

AEW RECHERCHE | EUROPE

Accélérer la transition carbone

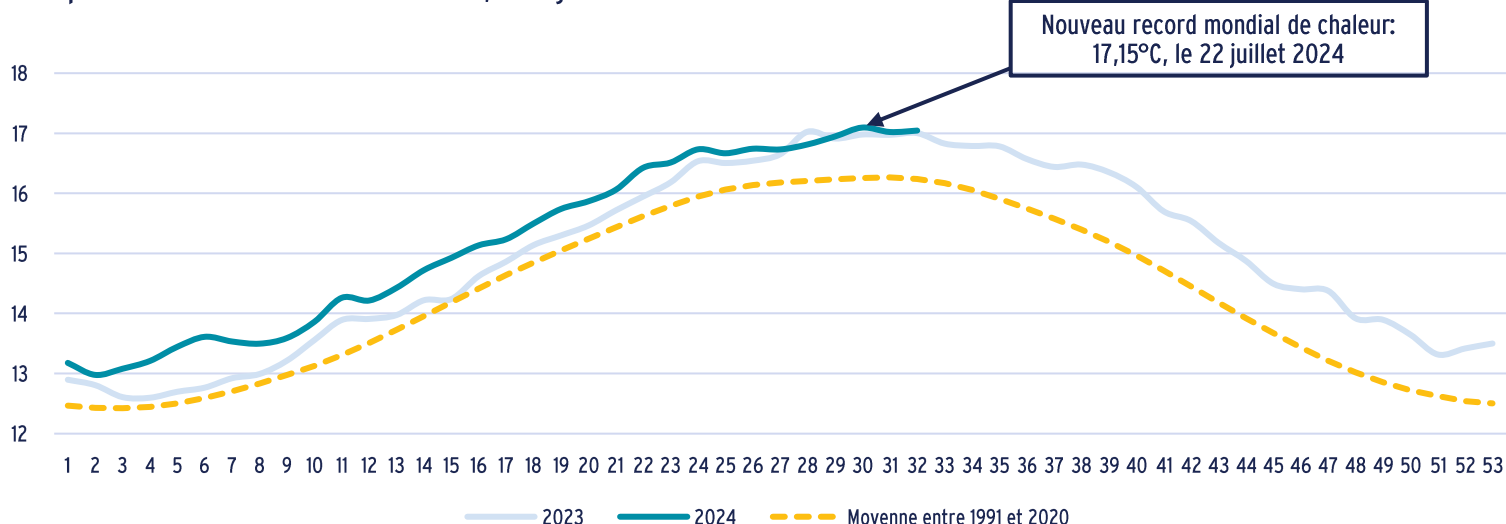
SEPTEMBRE 2024

IL EST TEMPS D'ACCÉLÉRER LA TRANSITION CARBONE

COMMENT LA PRIME DE RISQUE DE TRANSITION CLIMATIQUE A-T-ELLE ÉVOLUÉ ?

- L'actualité climatique demeure préoccupante, comme le témoigne le record de température moyenne mondiale dépassé deux jours d'affilée, les 21 et 22 juillet derniers. Malgré des avancées sur les objectifs climatiques, les politiques et le public restent divisés sur le sujet, tandis que des crises immédiates, comme les conflits en Ukraine et au Proche-Orient, accaparent l'attention.
- Les sécheresses et les incendies de 2023 pourraient avoir contribué aux records de chaleur en réduisant la capacité des forêts dans le monde à absorber les émissions de carbone. Selon les résultats préliminaires du Laboratoire des Sciences du Climat et de l'Environnement (LSCE), le rythme d'accumulation du CO₂ dans l'atmosphère a augmenté de 86 % entre 2022 et 2023. Pour autant, les émissions de CO₂ n'ont augmenté que de 0,1 % à 1,1 %. L'étude explique que la capacité des puits de carbone naturels (comme les forêts) à absorber le carbone s'est réduite. Si ce phénomène perdure, les objectifs de décarbonisation devront être revus à la hausse plus rapidement.
- Nous incluons dans le risque de transition climatique les exigences réglementaires anticipées à long terme axées sur la réduction de consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre (GES) pouvant entraîner l'obsolescence d'actifs si des mesures insuffisantes sont prises. Notre analyse reste fondée sur la version 2.03 de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) - la référence de l'industrie et alignée sur l'Accord de Paris.
- Dans cette cinquième étude sur l'impact des risques climatiques, nous nous attachons à quantifier l'impact sur les rendements prime européens en immobilier, en abordant les questions laissées en suspens à la suite de notre publication de septembre 2023.
 - ✓ Que faire en cas de retard et si les niveaux actuels réels d'intensité énergétique diffèrent du point de départ des trajectoires ?
 - ✓ Quelles réductions de l'intensité énergétique supplémentaires sont nécessaires pour compenser le carbone incorporé des rénovations énergétiques ?
 - ✓ Quels sont les secteurs où les dépenses d'investissement liées aux rénovations pourraient dépasser les hypothèses des trajectoires de décarbonation prises par l'outil CRREM?
- De nouvelles données issues de l'outil CRREM, de CFP Green Buildings (CFP) et du Buildings Performance Institute Europe (BPIE) nous permettent de répondre à ces questions. Nous avons ainsi adapté notre méthodologie en cinq étapes en (1) utilisant des points de départ spécifiques aux pays et aux secteurs immobiliers en termes d'intensité énergétique mesurée en kWh/m²/an actuels réels (2) incluant le carbone incorporé lié aux rénovations énergétiques nécessaires pour atteindre les objectifs de décarbonation ; et (3) envisageant un ajustement de notre méthodologie pour estimer les dépenses d'investissement nécessaires à chaque pays et secteur immobilier.
- Notre objectif est d'actualiser la prime de risque de transition climatique (hors risques physiques) pour chacun des marchés immobiliers européens, dans le cadre de notre analyse des rendements ajustés aux risques.

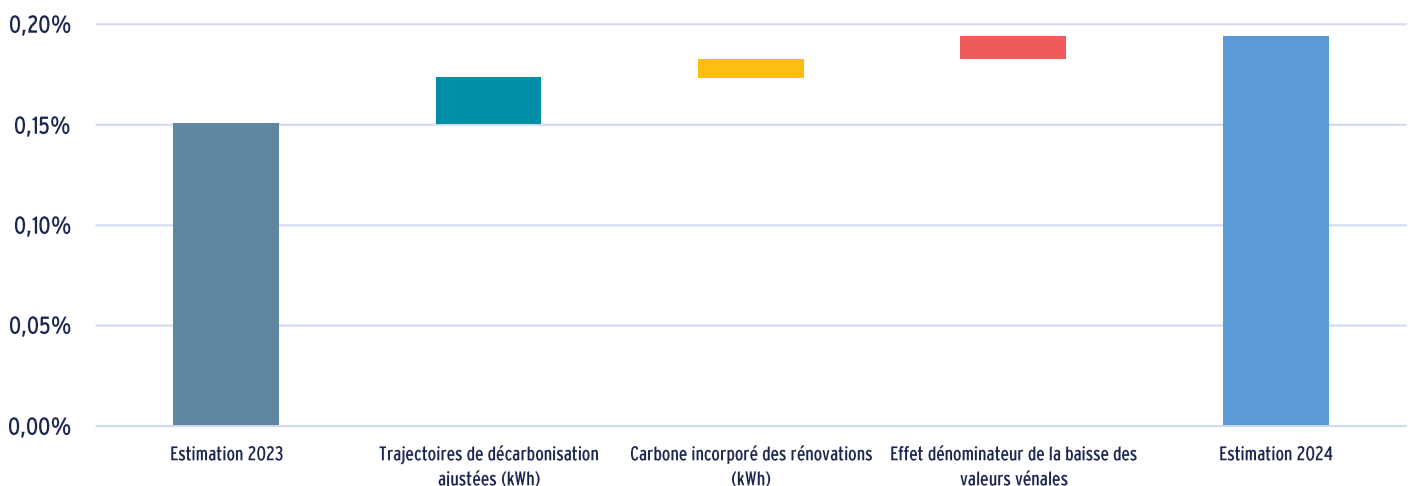
Température de l'air mondiale hebdomadaire, en degrés Celsius



LE COÛT DE LA DÉCARBONATION DE L'IMMOBILIER EN EUROPE AUGMENTE MAIS RESTE SOUTENABLE

- Dans cette étude, nous actualisons l'estimation de la prime de risque de transition climatique, en abordant trois questions laissées en suspens depuis la publication de septembre 2023 (le risque climatique physique est exclu du périmètre de cette étude).
- La prime de risque moyenne de transition climatique sur les 196 marchés immobiliers européens couverts atteint 19 points de base (pdb) de la valeur vénale (prix au m²) par an, soit une hausse de près de 30 % par rapport à l'estimation de 15 pdb de septembre 2023. Cette prime de risque mesure les dépenses d'investissement nécessaires que les investisseurs doivent prendre en compte pour le risque de transition climatique.
- Ce coût annuel de 19 pdb d'investissements verts devrait rester soutenable pour les investisseurs compte tenu du rendement global attendu par AEW pour l'immobilier de 8,8 % par an sur la période 2024-2028 en Europe, tous secteurs confondus.
- La moyenne tous secteurs de dépenses d'investissement nécessaires pour réaliser les rénovations énergétiques est estimée en Europe à 14 euros par m² par an mais cache des disparités selon les typologies d'actifs. Ces dépenses atteignent 18 euros par m² par an pour les centres commerciaux et 17 euros/m²/an pour la logistique, tandis que le résidentiel ne requerrait que 10 euros/m²/an.
- Le secteur de la logistique en Europe présente la prime de risque de transition climatique la plus élevée avec 54 pdb de dépenses d'investissement par an. Cela s'explique par une valeur vénale (ou prix au m²) relativement plus faible en logistique que dans les autres secteurs immobiliers. La région parisienne dépasse cette moyenne en logistique du fait de valeurs vénales moins hautes qu'en Allemagne ou aux Pays-Bas.
- L'estimation à 14 euros par m² par an de « capex verts » sur la base de l'outil CRREM ne présenterait pas de différence notable entre actifs bien localisés et ceux localisés dans des zones secondaires. Néanmoins, la valeur vénale des actifs moins bien situés étant moins élevée, les dépenses liées à la réduction de l'intensité énergétique correspondraient à 36 pdb du prix au m² de ces actifs, soit près du double des 19 pdb requis pour des actifs bien localisés. Cependant, les rendements globaux attendus pour les actifs secondaires étant plus élevés, ces dépenses d'investissement devraient rester soutenables pour la plupart des investisseurs.
- Comme le montre le graphique ci-dessous, l'augmentation entre les 15 pdb de prime de risque estimée lors de notre étude de septembre 2023 et les 19 pdb estimés cette année vient de plusieurs facteurs: (1) un impact de 2 pdb supplémentaire du fait de l'intensité énergétique plus élevée (kWh/m²/an) au point de départ de la trajectoire de l'outil CRREM ; (2) un impact de 0,9 pdb supplémentaire de fait de la prise en compte du carbone incorporé des rénovations énergétiques requises et (3) 1,1 pdb de prime supplémentaire lié à la correction à la baisse des valeurs vénales prime (ajustées) qui diminue le dénominateur et augmente l'impact en pdb.
- (1) Sur les 196 marchés immobiliers couverts, 147 marchés sont « au-dessus du budget », c'est-à-dire que la consommation d'énergie estimée pour 2023 est supérieure à celle supposée par l'outil CRREM, tandis que pour 49 marchés, la consommation actuelle est « inférieure au budget ». La différence moyenne entre le point de départ réel et la trajectoire supposée par le CRREM est estimée à 31 % sur tous les marchés. Les centres commerciaux et la logistique ont le plus de retard à rattraper.
- (2) Pour atteindre les objectifs fixés par l'outil CRREM, des projets de rénovation spécifiques pour réduire l'intensité énergétique opérationnelle tels que la modernisation des systèmes de gestion des bâtiments, l'isolation, les pompes à chaleur, l'éclairage, le double vitrage et le remplacement des toitures sont nécessaires et représentent un surcroît d'émissions de GES de 67 kg CO₂/m², voire davantage pour les bureaux. Pour compenser, le point de départ des trajectoires CRREM devraient être ainsi relevées d'environ 2%.
- (3) Une baisse de 9 % des valeurs vénales (prix au m²), tous secteurs confondus, depuis l'année dernière du fait de la hausse des taux d'intérêt, a été intégrée à l'analyse. Étant donné que les coûts de rénovation requis sont exprimés en pourcentage des valeurs vénales, la prime de risque de transition climatique augmente de 1,1 pdb. A terme, la baisse attendue des taux d'intérêt devrait inverser cet effet dénominateur.

Evolution de la prime de risque de transition climatique: dépenses d'investissement pour améliorer l'efficacité énergétique, mesurées en % de la valeur vénale prime par m², pour l'ensemble des 196 marchés immobiliers européens



Sources : CBRE, CFP, CRREM, MSCI, AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

INTRODUCTION : RÉPONSE À TROIS QUESTIONS EN SUSPENS

QUEL EST LE RETARD PRIS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS ?

- Dans notre étude de septembre 2023 sur la prime de risque climatique en immobilier nous soulignons que l'intensité énergétique actuelle était plus élevée que le niveau de départ estimé par la trajectoire CRREM pour 2022. Ce problème est confirmé par les dernières analyses.
- AEW estime une intensité énergétique moyenne de 144 kWh/m²/an sur la base du CRREM†. Ce chiffre est inférieur de 23 % à l'estimation de 177 kWh/m²/an de CFP et de 17 % par rapport à l'estimation d'AEW de 167 kWh/m²/an sur la base des données de BPIE dont l'échantillon diffère en termes de couverture géographique et sectorielle.†‡
- L'estimation de Deepki est de 143 kWh/m²/an. Les estimations concernent la consommation finale d'énergie dans le bâtiment sans ajustements spécifiques selon l'occupant. †
- En résumé, deux sources indépendantes confirment un écart notable entre le point de départ du CRREM et l'intensité énergétique actuelle, qui indiquerait un retard d'environ 20 % sur la trajectoire de réduction de la consommation d'énergie, et une utilisation dépassant le budget carbone cumulé alloué jusqu'en 2050.
- Le secteur immobilier devrait ainsi accélérer sa transition carbone pour rattraper son retard et atteindre les objectifs fixés pour 2050.

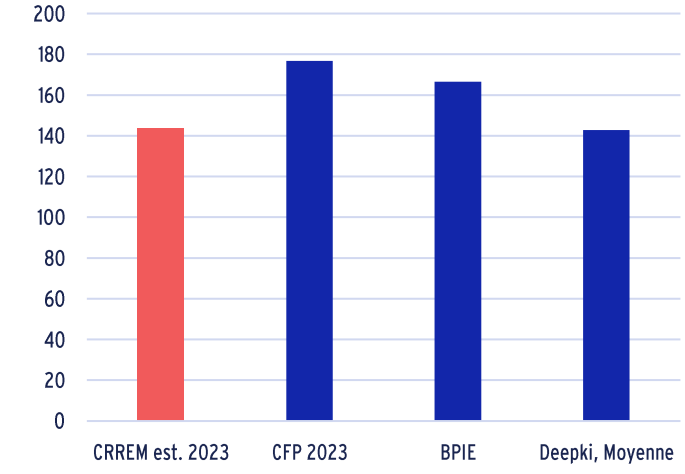
COMMENT COMPENSER LE CARBONE INCORPORÉ LIÉ AUX RÉNOVATIONS ?

- Pour atteindre les objectifs du CRREM, il est nécessaire de mettre en œuvre des travaux de rénovation spécifiques tels que l'amélioration des systèmes de gestion technique des bâtiments, l'isolation, les pompes à chaleur, l'éclairage, le double vitrage et le remplacement des toitures. †
- Le carbone incorporé lié aux matériaux et aux travaux d'aménagement nécessaires pour ces rénovations devrait être compensé en supplément des trajectoires initiales.
- Dans le rapport de septembre 2023 intitulé « Embodied Carbon of Retrofits » (le carbone incorporé des rénovations), le CRREM a recueilli des données sur 36 projets de rénovation différents avec un carbone incorporé maximum estimé à 140 kg CO₂/m².
- Ce chiffre est à comparer à la fourchette, dans ce rapport, de 600-750 kg de CO₂/m² de carbone incorporé pour les nouveaux bâtiments. Sur cette base, nous supposons que pour une rénovation lourde, des économies annuelles moyennes de 30 kg de CO₂/m² entraîneraient un carbone incorporé cumulé de 84 kg de CO₂/m². Pour une rénovation moyenne ou légère, nous estimons les économies annuelles à 20 ou 10 kg et un carbone incorporé de 40 ou 13 kg.
- Ensuite, nous construisons une fonction illustrée dans le graphique avec la réduction annuelle de CO₂ résultant des rénovations et le carbone incorporé cumulé créé à chaque niveau de rénovation.

QUELS SECTEURS AURONT DES COÛTS DE RÉNOVATION PLUS ÉLEVÉS ?

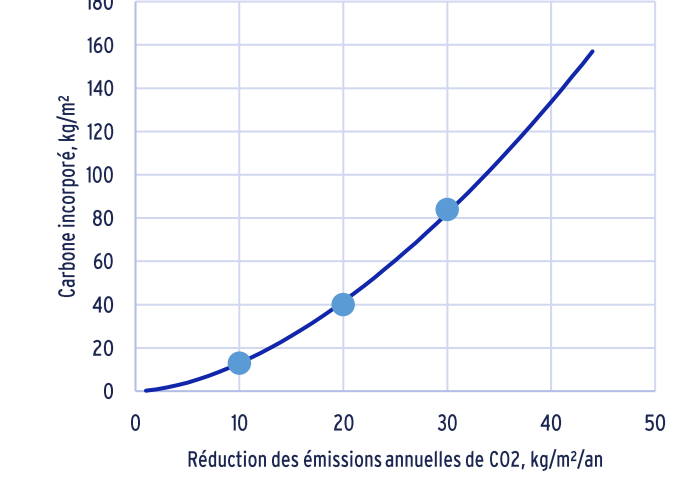
- Dans notre étude de septembre 2023, nous avons comparé nos estimations basées sur l'outil CRREM avec les coûts estimés par CFP fondés sur un portefeuille de 513 bâtiments. Le coût moyen des rénovations nécessaires pour ce portefeuille s'est élevé à plus du double de nos propres estimations basées sur le CRREM de 8 EUR/m²/an.
- Ces écarts peuvent s'expliquer par la présence d'actifs secondaires dans l'échantillon, ainsi qu'à la nature spécifique à chaque bâtiment des améliorations requises, par exemple le remplacement de la toiture, du double vitrage ou de l'isolation.
- Cependant, les résultats de l'échantillon élargi cette année pourraient confirmer que les coûts de rénovation sont en fait plus élevés que ce qu'impliquent les coûts par m²/an fondés sur l'outil CRREM. En d'autres termes, il est probable que les efforts pour réduire l'intensité énergétique des bâtiments doivent s'accélérer, mais avec un surcoût par rapport au budget initial.

Estimation actuelle de l'intensité énergétique par rapport au point de départ CRREM en kWh/m²/an dans quatre pays (DE, FR, IT et ES) pour les secteurs de bureaux, de commerce et résidentiel



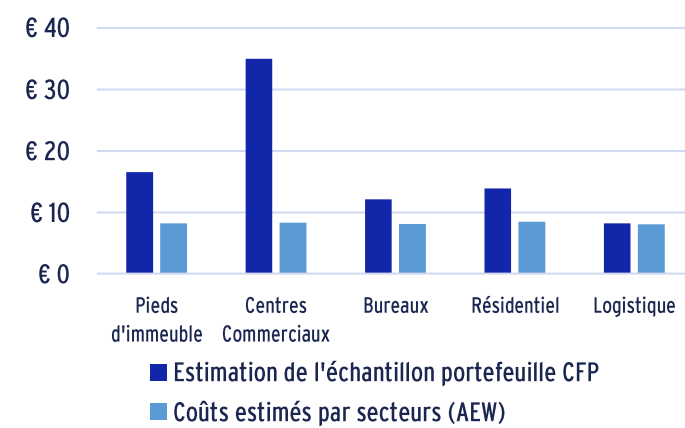
Sources : BPIE, CFP, CRREM, Deepki and AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

Fonction estimée des réductions annuelles de l'intensité énergétique des rénovations de bâtiments commerciaux et leur carbone incorporé cumulé en kg de CO₂/m²



Sources : CRREM and AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

Comparaison des coûts annuels de réduction de l'énergie par m² en EUR sur une période de de 10 ans



Sources : CFP, CRREM, and AEW Recherche et Stratégie au T2 2023

† Pour plus de détails sur les échantillons et les différences entre les estimations CRREM, CFP, BPIE, and Deepki, se référer à l'annexe A
 ‡ Pour plus de détails sur estimation de CFP sur l'intensité énergétique actuelle et les rénovations écoénergétiques requises, se référer à l'annexe B

ÉTAPE 1 - CORRIGER LES TRAJECTOIRES POUR COMPENSER LE RETARD PRIS

COÛTS RÉAJUSTÉS DE RÉDUCTION ÉNERGÉTIQUE

- Pour répondre aux trois questions précédemment mentionnées, nous actualisons notre approche en cinq étapes d'estimation des coûts de réduction de l'intensité énergétique par marché:
 1. Utiliser l'intensité énergétique actuelle de 2023 en kWh/m²/an pour déterminer le % de réduction de l'intensité énergétique nécessaire à partir de l'outil CRREM pour cinq secteurs dans chaque pays (résidentiel, commerces de pied d'immeuble, centres commerciaux, bureaux et logistique) ;
 2. Ajouter la réduction nécessaire en kWh/m²/an pour compenser le carbone incorporé des rénovations requises par la trajectoire ;
 3. Calculer les coûts annuels de rénovation au m² pour atteindre l'objectif de 2050, en testant les hypothèses de coûts modélisées par le CRREM avec les données alternatives de CFP ;
 4. Déterminer les valeurs vénales prime (prix au m²) à fin 2023 pour chaque marché;
 5. Calculer les coûts annuels de réduction de l'intensité énergétique pour respecter les trajectoires basées sur l'Accord de Paris en % de la valeur vénale prime pour chacun des 196 marchés européens couverts.

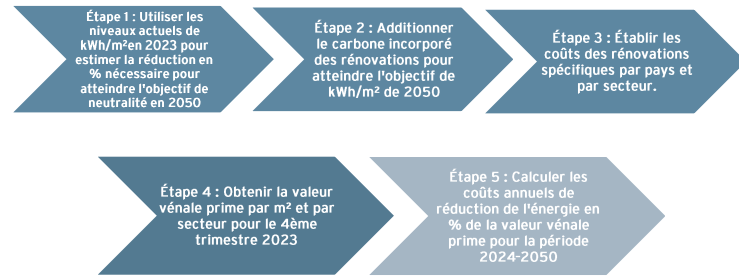
ÉTAPE 1 : LA RÉÉVALUATION À LA HAUSSE DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE RÉELLE ACTUELLE REQUIERT UNE TRAJECTOIRE PLUS DE DÉCARBONATION PLUS RAPIDE

- Comme souligné plus haut, la consommation d'énergie actuelle réelle de la plupart des marchés est supérieure au point de départ supposé dans l'outil CRREM. Les centres commerciaux en France illustrent ce problème. L'estimation de la consommation d'énergie basée sur l'échantillon de centres commerciaux français de CFP implique une consommation d'énergie de 350 kWh/m²/an en 2023, soit près de 50 % de plus que les 231 kWh/m²/an du point de départ de la trajectoire CRREM.
- Étant donné que la zone sous la trajectoire (ci-contre en rouge) représente le budget carbone cumulé pour ce secteur spécifique, le dépassement de budget actuel ne peut être entièrement corrigé en revenant à la trajectoire.
- Pour compenser la période de « dépassement de budget », il est nécessaire d'infléchir la trajectoire de manière plus abrupte pour compenser le déficit actuel et futur prévu et atteindre le point d'arrivée de la trajectoire requis par le CRREM d'ici à 2036.
- Pour chacun des 196 marchés (par ville et par secteur), nous calculons une trajectoire révisée avec un point de départ distinct en fonction de l'échantillon de référence de CFP.
- Pour atteindre ces réductions d'énergie plus ambitieuses, l'introduction d'une taxe carbone à l'échelle européenne pourrait être envisagée pour inciter le secteur immobilier à se décarboner plus rapidement.

75 % DES MARCHÉS EUROPÉENS POURRAIENT NÉCESSITER DES TRAJECTOIRES PLUS RAPIDES

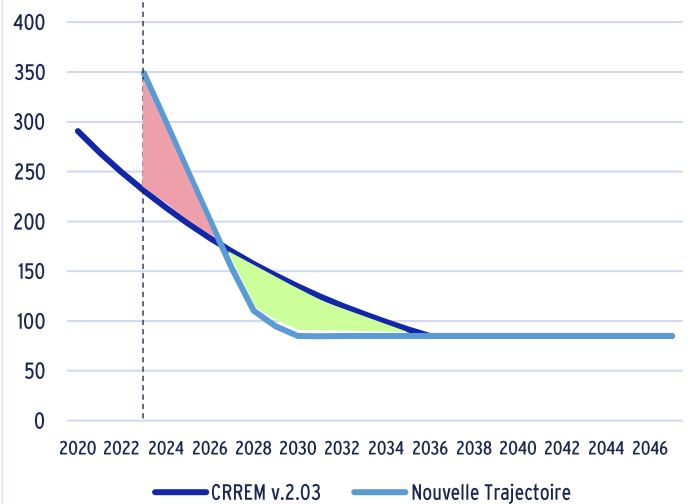
- Sur les 196 marchés, 147 marchés sont « au-dessus du budget », c'est-à-dire que la consommation d'énergie en 2023 est supérieure à celle supposée par le CRREM, tandis que dans 49 marchés, le niveau est « en-dessous » du budget.
- La trajectoire moyenne du CRREM diffère selon les marchés pris en compte. Dans le cas des 147 marchés « au-dessus du budget », la trajectoire moyenne du CRREM est plus basse et donc plus difficile à respecter.
- Pour les 49 marchés « en-dessous du budget », la trajectoire initiale du CRREM est plus élevée au départ et à l'arrivée que pour les marchés « au-dessus du budget ».
- Ces différences dans les trajectoires moyennes sont cohérentes avec l'outil du CRREM et sont basées sur l'intensité carbone actuelle réelle et supposée du système énergétique de chaque pays.
- Notre hypothèse d'intensité énergétique pour 2023 est basée sur les estimations de CFP de consommation d'énergie au bâtiment pour un échantillon de près de 900 bâtiments, en fonction de la destination, de la taille, de la date de construction et d'autres indicateurs.
- À l'avenir, nous espérons disposer de données plus précises de consommation actuelle sur les différents marchés, mais pour l'heure, nous utilisons les estimations existantes pour mesurer le retard éventuel pris par rapport à la trajectoire CRREM.

Calcul des coûts de réduction de l'intensité énergétique en cinq étapes



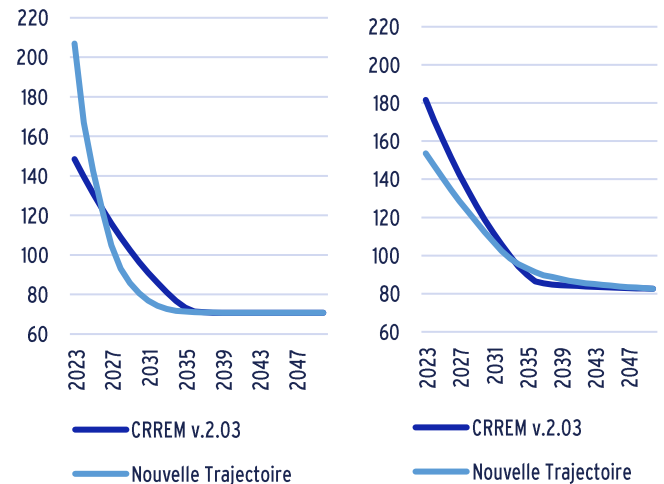
Sources : AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

Exemple : Centres commerciaux en France (6) : Intensité énergétique CRREM vs. trajectoire ajustée (kWh/m²/an)



Sources : AEW Recherche et Stratégie, CFP Green Buildings and CRREM au T2 2024

Trajectoires moyennes initiales et ajustées pour 147 marchés en retard par rapport aux objectifs (à gauche) et 49 marchés en avance par rapport aux objectifs (à droite) en kWh/m²/an



Sources : AEW Recherche et Stratégie, CFP Green Buildings and CRREM au T2 2024

LES MARCHÉS IMMOBILIERS EUROPÉENS POURRAIENT NÉCESSITER UN RYTHME DE DÉCARBONATION PLUS RAPIDE

- Sur l'ensemble des 147 marchés en retard et des 49 marchés en avance par rapport aux objectifs de décarbonation, la consommation moyenne actuelle d'énergie est de 192 kWh/m²/an, bien supérieure au niveau supposé de 156 kWh/m²/an du CRREM.
- Ce point de départ net de 23 % plus élevé pour la moyenne en Europe nécessite un ajustement de trajectoire à l'instar de l'exemple des centres commerciaux en France, mais à un moindre niveau.
- Étant donné que la zone sous la trajectoire représente les budgets carbone cumulés pour tous les secteurs, le dépassement actuel du budget ne peut pas être corrigé uniquement en revenant à la trajectoire d'origine.
- Pour compenser la consommation d'énergie collective de la période «au-dessus du budget», la trajectoire doit s'infléchir plus rapidement pour compenser ce déficit et atteindre le niveau de trajectoire requis par le CRREM d'ici à 2036.
- Comme illustré précédemment, nous pouvons procéder à ces ajustements pour chacun des 196 marchés européens couverts dans 20 pays et cinq typologies immobilières.

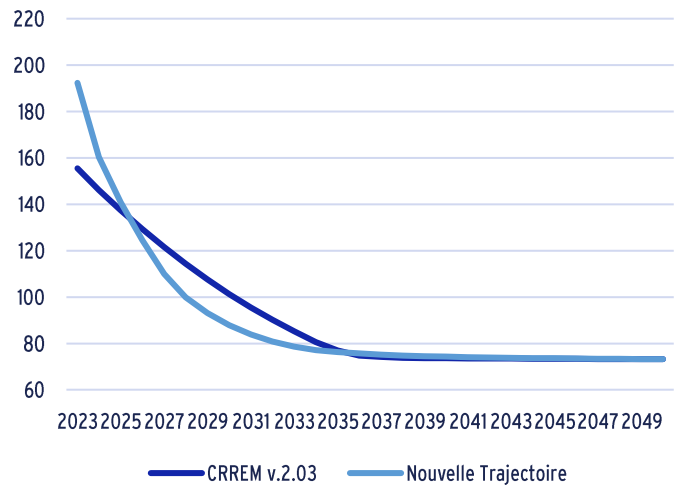
LES CENTRES COMMERCIAUX ET LA LOGISTIQUE ONT DAVANTAGE DE RETARD À RATTRAPER

- Lorsque les marchés sont classés en fonction du niveau d'intensité énergétique par typologie immobilière, les centres commerciaux et la logistique apparaissent comme ayant le plus de retard à rattraper pour tenir la trajectoire CRREM.
- Cela peut s'expliquer par un certain nombre de facteurs. Dans le cas de la plupart des centres commerciaux, leur intensité énergétique élevée est due à leur taille et au besoin de chauffage et/ou de climatisation pour recevoir du public, un aspect peut-être pas encore complètement pris en compte dans les estimations CRREM.
- Dans le cas des actifs de logistique, l'efficacité énergétique dépendra des besoins en chauffage et en éclairage de chaque actif. À noter que nous n'avons pas pris en compte l'option de trajectoire pour les entrepôts frigorifiques disponible dans l'outil CRREM.
- Le résidentiel constitue une surprise positive, avec plus de marchés « en-dessous du budget » ou en avance sur leurs trajectoires. Cela pourrait être dû à la hausse des prix de l'énergie et des occupants plus soucieux de limiter leur consommation énergétique.
- Il se peut également que l'échantillon résidentiel de CFP comporte des actifs plus efficaces énergétiquement par rapport à l'ensemble du parc résidentiel et aux autres types d'actif.

ÉTAPE 1 : LE ROYAUME-UNI ET LA FRANCE MOINS EN RETARD QUE LA MOYENNE EUROPÉENNE

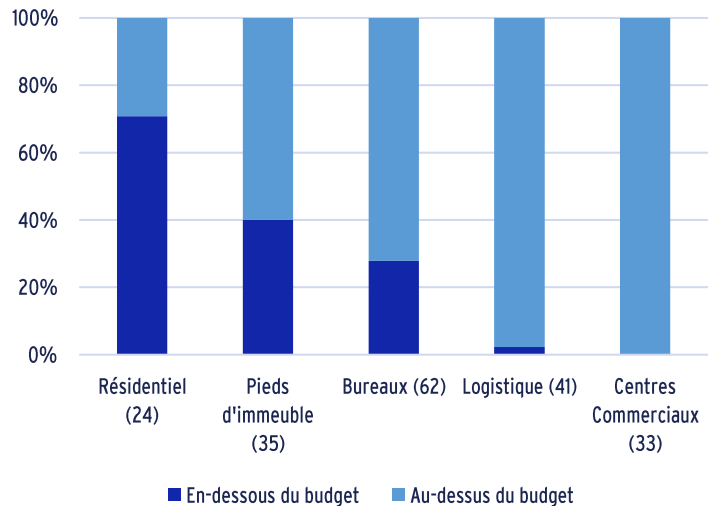
- Étant donné que les moyennes sectorielles masquent les différences entre pays, nous présentons un tableau montrant la différence moyenne entre l'intensité énergétique actuelle réelle et l'intensité énergétique supposée du CRREM par secteur et par pays sélectionné.
- Ce tableau montre que la différence moyenne entre le point de départ et la trajectoire CRREM supposée est de 31 % pour chacun des 196 marchés couverts.
- Notre tableau confirme que les centres commerciaux et la logistique ont le plus de retard à rattraper, tandis que le résidentiel se rapproche le plus de la trajectoire.
- Une analyse avec davantage de données pourraient permettre d'ajuster les estimations d'intensité énergétique de l'Espagne et l'Italie qui pour l'instant se démarquent de la moyenne.
- L'Espagne et l'Italie se distinguent par des estimations de dépassement de budget élevées. Le besoin de climatisation dans ces régions plus chaudes pourrait y contribuer.
- Le Royaume-Uni et la France sont moins en retard par rapport à la moyenne européenne, mais doivent également accélérer la transition carbone dans deux et quatre secteurs, respectivement. Cela s'explique probablement par le fait que leurs trajectoires sont déjà plus faibles et plus ambitieuses.

Catégorisation des marchés : intensité énergétique actuelle estimée par rapport à la trajectoire CRREM en % des marchés couverts par secteur



Sources : AEW Recherche et Stratégie, CFP Green Buildings and CRREM au T2 2024

Catégorisation des marchés : intensité énergétique actuelle estimée par rapport à la trajectoire CRREM en % des marchés couverts par secteur



Sources : AEW Recherche et Stratégie, CFP Green Buildings and CRREM au T2 2024

Différence moyenne estimée entre l'intensité énergétique actuelle réelle et l'intensité énergétique estimée par l'outil CRREM par secteur et par pays (en % du point de départ CRREM 2023)

	Pieds d'immeuble	Logistique	Bureaux	Résidentiel	Centres commerciaux	Moyenne tous secteurs
France	13%	54%	3%	-24%	51%	18%
Allemagne	4%	96%	16%	-5%	46%	29%
Italie	43%	107%	25%		80%	58%
Espagne	135%		115%	34%	223%	123%
Royaume Uni	-25%	55%	-3%	-23%	56%	17%
Moyenne 20 pays	10%	65%	18%	-1%	66%	31%

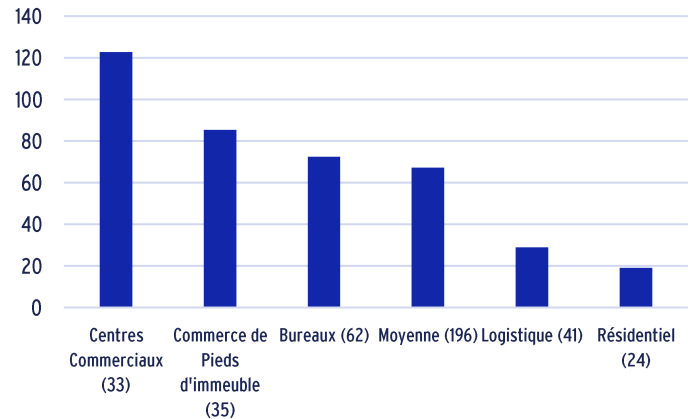
Sources : AEW Recherche et Stratégie, CFP Green Buildings and CRREM au T2 2024

ÉTAPE 2 - INTÉGRER LE CARBONE INCORPORÉ DES RÉNOVATIONS REQUISES

LE CARBONE INCORPORÉ DES RÉNOVATIONS EST ESTIMÉ À 67 KG CO₂/M²

- Nous abordons ensuite la question du carbone incorporé des rénovations en estimant la quantité de carbone produite et la compensation correspondante en termes de réduction requise d'intensité énergétique opérationnelle.
- Notre analyse se fait au niveau du marché et n'aborde pas les durées d'amortissement au niveau des actifs pour la faisabilité de rénovations spécifiques.
- CFP estime, pour chaque actif, les rénovations nécessaires pour respecter la trajectoire ainsi que les économies de CO₂ et de kWh réalisées au cours de la période.
- Cela nous permet d'utiliser la fonction expliquée en page 4 pour estimer le carbone incorporé des rénovations requises pour chacun des 964 bâtiments de l'échantillon.
- Dans le graphique, nous estimons en moyenne à 67 kg/m² le carbone incorporé (CO₂) en moyenne sur l'ensemble des 196 marchés immobiliers.
- Encore une fois, le carbone incorporé pour les centres commerciaux est bien supérieur à cette moyenne tous secteurs, tandis que les actifs résidentiels et logistiques affichent un niveau inférieur à la moyenne tous secteurs.

Carbone incorporé estimé et cumulé des rénovations nécessaires par secteur en CO₂/m²

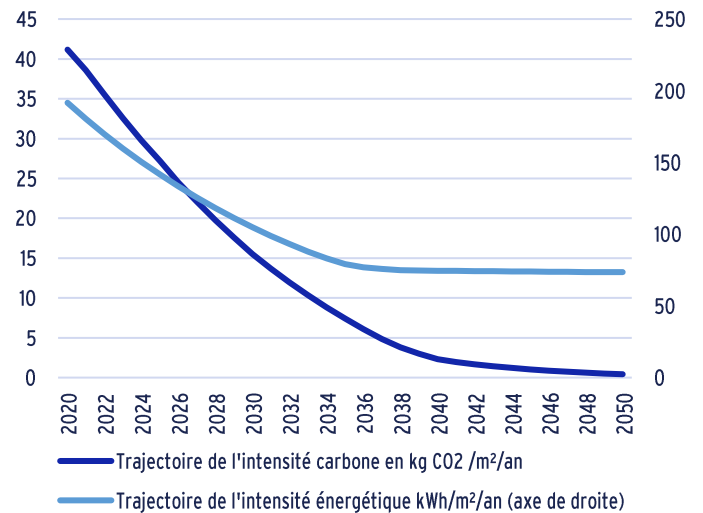


Sources : CFP and AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

LE FACTEUR DE CONVERSION SE FONDE SUR LES TRAJECTOIRES CRREM

- Après avoir estimé le carbone incorporé cumulé des rénovations, nous traduisons les émissions de CO₂ en kWh/m²/an en appliquant un facteur de conversion, calculé à partir des trajectoires CO₂ et kWh CRREM alignées sur l'Accord de Paris.
- L'hypothèse clef est que les trajectoire CRREM envisagent un carbone ramené à zéro pour atteindre l'objectif de l'Accord de Paris, mais que cela n'est pas nécessaire pour les kWh.
- Cela implique que la décarbonation du réseau énergétique sera effective à terme. Il est vrai qu'elle est bien engagée en Europe, malgré des rythmes de décarbonation différents entre pays.
- Cela laisse également un objectif réaliste de réduction de l'intensité énergétique opérationnel, car il est peu probable que les bâtiments soient entièrement neutres en termes de consommations énergétiques.
- Le carbone incorporé des rénovations n'est pas opérationnel, et pourrait être affecté à une autre partie du budget carbone, comme la construction. Cependant, nous avons supposé que la plupart des investisseurs responsables le prennent en compte dans le budget de capex et de gestion d'actifs.

Trajectoire des GES et de l'intensité énergétique du CRREM dans les 20 pays couverts pour cinq secteurs immobiliers

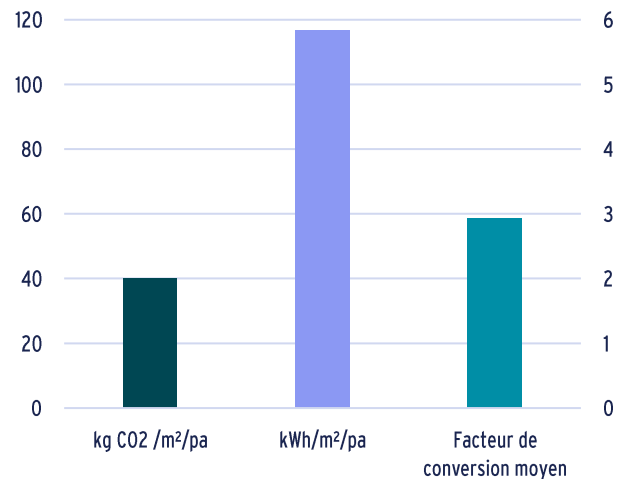


Sources : CRREM and AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

LE FACTEUR DE CONVERSION TRADUIT LA RÉDUCTION DU CO₂ EN KWH

- Les trajectoires ci-dessus montrent que sur les 196 marchés couverts dans 20 pays et cinq secteurs immobiliers, la décarbonation doit passer de 40 kg de CO₂/m²/an à zéro.
- Dans le même temps, CRREM fournit également une réduction moyenne équivalente de 117 kWh/m²/an (de 191 kWh/m²/an à 74 kWh/m²/an).
- Cela signifie que pour chaque kg de CO₂/m²/an, une réduction de 2,9 kWh/m²/an est nécessaire (=117/40) sur les marchés européens.
- En moyenne, nous appliquons ce facteur de conversion de 2,9 pour convertir le carbone incorporé des rénovations en kg de CO₂/m² en équivalent kWh/m²/an de réduction d'intensité énergétique.
- Ce facteur de conversion généralisé a été discuté avec les équipes du CRREM.* Il ne tient pas compte du mix énergétique différent entre rénovations lourdes et plus légères. Les rénovations lourdes (comme le remplacement de la toiture et de la façade) sont susceptibles de réduire la consommation de gaz, tandis que les rénovations plus légères impactent plus rapidement la consommation d'électricité.

Estimation du facteur de conversion de kg CO₂/m²/an par rapport kWh/m²/an basé sur la réduction de la trajectoire moyenne



Sources : CRREM and AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

* Pour plus de détails, se référer à l'annexe C.

IMPACT SUR LA TRAJECTOIRE AJUSTÉE DE LA PRISE EN COMPTE DU CARBONE INCORPORÉ

- Avec un niveau de carbone incorporé de 67 kg/CO₂/m² et un facteur de conversion moyen de 2,9, l'impact cumulé des rénovations en kWh devrait atteindre 195 kWh/m², tous secteurs confondus.
- Cependant, la surpondération en commerces et en bureaux de l'univers analysé nécessite une compensation amenant le carbone incorporé total à 230 kWh/m².
- L'impact du carbone incorporé des rénovations associées est ainsi visible en appliquant la compensation supplémentaire requise à la trajectoire ajustée précédente (pour le point de départ plus élevé), nous pouvons visualiser l'impact du carbone incorporé des rénovations.
- Pour compenser la moyenne de 230 kWh/m² d'énergie incorporée dans les rénovations, nous devons ajuster la trajectoire à la baisse de 8,5 kWh/m²/an, en moyenne, sur la période 2024-50.
- Comme précédemment, nous procédons à ces ajustements pour chacun des 196 marchés européens, dans 20 pays différents et pour cinq secteurs immobiliers.
- Pour accélérer la transition carbone, des efforts supplémentaires de réduction de l'intensité énergétique sont nécessaires pour la plupart des marchés européens.
- Là encore, les résultats pour les différents marchés peuvent varier de manière significative en fonction de l'ampleur des rénovations nécessaires et de l'écart actuel par rapport aux trajectoires du CRREM.

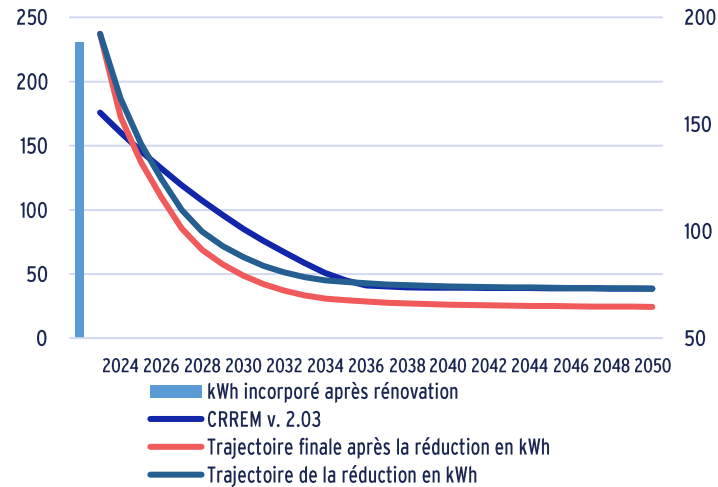
LES BUREAUX DAVANTAGE AFFECTÉS PAR LA PRISE EN COMPTE DU CARBONE INCORPORÉ

- Après avoir quantifié l'impact du carbone incorporé des rénovations requises, nous pouvons actualiser le classement des marchés selon l'intensité énergétique et par type d'actif.
- Les centres commerciaux et la logistique continuent d'afficher le plus de retard à rattraper - par rapport à la trajectoire initiale du CRREM.
- D'autres marchés de bureaux, de commerces de pied d'immeuble et en résidentiel, sont considérés en retard par rapport à la trajectoire en raison de la prise en compte du carbone incorporé des rénovations.
- La prise en compte du carbone incorporé a eu un impact significatif pour les bureaux, classant 9 marchés supplémentaires sur 62 dans la catégorie en retard par rapport aux objectifs de décarbonation.

ÉTAPE 2 : L'IMPACT CUMULÉ DU CARBONE INCORPORÉ RESTE LIMITÉ

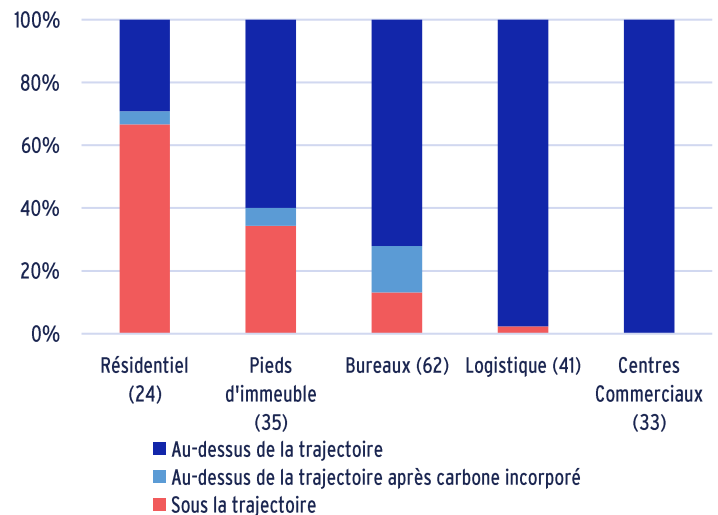
- Les moyennes sectorielles masquant les différences géographiques, nous présentons un tableau montrant l'impact moyen et par pays de la prise en compte du carbone incorporé issue des rénovations visant à réduire l'intensité énergétique.
- Ce tableau montre que l'impact moyen du carbone incorporé modifie le point de départ en kWh/m²/par an de 2 % supplémentaires.
- Les centres commerciaux et la logistique restent les secteurs avec le plus de retard à rattraper, tandis que les marchés résidentiels sont plus en ligne avec les trajectoires de décarbonation.
- Même si aucun centre commercial ne change de catégorie, l'impact du carbone incorporé des rénovations est en fait le plus important, avec un impact supplémentaire de 6 % - passant de 66 % à 72 %.
- En termes géographiques, l'Espagne et l'Italie sont les plus négativement affectés par la prise en compte du carbone incorporé des rénovations, avec des augmentations respectives de 5 % et 4 %.

Trajectoire moyennes initiales et ajustées (avant et après la prise en compte du carbone incorporé des rénovations) pour l'ensemble des 196 marchés (kWh/m²/an)



Sources : AEW Recherche et Stratégie, CFP Green Buildings and CRREM au T2 2024

Catégorisation des marchés : intensité énergétique actuelle estimée par rapport à la trajectoire CRREM en % des marchés couverts par secteur



Sources : AEW Recherche et Stratégie, CFP Green Buildings and CRREM au T2 2024

Impact du carbone incorporé des rénovations sur l'intensité énergétique ajustée du CRREM par secteur et par pays (en % du point de départ CRREM 2023)

	Pied d'immeuble	Logistique	Bureaux	Résidentiel	Centres commerciaux	Moyenne tous secteurs
France	3 %	3 %	0 %	0 %	7 %	2 %
Allemagne	0 %	2 %	1 %	0 %	5 %	1 %
Italie	4 %	2 %	2 %		8 %	4 %
Espagne	7 %		3 %	0 %	13 %	5 %
Royaume-Uni	0 %	1 %	0 %	0 %	5 %	1 %
Moyenne 20 pays	1 %	1 %	1 %	0 %	6 %	2 %

Sources : AEW Recherche et Stratégie, CFP Green Buildings and CRREM au T2 2024

ÉTAPES 3 & 4 - MISE À JOUR DES COÛTS DE RÉNOVATION ET DES VALEURS VÉNALES

LA MÉTHODE DE CALCUL DES COÛTS DE RÉNOVATION RESTE INCHANGÉE

- L'analyse de septembre 2023 avec l'ancien échantillon de CFP démontrait que le coût moyen des rénovations requises était plus de deux fois supérieur à notre estimation de 8 EUR/m²/an basée sur le CRREM.
- Cependant, nous intégrons une réduction du coût futur des rénovations (conformément au CRREM), alors que les coûts de CFP étaient exprimés en prix courants.
- Nous renouvelons l'exercice entre un portefeuille CFP de 964 actifs et nos estimations de marchés, tous exprimés en prix courants.
- Le coût moyen des rénovations estimé par CFP s'élève à 10 euros/m²/an, bien en dessous de notre estimation de 14 euros/m²/an basée sur CRREM, l'écart le plus important se situant dans les secteurs de la logistique et du résidentiel.
- Ce résultat inversé nous conforte dans l'idée que notre méthodologie initiale d'estimation des coûts de rénovation est cohérente.
- Celle-ci suppose que les coûts diminuent à terme et sont ajustés par marché, sur la base de l'indice Arcadis par ville - comme décrit plus en détail dans l'étude de septembre 2023.
- Au fil du temps, les coûts de rénovations futures pourront être mieux estimés à mesure que les réductions des coûts réels sont mieux comptabilisées.

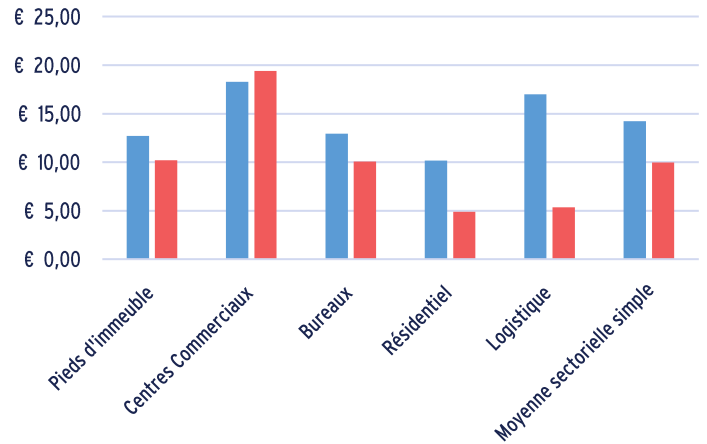
ÉTAPE 3 : MALGRÉ UNE RÉDUCTION REQUISE PLUS IMPORTANTE, MÊME APPROCHE EN TERMES DE COÛTS

- L'une des principales hypothèses du CRREM est que les coûts des rénovations requises sont plus élevés par m² pour les rénovations lourdes où la réduction cumulée requise de l'intensité énergétique est plus importante.
- Les coûts annuels sont également supposés diminuer à terme, à mesure que les progrès technologiques, les économies d'échelle et l'efficacité de la production s'amorceront lorsque davantage d'investisseurs mettront en œuvre les rénovations.
- En raison des points de départ estimés plus élevés de l'étape 1 et du carbone incorporé de l'étape 2, nous estimons que sur les 196 marchés couverts, une réduction cumulée de l'intensité énergétique de 63 % est nécessaire.
- Il s'agit d'une augmentation par rapport à l'estimation de l'année dernière, qui était de 54 % sur la période de détention supposée de 20 ans.
- Il convient de noter que l'augmentation des coûts associée est le reflet des étapes 1 et 2 et non une augmentation des coûts nominaux des rénovations elles-mêmes.

ÉTAPE 4 : BAISSÉ DES VALEURS VÉNALES AU DÉNOMINATEUR

- Dans la 4e étape, nous avons mise à jour la valeur en capital de chaque marché pour prendre en compte les évolutions des valeurs prime en 2023 telles que reportées par CBRE.
- Il s'agit de la même méthodologie que pour les autres primes de risque dans notre approche des rendements ajustés aux risques qui compare rendements globaux exigés et requis.
- Les valeurs en capital de l'année dernière pour les commerces de pieds d'immeuble et les centres commerciaux ont été calculées sur la base de 3,0 fois le prix médian, tandis que les valeurs en capital prime des autres typologies n'étaient pas ajustées.
- Sur cette base, la valeur en capital prime tous secteurs (ajustée) a diminué de plus de 9 % entre fin 2022 et fin 2023 (de 11 700 euros au m² à 10 700 euros au m²).
- Cette réduction du dénominateur devrait avoir un impact à la hausse sur les coûts de rénovation exprimés en % de la valeur en capital.
- La logistique est le seul secteur où les valeurs prime n'ont pas connu, en moyenne, de baisse significative entre les deux périodes.

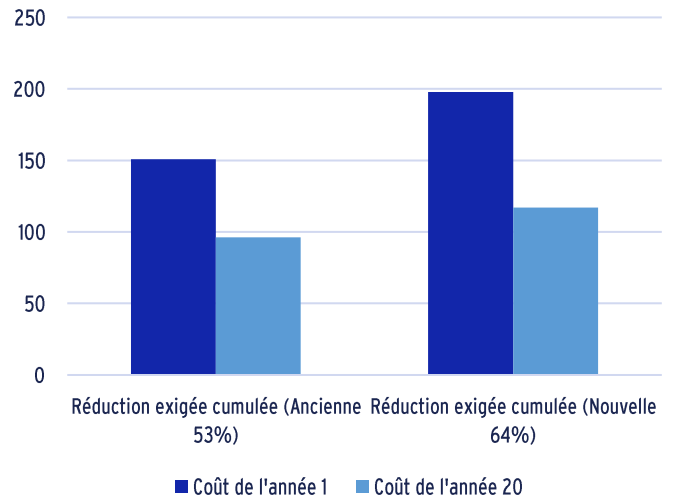
Comparaison du coût annuel actuel de réduction de l'énergie au m² en EUR (prix actuels)



■ Coûts estimés par secteurs (AEW) ■ Estimation de l'échantillon portefeuille CFP

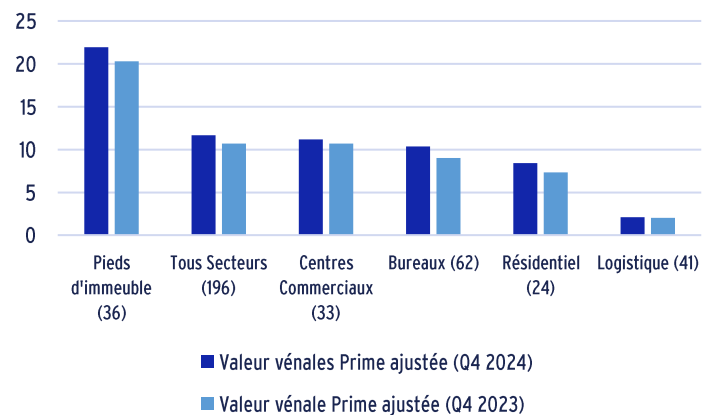
Sources : AEW Recherche et Stratégie, CFP Green Buildings and CRREM au T2 2024

Réduction supposée du coût de rénovation au m² sur une période de détention de 20 ans en EUR



Sources : AEW Recherche et Stratégie and CRREM au T2 2024

Étape 4 : Comparaison des valeurs vénale prime ajustées, en milliers EUR/m², par secteur



Sources : CRREM, Arcadis and AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

ÉTAPE 5 - ESTIMATION DES COÛTS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PAR MARCHÉ

ÉTAPE 5 : LA PRIME DE RISQUE DE TRANSITION EST ESTIMÉE À 19 POINTS DE BASE PAR AN

- La prime de risque de transition climatique est estimée à 19 pdb en moyenne tous secteurs confondus. La hausse de cette prime par rapport à l'année dernière s'explique par :
 - Étape 1 : L'ajustement de la trajectoire de décarbonation en fonction de l'intensité énergétique réelle de départ (supérieure ou inférieure à ce qui était initialement estimé)
 - Étape 2 : L'intégration du carbone incorporé issu des rénovations énergétiques requises
 - Étape 3 : Confirmation des coûts de rénovation (inchangé)
 - Étape 4 : Mise à jour des valeurs vénale prime
- Le graphique ci-contre montre que l'ajustement principal provient de l'étape 1 avec 2 pdb supplémentaires par an. Le second impact de 1,1 pdb est dû à la plus faible valeur vénale qui réduit le dénominateur dans l'étape 4. Ensuite, le carbone incorporé lié aux rénovations contribue à hauteur de 0,9 pdb.
- Enfin, la méthodologie de calcul des coûts de rénovation reste inchangée.

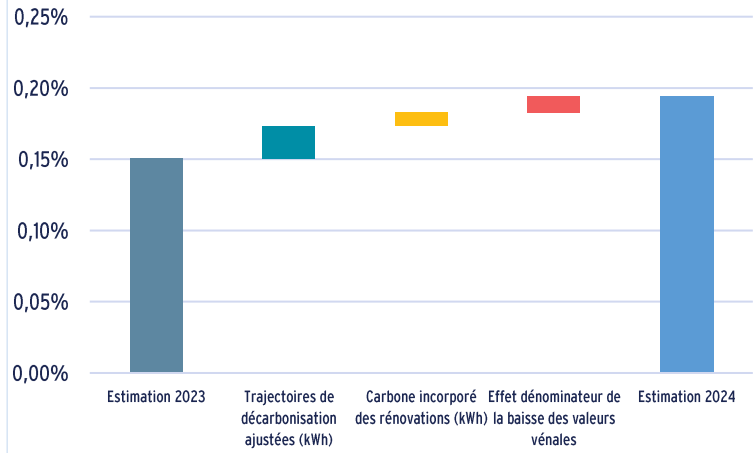
MALGRÉ UNE HAUSSE DE 30 %, LE RISQUE DE TRANSITION RESTE MODÉRÉ

- Comme précédemment, les coûts annuels requis pour la réduction de l'intensité énergétique sont exprimés en pourcentage des valeurs vénale (ajustées) pour chaque marché.
- Cela équivaut à une prime de risque annuelle de transition climatique que les investisseurs devraient exiger pour compenser les rénovations annuelles requises pour réduire l'intensité énergétique.
- Cette prime moyenne de risque de transition tous secteurs en Europe est estimée à 19 pdb, en hausse de près de 30 % par rapport à notre estimation de 15 pdb de l'année dernière.
- À l'instar des résultats de septembre 2023, le secteur de la logistique affiche la prime de risque de transition climatique la plus élevée, principalement en raison de la valeur vénale relativement plus basse au m² en logistique.
- Les primes de risque en commerce de pied d'immeuble et en résidentiel restent inchangées, en moyenne.
- Les centres commerciaux et la logistique ont enregistré des augmentations de 4 pdb et 3 pdb respectivement, correspondant à des hausses de 44 % et 40 %.

UNE PRIME DE TRANSITION MAXIMALE DE 98 POINTS DE BASE

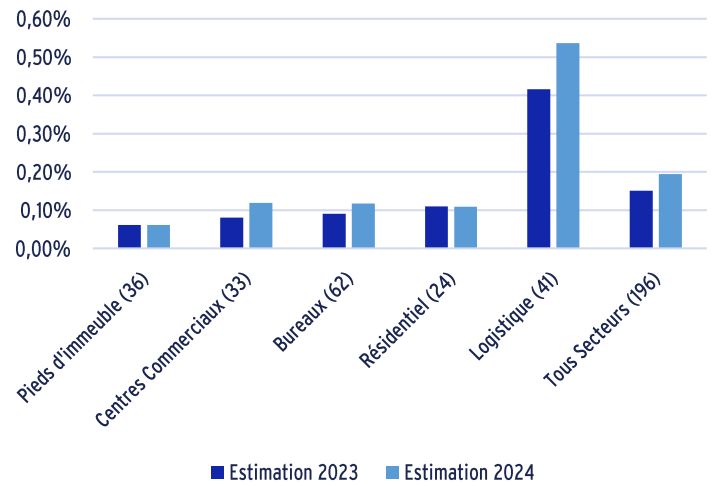
- Pour illustrer les variations entre marchés, nous montrons les primes de risque minimale et maximale pour tous les 196 marchés.
- Les coûts annuels pour les dépenses de rénovation vont de 1 pdb pour le commerce de pied d'immeuble et le résidentiel à 98 pdb pour la logistique à Lille.
- La plus grande variation des coûts est dans le secteur de la logistique, où la différence entre les coûts les plus élevés et les plus bas du secteur pour les marchés couverts est d'environ 80 pdb.
- Dans d'autres secteurs, la variation est nettement plus faible, avec une variation moyenne de 23 pdb entre le coût le plus élevé et le coût le plus bas.
- La variation moyenne entre le secteur le plus élevé et le plus bas au sein d'une même ville s'élève à 28 pdb.
- Les maxima s'élèvent à 23 pdb pour le commerce de pied d'immeuble à Budapest, les bureaux à Bordeaux avec 28 pdb, le résidentiel à Malmö avec 30 pdb et les centres commerciaux à Bristol avec 22 pdb.

Evolution de la prime de risque de transition climatique: dépenses d'investissement pour améliorer l'efficacité énergétique, mesurées en % de la valeur vénale prime par m², pour l'ensemble des 196 marchés immobiliers européens



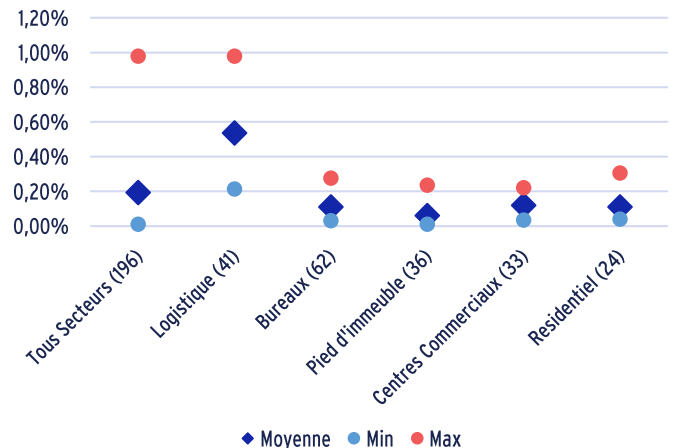
Sources : CBRE, CFP, CRREM, MSCI, AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

Coûts annuels de réduction de l'énergie 2024-2033 en % de la valeur en capital prime ajustée au m² par secteur (moyenne européenne)



Sources : CBRE, MSCI, AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

Dépenses d'investissement pour réduire l'intensité énergétique 2024-2033 en % de la valeur en capital prime ajustée au m² par secteur (moyenne européenne, valeurs minimales et maximales)



Sources : CBRE, MSCI, AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

ÉTAPE 5 – ANALYSE DE LA PRIME DE RISQUE CLIMATIQUE

LA PRIME DE RISQUE DE TRANSITION EN LOGISTIQUE PRIME ÉVALUÉ À 54 PDB EN MOYENNE

- Le secteur de la logistique affiche la prime de risque de transition climatique la plus élevée, principalement en raison de la valeur vénale prime au m² relativement plus basse. La moyenne des 41 villes, qui s'élève à 54 pdb, inclue des marchés secondaires en logistique où les valeurs vénales au m² sont faibles.
- Lille se distingue avec une prime de 98 pdb, un niveau plus élevé que les autres marchés logistique régionaux français.
- Paris a une prime de risque de transition supérieure à la moyenne, car les valeurs vénales en logistique en région parisienne ne sont pas aussi élevées qu'en Allemagne et aux Pays-Bas.
- C'est également le cas de la logistique à Milan, contrairement aux bureaux milanais (voir ci-dessous).
- En revanche, Londres se distingue par la prime de risque la plus faible, le marché ayant la valeur vénale au m² la plus élevée d'Europe.
- Les marchés d'Europe centrale, Varsovie et Prague, se situent dans la moyenne.

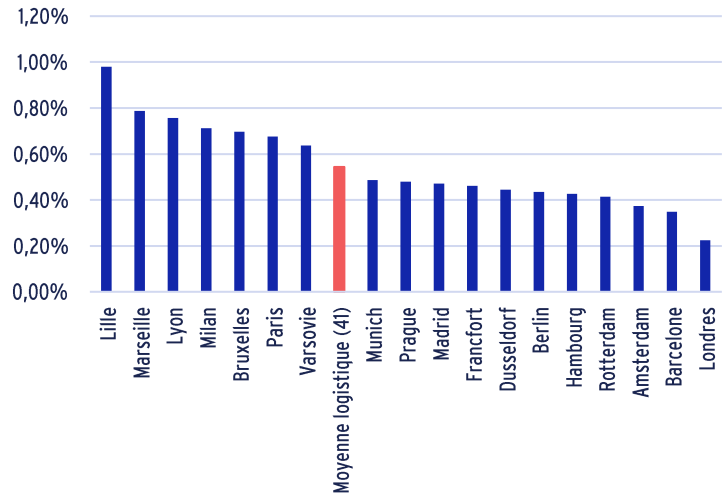
LA PRIME DE RISQUE DE TRANSITION DES BUREAUX PRIME À 12 PDB EN MOYENNE

- Le secteur des bureaux affiche une prime de risque pour la transition climatique de 12 pdb, en moyenne sur les 62 marchés couverts.
- Cette moyenne semble élevée par rapport aux marchés représentés sur le graphique car elle comprend des marchés de bureaux régionaux où les valeurs vénales au m² sont faibles.
- Les primes de risque de transition pour les bureaux vont de 3 pdb à Zurich et Genève où la valeur vénale au m² est élevée à 27 pdb pour les marchés régionaux français où la valeur vénale au m² est plus faible.
- La prime de risque de transition de Londres et de Paris est estimée à 9 pdb en raison de leurs valeurs vénales prime élevées.
- Les marchés allemands se situent en-dessous de la moyenne de toutes les villes.
- Lyon se distingue sur le graphique avec une prime de risque de transition relativement élevée, bien qu'ayant une valeur vénale au m² similaire à celle des deux marchés suivants (le prix au m² s'élève actuellement à 5 900 € / m² à Lyon, contre 6 200 € / m² à Prague et 6 960 € / m² à Barcelone).

UN RISQUE DE TRANSITION MOYEN DE 24 PDB POUR LES BUREAUX NON-PRIME

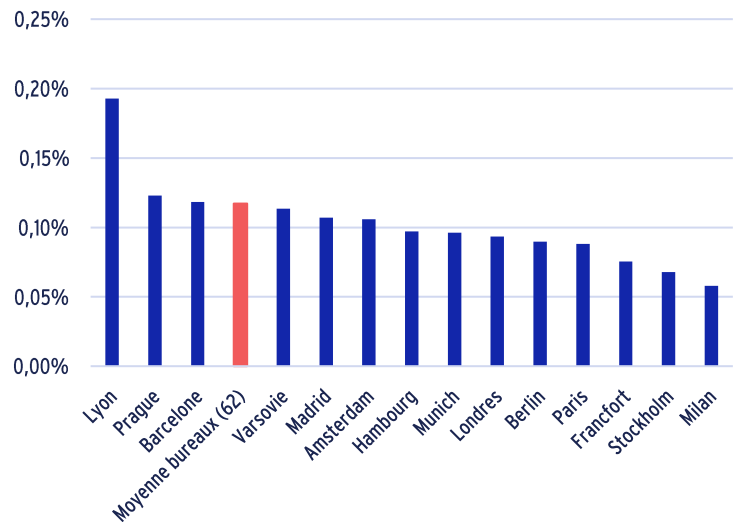
- Comme il ne devrait pas y avoir de différence notable de risque de transition entre actifs bien localisés et ceux localisés dans des zones secondaires, la prime de risque climatique en pdb est plus élevée pour les actifs secondaires uniquement du fait de valeurs vénales plus faibles.
- Comme l'an dernier, nous utilisons un facteur d'ajustement de la valeur vénale pour les actifs secondaires pour chaque marché, issue de l'analyse des prix de transactions. Ce facteur s'applique aux valeurs en capital prime révisées à fin 2023.
- Par rapport à la moyenne de 12 pdb pour tous les marchés des bureaux prime, nous affichons une moyenne de 24 pdb de dépenses d'investissement requises pour les marchés des bureaux secondaires.
- Pour certains marchés, l'impact sur les actifs secondaires pourrait être plus important, comme à Milan, passant de 6 pdb pour les marchés prime à 22 pdb pour les marchés secondaires.
- Dans un marché efficace, nous supposons que la prime de risque climatique supplémentaire de 12 pdb pour les actifs secondaires est reflétée dans les taux de rendement plus élevés pour ce type d'actifs.
- Cependant, il est probable que ce ne soit pas (encore) le cas actuellement.

Risque de transition pour les marchés logistique par ville, en % de la valeur vénale prime



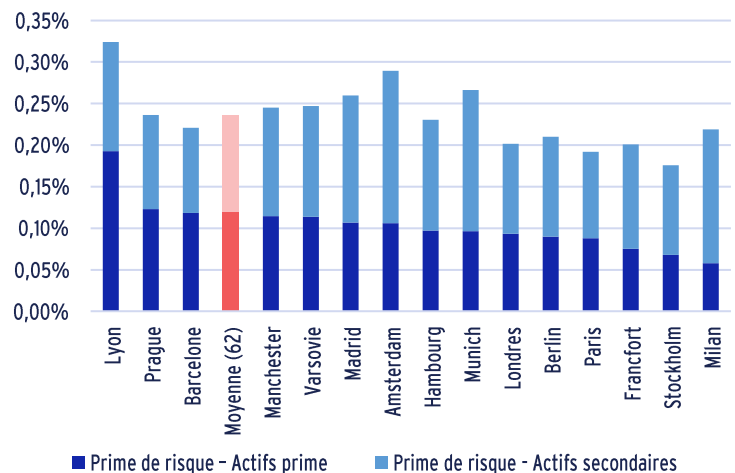
Sources : CBRE, MSCI, AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

Risque de transition pour les marchés de bureaux par ville, en % de la valeur vénale prime



Sources : CBRE, MSCI, AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

Prime de risque de transition climatique supplémentaire pour les marchés de bureaux secondaires, en % de la valeur vénale



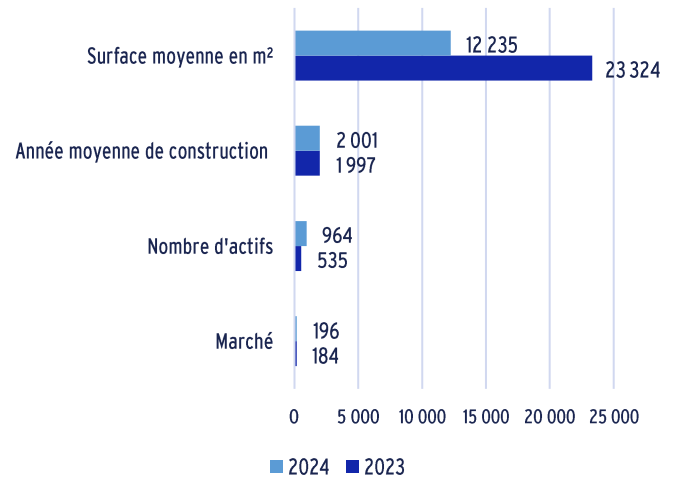
Sources : CBRE, MSCI, AEW Recherche et Stratégie au T2 2024

ANNEXES - MÉTHODOLOGIE

A: UN ÉCHANTILLON ÉLARGI POUR AMÉLIORER SA REPRÉSENTATIVITÉ

- L'objectif principal de l'échantillonnage est de créer une sélection représentative de bâtiments qui correspond à notre couverture de 196 marchés, couvrant 5 secteurs immobiliers dans 20 pays européens.
- Cette année, l'échantillon est élargi pour couvrir 964 bâtiments (contre 535 en 2023).
- Une zone plus large a été utilisée pour la cartographie des bâtiments autour des villes, intégrant des actifs moins importants et moins centraux qui ont diminué la taille moyenne en m² par rapport à l'échantillon de 2023.
- Dans nos comparaisons entre les estimations de la consommation d'énergie finale par CFP et BPIE, nous utilisons le même échantillon sous-jacent que celui présenté ci-dessus.
- Les comparaisons avec CRREM et Deepki n'utilisent pas le même portefeuille d'échantillons de bâtiments, mais sont fondées sur des moyennes nationales et sectorielles.
- Les moyennes de consommation d'énergie par pays et par secteur issues de l'outil CRREM sont fondées sur des données réelles mesurées en 2020 et sont des données estimées après 2020.
- Les moyennes de consommation d'énergie par pays et par secteur fournies par Deepki sont basées sur des données réelles mesurées.

COMPARAISON DE L'ÉCHANTILLON REPRÉSENTATIF DU MARCHÉ - 2023 VS. 2024



Sources : AEW Recherche et Stratégie

B: RÉNOVATIONS RECOMMANDÉES PAR LES ALGORITHMES DE CFP PAR TYPOLOGIE D'ACTIF

- Dans notre étude, nous utilisons les estimations sur l'efficacité énergétique des bâtiments de l'organisme CFP. Ces estimations sont fondées sur quatre variables que nous avons fournies pour chacun des 964 immeubles :
 - année de construction
 - nombre d'étages
 - superficie totale
 - type d'actif
- Ces données sont référencées par CFP à une base de données complète contenant plus de 350 archétypes de bâtiments, permettant d'estimer la consommation énergétique actuelle avec une précision de l'ordre de 70 %.
- Selon ces estimations, les dépenses d'investissement ou initiatives suivantes sont recommandées pour les immeubles tertiaires : système de gestion technique des bâtiments (GTB), isolation de la toiture et des murs, pompe à chaleur hybride, éclairage LED, température de chauffage plus basse.
- En ce qui concerne les bâtiments résidentiels, sont recommandés : thermostats intelligents, isolation du sol, double / triple vitrage.

C: CONVERSION DU CARBONE INCORPORÉ DES RÉNOVATIONS EN CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE OPÉRATIONNELLE

- La conversion des kg de CO₂ incorporé issues des rénovations requises, en réductions d'énergie mesurées en kWh est complexe en raison des différences de sources d'énergie et de leur utilisation dans les pays de notre échantillon et les secteurs immobiliers.
- L'outil CRREM reflète ces différences dans les trajectoires, mais la conversion directe pour chaque pays et secteur immobilier produit des résultats disproportionnés car elle pénalise les pays dont les sources d'énergie sont déjà en partie décarbonées, et favorise les pays plus dépendants de sources d'énergies carbonées.
- Par conséquent, après consultation avec l'équipe CRREM et en supposant que leurs estimations du carbone incorporé pour les rénovations légères, moyennes et lourdes tiennent compte des matériaux, du transport, des sources d'énergie et de la technologie de production, un facteur de conversion simplifié de 2,9 kg de CO₂ par kWh a été appliqué à l'échantillon.

À PROPOS D'AEW

Le groupe AEW¹ est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 78,7 Mds€ d'actifs sous gestion au 30 juin 2024. Le groupe AEW compte plus de 860 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Singapour. Le groupe AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissement immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement. Le groupe AEW représente la plate-forme d'investment management immobiliers de Natixis Investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 30 juin 2024, AEW gère en Europe² 37,1 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats, dont 20 SCPI et 2 OPCI grand public en France représentant plus de 9 Mds€, qui classent AEW³ parmi les cinq plus grands acteurs⁴ de l'épargne immobilière intermédiée en France. AEW en Europe compte plus de 515 collaborateurs répartis dans 11 bureaux et détient un long track record dans la mise en œuvre réussie, pour le compte de ses clients, de stratégies d'investissement core, value added et opportuniste. Ces cinq dernières années, le groupe AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de 18,5 Mds€ en Europe.

CONTACTS - RECHERCHE & STRATÉGIE



HANS VRENSEN CFA^{®2}, CRE
Head of Research & Strategy
Tel. +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



IRÈNE FOSSÉ MSC
Director
Tel. +33 (0) 1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



ALEXEY ZHUKOVSKIY CFA^{®2}
Associate Director
Tel. +44 (0)78 8783 3872
alexey.zhukovskiy@eu.aew.com



KEN BACCAM MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



RUSLANA GOLEMDJIEVA
Analyst
Tel. +44 (0)20 7016 4832
ruslana.golemdjieva@eu.aew.com



ISMAIL MEJRI
Associate
Tel. +33 (0) 1 78 40 39 81
ismail.mejri@eu.aew.com

CONTACTS - RELATIONS INVESTISSEURS



ALEX GRIFFITHS
Managing Director
Tel. +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com



BIANCA KRAUS
Managing Director
Tel. +49 893 090 80 710
bianca.kraus@eu.aew.com



MATILDA WILLIAMS
Director
Tel. +44 (0)7795 374 668
matilda.williams@eu.aew.com



EMMANUEL BRECHARD
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 53
emmanuel.brechard@eu.aew.com

LONDON

AEW
Level 42, 8 Bishopsgate
London EC2N 4BQ
UNITED KINGDOM

PARIS

AEW
43 Avenue Pierre-Mendès France
75013 Paris
FRANCE

DÜSSELDORF

AEW
Steinstraße. 1-3
D-40212 Düsseldorf
GERMANY

1 Le groupe AEW comprend (i) AEW Capital Management, L.P. en Amérique du Nord et ses filiales en propriété exclusive, AEW Global Advisors (Europe) Ltd, AEW Asia Pte. Ltd. et AEW Asia Limited et (ii) la société AEW Europe SA et ses filiales. AEW Capital Management est la société soeur d'AEW Europe SA qui sont détenues par Natixis Investment Managers.

2 Le groupe AEW est présent en Europe au travers de ses filiales AEW Europe LLP, AEW Invest GmbH, AEW et AEW S.à.r.l.

3 AEW est la société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (numéro GP-07 000043, en date du 10 juillet 2007) pour l'ensemble de l'activité institutionnelle et grand public du groupe AEW en France.

4 Classement ASPIM « Les fonds immobiliers grand public 3ème trimestre 2023 » selon la capitalisation totale SCPI, OPCI et SCI grand public.

* Source: Institutional Real Estate Inc., Global Investment Managers 2023 Special Report

CFA[®] et Chartered Financial Analyst[®] sont des marques déposées appartenant au CFA Institute

La présente communication commerciale est émise par le Groupe AEW et ne peut être reproduite en tout ou partie, sans autorisation préalable d'une des sociétés du Groupe AEW. Cette communication ne constitue pas une recommandation d'investissement et elle vous est communiquée à titre d'information. Elle ne saurait constituer ni une offre, ni une invitation ou incitation aux fins d'acquisitions de parts ou titres des fonds gérés par le Groupe AEW. Les produits ou services qui y sont décrits ne prennent en considération aucun objectif d'investissement spécifique, aucune situation financière, ni aucun besoin particulier de quelque destinataire que ce soit.

Il est rappelé qu'investir comporte des risques, dont le risque de perte en capital. La valeur des investissements et les rendements peuvent aussi bien augmenter que diminuer. Il convient de se référer à la documentation réglementaire des produits pour tenir compte de l'ensemble de leurs objectifs, des risques et de leurs caractéristiques dont l'horizon d'investissement recommandé. De même, la fiscalité dépend de la situation de chaque investisseur. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Toutes les projections, estimations et anticipations contenues dans ce document ne sont communiquées qu'à titre d'information et ne doivent en aucun cas être considérées comme une garantie ou une assurance. Aucune promesse, déclaration, garantie ou autre assurance n'est délivrée et ne sera réputée être délivrée sur l'exactitude ou l'exhaustivité des informations ou des opinions figurant dans ce document, lequel est soumis à des ajouts, des modifications et des vérifications. AEW n'est en aucun cas tenu de vous informer de la mise à jour des informations. Le groupe AEW comprend (i) AEW Capital Management, L.P. en Amérique du Nord et ses filiales en propriété exclusive, AEW Global Advisors (Europe) Ltd, AEW Asia Pte. Ltd. et AEW Asia Limited et (ii) la société AEW Europe SA et ses filiales. AEW Capital Management est la société soeur d'AEW Europe SA qui sont détenues par Natixis Investment Managers. Le groupe AEW est présent en Europe au travers de ses filiales AEW IM UK LLP, AEW Invest GmbH, AEW et AEW S.à.r.l. AEW est la société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (numéro GP-07 000043, en date du 10 juillet 2007).