spécifiquement axées sur les investissements à impact bien qu'elles soient essentielles à leur succès. Les politiques publiques peuvent viser à encourager les investissements dans des secteurs et des territoires économiques par le biais d'incitations fiscales, d'aides financières et de l'accès à des capitaux moins chers. Elles peuvent également permettre, en matière d'acquisition de terrains, aux différents protagonistes de jouer à armes égales.

La pratique d'évaluation a également été identifiée comme une faiblesse et l'écart entre les modèles de mérite et de valeur se creuse. Les modèles d'allocation des capitaux constituent également un obstacle pour les investisseurs de petite et moyenne taille et certaines fondations. Les approches cloisonnées en matière d'allocation des capitaux, en particulier celles qui intègrent l'impact de l'immobilier à un silo ESG à l'échelle d'une classe d'actifs, plutôt que dans le cadre d'une allocation d'actifs réelle, peuvent conduire à négliger ces stratégies transversales.

L'augmentation des investissements à impact social est une tendance constatée par toute l'industrie puisque 68 % des investisseurs et 97 % des gestionnaires d'investissement anticipent une augmentation de leur valeur sociale et de leurs activités à impact social au cours des trois prochaines années. Les principaux facteurs identifiés par les investisseurs sont la pression publique et la réputation (75 %), suivies de près par les risques sociopolitiques (67 %).

Susheela Rivers, coprésidente internationale en charge du secteur immobilier chez DLA Piper, déclare : « DLA Piper est absolument déterminé à être une entreprise responsable et cet engagement est tout aussi important pour nos clients que pour nous. En tant que fournisseurs de l'environnement bâti dans lequel nous vivons, travaillons et jouons, les acteurs de l'immobilier ont toujours eu un impact social, tant positif que négatif, ce qui fait peser une responsabilité immense sur leurs épaules. Cependant, l'investissement à impact a non seulement la capacité d'améliorer les vies, mais aussi un impératif commercial croissant d'améliorer les revenus nets, de réduire les coûts et de conforter la certitude. »

Fin

Notes aux éditeurs

Téléchargez le rapport sur l'impact social sur le Knowledge Finder, notre outil de recherche d'informations.

Méthodologie
Ce rapport s'appuie sur 24 entretiens structurés réalisés avec des investisseurs, des gestionnaires d'investissement, des consultants en gestion d'investissement et des consultants en gestion d'impact impliqués dans l'investissement à impact en Asie, en Europe, aux États-Unis ou dans le monde entier. Une enquête sur le secteur de l'investissement immobilier dans son intégralité réalisée en mars et avril 2022 a permis de recueillir 198 réponses.

À propos de l'Urban Land Institute

- L'Urban Land Institute (ULI) est une organisation à but non lucratif pour la formation et la recherche, entièrement financée par ses membres. Sa mission est de façonner l'avenir de notre environnement urbain et immobilier dans le but de transformer les communautés du monde entier. Fondée en 1936, l'organisation compte aujourd'hui plus de 46 000 membres provenant de tous les métiers de la gestion et de l'aménagement du territoire.
- Les missions prioritaires de l'ULI sur lesquelles l'organisation se concentrera au cours des trois années à venir sont les suivantes :
    - décarboniser le secteur de l'immobilier et viser l'objectif de « zéro émission nette » ;
    - former la prochaine génération de tout l'éventail des chefs de file du secteur ; et,
    - améliorer l'accessibilité au logement dans le monde entier.
- L'ULI compte plus de 4 600 membres en Europe répartis entre 15 réseaux de conseils nationaux. Pour plus d'informations, veuillez vous rendre sur le site europe.uli.org, ou nous suivre sur Twitter, LinkedIn ou Instagram.

À propos de DLA Piper

DLA Piper est un cabinet d'avocats d'affaires international présent dans plus de 40 pays à travers l'Amérique du Nord, l'Amérique latine, l'Europe, le Moyen-Orient, l'Afrique et l'Asie Pacifique. DLA Piper s'impose comme un partenaire de premier plan pour accompagner des clients partout dans le monde. Dans certains pays, les présentes informations peuvent être considérées comme une publicité d'avocat. dlapiper.com

Contact
Urban Land Institute
Tony Nokling +44 (0) 7879 883131
E-mail : Tony.Nokling@uli.org