

Un nouveau consensus chez les investisseurs :

La demande croissante pour des bâtiments sains

Résultats de l'enquête sur la santé et les investissements immobiliers





“

La pandémie a mis en évidence l'importance de la santé dans l'immobilier et les risques de ne pas être suffisamment préparé pour des événements à venir. Les risques et les occasions constituent des raisons convaincantes de développer et de mettre en œuvre des solutions qui renforcent notre industrie. Les mesures que nous prenons maintenant pour atténuer les risques futurs auront des implications claires pour la sécurité et le bien-être de nos occupants et les espaces sur lesquels ils comptent pour assurer leur prospérité. »

Anna Murray
Directrice générale, responsable mondiale des ESG
BentallGreenOak

Bienvenue



L'IMPORTANCE OPPORTUNE DE CE RAPPORT

Nous avons besoin d'un rappel, la pandémie que nous traversons a clairement indiqué comment les bâtiments contribuent à notre bien-être, qu'il s'agisse d'offrir des lieux de travail sécuritaires, d'avoir des espaces confortables et fonctionnels pour nous abriter sur place et de répondre aux besoins de santé et de bien-être les plus importants de la société. Les propriétaires immobiliers, les gestionnaires et les occupants qui n'ont peut-être pensé qu'au bien-être en adoptant leur approche en matière d'ESG sont maintenant beaucoup plus conscients du lien entre la conception et la fonction du bâtiment, la santé personnelle et sociétale et le bien-être.

Bien que cette étude sur les attitudes et les perceptions des investisseurs en matière de santé et de bien-être arrive en temps opportun, des décennies de recherche ont conclu que l'amélioration de la santé des occupants et la contribution au bien-être de la collectivité présentent un intérêt économique véritable. Des lieux de travail plus sains améliorent la productivité et la rétention des employés, et les bâtiments et les communautés actifs permettent d'obtenir des gains sociétaux qui dépassent de loin leurs coûts. Les certifications qui ont récemment été développées pour mesurer et quantifier les avantages de la santé et du bien-être fournissent les directives stratégiques clés et établissent les normes pour orienter le marché vers de meilleures pratiques.

Le réseau d'investisseurs et de gestionnaires immobiliers de l'Initiative Finance du Programme des Nations Unies pour l'environnement (IF PNUE) est heureux de participer à cette étude conçue pour saisir l'état d'esprit du marché en matière de santé et de bien-être en tant que facteur de valeur dans l'immobilier. Il s'agit de tendances et des pratiques qui précèdent la pandémie, mais qui ont sûrement été accélérées par celle-ci. Il est important de noter que cet investisseur/gestionnaire se concentre sur la santé et le bien-être dans une gamme d'autres activités de IF PNUE, comme l'évaluation et la communication des impacts holistiques des décisions financières, et la direction des pratiques de gestion des risques et de souscription des assureurs à l'appui des objectifs de développement durable de l'ONU.

Nous sommes reconnaissants pour le leadership de BentallGreenOak et du Centre for Active Design ainsi que pour les efforts déployés pour mener ce sondage à terme et pour la production des rapports connexes. Les résultats de la campagne de sensibilisation (plus de 5,75 billions de dollars d'actifs gérés sont représentés par les répondants) démontrent l'importance de ce sujet.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eric Usher'.

Eric Usher

Head

Initiative Finance du Programme des Nations Unies pour l'environnement



FAIRE LE POINT SUR LES FACTEURS SOCIAUX AYANT UNE INCIDENCE SUR LA VALEUR DE L'ACTIF

Les investisseurs immobiliers responsables sont conscients du fait que les bâtiments que nous gérons pour nos clients font partie de l'infrastructure essentielle sur laquelle les villes comptent pour la résilience, la santé et le bien-être de leurs citoyens. Puisque l'excellence en matière de rendement environnemental est devenue à juste titre un objectif plus courant pour notre industrie, nos responsabilités fiduciaires nous mènent de plus en plus vers un nouveau territoire qui exige une attention particulière à la multitude de facteurs sociaux qui ont une incidence sur la valeur de l'actif.

Notre expérience collective avec la première pandémie moderne au cours de notre vie nous enseigne à quel point le rendement des investissements est étroitement lié à l'excellence opérationnelle, à l'engagement des locataires et aux relations communautaires. BentallGreenOak est heureuse d'explorer ces thèmes en temps opportun dans ce tout premier rapport pour l'industrie de l'immobilier commercial mondial, aux côtés de nos partenaires de l'IF PNUE et du Center for Active Design (CfAD).

A handwritten signature in black ink that reads "Amy Price".

Amy Price
Présidente
BentallGreenOak



DES BÂTIMENTS SAINS POUR TOUS

Nous savons, depuis un siècle, qu'il existe un lien profond entre les réalités physiques de nos collectivités et les résultats en matière de santé publique. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un nouveau lien, la COVID-19 nous a permis de nous concentrer sur le rôle influent que joue l'environnement de bâtiments pour déterminer notre état de santé. Heureusement, le secteur immobilier est bien placé pour répondre à la demande résultante en déployant une variété de stratégies fondées sur des données probantes conçues pour avoir un impact positif sur les résultats en matière de santé. Le secteur est également prêt à diffuser son travail en utilisant des cadres ESG largement adoptés, qui documente les contributions à ces questions largement ignorées par l'analyse traditionnelle des résultats nets.

Le Center for Active Design est à la tête de ce mouvement critique. Notre travail fait état d'une base de données croissante de plus de 5 600 études universitaires en ressources qui favorisent des communautés saines et engagées à grande échelle. Notre produit phare est Fitwel®, le chef de file mondial en matière de certification de bâtiment sain, développé par les Centers for Disease Control and Prevention des États-Unis et maintenant utilisé dans plus de 50 pays. Fitwel fournit à la communauté immobilière une plateforme pour évaluer les impacts sur la santé au sein des actifs, générant des résultats mesurables et quantifiables.

Comme le démontre ce rapport, les investisseurs conviennent que notre avenir comprendra la prise de décisions fondées sur les données et une attention renouvelée sur la santé individuelle et sociétale. Le Center for Active Design et Fitwel sont à l'avant-garde de ces efforts, et nous sommes impatients de poursuivre notre rôle en tant que fournisseurs d'outils accessibles et réalisables qui favorisent des endroits sains pour tous.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joanna Frank'.

Joanna Frank
Présidente-directrice générale
Center for Active Design

INTRODUCTION

Examen des points de vue des investisseurs sur la santé et le bien-être

Nous avons cherché à déterminer l'impact de la COVID-19 sur la demande pour des bâtiments sains et les implications que la réponse du secteur pourrait avoir sur les décisions d'investissement immobilier futures. Ce rapport reflète les perspectives d'un échantillon international d'investisseurs immobiliers représentant un total de 5,75 billions de dollars américains en actifs sous gestion.¹

Tirer parti du cadre ESG

L'importance croissante des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions financières a transformé le secteur immobilier, fournissant des rapports mesurables sur l'impact social des investissements dans l'environnement bâti. À ce jour, deux piliers ESG, l'environnement et la gouvernance, sont devenus plus largement utilisés, y compris des mesures bien définies et une acceptation générale au sein de l'industrie.²

Le pilier social est une force croissante dans les critères d'investissement immobilier, en partie en raison de la sensibilisation accrue à l'impact de l'environnement bâti sur la santé humaine. Les endroits où nous vivons, travaillons, étudions et socialisons peuvent et devraient jouer un rôle central dans l'amélioration de la santé humaine,³

Pour évaluer comment la santé et le bien-être émergent en tant que composant majeur des critères ESG, ainsi que la façon dont la COVID-19 influence l'approche des investisseurs à ces questions, le CfAD, l'IF PNUE et BentallGreenOak (BGO) ont collaboré pour recueillir les commentaires d'un ensemble diversifié d'investisseurs immobiliers à l'échelle mondiale.

Sauf indication contraire, nous utilisons le terme « investisseurs » dans ce rapport pour décrire une cohorte de répondants diversifiés, une combinaison de propriétaires (ceux fournissant du capital) et de gestionnaires d'actifs/de fonds/d'investissement (ceux qui investissent et gèrent le capital au nom des propriétaires).

Collecte de données quantitatives et qualitatives

Nous avons utilisé une approche à deux volets, recueillant des données quantitatives et qualitatives, pour influencer les attitudes actuelles des investisseurs envers l'intégration de la santé humaine dans les décisions d'investissement au milieu de la pandémie mondiale de la COVID-19.

En novembre et en décembre 2020, nous avons mené un sondage à volets multiples qui a donné suite aux commentaires quantifiables présentés ici. Nous avons également mené des entrevues supplémentaires avec les chefs de file de l'industrie afin de connaître leurs points de vue sur les investissements qu'ils ont identifiés comme « favorisant la santé ». Notre équipe a ensuite synthétisé cette recherche, en la complétant par une recherche supplémentaire au bureau et une analyse des données, pour évaluer le sentiment des investisseurs et proposer des orientations futures pour le secteur.

Avec le sondage et les entrevues structurées comme pierre angulaire, ce rapport est le premier en son genre et sa portée à quantifier l'ampleur de la demande des investisseurs pour des bâtiments sains et la façon dont cette demande a évolué en réponse à la COVID-19. Elle examine également les motivations derrière cette demande, identifie les mesures de construction saines déjà utilisées par l'industrie immobilière et tient compte des tendances futures qui pourraient avoir une incidence sur les décisions d'investissement en priorisant la santé et le bien-être.

Faits saillants du rapport

Augmentation de la demande



87 %

des répondants au sondage ont connu une demande accrue pour des bâtiments sains au cours des 12 à 24 derniers mois, et 92 % s'attendent à ce que la demande augmente au cours des trois prochaines années.

Investir dans des bâtiments sains



89,5 %

des répondants prévoient améliorer la stratégie de santé et de bien-être de leur entreprise au cours de la prochaine année.

Établir une cohérence avec les pratiques exemplaires



61 %

des répondants rapportent utiliser des systèmes de certification de bâtiments sains.



74 %

conviennent que les données de suivi sont une priorité clé pour l'intégration des bâtiments sains dans la stratégie ESG.

Les locataires stimulent la demande

Les répondants affirment que les locataires des secteurs des bureaux, des immeubles résidentiels et de la vente au détail stimulent la demande pour des bâtiments sains.

87 %



Bureaux

61 %



Résidentiel

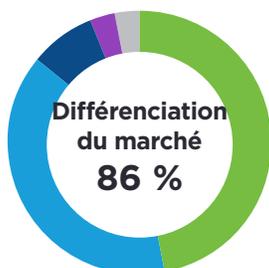
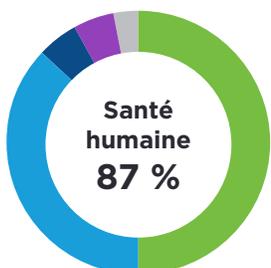
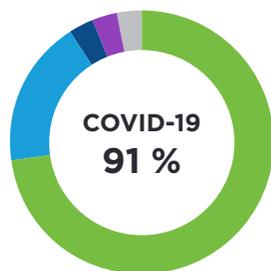
47 %



Commerce de détail

Les motivations sont diverses

Les quatre principales raisons d'investir dans des bâtiments sains, telles que citées par le pourcentage de répondants :



Pourquoi les bâtiments sains sont importants

- Primes de location de **4,4 à 7 %**
- Productivité globale plus élevée
 - Amélioration de la satisfaction des employés
 - Baisse de l'absentéisme
 - Baisse du taux de roulement

SURVOL :

À propos des répondants au sondage

Total des actifs sous gestion (ASG)

5,75 billions de dollars américains

Les établissements qui ont participé à cette étude représentent des actifs sous gestion cumulés de 5,75 billions de dollars américains et des placements dans des portefeuilles d'environ 1,03 billion de dollars américains. Les chiffres ont été fournis par l'entreprise ou vérifiés par une source tierce réputée et publiée. Les conversions de devises sont basées sur les taux de conversion disponibles le 31 décembre 2020.

Répondants par région géographique

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Amérique du Nord | 58 % |
| Asie | 11 % |
| Europe | 18 % |
| Divers sur le plan géographique | 13 % |

Répondants par type

| | |
|-------------------------|-------------|
| Commerce de détail | 13 % |
| bureaux | 24 % |
| Industriel | 3 % |
| Résidentiel | 21 % |
| Autre | 5 % |
| Portefeuille diversifié | 34 % |

REMARQUE : Les répondants ont participé au sondage de façon anonyme. Les participants au sondage n'ont pas tous répondu à l'ensemble des questions du sondage. Pour tenir compte des réponses ignorées, une non-réponse a été marquée comme « S.O. » pour l'analyse de cette question particulière. Lorsque nous analysons des questions spécifiques par secteur ou par région, nous avons segmenté les réponses en fonction de l'industrie sur laquelle la majorité des actifs des répondants ont été identifiés ou où la majorité des actifs des répondants ont été localisés, respectivement.

“

Ne pas se concentrer sur la santé et le bien-être risquerait de faire perdre des actifs aux locataires, car les propriétés qui ne se concentrent pas sur la santé et le bien-être seront négligées, ce qui entraînera de mauvais résultats économiques. »

Mamoru Shimomichi

Agent exécutif, directeur général de la planification de la gestion des placements

Nomura Real Estate Asset Management Co., Ltd.

Connaissances d'expert

Les auteurs aimeraient remercier les chefs de file de l'industrie suivants pour leur temps et leur expertise dans l'élaboration de ce rapport.

Erin Hatcher

Vice-président, Durabilité
AMLI Residential

Jon Love

Chef de la direction
KingSett Capital

Eric Duchon

Responsable mondial des facteurs ESG de l'immobilier
Blackstone

Mamoru Shimomichi

Cadre supérieur, directeur général de la planification de la gestion des placements
Nomura Real Estate Asset Management Co., Ltd.

Dan Winters

Chef des Amériques
GRESB

Jamie Gray-Donald

Vice-président principal, Développement durable et SSE, excellence de l'exploitation
QuadReal Property Group

Christopher Merrill

Cofondateur, président et chef de la direction
Harrison Street

Jeffrey Brodsky

Vice-président
Entreprises connexes

Vineet Bedi

Cofondateur et associé directeur
KRV Capital, LP

Vicky Cotton

ESG Directrice
Workman LLP

Sara Neff

Vice-président principal, Durabilité
Kilroy Realty Corporation

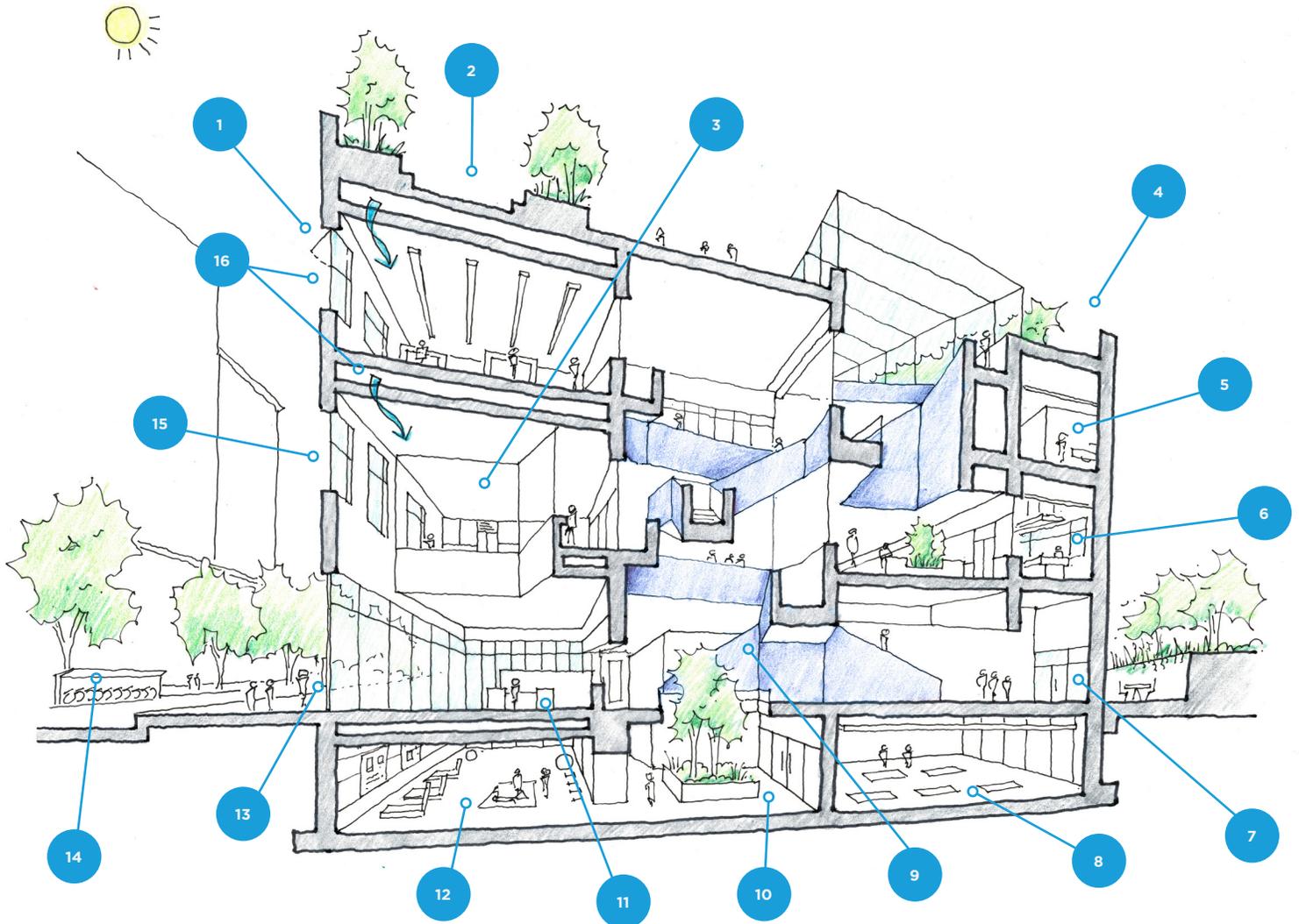
“

Après trois ans d'expérience dans la gestion d'un module autonome sur la santé et le bien-être, nous l'avons vu passer d'un thème apprécié à un thème ESG essentiel à la mission. Il s'agit de l'une des raisons pour lesquelles nous avons incorporé ce thème dans l'évaluation plus générale du GRESB. De nombreuses sociétés d'investissement en immobilier et SIIC souhaitent un cadre fondé sur des portefeuilles qu'elles peuvent utiliser pour intégrer davantage les critères de santé et de bien-être dans leurs décisions de placement. Et à mesure que nous reprenons nos activités normales, les propriétaires d'immeubles doivent continuer de se concentrer davantage sur les mesures fondées sur la santé, tant pour les locataires que pour les investisseurs. »

Dan Winters
Chef des Amériques
GRESB

Qu'est-ce qu'un « bâtiment sain? »

L'industrie immobilière optimise les immeubles pour la santé et la sécurité des occupants grâce à une combinaison de stratégies d'emplacement, de conception et d'exploitation qui améliorent de façon mesurable les indicateurs de santé physique, sociale et mentale. Exemples de stratégies illustrées ci-dessous.



1. Lumière du jour dans les espaces régulièrement occupés
2. Jardin sur le toit et espace extérieur sans tabac
3. Zone de pause avec signalisation d'hygiène et nettoyage amélioré
4. Jardin de fruits et légumes
5. Salles de bain avec signalisation d'hygiène des mains et EPI
6. Salle polyvalente flexible et vue sur la nature
7. Espace intérieur sans tabac
8. Méditation et studio de yoga
9. Escalier ouvert et visible avec nettoyage amélioré
10. Le besoin de relation avec la nature / verdure intérieure
11. EPI et stations d'assainissement
12. Salle d'entraînement, douches et casiers
13. Plaque de certification en santé et bien-être
14. Stationnement couvert et sécurisé du vélo
15. Vues sur la nature
16. QAI améliorée et fenêtres utilisables

L'analyse de rentabilité pour des bâtiments sains

L'analyse de rentabilité des bâtiments sains est en croissance. Les flux de capitaux mondiaux dans les investissements ESG offrent un indicateur important, et les bâtiments sains certifiés obtiennent des primes de location.

Un rapport récent a révélé une forte croissance des investissements à l'aide de facteurs ESG, qui totalisaient 40,5 billions de dollars en 2020, soit plus que le triple en seulement huit ans.⁴ En fait, de nouvelles recherches de Morgan Stanley (janvier 2021) montrent que la demande de produits marqués ESG dépasse l'offre.⁵

En ce qui concerne l'environnement bâti, une étude réalisée en 2020 par le Massachusetts Institute of Technology (MIT) a été la première du genre à quantifier la valeur des certifications de bâtiments sains plutôt que des stratégies de bien-être individuelles. En examinant les données d'une période de quatre ans (de 2016 à 2020 le rapport du MIT a révélé que les propriétés commerciales avec des certifications de bâtiments sains ont obtenu des primes de location de quatre à sept pour cent (4 à 7 %) par pied carré par rapport à leurs pairs non certifiés. Elle a également montré que près d'un propriétaire sur deux (46 %) a déclaré louer plus rapidement ses espaces de construction sains que ses propriétés conventionnelles.⁶

Pour les employeurs, des bâtiments sains peuvent améliorer la satisfaction des employés, diminuer le taux d'absentéisme et de présentéisme, et réduire le roulement de personnel pour une meilleure

productivité générale.⁷ Les milléniaux, qui deviendra bientôt la plus importante cohorte de main-d'œuvre, désirent travailler dans des lieux de travail sains : 78 % estiment que la qualité du milieu de travail est un facteur décisif dans la recherche d'emploi, avec 69 % qui sont prêts à échanger d'autres avantages pour de meilleurs lieux de travail.^{8,9}

Dans le secteur du logement, des recherches similaires révèlent que les résidents ont priorisé des espaces de vie sains, avant même l'arrivée de la COVID-19. Les propriétés résidentielles qui intègrent des éléments de bien-être tels que les installations de conditionnement physique, l'infrastructure cyclable et les espaces sociaux connaissent également une augmentation du taux de location et de vente, des primes plus élevées, un roulement de personnel en dessous du marché et des listes d'attente plus longues.¹⁰ Les acheteurs de maison expriment une volonté à payer jusqu'à dix pour cent de plus pour les propriétés situées près des parcs, et aux États-Unis.^{11,12,13}

Dans ce contexte, nous avons cherché à mieux comprendre comment et pourquoi la COVID-19 pourrait accélérer les investissements dans des bâtiments sains.

“

Nos résidents sont devenus beaucoup plus attentifs à leur santé personnelle. Ils ne se contentent pas de comprendre, mais ils savent que les caractéristiques de leur communauté et les programmes offerts ont un impact direct sur leur santé et leur qualité de vie. »

Erin Hatcher
Vice-présidente, Développement durable
AMLI Residential

Accélération de la demande causée par la COVID-19

À la suite de la pandémie, l'industrie mondiale de l'immobilier connaît une demande accrue pour des bâtiments sains, stimulés par les locataires des immeubles de bureaux et résidentiels.

La pandémie a eu un impact profond partout dans le monde, avec des répercussions susceptibles de durer longtemps après que les infections ont été freinées. Bien que la COVID-19 ait amplifié le besoin d'immeubles sains, il est important de noter que pour une grande partie de l'industrie immobilière, ce besoin n'est pas nouveau. En fait, près de 70 % des répondants ont indiqué qu'ils constataient une augmentation de la demande avant la COVID-19.

L'effet de la pandémie est toujours clair. Comme l'a noté Jeffrey Brodsky des sociétés apparentées pour cette recherche, « la COVID a été un accélérateur à de nombreux niveaux, intensifiant la demande pour les bâtiments qui priorisent la santé et la sécurité.¹⁴ Près de 87 % des répondants ont connu une telle augmentation de la demande au cours des 12 à 24 derniers mois.

Principales conclusions : Demande accrue

- **Demande actuelle étendue.** Tous les répondants constatent un certain niveau de demande pour des bâtiments sains, 89 % décrivant la demande actuelle comme modérée ou forte.
- **De nature mondiale.** Tous les répondants en Asie, 90 % des répondants en Amérique du Nord et 85 % des répondants en Europe ont indiqué que la demande actuelle pour des bâtiments sains est modérée ou forte.
- **Solide dans tous les secteurs, en particulier les bureaux et les immeubles résidentiels.** La plupart des demandes modérées ou fortes proviennent des secteurs des bureaux (87 %) et résidentiels (61 %), suivies de la vente au détail (48 %). Cela renforce la conclusion que la pandémie a mis la santé et le bien-être à l'avant-plan dans les espaces où les gens vivent et travaillent principalement.
- **Motivé par les locataires.** Quatre-vingt-quatorze pour cent des répondants identifient les locataires comme les principaux groupes d'intervenants, ce qui stimule la demande, suivis par les propriétaires d'actifs (74 %) et les investisseurs (66 %).
- **La demande devrait continuer de croître.** Parmi les répondants, 92 % sont d'accord pour dire que la demande pour des bâtiments sains augmentera au cours des trois prochaines années, et ce, dans toutes les catégories d'actifs.



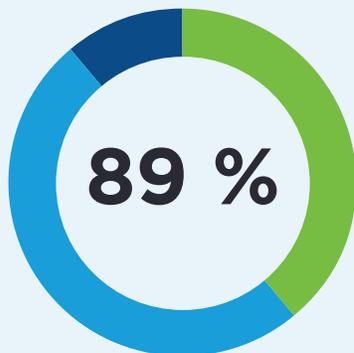
Le fait de ne pas introduire des mesures appropriées de santé et de bien-être peut entraîner l'omission de fidéliser les locataires de premier plan, tout en maintenant les locataires de clauses restrictives plus faibles à des taux probablement inférieurs aux taux du marché, entraînant des actifs avec des évaluations réduites. »

Jamie Gray-Donald

Vice-présidente, Développement durable et SSE, excellence de l'exploitation
QuadReal Property Group

Description de la demande actuelle

89 % des répondants au sondage décrivent la demande actuelle pour des bâtiments sains comme étant « modérée » ou « forte ».



- 39 % Forte demande
- 50 % Demande modérée
- 11 % Demande minimale

D'où provient la demande?

La plus forte demande pour des bâtiments sains provient des secteurs immobiliers résidentiels et de bureaux, avec un retard étroit dans la vente au détail.



- | | | |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 61 % Forte demande | 16 % Forte demande | 10 % Forte demande |
| 26 % Demande modérée | 45 % Demande modérée | 37 % Demande modérée |
| 3 % Demande minimale | 13 % Demande minimale | 24 % Demande minimale |
| 10 % Aucune demande | 26 % Aucune demande | 29 % Aucune demande |

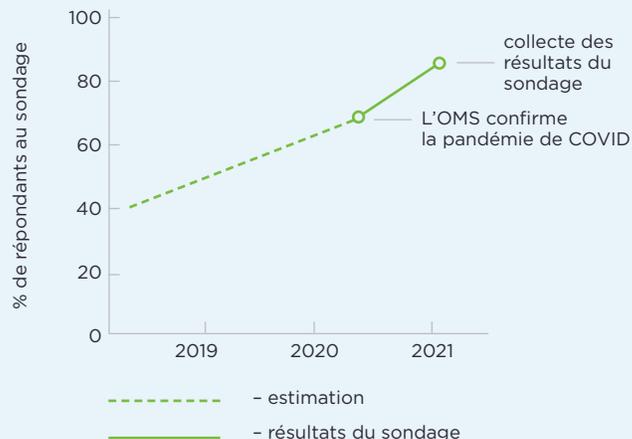
Le groupe qui exprime la plus forte demande en matière de santé et de bien-être est celui des locataires.



- | | | |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 37 % Forte demande | 21 % Forte demande | 24 % Forte demande |
| 57 % Demande modérée | 53 % Demande modérée | 42 % Demande modérée |
| 3 % Demande minimale | 16 % Demande minimale | 29 % Demande minimale |
| 3 % Aucune demande | 10 % Aucune demande | 5 % Aucune demande |

Proportion présentant une demande accrue

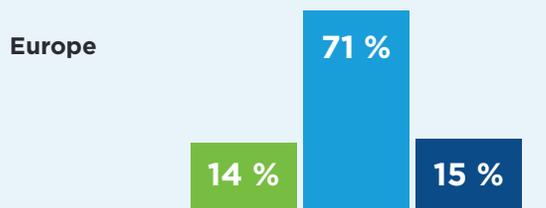
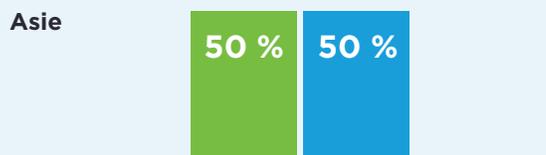
87 % des répondants au sondage ont connu une demande accrue pour des bâtiments sains au cours des 12 à 24 derniers mois.



68,4 % des répondants au sondage connaissaient déjà une hausse de la demande avant la COVID-19. 18,4 % supplémentaires ont commencé à connaître une augmentation de la demande seulement après le début de la pandémie.

Demande mondiale pour des bâtiments sains

- - Forte demande
- - Demande modérée
- - Demande minimale

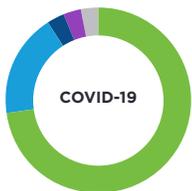


Motivations diverses derrière l'investissement dans la santé et le bien-être

Alors que 9 répondants sur 10 prévoient d'améliorer les stratégies de santé et de bien-être de leur entreprise au cours de l'année à venir, les motivations pour y parvenir diffèrent – les répondants donnent comme raisons principales d'investissement dans ces stratégies la réponse à la COVID-19 (87 %), la satisfaction des locataires (91 %), la santé humaine (87 %), la différenciation du marché (86 %) et l'amélioration de la réputation (83 %) comme facteurs de motivation élevés ou moyens pour investir dans ces stratégies.

Les motivations stimulent la demande

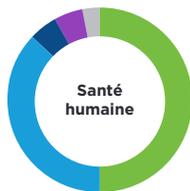
Selon les réponses, les motivations sont affichées de la plus haute à la plus basse, en lisant les rangées ci-dessous de gauche à droite.



73 % Motivation élevée
18 % Motivation moyenne
3 % Motivation faible
3 % Aucune motivation
3 % S.O.



63 % Motivation élevée
28 % Motivation moyenne
3 % Motivation faible
3 % Aucune motivation
3 % S.O.



50 % Motivation élevée
37 % Motivation moyenne
5 % Motivation faible
5 % Aucune motivation
3 % S.O.



47 % Motivation élevée
39 % Motivation moyenne
8 % Motivation faible
3 % Aucune motivation
3 % S.O.



47 % Motivation élevée
36 % Motivation moyenne
11 % Motivation faible
3 % Aucune motivation
3 % S.O.



31 % Motivation élevée
47 % Motivation moyenne
16 % Motivation faible
3 % Aucune motivation
3 % S.O.



39 % Motivation élevée
34 % Motivation moyenne
13 % Motivation faible
11 % Aucune motivation
3 % S.O.



26 % Motivation élevée
40 % Motivation moyenne
26 % Motivation faible
5 % Aucune motivation
3 % S.O.



21 % Motivation élevée
42 % Motivation moyenne
21 % Motivation faible
13 % Aucune motivation
3 % S.O.



16 % Motivation élevée
39 % Motivation moyenne
24 % Motivation faible
18 % Aucune motivation
3 % S.O.



21 % Motivation élevée
34 % Motivation moyenne
29 % Motivation faible
13 % Aucune motivation
3 % S.O.



16 % Motivation élevée
34 % Motivation moyenne
31 % Motivation faible
16 % Aucune motivation
3 % S.O.



3 % Motivation élevée
21 % Motivation moyenne
39 % Motivation faible
34 % Aucune motivation
3 % S.O.

Perspective des investisseurs :**Eric Duchon, Global Head of Real Estate ESG, Blackstone*****Vos conversations ont-elles dépassé le sens traditionnel de la « durabilité »?***

Sans aucun doute. Le mot durabilité n'est plus le même sens. Nous parlons maintenant fermement en termes d'ESG, et ces conversations veulent que le « S » signifie : la diversité, l'équité et l'inclusion, ainsi que la santé et le bien-être. Avec autant de problèmes pressants, des changements climatiques à la pandémie, en passant par les inégalités systémiques, nous ne pouvons pas penser en silos. Nous nous concentrons sur la vision holistique.

La tendance vers la santé et le bien-être nous a permis de nous concentrer davantage sur l'expérience des locataires et des humains. Les milléniaux accordent la priorité à la qualité de leurs espaces de travail, et nous constatons maintenant une évolution de ce dialogue. Par exemple, les locataires se concentrent plus que jamais sur la qualité de l'air et la lumière naturelle.

Cela semble souligner la nécessité de garder la satisfaction des locataires au centre de leurs préoccupations.

Oui. Les locataires posent maintenant plus de questions qu'avant sur la qualité de l'air intérieur et une foule de problèmes de santé et de sécurité. La façon dont le propriétaire réagit en priorisant la santé et la sécurité du locataire est essentielle pour créer ce lien entre le propriétaire et le locataire, ce qui aidera à stabiliser l'occupation louée et physique à mesure que nous sortons de la pandémie.

Blackstone cherche à stimuler la croissance économique et à avoir un impact positif. Avec l'accent mis sur la santé et la sécurité en réponse à COVID-19, y a-t-il une analyse de rentabilité pour en faire plus?

Chez Blackstone, nous nous efforçons d'avoir un impact positif dans les communautés dans lesquelles nous investissons et exerçons nos activités, ce qui mène également à la création d'une valeur à long terme pour tous nos intervenants. Nous reconnaissons que les bâtiments et les entreprises qui accordent la priorité aux facteurs ESG, y compris les critères de promotion de la santé, sont plus résilients et peuvent donc générer de meilleurs rendements à long terme. Nous tirons parti de notre engagement envers les facteurs ESG pour nous connecter à nos collectivités et favoriser des résultats positifs en matière de santé et de bien-être, par exemple grâce à nos récents efforts de secours contre la COVID-19 pour nos locataires et nos résidents.

La nécessité de mesures ESG plus cohérentes en matière de santé humaine

Les principaux acteurs de l'industrie immobilière mondiale suivaient déjà certains résultats en matière de santé et de bien-être avant la COVID-19. La pandémie a accéléré la demande pour des mesures de santé et de bien-être constantes « S » dans l'ensemble de l'industrie.

Principales conclusions : Mesures ESG en matière de santé humaine

- **La santé et le bien-être sont incorporés.** Neuf répondants sur dix (90 %) indiquent intégrer la santé et le bien-être dans leur stratégie ESG, et plus de la moitié d'entre eux le font « dans une large mesure ».
- **Ensemble diversifié de mesures.** Les répondants rapportent le suivi d'un nombre élevé de mesures, dont la signification et l'importance peuvent varier selon les types d'actifs, les secteurs et les régions géographiques. Selon les réponses, les trois mesures les plus fréquemment suivies sont les sondages sur la satisfaction des locataires (79 %), la préparation aux situations d'urgence (74 %) et la qualité de l'air intérieur (68 %). La répartition complète des réponses se trouve à la page suivante.
- **Les certifications offrent une voie vers la cohérence.** La disponibilité de systèmes de certification de bâtiments sains offre une voie permettant à l'industrie immobilière de suivre les impacts sur la santé des actifs pour les rapports ESG. Parmi les répondants au sondage, 61 % utilisent une forme de système de certification de bâtiment pour suivre l'impact de leurs actifs sur la santé et le bien-être.
- **Le contexte plus large pour ces certifications.** Nous avons également appris que Fitwel® et WELL Building Standard®, deux certifications spécifiques à la santé, sont utilisées par 47% et 39 % des répondants respectivement, en plaçant leur utilisation aux côtés de normes de durabilité plus larges comme Building Owners and Managers Association Building Environmental Standards (BOMA BEST), Building Research Institute Environmental Assessment Method (BREEAM) et Leadership in Energy and Environmental Design (LEED).

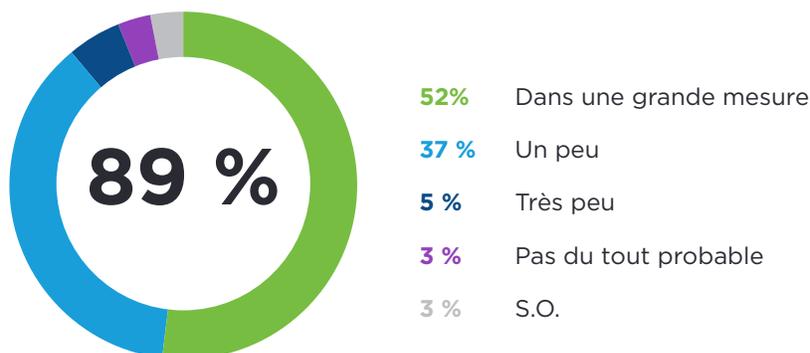


Tout locataire technophile peut amasser des connaissances sur la performance des bâtiments et exposer la réalité. La responsabilité et la direction prudentes doivent se préparer à cette éventualité croissante et aborder de manière proactive les résultats en matière de santé. »

Vicky Cotton
directrice ESG
Workman LLP

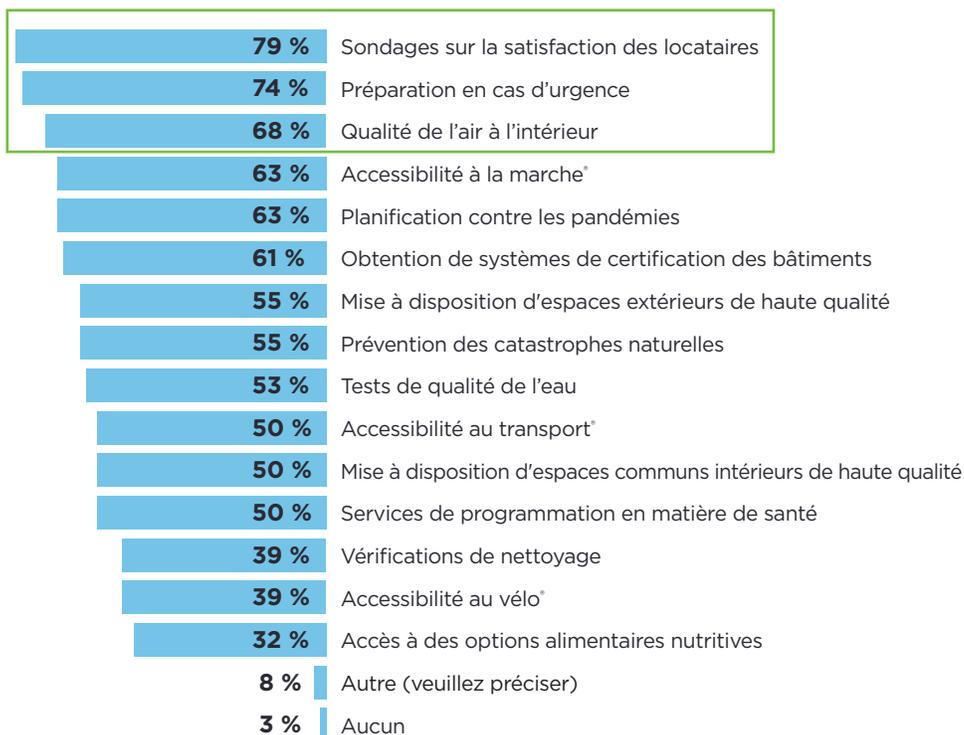
Incorporation de la santé et du bien-être dans la stratégie ESG

89 % des répondants déclarent intégrer la santé et le bien-être dans leur stratégie ESG



Paramètres de santé fréquemment suivis

Les sondages sur la satisfaction des locataires, la préparation aux situations d'urgence et la qualité de l'air intérieur sont les trois mesures les plus couramment suivies utilisées pour décrire les efforts de santé et de bien-être.



“

Nous savons que les bâtiments ont le potentiel d'avoir un impact sur la santé humaine, et nous voulons que nos bâtiments améliorent la santé et la productivité des gens qui y travaillent. »

Sara Neff

*Vice-président principal
développement durable
Kilroy Realty Corporation*

Perspective des investisseurs :

Jeffrey Brodsky, Vice Chairman, Related Companies

Vous avez indiqué que la santé et le bien-être ne sont pas une « nouvelle chose » dans le domaine de l'immobilier. Comment caractériseriez-vous sa trajectoire compte tenu de la COVID-19?

Nous avons toujours vu la santé et le bien-être comme des priorités chez Related. Mais la pandémie a été un accélérateur de leur importance à de nombreux égards. En fait, tout ce qui touche aux facteurs ESG, ce que la santé et le bien-être font certainement, devient encore plus essentiel, plus rapidement. Il est vrai sur une vaste gamme de questions allant de la qualité de l'air à la justice sociale et bien d'autres. En ce qui concerne la santé et le bien-être, la pandémie a mis l'accent sur ce que ceux d'entre nous qui travaillent dans le domaine de l'immobilier peuvent faire pour fournir des services et des avantages aux résidents, aux locataires, aux clients et à nos employés. Le nombre de certifications disponibles démontre un désir pour les gens de comprendre les avantages en matière de santé et de bien-être offerts dans les bâtiments. Il est essentiel d'expliquer les nombreux avantages des stratégies que nous employons dans ces domaines à l'avenir.

Sur cette note, comment décririez-vous le besoin de mesures claires et cohérentes?

Il y a un grand avantage à établir, comme ce qui s'est passé à l'égard de l'énergie verte, des références claires. Quand il s'agit de santé et de bien-être, la bonne nouvelle est que nous n'avons pas à perdre beaucoup de temps à comprendre la taxonomie, le langage commun. Des outils comme les certifications de bâtiments sains nous permettent de nous mettre sur la même longueur d'onde très rapidement, mesurant et améliorant les initiatives de santé et de bien-être.

Croyez-vous que la demande est enracinée?

Oui. Avant la COVID-19, le moteur était une pratique durable dominée par LEED. Maintenant, en raison de la pandémie, les intervenants ont mené de nouvelles conversations sur les partenariats, les programmes, les espaces extérieurs, etc. Les investisseurs sont plus engagés sur ce que signifient la santé et le bien-être, et comment cela mène à de meilleurs résultats. Je crois que cette situation persistera longtemps au-delà de cette année, lorsque nous traverserons cette période de vaccination. Il n'y a pas de retour à une époque où ces problèmes n'étaient pas au centre des préoccupations des gens.

RENSEIGNEMENTS

L'amélioration des stratégies de santé et de bien-être est une priorité clé.

Les dirigeants internationaux que nous avons interrogés prévoient investir dans la santé et le bien-être à court terme et voient une occasion immédiate de mieux intégrer ces initiatives dans la stratégie ESG. Les répondants considèrent également l'exploitation des données comme une priorité clé compte tenu des exigences accrues en matière de déclaration et de divulgation.

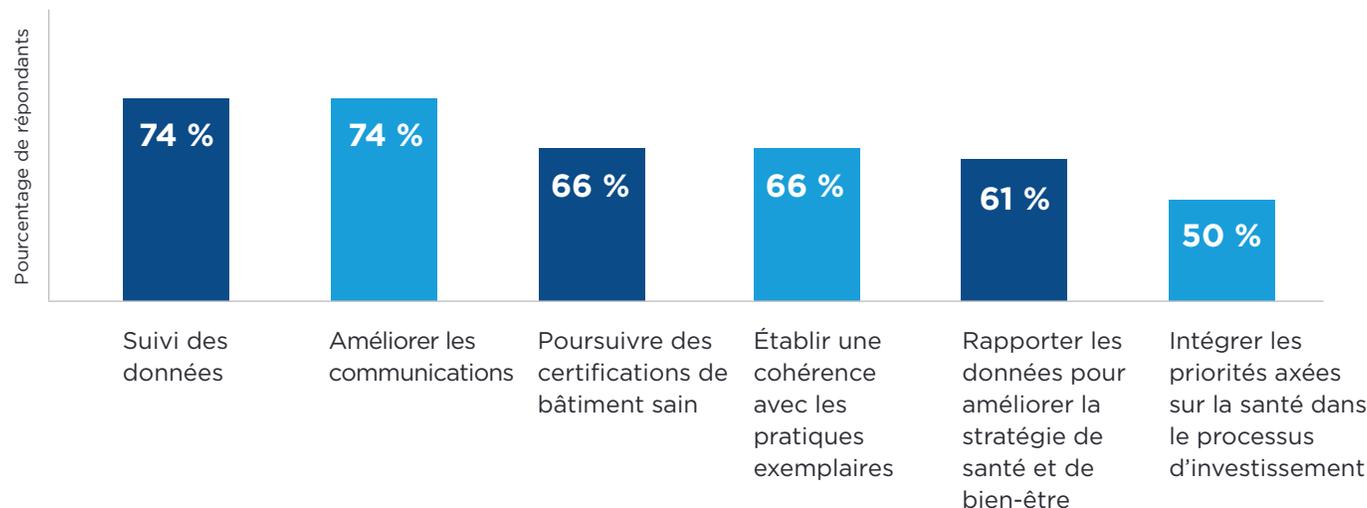
Principales conclusions : Stratégies d'optimisation des revenus

- **Occasion de renforcer la stratégie ESG.** À l'heure actuelle, seulement 53 % des répondants rapportent intégrer dans une grande mesure la santé et le bien-être dans leur stratégie ESG. Entre-temps, 42 % ont commencé à l'incorporer quelque peu ou très peu, ce qui montre qu'il y a de la place pour la croissance.
- **Des plans exhaustifs pour investir à court terme.** Près de 90 % (89,5 %) des répondants prévoient améliorer la stratégie de santé et de bien-être de leur entreprise au cours de l'année à venir.
- **Plans pour améliorer le suivi et la production de rapports.** Nos recherches indiquent clairement que l'intégration de la santé et du bien-être dans une stratégie commerciale plus large sera une priorité clé parmi les investisseurs immobiliers à l'avenir, et que cette priorisation des mesures n'est limitée à aucune partie spécifique du monde. Soixante-quatorze pour cent (74 %) des répondants ayant des portefeuilles partout dans le monde prévoient améliorer leur stratégie de santé et de bien-être en améliorant le suivi interne des données, tandis que 61 % s'efforceront de le faire en renforçant leurs rapports de données externes.



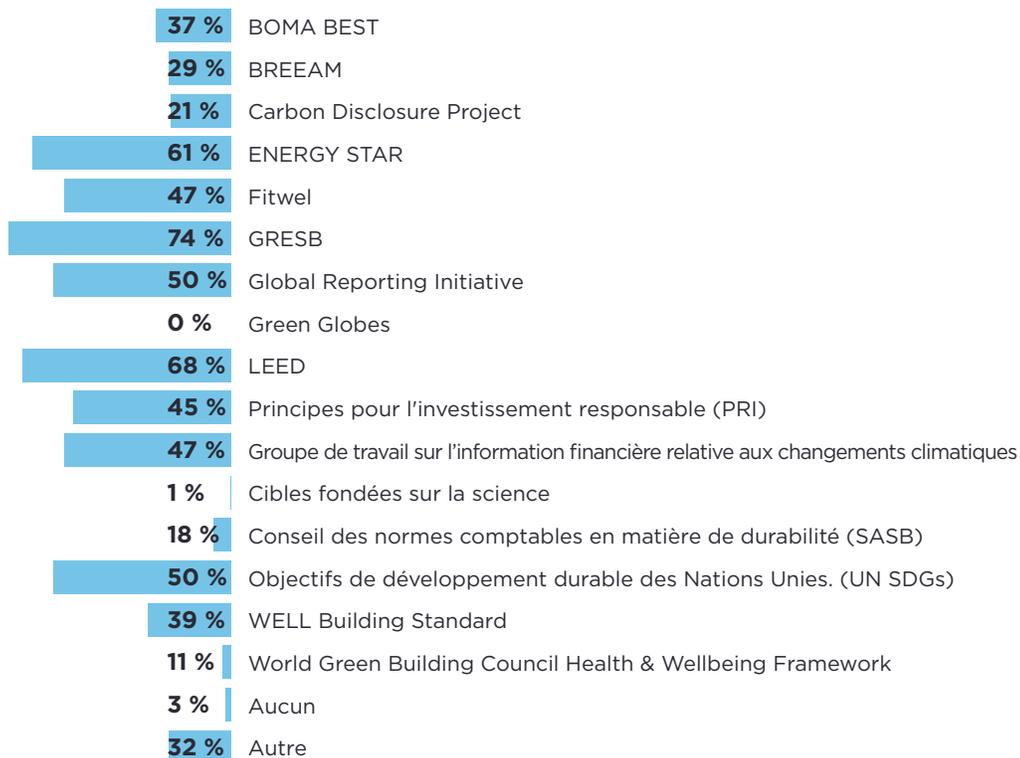
Améliorer la stratégie de santé et de bien-être à l'avenir

Près de **90 %** des répondants (89,5 %) prévoient améliorer leur stratégie en matière de santé et de bien-être au cours de la prochaine année. Parmi les répondants au sondage, les données et les communications sont devenues des priorités clés, 74 % des répondants exprimant des plans pour suivre les données et 74 % des répondants exprimant des plans pour améliorer les communications.



Méthodes d'évaluation ESG actuelles

Les méthodes d'évaluation les plus couramment utilisées comprennent le GRESB (74 %), le LEED (68 %) et Energy Star (61 %).



“

KingSett s'engage à accélérer l'adoption sur le marché des pratiques de santé et de bien-être. Nous y parvenons par la recherche et le soutien de technologies innovantes, de pratiques exemplaires et l'adoption de certifications tierces comme Fitwel. »

Jon Love

PDG

KingSett Capital

Perspective des investisseurs :**Christopher Merrill, cofondateur, président et chef de la direction, Harrison Street*****Comment percevez-vous la conversation sur le changement de santé et de bien-être récemment?***

Un peu, car de nombreuses personnes rendent cette discussion plus courante. Je me souviens que lorsque nous avons commencé à adopter le GRESB et d'autres initiatives ESG il y a des années, beaucoup de gens ne comprenaient pas ou ne voyaient pas les avantages de ce que nous faisons. De nombreux LP avant-gardistes ont fait un travail formidable pour pousser ce programme et amener la communauté des omnipraticiens à mettre ceci à l'avant-plan. Nous avons récemment vu une expansion de la discussion; par exemple, dans les initiatives environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) antérieures axées principalement sur les bâtiments écoénergétiques, mais cela s'étend maintenant au risque climatique et, plus récemment, à aucune émission nette. Bien qu'aucune de ces zones n'ait perdu son lustre, ces 12 derniers mois ont vu un accent mis sur le « S ». Avec l'avènement de la pandémie, la santé et le bien-être, un facteur trouvé dans le « S », bien que toujours important, est devenu l'histoire principale. Heureusement pour Harrison Street, compte tenu des classes d'actifs que nous servons, y compris les résidences pour personnes âgées et les logements étudiants, le bien-être a été un élément essentiel de notre stratégie ESG dès le début. La pandémie n'a renforcé que notre résolution et notre engagement à assurer la meilleure santé et les meilleurs soins possibles pour nos résidents et nos locataires.

Quelles stratégies les investisseurs devraient-ils envisager pour lutter contre la COVID-19 et renforcer la confiance entre les parties prenantes?

Compte tenu du déploiement de vaccins dont les taux d'efficacité sont élevés, l'investissement ne sera pas de lutter contre la COVID-19, mais plutôt de démontrer aux parties prenantes que nous sommes proactifs et préparés pour tout virus ou toute maladie infectieuse. Cela comprendra une surveillance et un rapport améliorés de la qualité de l'air, et, au besoin, des niveaux plus élevés de filtration ou des quantités accrues d'air frais pompé dans le système. Elle comprendra également de nouveaux protocoles de nettoyage et d'assainissement intégrés aux opérations. Et la disposition de la conception peut être modifiée afin de favoriser une plus grande distanciation sociale. La promotion de ces pratiques saines, au moyen de rapports réguliers aux locataires existants et potentiels, aidera également à atténuer les craintes des futures éclosions.

Avez-vous des recommandations alors que le secteur envisage d'intégrer la santé et le bien-être dans sa stratégie d'investissement?

Comprendre les recherches sur la façon dont les environnements intérieurs affectent la santé physique et mentale d'une personne. Les locataires sont de plus en plus préoccupés par l'air qu'ils respirent, l'eau qu'ils boivent et l'éclairage auquel ils sont exposés. Faites équipe avec des experts de l'industrie comme le Center for Active Design ou le Well Living Lab qui peuvent vous aider à réfléchir à la fois aux aspects de la conception et de l'exploitation d'environnements sains.

Les bâtiments évoluent, non seulement pour répondre aux demandes physiques des occupants, mais aussi pour répondre à leurs besoins mentaux. La conception et l'exploitation de bâtiments jugés sains du point de vue holistique contribuent au bien-être des occupants et aident à augmenter la valeur pour les propriétaires en mettant les bâtiments en demande.

CONCLUSION

Des idées pour agir

La COVID-19 transforme la façon dont le secteur immobilier perçoit la santé et le bien-être dans l'environnement bâti, et elle élève et aiguise le rôle que ces initiatives jouent dans la stratégie ESG.

Comme le montrent les conclusions de ce rapport, la demande pour des bâtiments sains continuera d'augmenter post-COVID-19 à partir de divers coins du marché immobilier, avec une vaste distribution géographique ainsi qu'une représentation de chaque secteur important, des résidences et bureaux aux hôtels et au détail. Les résultats suggèrent également que la demande durera longtemps après la distribution des vaccins et que les taux d'infection sont maîtrisés.

De nombreux répondants investissent dans des stratégies de santé et de bien-être à court et à long terme. L'analyse de rentabilisation devient également plus claire, car les bâtiments commerciaux ayant des certifications de bâtiments sains sont prêts à bénéficier des primes de location.

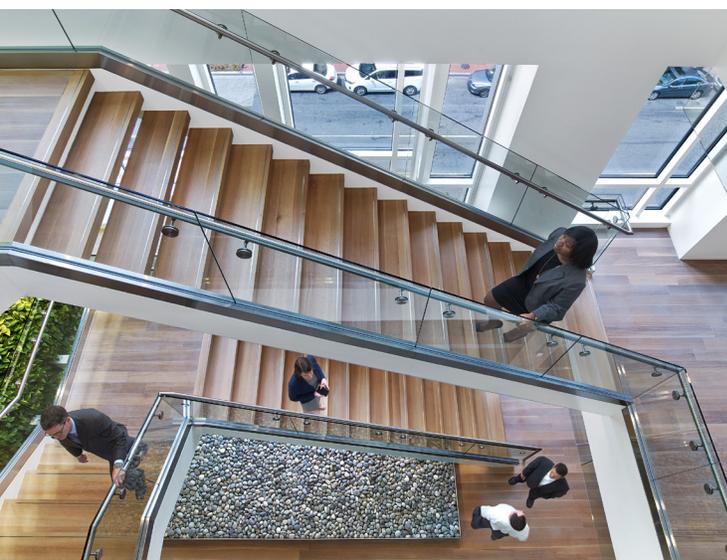
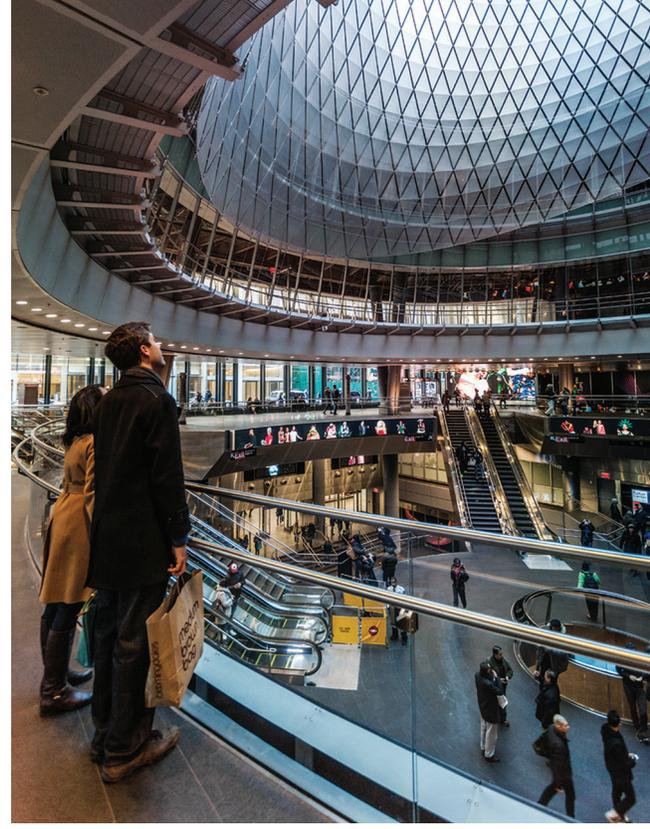
En ce qui concerne l'avenir, quelles sont les implications de ce que nous avons appris?

Un changement de paradigme fondamental. Les conclusions de ce rapport indiquent ensemble un changement de paradigme pour l'industrie qui mène à une nouvelle évaluation du rôle que joue l'environnement bâti dans la sécurité, la santé et le bien-être de ses occupants. Les gestionnaires d'actifs devront ajouter de nouvelles stratégies à leur boîte à outils pour répondre à ces demandes, de la planification de l'atténuation de la réponse virale et du suivi de la qualité de l'air intérieur à la promotion d'une activité et d'un engagement sains.

Le besoin de normalisation. Parallèlement à la mise à l'échelle de l'adoption de ces outils, un défi clé consiste à normaliser ce qu'il faut mesurer. En s'harmonisant à un ensemble commun de mesures, l'industrie peut s'engager à valider les résultats de ces stratégies pour l'environnement bâti. On comptera de plus en plus sur les certifications de bâtiments sains de tiers pour offrir un cadre viable pour assurer un suivi et une intégration constants des mesures ESG liées à la santé.

Transparence par la déclaration et la divulgation. Les fiduciaires, les gestionnaires d'actifs et les exploitants doivent être prêts à produire des rapports et des divulgations de rendement plus diligents en ce qui concerne les stratégies de promotion de la santé. Alors que les organismes de réglementation et les organismes internationaux s'adaptent à uniformité en ce qui concerne les rapports ESG, les rapports liés à la santé et au bien-être feront l'objet du même examen.

Les considérations profondes en matière de santé et de bien-être auxquelles fait face le secteur immobilier représentent une évolution positive pour une catégorie d'actifs qui devra adopter une position de leadership tangible sur les facteurs ESG. Le « S » de l'ESG sera un avantage clé pour les gestionnaires d'actifs tournés vers l'avenir qui prendront des mesures proactives qui élèvent le rôle social de nos bâtiments dans les collectivités où ils résident, tout en révélant de nouvelles avenues intéressantes pour la croissance économique et la valeur pour les investisseurs.



Citations

- 1 Les établissements qui ont participé à cette étude représentent des actifs sous gestion cumulés de 5,75 billions de dollars américains et des placements dans des portefeuilles d'environ 1,03 billion de dollars américains. Les chiffres ont été fournis par l'entreprise ou vérifiés par une source tierce réputée et publiée. Les conversions de devises sont basées sur les taux de conversion disponibles le 31 décembre 2020.
- 2 Principes pour l'investissement responsable. (2017). Intégration ESG : Problèmes sociaux. IF PNUE et Pacte mondial des Nations Unies. <https://www.unpri.org/download?ac=6529>
- 3 Watson, S. (2020). Une image de la santé. Investissement durable PERE : Comment le secteur se mesure-t-il sur les facteurs ESG? <https://www.perenews.com/sustainable-investing-2020/>
- 4 Baker, S. (2020). Les actifs mondiaux générés par les données ESG ont atteint 40,5 billions de dollars. Extrait de Pensions et Investissements. <https://www.pionline.com/esg/global-esg-data-driven-as-sets-hit-405-trillion>
- 5 Hill, R., Binns, A., et Gioia, F. (2021). « Vert » SASB – l'occasion ESG Morgan Stanley & Co. LLC.
- 6 Sadikin, N., Turan, I., and Chegut, A. MIT Real Estate Innovation Lab. (2020). Les répercussions financières des bâtiments sains. https://realestateinnovationlab.mit.edu/research_article/the-financial-impact-of-healthy-buildings/
- 7 CBRE (2016). Équité en milieu de travail Déverrouiller la performance de l'avenir. https://www.cbre.co.uk/-/media/cbre/countryunitedkingdom/documents/cbre101211-wellness-in-the-workplace_final.pdf
- 8 PPC. (2011). La génération Y au travail : Redéfinir le milieu de travail. <https://www.pwc.com/co/es/publicaciones/assets/millennials-at-work.pdf>
- 9 CBRE (2016). Milléniaux Mythes et réalités. <https://www.cbre.com/research-and-reports/Global-Major-Report---Live-Work-Play-Millennials-Myths-and-Realities>
- 10 Lassar, T., Federman, M., et Hammerschmidt, S. (2014). Bâtir pour le mieux-être : L'analyse de rentabilité. Urban Land Institute. <https://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/Building-for-Wellness-The-Business-Case.pdf>
- 11 Pivo, G. et Fisher, J. D. (2011). La prime du potentiel de marche dans les investissements immobiliers commerciaux. Économie immobilière, 1 à 35.
- 12 Cortright, J. (2009). Livrer la marchandise : Comment le potentiel de marche les valeurs de la maison dans les villes américaines. Chefs de la direction pour les villes. https://nacto.org/docs/usdg/walking_the_walk_cortright.pdf
- 13 Nicholls, S. (2004). Mesurer l'impact des parcs sur les valeurs de la propriété : De nouvelles recherches montrent que les espaces verts augmentent la valeur du logement à proximité. Parcs et loisirs, 39(3), 24-32.
- 14 Jeffrey Brodsky, entrevue de Joanna Frank, 14 décembre 2020.
- 15 Vineet Bedi, entrevue de Reena Agarwal, 16 février 2021.
- 16 Forum économique mondial. (2020). Mesure du capitalisme des parties prenantes : Vers des mesures communes et des rapports cohérents sur la création de valeur durable. http://www3.weforum.org/docs/WEF_IBC_Measuring_Stakeholder_Capitalism_Report_2020.pdf
- 17 Kallio, J. et coll. (2020). Évaluation de la qualité, du stress et de la productivité perçus de l'environnement intérieur en fonction des données des capteurs environnementaux et de la catégorisation de la personnalité. Bâtiment et environnement, 175.

ÉQUIPE DE PROJET

BentallGreenOak

Anna Murray, Rahim Ladha, Christina Iacoucci, Ailey Roberts

Secrétariat IF PNUE

Matthew Ulterino, Sally Wootton

Center for Active Design

Joanna Frank, Reena Agarwal, Bryan Ross, Sara Karerat, Alissa Johnson, Mitch Baranowski, Yetsuh Frank

CRÉDITS D'IMAGE

Image de couverture gracieuseté de Kilroy Realty :
333 Brannan, San Francisco, Californie. Photo prise par Lawrence Anderson

StudioImage de la page couverture intérieure gracieuseté de BentallGreenOak :
150, rue King Ouest, Toronto, Canada

Image d'un studio de conditionnement physique, gracieuseté d'Alexandria Real Estate Equities, Inc. :
Campus Pointe, San Diego, Californie

Les projets surlignés à la page 23 comprennent (dans le sens horaire) :

1. Siège social d'Etsy, Brooklyn, New York
Photo : C Garrett Rowland, gracieuseté de Gensler

2. Centre Fulton, New York, New York
Photo : James Ewing

3. Campus médical Buffalo Niagara, Buffalo, New York
Photo gracieuseté de SCAPE

4. Nixon Peabody, LLP, Washington, D.C.
Photo : Éric Laigne, gracieuseté de Perkins+Will

5. Étudiants en éducation universitaire spécialisée (SAGE), Gladstone, Missouri
Photo : Alistair Tutton Photography, gracieuseté de Perkins+Will

Avis de non-responsabilité

Ce document a été préparé par BentallGreenOak, le Center for Active Design et l'Initiative Finance du Programme des Nations Unies pour l'environnement (IF PNUE). Les points de vue et opinions exprimés dans les présentes sont ceux des auteurs et ne reflètent pas nécessairement les opinions officielles de BentallGreenOak, du Center for Active Design et de l'IF PNUE. BentallGreenOak, le Centre de conception active et l'IF PNUE, ou toute personne ou membre de l'entreprise, ne peuvent pas être tenus responsables, individuellement ou collectivement, de tout dommage ou perte découlant de l'utilisation qui peut être faite des informations contenues dans les présentes. Aucune représentation ou garantie, expresse ou implicite, n'est faite par BentallGreenOak, le Centre de conception active ou l'IF PNUE quant à l'exactitude ou l'intégralité du rapport. La mention d'une entreprise commerciale ou d'un produit dans ce document n'implique pas l'approbation de BentallGreenOak, du Centre de conception active ou de l'IF PNUE. L'utilisation des renseignements contenus dans ce document à des fins publicitaires ou publicitaires n'est pas autorisée. Les noms et symboles de marques de commerce sont utilisés de façon éditoriale sans intention de violation des lois sur les marques de commerce ou les droits d'auteur.

Droits d'auteur

Le rapport et le contenu du rapport demeurent la propriété conjointe de BentallGreenOak, le Centre de conception active et l'IF PNUE. Aucune des informations contenues et fournies dans le rapport ne peut être modifiée, reproduite, vendue, publiée, en tout ou en partie, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, sans l'autorisation écrite expresse du Center for Active Design, basé à New York, New York, agissant au nom de BentallGreenOak et de l'IF PNUE. Le contenu du rapport, y compris, mais sans s'y limiter, le texte, les photographies, les graphiques, les illustrations et les illustrations, les noms, les logos, les marques de commerce et les marques de service, demeurent la propriété de BentallGreenOak, du Center for Active Design et de l'IF PNUE, et sont protégés par les droits d'auteur, les marques de commerce et d'autres lois.