

ALTERNATIVES

Déverrouiller l'infrastructure sociale

October 09, 2018

Raymond Jacobs, Managing Director de Franklin Real Asset Advisors, propose une introduction à l'investissement dans les infrastructures sociales et explique ce que cela signifie, non seulement pour les portefeuilles des investisseurs mais pour la société dans son ensemble.

L'infrastructure sociale est une classe d'actifs en pleine croissance, malgré les restrictions budgétaires de ses principaux investisseurs : les gouvernements.

Depuis la crise financière de 2008 et la récession mondiale qui a suivi, les budgets publics ont été réduits et des mesures d'austérité ont été imposées, ce qui a entraîné une réduction des dépenses consacrées aux infrastructures sociales.

Ceci, conjugué à la demande d'infrastructures sociales plus nombreuses et meilleures dans les régions développées telles que l'Europe, fournit à un plus grand nombre d'investisseurs des possibilités de participer au secteur.

En quoi consiste l'infrastructure sociale ?

Chez Franklin Templeton, nous définissons l'infrastructure sociale comme les biens matériels qui facilitent les services sociaux, contribuant à bâtir des collectivités fortes.

Lors de l'Assemblée générale de 2015, les Nations Unies ont adopté 17 « Objectifs de développement durable » destinés à combattre la pauvreté et la faim ainsi qu'à protéger l'environnement, entre autres enjeux.

L'investissement dans l'infrastructure sociale vise à s'aligner sur six de ces objectifs : bonne santé et bien-être, éducation de qualité, travail décent et croissance économique, villes et collectivités durables, action climatique et vie terrestre. Chez Franklin Templeton, nous regroupons ces objectifs en deux catégories : collectivité et environnement.

Un investissement dans l'infrastructure sociale offre la possibilité de poursuivre un objectif double, à savoir générer des rendements financiers et produire un impact social et environnemental positif au niveau communautaire. Les actifs de la classe des infrastructures sociales incluent les établissements de soins de santé et d'éducation, des logements sociaux et abordables, ainsi que les bâtiments liés à la justice, aux services d'urgence et aux services civiques.

Bien que l'accès aux services sociaux dans toute l'Europe soit essentiel à la croissance économique et à la prospérité, on ne fait pas assez pour construire et entretenir adéquatement les installations nécessaires. En investissant dans l'infrastructure sociale, les investisseurs peuvent ajouter des capitaux privés indispensables pour stimuler et protéger les services sociaux fournis aux collectivités.

Les investissements dans l'infrastructure sociale tendent à générer des flux de trésorerie stables, avec des revenus provenant de contrats de location indexés à long terme, qui protègent contre l'inflation pendant que le locataire occupe les lieux.

Défis de l'investissement dans l'infrastructure sociale

Dans toute l'Europe, le niveau d'investissement dans les collectivités est nettement inférieur au niveau requis. L'European Long-Term Investors Association a récemment publié un rapport intitulé « Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe » (Stimuler l'investissement dans les infrastructures sociales en Europe), qui suggère que le déficit total d'investissement dans les infrastructures sociales est proche de 142 milliards d'euros[1].

Au Royaume-Uni, le manque de financement public de l'infrastructure sociale a été identifié comme un problème critique qui doit être résolu par le biais de systèmes de financement alternatifs, pour fournir des services tels que des logements abordables et des soins de santé. Les gouvernements n'ont pas les ressources économiques nécessaires pour construire suffisamment de nouvelles infrastructures ou entretenir celles qui existent déjà, et se tournent de plus en plus vers des sources de capitaux privées pour combler le déficit.

L'environnement pose plusieurs défis, le changement climatique, l'appauvrissement de la biodiversité et la rareté de l'eau étant parmi les plus urgents à relever. Selon le Forum économique mondial, le secteur immobilier représente 40 % de la consommation mondiale d'énergie et 20 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre. Les bâtiments consomment plus d'énergie que l'industrie ou les transports et contribueront davantage aux émissions de CO2 d'ici 2030. Les villes contribuent à la perte de biodiversité par les pressions économiques, la production de déchets et leur présence physique.

Cinq moyens de contribuer à des impacts positifs

Une fois que nous avons identifié les défis sociaux et environnementaux que nous cherchons à relever, nous examinons comment nous aligner avec nos investisseurs pour contribuer aux solutions. Il existe cinq grandes catégories qui décrivent la façon dont nous contribuons à créer des impacts positifs sur la collectivité et l'environnement.

1. Harmoniser notre capital à long terme afin d'être les gardiens fiables des actifs que nous détenons. Notre objectif est de maintenir des actifs performants et d'améliorer ceux qui le sont moins afin d'améliorer les services sociaux et l'empreinte environnementale qu'ils produisent. Dans certaines situations, comme l'achat avec cession-bail, nous pouvons libérer du capital public indispensable et fournir des liquidités aux municipalités.
2. Un investissement accru dans l'infrastructure sociale peut mener à des améliorations fonctionnelles grâce à l'amélioration directe et intentionnelle des installations que nous achetons au moyen de rénovations et d'améliorations. Par exemple, créer plus d'espace ergonomique, améliorer le confort et la fonctionnalité de l'espace pour les locataires et les visiteurs, et trouver d'autres utilisations qui bénéficient à l'ensemble de la collectivité.
3. Nous pouvons créer un impact positif sur l'environnement par des actions qui réduisent la pollution ainsi que l'utilisation nette d'eau et de matériaux, et soutiennent la biodiversité et les transports propres. Parmi les exemples d'améliorations environnementales, citons l'installation de systèmes éconergétiques, la création de plus d'espaces verts, l'amélioration des politiques de recyclage et d'élimination des déchets, et bien d'autres.
4. La quatrième contribution que nous pouvons apporter passe par le développement de certaines infrastructures ciblées. Certains investissements peuvent naître de la possibilité de convertir un bâtiment d'infrastructure non sociale en infrastructure sociale. Ou encore, l'occasion peut se présenter de construire de nouveaux bâtiments ou d'augmenter la superficie des bâtiments utilisés pour l'infrastructure sociale.
5. Enfin, nous estimons que les partenariats entre les locataires et les collectivités sont cruciaux pour la réussite d'investissements dans l'infrastructure sociale efficaces. Dans certains cas, peuvent se présenter des occasions de travailler avec des partenaires locaux pour créer de nouvelles manières de servir les collectivités.

Quelles sont les implications en matière d'investissement ?

Nos contributions jouent un rôle essentiel dans l'enracinement de nos efforts. En nous assurant que les investissements incluent une ou plusieurs des cinq mesures que nous avons décrites, il nous est possible de suivre la manière dont ils créent des résultats positifs pour la collectivité et l'environnement.

En commençant par identifier les défis puis en les relevant immédiatement, nous pouvons créer des opportunités pour les collectivités. L'accès à des services de santé, de logement, d'éducation et civiques de meilleure qualité peut être amélioré grâce à des installations qui garantissent une efficacité et une protection accrues des ressources.

Ces résultats positifs requièrent une pleine intégration de la gestion de l'impact dans l'ensemble de notre processus d'investissement. C'est pourquoi nous avons mis au point un système interne d'évaluation qui nous permet d'évaluer l'impact actuel d'un investissement ainsi que son rendement futur potentiel et son rendement financier prévu.

L'infrastructure sociale joue un rôle essentiel dans la santé et le dynamisme des collectivités locales. En tant qu'actifs physiques, les infrastructures sociales jouent également un rôle important dans la santé de notre planète.

Faute de ressources suffisantes pour entretenir et améliorer l'infrastructure sociale, les collectivités ne sont pas bien desservies et l'environnement en souffre. Nous pensons que l'apport de capitaux privés axés sur l'impact dans l'univers de l'infrastructure sociale peut améliorer considérablement le rendement de ces actifs, ce qui peut en retour aider à mieux protéger l'environnement et les membres de la collectivité.

Article initialement paru dans [Responsible Investor](#).

Les commentaires, opinions et analyses du présent document sont communiqués à titre d'information uniquement ; ils ne sauraient être considérés comme un conseil d'investissement individuel ou comme une recommandation d'investir dans un quelconque titre ou d'adopter une quelconque stratégie d'investissement. Les conditions économiques et de marché étant susceptibles d'évoluer rapidement, les commentaires, opinions et analyses sont valables à leur date de publication et peuvent changer sans préavis. Les présentes ne constituent pas une analyse exhaustive de tous les aspects importants d'un pays, d'une région, d'un marché, d'un secteur, d'un investissement ou d'une stratégie.

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 en cas de perte due à l'utilisation de ces informations et la pertinence des commentaires, des opinions et des analyses 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 par les 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.

Pour recevoir d'autres articles de Franklin Templeton par e-mail, abonnez-vous au blog [Beyond Bulls & Bears](#).

Pour suivre de près l'actualité de l'investissement, suivez-nous sur Twitter [@FTI_Global](#) et sur [LinkedIn](#).

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 du secteur des infrastructures comporte des risques spécifiques, comme des coûts d'intérêt élevés, un endettement important ou la sensibilité accrue à la dégradation des conditions économiques ou au durcissement du cadre réglementaire qui peuvent affecter le secteur. Les investissements à l'étranger comportent des risques spécifiques, comme les variations des taux de change, l'instabilité économique et l'évolution de la situation politique.

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