

INVESTIR DANS LES VILLES DURABLES

METTRE À PROFIT LE POTENTIEL DE PERFORMANCE DU PAYSAGE URBAIN CONTEMPORAIN EUROPÉEN



OLIVIER SEUX
Directeur Immobilier

Printemps 2023

Comment définir la ville idéale? Chaque ville possède sa propre identité qui résulte de son environnement naturel, de son architecture, d'un contexte industriel, de ses infrastructures et de facteurs démographiques. Ces traits se conjuguent pour former l'ADN qui préside à son développement culturel.

Partout en Europe, les grandes villes ont été secouées ces dernières années par deux bouleversements sismiques.

1. La crise du climat

D'après les estimations, les villes sont responsables de 75 % des émissions mondiales de CO₂, le transport et les immeubles générant les contributions les plus importantes¹.

2. L'épidémie de COVID-19

La pandémie a accéléré le développement des formes de travail

flexibles et a modifié les attentes des citoyens à l'égard de l'espace urbain.

Afin de faciliter la reprise et d'affronter activement ces nouveaux défis, les grandes villes européennes doivent être restructurées et cette nécessité est une source unique d'opportunités d'investissement.

Pour profiter au mieux de ce contexte, nous nous intéressons en priorité à la France. De nombreuses villes françaises sont aujourd'hui confrontées à trois catalyseurs de changement majeurs que la pandémie et la persistance de la crise climatique accentuent encore. Ces facteurs sont portés par de solides fondamentaux de marché et un contexte juridique protecteur et spécifique qui stimule les efforts de durabilité urbaine.

POURQUOI NOS VILLES DOIVENT-ELLES CHANGER ?

1. RARÉFACTION DES TERRAINS

Ces 40 dernières années, les principales villes européennes se sont étendues hors de leurs frontières, transformant les terres naturelles, agricoles et forestières en espaces urbains, phénomène que l'on appelle l'artificialisation des sols.

Ces mutations suscitent l'érosion de la biodiversité, accentuent le risque d'inondation et contribuent au réchauffement climatique en provoquant le rejet du CO₂ stocké dans le sol.

Plutôt que de poursuivre sur la voie de l'étalement urbain, la France a inscrit dans la loi l'obligation pour ses grandes métropoles d'accroître la densité des villes en utilisant les terrains et l'espace constructibles plus efficacement afin de faire face à la croissance de la population.

Les promoteurs immobiliers doivent optimiser les superficies existantes. Privilégier la concentration au détriment de l'expansion accroît la valeur des terrains constructibles à l'intérieur des frontières de la ville et renforce le besoin urgent de fonds propres pour financer la restructuration des immeubles peu efficaces sur le plan énergétique.

En moyenne, 23 000 hectares de paysage naturel sont perdus chaque année en France en raison de l'artificialisation des sols.

Cette surface représente :



22 FOIS LA SUPERFICIE DE PARIS



33 000 TERRAINS DE FOOTBALL



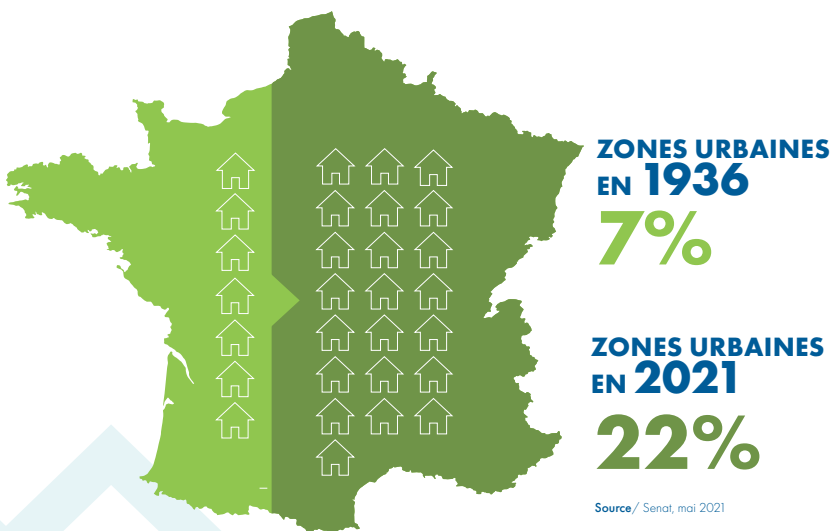
19 MILLIONS DE PLACES DE PARKING

La France est l'un des pires contrevenants en Europe en matière de limitation du développement immobilier.

La loi ZAN (« Zéro Artificialisation Nette ») 2021 ouvre la voie à une réduction drastique de l'urbanisation dans les espaces naturels. Avec un objectif d'arrêt d'ici 2050 de toute augmentation nette de la surface de terre occupée, cette mesure vise à mettre progressivement un frein à l'expansion urbaine et à accroître la valeur des actifs et des parcelles de terrain à l'intérieur des villes.

EXPANSION URBAINE EN EUROPE

De 1936 à 2021



Source / Senat, mai 2021

Source / Bouygues Construction, 2019

RÉGLEMENTATION IMPOSÉE À LA CONSTRUCTION EN FRANCE

- 2000** ● Une proportion de 20 % minimum des constructions neuves doit être réservée au logement social
- 2019** ● Les propriétaires sont tenus d'engager des travaux d'efficacité énergétique
- 2020** ● L'efficacité énergétique de toute nouvelle construction doit être trois fois supérieure au seuil fixé par les précédentes normes, leur consommation ne devant pas dépasser 50 kWh/m²/an
- 2023** ● Les biens à usage domestique de catégorie G consommant plus de 450 kWh/m²/an sont exclus du marché de la location
- 2025** ● 25 % des constructions neuves doivent être réservés au logement social et les amendes pour non-respect du quota sont alourdies
- 2025** ● Tous les biens à usage domestique de catégorie G sont exclus du marché de la location
- 2028** ● Tous les biens à usage domestique de catégorie F sont exclus du marché de la location
- 2030** ● Les bailleurs commerciaux doivent réduire de 40 % leur consommation d'énergie
- 2034** ● Tous les biens à usage domestique de catégorie E sont exclus du marché de la location
- 2040** ● Les bailleurs commerciaux doivent réduire de 50 % leur consommation d'énergie
- 2050** ● Les bailleurs commerciaux doivent réduire de 60 % leur consommation d'énergie

2. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Cette évolution des règles d'aménagement des villes s'accompagne de nouvelles réglementations environnementales. À l'échelle mondiale, le secteur du bâtiment représente 40 % des émissions annuelles de dioxyde de carbone, ce qui le place au premier rang des contributeurs.

La Coalition mondiale des Nations Unies pour le « net zéro », créée en 2015 et visant la neutralité carbone d'ici 2050, réunit aujourd'hui plus de 80 pays signataires à l'origine de plus de 70 % du total des émissions planétaires.

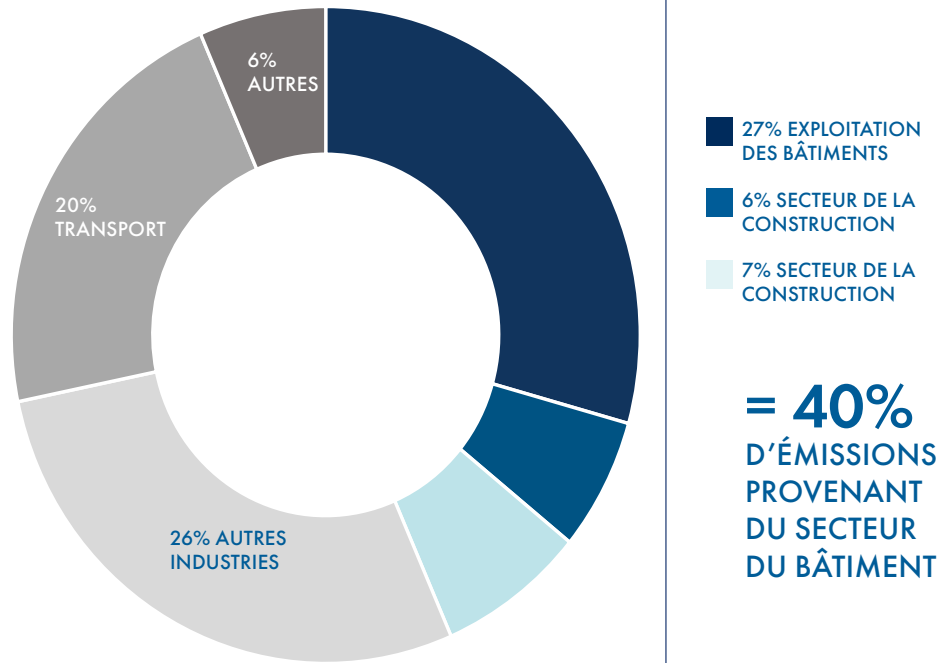
Les gouvernements du monde entier placent au cœur de leurs priorités l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, principaux responsables des émissions de carbone.

En France, le parc immobilier construit consommerait 43 % de la production d'énergie nationale³.

De nombreuses réglementations ont été mises en place pour renforcer l'efficacité énergétique, ce qui a fait flamber la demande de fonds propres consacrés à la restructuration du parc existant.

ÉMISSIONS ANNUELLES MONDIALES DE CO₂

Le secteur du bâtiment représente 40 % du total des émissions mondiales



Source/Agence internationale de l'énergie, 2022

3. CROISSANCE DE LA POPULATION

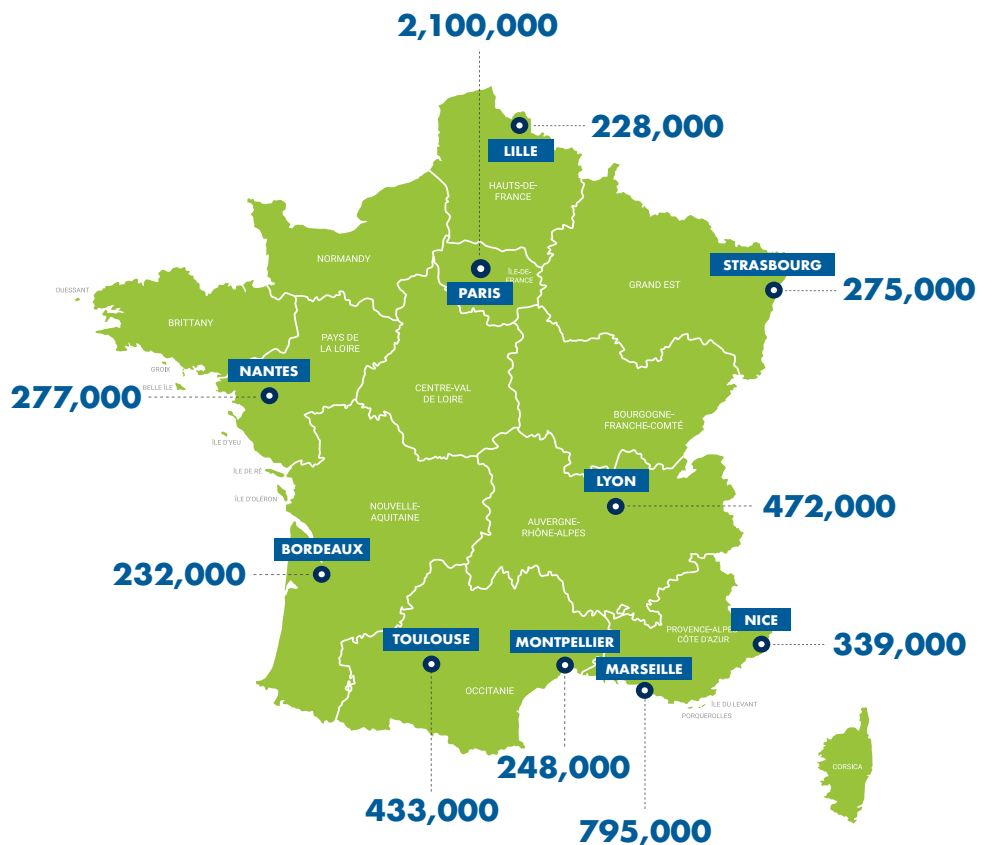
Le nombre de ménages européens augmente fortement depuis 20 ans, conséquence d'un taux de divorce en hausse et de la diversification des structures familiales. 1,5 million de nouveaux ménages ont vu le jour en France depuis 2010 et cette tendance ne donne aucun signe d'essoufflement. Les mutations démographiques montrent une réduction de la taille moyenne des ménages, ce qui renforce la pression sur les nouveaux logements, en particulier dans les zones urbaines.

Dans la logique des efforts pour respecter la réglementation environnementale, l'usage des transports en commun est encouragé,

au détriment de la voiture individuelle. Ces incitations ont pour effet d'accroître la valeur des terrains situés à proximité des pôles de transport collectif. De manière secondaire, la généralisation du télétravail a modifié les préférences des salariés pour la localisation de leur bureau.

Avant l'épidémie de COVID, de nombreuses grandes entreprises étaient implantées en dehors des centres-ville. Aujourd'hui, les bureaux situés à l'intérieur des villes sont davantage prisés, ce qui contribue à renforcer la demande de sites proches des infrastructures de transport, de commerce et de loisirs. L'attractivité de la localisation est désormais critique pour fidéliser les employés et faciliter le recrutement.

TAILLE DE LA POPULATION DANS LES PRINCIPALES MÉTROPES RÉGIONALES FRANÇAISES



INVESTIR DANS LA TRANSFORMATION DES VILLES FRANÇAISES

À longue échéance, la valeur des terrains et des immeubles situés dans les villes va continuer de s'apprécier, portée par :

- les réglementations relatives à l'artificialisation des sols
- les législations sur l'efficacité énergétique
- les évolutions sociologiques

Nous devons accélérer la transformation de nos villes, ce qui suppose un énorme apport de fonds propres et offre des opportunités d'investissement uniques.

DES FONDAMENTAUX D'INVESTISSEMENT SOLIDES

1. OFFRE

- Le marché français est très solide du côté de l'offre.
- Le stock de logements neufs invendus en France est très faible et compte pour moins de 3 % du total de l'offre (environ 5000 unités)⁵.
- Le reste de l'offre est constitué de biens vendus sur plan ou avant l'achèvement de la construction.

2. DEMANDE

- Elle reste très ferme, stimulée par le déficit de logements sociaux.
- Plus de deux millions de personnes sont en attente d'un logement social et les organismes HLM continuent d'acheter des programmes immobiliers résidentiels.
- Les investisseurs institutionnels et les grandes sociétés de gestion sont également des acheteurs récurrents de programmes de logements sociaux et apportent un soutien supplémentaire au marché.

3. CONTEXTE CONCURRENTIEL

- Le marché regorge de terrains à bâtir et d'opportunités de construction.
- La plupart des acheteurs potentiels manquent du financement nécessaire à la phase de démarrage.
- En tant que fournisseurs de capitaux, nous pensons être idéalement positionnés pour capter les opportunités permettant d'acquérir des actifs à des prix d'entrée intéressants.
- Il n'existe aujourd'hui aucun concurrent capable d'offrir des solutions de financement foncier aux promoteurs pour des projets de l'ordre de 5 à 10 millions d'euros. La majorité des capitaux de private equity ciblent des opérations comprises dans une fourchette d'investissement de 40 à 50 millions d'euros.

NOTRE SOLUTION EXCLUSIVE : MIRABAUD SUSTAINABLE CITIES

La stratégie procure des capitaux aux promoteurs reconnus afin de financer la restructuration et les nouveaux programmes résidentiels partout en France, en privilégiant les grandes métropoles régionales.

Nous finançons l'acquisition de parcelles de terrains et la restructuration de bâtiments existants en visant un taux de rendement interne net de frais de 12 % sur un horizon de 3 à 6 ans au niveau du projet, assorti d'un multiple sur fonds propres (MOIC) de 1,6 x.

NOS PARTENAIRES

Nous avons tissé des partenariats avec les 15 principaux promoteurs de premier rang français qui nous donnent accès à leurs milliers de chercheurs implantés localement pour identifier les réalisations potentielles les plus intéressantes.

Nous apportons les capitaux de démarrage pour financer les meilleures opportunités et devenons actionnaires majoritaires des véhicules d'investissement dédiés (SPV) qui font l'acquisition des terrains et des bâtiments existants nécessitant restructuration.

UNE APPROCHE ET UN ACCÈS UNIQUE

Mirabaud est le partenaire exclusif du groupe Bouygues. Les capitaux d'investissement de notre joint venture consacrés à l'achat de terrains avant la construction s'élèvent à 100 millions d'euros. Il n'existe aucun partenariat similaire sur le marché.

Nous prenons progressivement la première place parmi les partenaires institutionnels au service des grands promoteurs immobiliers français et sommes profondément convaincus des perspectives de valorisation à long terme de ces terrains et programmes de construction.

POURQUOI LES PROMOTEURS ONT-ILS BESOIN DE FONDS PROPRES ?

Dans un contexte de rareté du terrain, la concurrence entre les promoteurs est si acharnée qu'elle contraint ces derniers à apporter des fonds propres pour conclure l'opération avant d'avoir demandé et obtenu le permis de construire.

Les banques accordent en général leur financement après l'émission du permis de construire.

La plupart des promoteurs n'ont pas une taille de bilan suffisante pour satisfaire ce besoin de fonds propres. Ils sont de plus en plus nombreux à rechercher des partenaires financiers extérieurs.

INFORMATIONS IMPORTANTES

Le présent document publicitaire contient ou peut contenir par référence des données concernant certains placements collectifs de capitaux («fonds») qui sont disponibles à la distribution uniquement dans les pays dans lesquels ils ont été enregistrés. Il est destiné à votre usage exclusif et n'est pas destiné à toute personne citoyenne ou résidente d'une juridiction dans laquelle la publication, la distribution ou l'utilisation des informations contenues dans le présent document seraient soumises à des restrictions. Il ne peut pas non plus être copié ou transféré.

Ce document est fourni à titre d'information uniquement et ne doit pas être considéré comme une offre ou une recommandation d'achat, de souscrire, conserver ou vendre des parts ou actions de fonds, une stratégie d'investissement ou tout autre produit d'investissement. Avant d'investir dans un fonds ou d'adopter toute stratégie d'investissement, les investisseurs potentiels sont invités à prendre en compte toutes leurs caractéristiques ou objectifs et consulter les documents juridiques pertinents. Il est recommandé aux investisseurs potentiels de consulter préalablement des conseillers financiers, juridiques et fiscaux professionnels. Les informations contenues dans le présent document sont issues de sources jugées fiables. Toutefois, l'exactitude et l'exhaustivité des informations ne peuvent être garanties, et certains chiffres peuvent n'être que des estimations. En outre, toute opinion exprimée est susceptible d'être modifiée sans préavis. Aucune garantie n'est donnée quant à la réalisation des objectifs et cibles par le gérant du fonds.

Tout investissement comporte des risques, les rendements peuvent diminuer ou augmenter en raison des fluctuations des devises et les investisseurs peuvent perdre le montant de leur investissement initial. La performance historique ne représente pas un indicateur ou une garantie de performance future.

Cette communication est uniquement destinée à des contreparties éligibles et des investisseurs professionnels et ne doit pas être distribuée aux investisseurs de détail pour lesquels elle n'est pas adaptée.

Emis par: au Royaume-Uni: Mirabaud Asset Management Limited qui est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority sous le numéro de référence 122140. En Suisse: Mirabaud Asset Management (Suisse) SA, 29, boulevard Georges-Favon, 1204 Genève, en qualité de représentant en Suisse. Agent payeur en Suisse: Mirabaud & Cie SA, 29, boulevard Georges-Favon, 1204 Genève. En France: Mirabaud Asset Management (France) SAS, 13 avenue Hoche, 75008 Paris. Au Luxembourg, en Italie et en Espagne : Mirabaud Asset Management (Europe) SA, 6B, rue du Fort Niedergruenewald, 2226 Luxembourg. Le Prospectus, le Document d'information clé pour l'investisseur (DICI), les Statuts ainsi que les rapports annuels et semestriels (selon le cas) relatifs aux fonds peuvent être obtenus sans frais auprès des entités susmentionnées et sur le site Internet: <https://www.mirabaud-am.com/en/funds-list/>. Mirabaud Sustainable Cities est un compartiment de Mirabaud Real Assets S.C.A. SICAV-RAIF, un placement collectif de capitaux alternatif luxembourgeois. De plus amples informations sur la durabilité sont accessibles via le lien suivant: <https://www.mirabaud-am.com/en/responsibly-sustainable>.