

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

31 juillet 2025

## Malgré une augmentation de 37 % de la prime de risque de transition climatique dans l'immobilier en Europe, les objectifs de l'Accord de Paris demeurent pertinents, selon l'équipe Recherche d'AEW

AEW, l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers<sup>1</sup>, publie aujourd'hui son étude sur le risque de transition climatique et son impact sur le secteur immobilier européen. Couvrant 196 segments de marché dans 20 pays et 5 secteurs, l'étude examine l'impact des coûts prévus associés à la transition énergétique sur les rendements totaux attendus de l'immobilier *prime*.

Les dernières données sur l'élévation des températures et du niveau de la mer confirment que le changement climatique s'accroît en raison de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES). Les prévisions actuelles suggèrent que l'objectif de l'Accord de Paris, qui vise à limiter le réchauffement climatique à 1,5°C d'ici 2050, pourrait être hors de portée à l'échelle mondiale.

L'étude indique une augmentation moyenne de 37 % de la prime de risque de transition climatique en Europe, atteignant 26 points de base (pdb) des rendements totaux annuels attendus pour la période 2025-2029 contre 19 pdb dans l'étude précédente, dans les 196 marchés européens, en tenant compte de données plus détaillées et d'une nouvelle méthodologie. L'étude souligne que le risque de transition reste modéré par rapport aux rendements totaux attendus de 8,1 %, ce qui suggère que pour l'immobilier en Europe, les objectifs de l'Accord de Paris demeurent pertinents. Les dernières modélisations d'AEW intègrent des coûts de rénovation à l'actif en augmentation, selon quatre partenaires de données experts analysant un portefeuille immobilier européen représentatif du marché. À partir de ces données, l'étude estime un coût de rénovation de 14 €/m²/an, en hausse par rapport à l'estimation précédente d'AEW de 12 €/m²/an sur une base comparable.

La mise à jour de la prime de risque d'AEW inclut également une nouvelle pénalité basée sur le prix du carbone pour les émissions dépassant les dernières trajectoires cibles de réduction de carbone du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), qui intègrent implicitement les objectifs de l'Accord de Paris. Cependant, notre analyse projette un écart constant au-dessus de l'objectif pendant toute la période de détention hypothétique de 10 ans. La logistique continue d'afficher la prime de risque de transition la plus élevée à 58 pdb, principalement en raison d'une valeur vénale *prime* au m² plus basse. La prime des centres commerciaux a, quant à elle, connu une plus forte augmentation, atteignant 26 pdb, contre 19 pdb auparavant, et les bureaux sont passés à 19 pdb, contre 12 pdb précédemment. Avec 13 pdb, le résidentiel et le commerce de pied d'immeuble conservent les primes les plus basses. Les estimations spécifiques à chaque ville et secteur peuvent varier significativement par rapport aux moyennes sectorielles européennes. Le commerce de pied d'immeuble à Zurich reste le plus bas, avec moins de 1 pdb, tandis que la logistique à Milan enregistre la prime de risque la plus élevée à 117 pdb. L'approche d'AEW permet des estimations spécifiques par ville et secteur pour tous les 196 segments de marché européens couverts.

**Hans Vrensen, Responsable Recherche & Stratégie Europe chez AEW**, commente : « *Malgré les efforts mondiaux pour réduire les émissions de carbone, le changement climatique se poursuit, et les objectifs de zéro émission nette de l'Accord de Paris pour 2050 semblent désormais de plus en plus hors de portée. Néanmoins, nous restons convaincus que la plupart des investisseurs resteront engagés et pourront atteindre les objectifs de décarbonisation pour leurs actifs immobiliers européens. Notre dernière étude utilise une nouvelle méthodologie, mise à jour avec des sources de données améliorées, pour estimer les coûts moyens pour les investisseurs afin de décarboniser leurs*

<sup>1</sup> Source: "2024 IREIQ Real Estate Managers Guide". The Guide, published annually by Institutional Real Estate, Inc., ranks real estate managers based on the gross value of real estate AUM (\$m) as of December 31, 2023.

*portefeuilles. Bien que cela ait contribué à réviser à la hausse les coûts de 37 %, soit 26 points de base par an des rendements totaux, nous estimons que cela reste gérable et permet toujours aux investisseurs de bénéficier de rendements attractifs ajustés au risque à court terme tout en préservant la valeur à long terme de leurs actifs. Il est important de noter, cependant, que cette méthodologie se concentre uniquement sur le risque de transition et ne prend pas en compte les coûts associés aux risques physiques potentiels liés au climat pour les bâtiments, y compris les événements météorologiques extrêmes. »*

#### Contact Presse :

Stefano Bassi  
+33 6 03 19 71 26  
communication@eu.aew.com

## À propos d'AEW

Le groupe AEW<sup>1</sup> est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 77,6 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 mars 2025. Le groupe AEW compte plus de 860 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Singapour. Le groupe AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissement immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement. Le groupe AEW représente la plate-forme d'investment management immobiliers de Natixis Investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 31 mars 2025, AEW gère en Europe<sup>2</sup> 36,7 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats, dont 20 SCPI et 2 OPCI grand public en France représentant près de 9 Mds€, qui classent AEW<sup>3</sup> parmi les cinq plus grands acteurs<sup>4</sup> de l'épargne immobilière intermédiée en France. AEW en Europe compte plus de 520 collaborateurs répartis dans 11 bureaux et détient un long track record dans la mise en œuvre réussie, pour le compte de ses clients, de stratégies d'investissement core, value added et opportuniste. Ces cinq dernières années, le groupe AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de près de 15 Mds€ en Europe.

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

<sup>2</sup> Le groupe AEW est présent en Europe au travers de ses filiales AEW IM UK LLP, AEW Invest GmbH, AEW et AEW S.à.r.l.

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

<sup>4</sup> Classement ASPIM au 31/03/2025 selon la capitalisation totale SCPI + OPCI grand public.

[www.aew.com](http://www.aew.com)

[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

## À propos de Natixis Investment Managers

L'approche multi-affiliée de Natixis Investment Managers permet à ses clients de bénéficier de la réflexion indépendante et de l'expertise ciblée de plus de 15 sociétés de gestion actives. Classé parmi les plus grands gestionnaires d'actifs<sup>1</sup> au monde avec plus de 1,3 milliards de dollars d'actifs sous gestion<sup>2</sup> (1,2 milliards d'euros), Natixis Investment Managers est un expert en gestion active à forte conviction, solutions d'assurance et de retraite, et actifs privés. La société offre à ses clients une gamme complète de stratégies couvrant diverses classes d'actifs, styles de gestion et véhicules d'investissement. Natixis Investment Managers travaille en partenariat avec ses clients afin de comprendre leurs besoins spécifiques et leur fournir des analyses et des solutions d'investissement adaptées à leurs objectifs de long terme. Basée à Paris et à Boston, Natixis Investment Managers fait partie du Groupe BPCE, deuxième groupe bancaire en France à travers les réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site Internet de Natixis Investment Managers à l'adresse [im.natixis.com](http://im.natixis.com) | LinkedIn: [linkedin.com/company/natixis-investment-managers](https://www.linkedin.com/company/natixis-investment-managers).

Les groupes de distribution et de services de Natixis Investment Managers comprennent Natixis Distribution, LLC, une société de courtage à vocation limitée et le distributeur de diverses sociétés d'investissement enregistrées aux États-Unis pour lesquelles des services de conseil sont fournis par des sociétés affiliées de Natixis Investment Managers, Natixis Investment Managers International (France), et leurs entités de distribution et de services affiliées en Europe et en Asie.

<sup>1</sup> L'enquête réalisée par Investment & Pensions Europe/Top 500 Asset Managers 2024 a classé Natixis Investment Managers à la 19<sup>ème</sup> place des plus grands gestionnaires d'actifs au monde, sur la base des actifs sous gestion au 31 décembre 2023.

<sup>2</sup> Les actifs sous gestion (AUM) au 31 mars 2025 des entités affiliées sont de 1 361,4 milliards de dollars (soit 1 260,2 milliards d'euros). Les actifs sous gestion, tels que déclarés, peuvent inclure des actifs notionnels, des actifs gérés, des actifs bruts, des actifs d'entités affiliées détenues par des minorités et d'autres types d'actifs sous gestion non réglementaires gérés ou gérés par des sociétés affiliées à Natixis Investment Managers.