

ALTERNATIVES

L'investissement à impact social dans la pratique : Infrastructure sociale

August 13, 2019

Pour comprendre comment la gestion de l'impact peut être appliquée dans la pratique, notre équipe Franklin Real Asset Advisors, en collaboration avec le cabinet de conseil Tideline, a pris un exemple du secteur immobilier et tenu compte des demandes spécifiques de l'infrastructure sociale. Le troisième article de cette série qui en compte trois explique pourquoi l'infrastructure sociale peut être un choix naturel pour la plupart des investisseurs axés sur l'impact social.

Les actifs en matière d'infrastructure sociale sont les bâtiments physiques essentiels à la prestation de services sociaux, tels que les hôpitaux, les écoles, les tribunaux et les logements abordables. Ainsi, l'infrastructure sociale joue un rôle essentiel dans la santé et le dynamisme des collectivités locales et leur environnement. En dépit de son rôle civique et environnemental primordial, l'infrastructure sociale a fait les frais de sous-investissements au cours de la décennie écoulée. La High-Level Task Force on Investing in Social Infrastructure in Europe a estimé le volume minimum du déficit d'investissement annuel à 142 milliards d'euros.¹

Selon nous, l'infrastructure sociale est un choix naturel pour la plupart des investisseurs axés sur l'impact social. Elle peut avoir un impact positif s'accompagnant d'avantages financiers tels que des rendements prévisibles et stables ainsi qu'une exposition réduite aux risques de marché et systémiques.

Nous étudions la façon dont les investisseurs peuvent maximiser le potentiel de double rendement de l'infrastructure sociale, à savoir un rendement financier attrayant ajusté au risque ainsi que des avantages sociaux et environnementaux, et ce, en procédant à une gestion active de l'impact.

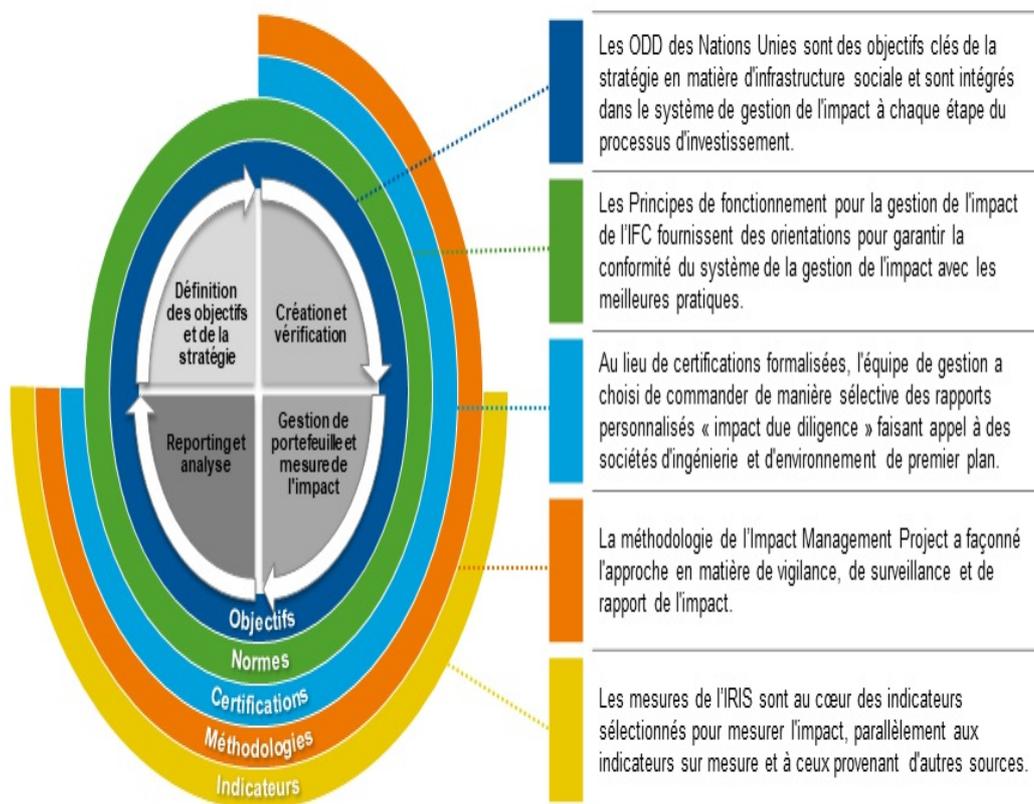
Approche en matière de gestion de l'impact

Franklin Templeton Real Asset Advisors et Tideline ont élaboré une approche en matière de gestion de l'impact reposant sur les meilleures pratiques sectorielles et s'inscrivant dans un engagement de transparence et d'authenticité. Un aspect majeur de la conception est l'intégration de la gestion de l'impact tout au long du processus d'investissement.

Cette approche intègre l'impact des étapes précoces du processus d'investissement (par exemple, l'approvisionnement et la gestion des actifs de l'infrastructure sociale), informe des décisions d'investissement et permet de mesurer correctement l'impact au stade du reporting. Et comme nous nous attendons à ce que la plupart des résultats d'impact souhaités soient atteints à long terme, cette approche devrait favoriser un meilleur suivi dans le temps.

Cadres de la gestion de l'impact en pratique : Pertinence et valeur dans le processus d'investissement

Résumé de l'approche de Franklin Real Asset Advisors en matière d'optimisation des principaux cadres



Source : Franklin Templeton Advisors et Tideline. À titre d'illustration exclusivement.

ODD = Objectif de Développement Durable IFC = International Finance Corporation IRIS = Impact Reporting Investment Standards

Ce qui suit est un débat sur la manière dont nous avons sélectionné les principaux cadres pour notre stratégie d'impact ; la manière dont ils pourraient être utilisés tout au long du processus d'investissement ; leurs limites ; la façon dont ils interagissent et se complètent ; et dans quelle mesure ils peuvent être adaptés de manière appropriée à une stratégie d'investissement.

Objectifs

Cette stratégie d'infrastructure sociale vise six Objectifs de développement durable (ODD) comme objectifs clés :

- Bonne santé et bien-être
- Enseignement de qualité
- Paix, justice et institutions solides
- Villes et communautés durables
- Énergie propre et abordable
- Eau propre et assainissement

Les ODD informent sur l'ensemble du système et du processus de gestion de l'impact. Par exemple, lors du filtrage et de la diligence raisonnable, l'alignement de l'impact d'un actif sur les ODD ciblés est spécifiquement évalué. Dans la mesure de l'impact ont été identifiés des indicateurs qui démontreraient le degré de progrès par rapport aux ODD, également utilisés ultérieurement lors du reporting. Pour finir, nous privilégions, dans la mesure du possible, les opportunités de gestion des actifs de façon à renforcer cet impact conformément aux ODD.

Normes

Nous tenons compte des Principes de fonctionnement pour la gestion de l'impact de l'International Finance Corporation (IFC), parce que ces principes aident à clarifier la contribution que l'investisseur peut apporter dès le départ. Ce concept est important pour identifier la valeur ajoutée qu'un investisseur apporte à l'impact d'un investissement. Néanmoins, les principes de l'IFC ne prescrivent pas de contributions spécifiques et une taxonomie n'est pas disponible, d'où la nécessité d'une personnalisation à ce stade du processus.

Dans ce cas précis, l'illustration ci-dessous met en évidence les contributions essentielles que les investisseurs pourraient obtenir grâce à une stratégie en matière d'infrastructure sociale. Celles-ci ont été réunies pour élaborer un outil de suivi documentant l'impact actuel par rapport à l'impact projeté (ou réalisé) de chaque actif. Cet outil de suivi repose sur un système de notation composé de 10 facteurs : cinq relatifs aux aspects communautaires et cinq aux aspects environnementaux. Les résultats d'impact actuels et projetés vont de 1 à 5 et sont fondés sur différents indicateurs, par exemple les Impact Reporting Investment Standards (IRIS) du Global Impact Investing Network (GIIN) et des rapports de diligence raisonnable.



Source : Franklin Real Asset Advisors et Tideline. À titre d'information seulement.

Certifications

Bien que Franklin Real Asset Advisors ne soit pas en quête de certifications tierces pour les actifs dans sa stratégie en matière d'infrastructure sociale, elle a recours à la méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments développée par le Building Research Establishment (BREEAM) et au Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) à des fins distinctes dans son système de gestion de l'impact.

Au lieu de certifications formelles, l'équipe de gestion a choisi de commander de manière sélective des rapports personnalisés « impact due diligence » faisant appel à des sociétés d'ingénierie et d'environnement de premier plan. Ces rapports fournissent des données précieuses sur l'état actuel de chaque actif et identifient les améliorations environnementales potentielles. Ils donnent des informations de référence par rapport aux certifications BREEAM et LEED, ce qui permet au système de notation de rester au fait des meilleures pratiques et d'obtenir des données environnementales utiles.

Méthodologies

Les outils de diligence raisonnable et le reporting d'impact pour l'étude de cas sont influencés par l'Impact Management Project et ses cinq dimensions d'impact : quoi, qui, comment, contribution, et risque.

En pratique, cela signifie qu'une évaluation annuelle de l'impact pour chaque actif au sein du portefeuille est conçue pour traiter ces cinq dimensions. Cela s'effectue par le biais d'une documentation sur l'alignement des ODD, des contributions spécifiques obtenues ou prévues et par le système de notation composé de 10 facteurs, conçu pour évaluer l'état actuel et futur de la valeur de la communauté et la performance environnementale.

Un rapport d'évaluation de l'impact pour un actif dans le domaine de la santé permettrait de passer en revue les questions suivantes conformément aux cinq dimensions. Les changements dans ces cinq dimensions sont calculés sur une base annuelle, pour surveiller de manière continue et gérer l'impact des investissements en matière d'infrastructure sociale.

Les 5 dimensions de l'Impact Management



Project Exemple du secteur de la santé

QUOI	À quels résultats l'actif contribue-t-il, tels que les résultats dans le domaine de la santé au service des patients au sein de la communauté.
QUI	Qui connaît ces effets et dans quelle mesure étaient-ils mal desservis auparavant (p. ex. les communautés à faible revenu).
COMBIEN	Combien de personnes connaissent les résultats et quel est le degré de changement rencontré (p. ex. la qualité des soins).
CONTRIBUTION	Contribution spécifique de Franklin Real Asset Advisors aux impacts de l'hôpital (p. ex. améliorations opérationnelles ou améliorations énergétiques).
RISQUE	Tout risque potentiel pour la communauté ou l'environnement si les impacts escomptés de l'hôpital ne se produisent pas comme prévu.

Source : Impact Management Project. À titre d'illustration exclusivement.

Indicateurs

Le système de gestion de l'impact pour la stratégie en matière d'infrastructure sociale s'inspire dans une large mesure de la série d'indicateurs des IRIS du GIIN. Les normes IRIS étant le cadre d'indicateurs le plus largement utilisé dans l'investissement à impact social, l'alignement avec les normes IRIS est une façon notable de rendre les résultats d'impact davantage comparables et plus faciles à comprendre. L'atout ultime de cette démarche est une responsabilisation et une transparence accrues dans la performance de l'impact et le reporting.

Néanmoins, l'équipe a également souhaité suivre les indicateurs clés qui ne figuraient pas dans l'ensemble des normes IRIS et a décelé de la valeur dans la création d'indicateurs personnalisés et de normes propres à la classe d'actifs, telles que celles utilisées pour le reporting ESG immobilier par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

La combinaison de normes standard et sur mesure vise à être tant pratique que complète. En pratique, des indicateurs clés de performance sont identifiés pour chaque actif et conçus pour être cumulés au niveau du portefeuille. Par ailleurs, pour rester aligné avec les objectifs définis pour la stratégie, chaque indicateur se rapporte à un ODD.

Par ailleurs, bien que les indicateurs constituent un outil clé pour tout système de gestion de l'impact, nous reconnaissons également la valeur des études de cas portant sur des actifs spécifiques pour illustrer les résultats positifs. Ensemble, les indicateurs quantitatifs et les études de cas qualitatives peuvent présenter un rapport plus complet et plus solide pour les investisseurs.

Recevez directement toutes les perspectives de Franklin Templeton par e-mail. Abonnez-vous au blog [Beyond Bulls & Bears](#).

Pour recevoir des informations abrégées sur l'investissement, suivez-nous sur Twitter [@FTI France](#) et sur [LinkedIn](#).

Mentions légales importantes

Cette documentation d'intérêt général ne saurait constituer un conseil d'investissement individuel, une recommandation ou une incitation à acheter, vendre ou détenir un titre ou à adopter une stratégie d'investissement particulière. Elle ne constitue pas un conseil d'ordre juridique ou fiscal.

Les opinions exprimées sont celles du(des) gestionnaire(s) mentionné(s) et les commentaires, opinions et analyses sont valables en date de mars 2019 et peuvent être modifiés sans préavis. Les informations contenues dans ce document ne constituent pas une analyse complète des événements survenant dans les divers pays, régions ou marchés.

Les données de tierces parties peuvent avoir été utilisées dans la préparation de ce document et Franklin Templeton Investments (« FTI ») n'a pas vérifié, validé ni audité de manière indépendante ces données. FTI décline toute responsabilité quant aux éventuelles pertes dues à l'utilisation de ces informations et la pertinence des commentaires, analyses et opinions contenus dans ces documents est laissée à la seule appréciation de l'utilisateur. Les produits, services et informations peuvent ne pas être disponibles dans toutes les juridictions et sont fournis en dehors des États-Unis par d'autres sociétés affiliées de FTI et/ou leurs distributeurs, dans la mesure où la réglementation/législation locale l'autorise. Veuillez consulter votre conseiller financier pour toute information supplémentaire sur la disponibilité des produits et services dans votre juridiction.

Quels sont les risques ?

Tout investissement comporte un risque, notamment celui de ne pas récupérer le capital investi. La valeur des investissements peut fluctuer à la baisse comme à la hausse et les investisseurs ne sont pas assurés de récupérer la totalité de leur mise initiale. L'investissement dans les titres immobiliers comporte des risques spécifiques, comme la baisse de la valeur du bien immobilier ou la sensibilité accrue à la dégradation des conditions économiques ou au durcissement du cadre réglementaire qui peuvent affecter le secteur. Des stratégies activement gérées pourraient subir des pertes si le jugement porté par le gérant de portefeuille sur les marchés, les taux d'intérêt ou l'attrait, les valeurs relatives, la liquidité ou le potentiel d'appréciation d'investissements particuliers faits pour le portefeuille s'avère erroné. Il ne peut y avoir aucune garantie que les techniques ou que les décisions d'investissement du gérant de portefeuille produiront les résultats escomptés.

[1.](#) Source : Commission européenne : Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe, janvier 2018