



UNEP **Finance Initiative**
Innovative financing for sustainability

CEO briefing

Un document du Groupe de travail sur l'immobilier (GTI) de l'IF du PNUE • Octobre 2007

En 2006 et 2007, le Groupe de travail sur l'immobilier de l'Initiative Financière du Programme des Nations-Unies pour l'Environnement a réalisé une importante étude sur les pratiques de marché dont le but était d'identifier et d'attirer l'attention sur les nouvelles opportunités offertes par l'investissement immobilier responsable. Cette édition du CEO Briefing fournit une synthèse des résultats, et présente de petites études de cas tirées des projets de plusieurs investisseurs immobiliers. L'intégralité du rapport sera disponible en 2008 sur le site de l'IF du PNUE (www.unepfi.org).

Principales conclusions

- Les investisseurs immobiliers peuvent augmenter leur retour sur investissement en examinant et saisissant les opportunités offertes par les questions sociales et environnementales. Nous baptisons cette approche Investissement Immobilier Responsable (Responsible Property Investing ou RPI).
- Les établissements de crédit, les propriétaires, les gérants de fonds, les gestionnaires d'actifs, les administrateurs de biens et les promoteurs peuvent appliquer les stratégies RPI à leur activité.
- Les stratégies RPI sont classables en dix catégories qui couvrent les questions environnementales, sociales et communautaires.
- Il existe deux types de stratégies rentables en matière de RPI : Les approches sans frais supplémentaires et les approches à valeur ajoutée.
- Des recherches plus détaillées doivent être réalisées afin de comprendre les conséquences économiques de certaines stratégies non quantifiables.

Investissement immobilier responsable

Ce que font les leaders

L'homme est le seul animal qui construit son terrarium au fur et à mesure. L'immobilier correspond bien à la construction de ce terrarium. Nous avons donc un rôle éthique et social très important à jouer.

James A. Grasskamp

Pionnier des études modernes sur l'immobilier

Message du groupe de travail sur l'immobilier

Ce briefing a pour but d'aider les responsables de portefeuilles d'immobilier commercial à comprendre comment les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) ont un impact sur la valeur actuelle et la performance future des actifs qu'ils détiennent et qu'ils gèrent. Selon nous, l'investissement immobilier responsable (en anglais Responsible Property Investing, RPI) englobe les efforts nécessaires pour comprendre et répondre aux enjeux ESG. Nous espérons que ce Briefing pour décideurs permettra aux propriétaires, administrateurs de biens et promoteurs de comprendre et d'adopter des pratiques performantes de RPI.

Les questions ESG suscitent un intérêt croissant de la part des gouvernements, des entreprises et de la société au sens large, au point qu'elles influent sur les décisions en matière d'investissement immobilier.

À titre d'exemple, si les locataires préfèrent occuper des biens immobiliers plus « durables », alors la performance desdits investissements sera supérieure à celle de biens immobiliers moins durables et moins prisés. Selon la même logique, si les investisseurs privilégient l'immobilier durable, alors les actifs moins durables seront moins liquides, plus risqués et potentiellement moins performants que les actifs plus durables. Si l'adoption de nouvelles normes sociales en faveur du développement durable incitait les propriétaires à améliorer la performance de leurs biens, alors les actifs moins durables nécessiteraient probablement des dépenses supérieures et produiraient des performances plus faibles. Les investisseurs qui anticipent ce changement social seront probablement les mieux placés pour saisir les opportunités qu'elles offrent.

C'est pourquoi les investisseurs immobiliers doivent tout au moins comprendre ce qu'impliquent les questions ESG, et trouver des moyens rentables pour améliorer la durabilité des actifs qu'ils achètent et qu'ils détiennent.

C'est dans ce but que le groupe de travail a réuni plusieurs représentants de grandes sociétés d'investissement immobilier du monde entier, qui se sont engagées à améliorer la performance environnementale et sociale ou la gouvernance de leurs portefeuilles immobiliers. Ce briefing illustre par des exemples la manière dont les investisseurs immobiliers assument de front leurs responsabilités sociales ET fiduciaires et dont ils produisent de la performance en adoptant des approches respectueuses des critères ESG. Nous espérons que les pratiques innovantes qu'ils adoptent aujourd'hui se généraliseront demain.

Paul McNamara

PRUPIM
Co-président
Groupe de travail sur l'immobilier
de l'IF du PNUE

Blaise Desbordes

Caisse des Dépôts
Co-président
Groupe de travail sur l'immobilier
de l'IF du PNUE

Investissement immobilier responsable : présentation

Définition

L'investissement immobilier responsable (RPI) regroupe les stratégies d'investissement et de gestion immobilière qui ne se contentent pas de se conformer aux exigences juridiques minimums mais qui tiennent également compte des questions environnementales, sociales et de gouvernance, dites ESG.

Les stratégies de RPI

De très nombreux facteurs contribuent à la performance sociale et environnementale des biens immobiliers, ce qui explique que la RPI englobe des dizaines de stratégies de location, de conception, de gestion et d'investissement dans le domaine de l'immobilier. Nous avons classé ces stratégies en dix catégories. Leur application à la gestion immobilière permettra à l'investisseur d'accroître sa performance dans les domaines ESG.

Les dix catégories de l'investissement immobilier responsable

- Économie d'énergie : production d'énergie verte et approvisionnement, bâtiments à faible consommation énergétique, économie d'énergie et mise en conformité rétroactive
- Protection de l'environnement : conservation de l'eau, recyclage des déchets solides, protection de l'habitat
- Certification volontaire : écoconstruction, finitions en bois certifiés durables
- Développement axé sur les transports en commun : développement des transports en commun et des modes alternatifs, communautés piétonnes, urbanisation diversifiée
- Revitalisation urbaine et adaptabilité : rénovation urbaine, intérieurs modulables, reconversion des friches industrielles et sols pollués
- Santé et sécurité : sécurité des sites, lutte contre les risques naturels, disponibilité des premiers secours
- Bien-être des travailleurs : squares, crèches d'entreprise, qualité de l'environnement intérieur, locaux accessibles aux handicapés
- Citoyenneté d'entreprise : conformité réglementaire, publications et informations sur le développement durable, conseils d'administration indépendants, adoption de codes de déontologie facultatifs, engagement avec les parties prenantes
- Équité sociale et action sociale de quartier : justes pratiques du travail, logement accessible/social, recrutement et formation de la communauté
- Citoyenneté locale : conception de qualité, minimisation des impacts sur le voisinage, construction respectueuse, travail de proximité, conservation des monuments historiques, pas d'intimidation des gouvernements locaux

Les avantages financiers de la RPI

Il existe deux types de stratégies rentables en matière de RPI : les approches sans frais et les approches à valeur ajoutée. Dans le cadre de l'approche 'sans frais', les gestionnaires essaient d'améliorer la performance sociale et environnementale de leurs biens immobiliers en n'engageant aucune dépense supplémentaire. Parmi les exemples de stratégies sans frais figure celle qui consiste à éteindre la lumière dans les pièces inoccupées afin de lutter contre le réchauffement climatique et de réduire la facture d'électricité. Dans le cadre des stratégies à valeur ajoutée, le gestionnaire engage des dépenses qui finissent par procurer un retour sur investissement en augmentant les revenus nets (hausse des loyers ou diminution des coûts) ou en réduisant les primes de risque (diminution des risques environnementaux, moindre dépréciation ou réduction du risque de liquidité). À titre d'exemple, la construction d'une crèche d'entreprise selon une approche RPI peut engendrer des dépenses supplémentaires (services architecturaux, matériaux) qui sont compensées par une hausse des loyers. Nombre de ces mesures ont prouvé qu'elles augmentaient la performance. Dans certains cas, des recherches plus détaillées sont nécessaires pour en quantifier la performance financière.

Ce que font les investisseurs

Chacune des catégories suivantes englobe une seule et unique stratégie, développement des transports en commun et des modes alternatifs ou écoconstruction par exemple. Les exemples suivants de RPI sont extraits de la version complète du rapport. Si vous souhaitez de plus amples informations, notamment les références complètes des études, veuillez vous reporter à la version complète du rapport disponible en 2008 sur le site : www.unepfi.org

Économie d'énergie :



Économiser de l'énergie permet de réduire les charges d'exploitation et de se protéger contre une hausse des prix tout en réduisant les émissions de CO₂. Selon des études systématiques réalisées dans le monde entier, les dépenses en investissements qui ont pour but d'améliorer l'éclairage, les chaudières, la climatisation et le mobilier de bureau sont presque toujours rentables pour les investisseurs privés. Tout comme il est rentable de contrôler la performance des systèmes énergétiques des constructions existantes, pour s'assurer qu'ils produisent les résultats escomptés.

Ce que font les investisseurs :

Investa Property Group (Australie) réalise un audit de la consommation d'énergie de ses immeubles de bureaux, identifie les inefficiences et les stratégies rentables d'économie d'énergie. Les économies se chiffrent à 30 000 dollars australiens et 363 tonnes de CO₂ par an et par immeuble, grâce à des stratégies d'économies d'énergie sans frais ou à moindre frais.

AXA Real Estate Investment Managers (France) modernise actuellement les systèmes énergétiques de ses immeubles. Dans l'un de ses bâtiments, la modernisation des systèmes de chauffage et de refroidissement et l'abandon du gasoil de chauffage au profit du gaz naturel permettent chaque année d'économiser plus de 20 000 euros et de réduire les émissions de CO₂ de 107 tonnes.

PRUPIM (Royaume-Uni) a diminué la facture énergétique de son centre commercial de Cribbs Causeway de 14% en une seule année, en éteignant les lumières inutiles qui étaient allumées la nuit dans son parking. Certains travaux d'électricité ont été nécessaires afin de parvenir à ce résultat, mais grâce aux économies d'énergie réalisées, les dépenses en investissement produiront un rendement annuel de près de 40% au cours des dix premières années.

Action sociale de quartier



Contribuer à l'amélioration de la santé locale, la sécurité publique, l'éducation, le logement et l'emploi peut permettre de réduire les taux de vacance des immeubles, d'augmenter les loyers et de réduire les pertes causées par le vandalisme et la petite délinquance. Selon certaines études, les comportements antisociaux ont une incidence négative sur la valeur des entreprises et des biens immobiliers ; l'amélioration des conditions sociales, à l'image du renforcement des compétences linguistiques, de l'accès à la propriété, et de l'éducation augmente la valeur des biens immobiliers ; et les locataires sont disposés à payer un loyer plus élevé pour financer des programmes d'aide à la communauté.

Ce que font les investisseurs :

PRUPIM (Royaume-Uni) parraine le programme Prudential 4 Youth, dont l'objectif est d'encourager les jeunes à résoudre les problèmes de crime et de sécurité dans les quartiers situés aux alentours des centres commerciaux de PRUPIM. Dans les constructions concernées par le programme, les nuisances occasionnées par les jeunes et les dommages à la propriété portés à la connaissance de la direction ont baissé de 70%.

Learning Links Centers (Etats-Unis) a pour objectif de contribuer à la réussite scolaire dans les zones urbaines en créant un centre d'enseignement dirigé par un professeur dans chacun des immeubles d'appartements du groupe. Les graffitis et autres actes de petite délinquance ont diminué, les taux d'occupation et les revenus nets ont augmenté et les enfants ont fait de nets progrès en classe.

Phoenix Realty Group (Etats-Unis) commercialise des logements accessibles à la population à revenu intermédiaire par le biais de ses fonds Urban Equity, qui permettent à la classe moyenne d'accéder à la propriété, de revitaliser les zones urbaines et d'offrir des performances exceptionnelles aux investisseurs.

Ethical Property Company (Royaume-Uni) développe et gère des centres destinés aux organisations communautaires des centres villes. Ils ont offert une aide à plus de 130 organisations tout en offrant aux investisseurs institutionnels et particuliers des performances attractives.

Hermes Real Estate (Royaume-Uni) encourage les responsables de ses centres commerciaux à s'engager auprès de leurs communautés. La société organise une conférence annuelle, au cours de laquelle leurs initiatives sont présentées et les meilleures pratiques récompensées. En outre, elle a recruté un Responsable communautaire pour encourager les initiatives dans ce domaine. Le programme de soutien aux sans abris, récemment lancé par le centre de Clarks Village pendant une durée de 9 mois, a produit un bénéfice équivalent à une campagne de communication de plus de 150 000 livres sterling.

Énergie verte



L'énergie verte englobe l'électricité produite à partir d'énergies renouvelables, qui atténue les impacts environnementaux, le réchauffement climatique et la pollution de l'air et qui permet de réduire notre dépendance aux combustibles fossiles. Ce type d'énergie est aujourd'hui offert par les entreprises de services publics du monde entier. En règle générale, le coût de l'énergie verte est légèrement supérieur à celui de l'énergie traditionnelle. Néanmoins, ce surcoût peut être évité en procédant à des achats en gros ou en diminuant la consommation grâce à des mesures financièrement avantageuses de réduction de la consommation. Des études montrent également que les clients sont disposés à payer un supplément pour utiliser de l'énergie verte et protéger l'environnement. C'est pourquoi les locataires, particulièrement ceux dont l'entreprise a lancé une stratégie environnementale, seront probablement disposés à payer les suppléments résiduels.

Ce que font les investisseurs :

PRUPIM (Royaume-Uni) a collaboré avec une société d'approvisionnement en énergie afin de convertir à l'énergie verte 240 de ses immeubles, ce qui permet de réduire de 21 000 tonnes par an ses émissions de CO₂. Dans le cadre de ce contrat de 75 millions de livres sterling, les immeubles sont approvisionnés en énergie verte à un prix sensiblement inférieur à celui du marché. L'électricité étant produite par des centrales thermiques à production combinée, la société est également exempte de la taxe britannique sur le changement climatique, ce qui lui permet de consommer de l'énergie à un prix encore plus compétitif.

New Gaia Co., Ltd. (Japon) a développé 4 immeubles d'appartements équipés de systèmes électro-solaires et d'autres systèmes d'économie d'énergie. Selon une analyse indépendante réalisée par Sumitomo Trust and Banking Co., Ltd, l'un de ses projets affichait un retour sur fonds propres et un rendement du capital supérieurs à ceux des immeubles conventionnels, grâce à des conditions de financement favorables, des incitations fiscales, des loyers plus élevés, des taux de vacance plus faibles et des factures d'électricité moins lourdes.

Économie d'eau



Les immeubles commerciaux consomment de l'eau pour les toilettes, les systèmes de refroidissement et de chauffage et les aménagements paysagers. Les propriétaires immobiliers peuvent économiser de l'eau en diminuant les pertes (réparation des fuites par exemple), en réduisant la consommation (installation de chasses d'eau à faible consommation en eau, par exemple) et en réutilisant les eaux usées (récupération des eaux de ruissellement pour irriguer par exemple). La conservation de l'eau contribue à la qualité de l'eau et protège les poissons, la faune et la flore, les nappes phréatiques et les autres systèmes environnementaux. Selon certaines études, l'adoption de mesures peu coûteuses dont le délai de retour sur investissement est acceptable peut permettre d'économiser 28% d'eau dans les bureaux et 22% dans les hôtels.

Ce que font les investisseurs :

CNP (France) lance actuellement un programme d'analyse et de contrôle de la consommation d'eau dans l'ensemble de ses immeubles d'appartements et de bureaux en France. Le groupe passe en revue ses factures afin d'identifier les opportunités d'amélioration.

PRUPIM (Royaume-Uni) a réduit la consommation d'eau de son centre commercial de Cribbs Causeway de 17% en un an. La société y est parvenu en diminuant la consommation de ses aménagements extérieurs et en installant des urinoirs dotés de détecteurs de présence à infrarouge. Par ailleurs, des « hippopotames », dispositifs de propulsion de l'eau, ont été installés dans les toilettes du siège de l'entreprise, ce qui a permis une économie de 25%.

Investa Property Group (Australie) a réduit de 27% la consommation en eau de l'un de ses immeubles à usage mixte construit il y a 34 ans, en dotant les robinets de dispositifs de réduction du débit et en installant des urinoirs détecteurs de présence et des urinoirs sans eau.

Dans sa Tour 42, l'immeuble le plus haut du quartier de la City à Londres, **Hermes Real Estate** (UK) a opté pour des urinoirs sans eau. Cette mesure a permis de réduire fortement la consommation d'eau, de 8500 unités en septembre 2005 à seulement 2600 unités en 2006. Si l'installation a coûté 3510 livres sterling, le programme permet de réduire les coûts de 9300 livres sterling par an.

Gestion des déchets solides



Une gestion plus efficace de l'élimination et du recyclage des déchets peut contribuer à protéger les ressources naturelles, à éviter de créer des centres d'enfouissement des déchets coûteux, à éliminer les nuisances et à embellir le paysage. Elle peut également diminuer le nombre de plaintes de la population et les frais de gestion. Dans les immeubles de bureaux par exemple, le remplacement des boîtes à ordures par des corbeilles de recyclage du papier et une poubelle centrale pour les détritiques peut contribuer à réduire les coûts de nettoyage et d'enlèvement des déchets. Dans les centres commerciaux, le recyclage peut contribuer à réduire de deux tiers les coûts d'élimination des déchets.

Ce que font les investisseurs :

VF Outlet (Etats-Unis) est propriétaire du VF Outlet Village, un centre commercial de 450 000 mètres carrés situé à Reading en Pennsylvanie. Un programme de recyclage a permis de diminuer les coûts d'élimination de 100 000 dollars au début du programme à 32 000 dollars après sa mise en œuvre, soit une baisse de 67%. La totalité des 30 locataires du centre commercial ont contribué à recycler du plastique, des bouteilles, du papier, de l'aluminium, des déchets de jardin et du carton ondulé. Les économies générées par le programme sont supérieures aux coûts de la main d'œuvre supplémentaire. Le programme permet d'économiser de l'argent, de créer des emplois et de protéger l'environnement.

F&C Property Asset Management (Royaume-Uni) a lancé le programme Clean Sweep dans son immeuble de St. Christopher's Place à Londres en 2006. La question des déchets posait problème à la communauté, jusqu'à ce que le gestionnaire d'actifs immobiliers et le conseiller municipal en charge de l'élimination des déchets réfléchissent à une nouvelle initiative. Les résidents et les entreprises ont été invités à participer à un nouveau service d'élimination concertée qui réduirait le bruit, les odeurs et d'autres nuisances. Aujourd'hui, de nombreux occupants ont recours aux services d'enlèvement des déchets d'un seul prestataire, ce qui a permis d'améliorer la qualité et l'efficacité des services et de réduire l'empreinte carbone de l'immeuble. Ce programme a également procuré des avantages économiques aux entreprises locataires, qui paient aujourd'hui en fonction des déchets qu'elles produisent au lieu de payer une commission fixe d'enlèvement des déchets. Les projets d'amélioration du recyclage, qui sont actuellement à l'étude, devraient procurer une réduction de coût pouvant atteindre 40%.

Conditions de travail équitables



La performance produite par les investisseurs immobiliers dépend de l'efficacité des ouvriers des secteurs de la construction, de la maintenance, de l'entretien, de la sécurité et autres. Le droit des travailleurs à un salaire et à des avantages sociaux équitables, la liberté d'association, la formation professionnelle et de bonnes conditions de travail sont protégés par des principes internationaux. Des études montrent qu'il est possible d'augmenter les revenus locatifs grâce à des services de construction plus efficaces, qui reposent sur des salaires et des avantages sociaux plus équitables. Il ressort également de plusieurs analyses que les revenus locatifs obtenus par cette approche sont supérieurs aux coûts de la main d'oeuvre supplémentaire, preuve que les justes pratiques de travail bénéficient à la fois aux ouvriers et aux propriétaires.

Ce que font les investisseurs :

Kennedy Associates Real Estate Counsel, LP (Etats-Unis) gère le Multi-Employer Property Trust (MEPT) pour le compte de plus de 318 fonds de pension participants. Ce portefeuille de 7 milliards de dollars d'actifs se compose d'immeubles de standing, pour la plupart construits par des syndicats. Le personnel d'exploitation des immeubles bénéficie de salaires et d'avantages sociaux équitables. La performance corrigée du risque du MEPT est supérieure à la performance à long terme des indices de la classe d'actifs.

General Growth Properties, Inc. (Etats-Unis) s'est engagé à offrir au personnel d'entretien de ses 194 centres commerciaux régionaux un accès à une assurance-maladie à un prix abordable, à des salaires aux conditions du marché et à une procédure de résolution des réclamations des employés. En outre, le personnel utilise aujourd'hui des produits de nettoyage respectueux de l'environnement certifié « Green Seal ». Cette politique, qui améliore l'image de la société, témoigne de son engagement de responsabilité sociale. En outre, grâce à une équipe d'agents d'entretien motivés et impliqués, la société offre à ses clients des centres commerciaux propres et agréables.

Amalgamated Bank (Etats-Unis) gère le fonds LongView Ultra Construction Loan, qui permet de financer des immeubles construits par des ouvriers syndiqués. Le fonds contribue non seulement à la protection des droits des travailleurs, en soutenant les syndicats, mais il crée également 200 000 heures de travail par an par tranche de 30 millions de dollars investis dans le fonds. Enfin, il a produit une performance supérieure de 37% à celle de son indice de référence depuis son lancement.

CalPERS (fonds de retraite des fonctionnaires de l'État de Californie) (Etats-Unis), le plus grand fonds de pension public américain, a adopté sa politique de sous-traitance responsable en 2005, « afin que les ouvriers employés par ses sous-traitants bénéficient de salaires et d'avantages sociaux équitables », le fonds de pension estimant « qu'un employé bénéficiant d'une rémunération et d'une formation adaptées fabrique un produit ou offre un service de meilleure qualité. » Comme dans l'étude de cas précédente, cette politique protège les droits des travailleurs.



Certification de la qualité environnementale

Plusieurs programmes de certification volontaire, à l'image du LEED, du BREEAM et de Green Star, ont instauré des normes « d'écoconstruction ». Les écoconstructions ont pour objectif de protéger les ressources naturelles et d'améliorer la santé humaine. Elles offrent plusieurs bénéfices collectifs : conservation des ressources, qualité de l'air intérieur, réduction des émissions de carbone et de la pollution de l'air. Des études systématiques montrent que le coût des écoconstructions est le même que celui des constructions traditionnelles. D'autres études ont montré que les occupants étaient disposés à payer des loyers légèrement supérieurs afin de profiter des avantages de l'écoconstruction. De plus en plus de recherches tendent à prouver que les écoconstructions augmentent la productivité des ouvriers et diminuent les frais de gestion. Ainsi, les écoconstructions pourraient devenir plus attractives que les constructions traditionnelles dans les prochaines années. Les immeubles qui obtiennent la certification de qualité environnementale bénéficient généralement de taux d'occupation supérieurs et améliorent leur image.

Ce que font les investisseurs :

ICADE/EMPG (France) a développé un immeuble de 10 000 mètres carrés à Aubervilliers, qui a été certifié dans le cadre du standard français de Haute Qualité Environnementale (HQE). Les frais de gestion de l'immeuble sont actuellement inférieurs de 20% à la moyenne et aucun investissement supplémentaire n'a été nécessaire pour financer ses caractéristiques écologiques. Enfin, ses taux de vacance sont inférieurs à ceux des autres immeubles.

Morley Fund Management (Royaume-Uni) a construit le siège du conseil municipal de la ville d'Edimbourg en appliquant plusieurs mesures de développement durable. L'immeuble a obtenu la note BREEAM « très satisfaisant » et a produit une performance énergétique particulièrement élevée, grâce à la réduction de son empreinte carbone et des dépenses énergétiques de ses locataires.

Infrastructure Leasing & Financial Services (Inde) a financé le projet Chennai-One, un immeuble de bureaux d'une surface de 1,2 millions de mètres carrés destiné aux entreprises du secteur des technologies de l'information. Il s'agit du premier projet d'immobilier commercial certifié LEED Gold en Inde. L'objectif du projet est de parvenir à une économie d'énergie de 30%. Si les mesures environnementales ont majoré le coût du projet de 3%, les loyers de l'immeuble sont supérieurs à ceux d'un immeuble traditionnel.

Qualité de la gouvernance d'entreprise

Une gouvernance d'entreprise de qualité est nécessaire afin de préserver les intérêts des investisseurs, des employés et des partenaires externes. Une gouvernance d'entreprise de qualité, notamment une surveillance active de la direction, se traduit généralement par une amélioration de la performance financière des entreprises. À titre d'exemple, des études portant sur les sociétés d'investissement immobilier (Real Estate Investment Trusts ou REIT) ont démontré l'existence d'une corrélation entre bonne gouvernance (conseils d'administration réduits, composés en majorité d'administrateurs indépendants et non présidés par le directeur général) et amélioration de la performance financière.

Ce que font les investisseurs :

Hermes Real Estate (Royaume-Uni) investit pour le compte de plus de 240 clients, notamment des fonds de pension et autres institutions financières. Ses actifs immobiliers sont gérés dans le respect des principes de Gestion immobilière responsable publiés par la société. En vertu de ces principes, Hermes s'est engagé à relever 4 défis stratégiques : 1) garantir la conformité avec les lois et les réglementations, 2) adopter de bonnes pratiques qui bénéficient à l'environnement, aux communautés et aux partenaires, 3) gérer son portefeuille de manière stratégique en tenant compte des opportunités et des risques environnementaux et socio-économiques, et 4) mettre en place des systèmes de gestion qui encouragent les responsables à relever ces défis.





Conservation des monuments historiques

La conservation, la restauration et la reconversion des monuments, sites et paysages historiques contribuent à l'enrichissement et à l'éducation des êtres humains et encouragent la diversité culturelle, le développement touristique et l'animation locale. Les monuments historiques sont parfois plus précieux que d'autres monuments et produisent une performance conforme à celle du marché. En outre, la valeur des immeubles contemporains est parfois positivement corrélée à leur proximité avec de grands monuments. Les gouvernements contribuent parfois au financement de la conservation des monuments historiques, car les citoyens sont généralement disposés à payer plus d'impôts pour financer des programmes de conservation.

Ce que font les investisseurs :

National Trust Community Investment Corporation (Etats-Unis) est une filiale à but lucratif du National Trust for Historic Preservation. Elle prend des participations dans le capital de projets éligibles aux crédits d'impôt pour la réhabilitation des monuments historiques au niveau fédéral et des États. Les investisseurs tirent généralement de ces placements de 8% à 15% en espèces et en crédits d'impôt. Les entreprises peuvent utiliser les crédits pour payer leur impôt sur les sociétés.

Parcs, squares, atriums et espaces naturels

Qu'ils se situent en zone urbaine ou en zone rurale, les open spaces et espaces verts de toute sorte offrent de nombreuses possibilités de loisirs et de nombreux bénéfices collectifs : respect de l'habitat de la faune sauvage, gestion des eaux pluviales, économie d'énergie, etc. En outre, ils augmentent la valeur des biens immobiliers, notamment de l'immobilier résidentiel, de 10 à 30%, voire plus. La valeur ajoutée des parcs et des espaces verts suffit largement à compenser les dépenses engagées pour les entretenir.



Ce que font les investisseurs :

PRUPIM (Royaume-Uni) soutient le programme primé Grass Roots de Prudential, qui aide les communautés à améliorer leur environnement local. Ces projets procurent des avantages environnementaux durables au niveau local tout en éliminant les terrains vagues situés aux alentours des centres commerciaux de Prudential.

Hermes Real Estate /MEPC (Royaume-Uni) développe une série unique de squares et d'espaces publics à proximité d'un grand parc situé en bord de rivière construit dans le cadre du projet Wellington Place (près de 6 hectares et 2,7 millions de mètres carrés) à Leeds, dans le West Yorkshire. La création d'un espace public de qualité contribuera à la réussite du projet en renforçant l'identité du district. L'artère piétonne sera bordée par une voie d'eau, et le bord de la rivière sera arboré et administré de manière à préserver les loutres et autres espèces sauvages.

Sécurité et gestion des risques

Les investisseurs immobiliers responsables encouragent les efforts en faveur de la réduction des menaces à la santé et la sécurité de leurs locataires, leurs visiteurs et leur personnel, qui sont provoquées par les accidents et les actes criminels. Le manque de sécurité peut provoquer des blessures, des maladies voire des décès accidentels. À titre d'exemple, 18% des accidents mortels intervenus dans le secteur privé américain sont le fait du secteur de la construction, des activités commerciales qui lui sont liées et de l'immobilier. Dans de tels cas, la responsabilité du propriétaire est parfois importante, et son coût est estimé à plus de 2,2 milliards de dollars par an rien qu'aux Etats-Unis.



Ce que font les investisseurs :

PRUPIM (Royaume-Uni) a instauré un système performant de gestion de la sécurité dans son centre commercial de Cribbs Causeway. Le système a été examiné par la British Standards Institution et a obtenu l'accréditation Occupational Health and Safety Advisory Services 1800 (Services de conseil en santé et sécurité professionnelle). Il s'agit du premier centre commercial britannique à obtenir cette accréditation.

Hermes Real Estate (Royaume-Uni) demande à ses responsables d'immeubles de bureaux et de centres commerciaux de coordonner plusieurs services intégrés, notamment les audits sur la protection des actifs contre les incendies, la contamination et autres risques, les examens techniques réglementaires des usines et de l'équipement, les inspections de santé et de sécurité en matière d'hygiène, d'invalidité, d'incendies et autres, et la gestion des sinistres. Un suivi des indicateurs clés de performance est assuré. Des récompenses annuelles en Gestion immobilière responsable sont remises aux principaux responsables, la gestion des risques comptant pour la moitié de leurs notes (le développement durable et l'engagement au sein de la communauté représentant l'autre moitié de la note).

CNP (France) a lancé un programme Sécurité et Construction qui porte sur l'ensemble de ses immeubles d'appartements et de bureaux détenus en France. Tous les six ans, les immeubles sont évalués sur la base de 36 critères différents. Des améliorations sont recommandées et apportées.

Gestion de la demande de transport (Transportation Demand Management) et Développements orientés transports en commun (Transit Oriented Development)



La TDM concerne les mesures, à l'image des services de covoiturage, qui visent à réduire ou redistribuer les déplacements en période de pointe. Les TOD concernent le développement d'immeubles situés à proximité d'arrêts et de gares de transit. Ces stratégies peuvent réduire la consommation d'énergie, la pollution de l'air, l'expansion urbaine anarchique, les accidents de la route mortels et la consommation de carburant. Elles peuvent également accroître l'utilisation des transports publics, offrir un choix plus large de solutions de logement, et faciliter l'accès des jeunes, des personnes âgées, des pauvres et des handicapés à l'emploi et au logement. D'un point de vue économique, les TOD ont une incidence positive et surperforment les autres placements équivalents. À Dallas par exemple, l'appréciation des immeubles de bureaux situés à proximité de systèmes de transport est supérieure de 50% à celle des autres immeubles. La demande de ce type d'immeubles devrait être soutenue, les personnes âgées et les jeunes recherchant des logements situés à proximité des transports publics.

Ce que font les investisseurs :

Shamrock Capital Advisors et Hughes Development (Etats-Unis) ont développé Mockingbird Station, un projet axé sur les transports situé à proximité d'une importante gare ferroviaire à liaison rapide de la région de Dallas. Ce projet a notamment porté sur la construction de 500 000 mètres carrés de commerces, restaurants, résidences, bureaux répartis sur 4 hectares. Il a rencontré un franc succès, les loyers s'étant négociés avec une prime de 40% par rapport aux taux du marché.

Hermes Real Estate /MEPC (Etats-Unis) a lancé le projet Birchwood Park Express Bus and Shuttle Bus, afin d'aider les 4200 ouvriers de la zone d'activités de Birchwood de près de 50 hectares à diminuer leurs déplacements automobiles quotidiens entre leur domicile et leur lieu de travail. Le prix du parking inclut une commission qui contribue à financer un autobus express gratuit, qui relie pendant les heures de pointe la zone de Birchwood et le centre ville de Warrington, où les navetteurs peuvent prendre leur train.

Shamrock Capital Advisors et KOAR Development Group (Etats-Unis) développe actuellement le projet Solair Wilshire, un immeuble-tour à usage mixte

de 22 étages axé sur les transports dans la zone de loisirs de Wilshire à Los Angeles. KOAR s'engage, notamment pour ce projet Solair, en faveur du développement de projets qui respectent trois critères économiques : 20% de marges sur les coûts de développement du projet, 20% de retour sur fonds propres et 20% de taux de rendement interne.

Plantation et préservation d'arbres



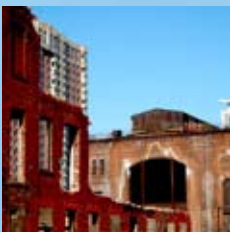
Planter et préserver les arbres situés autour de biens immobiliers peut contribuer à augmenter la valeur des biens, en embellissant le paysage et en diminuant les charges d'exploitation grâce à la réduction des dépenses en chauffage et en refroidissement. Les arbres procurent également plusieurs bénéfices collectifs en produisant de l'ombre, en nettoyant l'air, en économisant de l'énergie, en absorbant le carbone, en atténuant le bruit, en contribuant à la préservation de la faune et la flore et en diminuant l'érosion. Selon certaines études économiques, les arbres peuvent majorer de 10 à 15% la valeur des immeubles de bureaux et diminuer d'au moins 20% les factures de chauffage en hiver. Par ailleurs, les clients dépenseront environ 10% de plus dans les centres commerciaux situés dans des zones arborées. De plus, ils circuleront davantage, paieront plus de parking et passeront plus de temps à faire leurs courses dans des lieux où sont plantés des arbres.

Ce que font les investisseurs :

ÆON (Japon) a lancé son programme Hometown Forests pour que l'ensemble de ses centres commerciaux soient verdoyants et deviennent de véritables équipements collectifs en parfaite adéquation avec l'environnement local. Dans le cadre de ce programme, près de 6 millions d'arbres ont été plantés à ce jour. En 2005, trois manifestations ont été organisées sur 59 sites, au cours desquelles plus de 50 000 personnes ont aidé à planter plus d'un demi million de jeunes arbres. L'objectif du programme est l'absorption de 1658 tonnes de CO₂ dans 471 magasins en 2010 (estimation).

ICADE (France) envisage de planter un arbre pour chacun des 45 000 appartements de son portefeuille, soit 10 000 nouveaux arbres. Des espèces soigneusement sélectionnées seront plantées sur les 17 sites retenus. Par ailleurs, ICADE a décidé de doubler l'espace végétal de son nouveau campus d'entreprises EMGP près de Paris (anciens entrepôt) et de créer un nouvel arboretum avec des espèces adaptées au site.

Rénovation urbaine



Les investissements dans la revitalisation et la rénovation des espaces urbains peuvent contribuer à la vitalité urbaine, au développement économique, à l'efficacité des infrastructures et à la facilité d'accès. Ils peuvent également diminuer l'expansion urbaine anarchique, préserver les ressources naturelles et diminuer l'utilisation de la voiture et les émissions de carbone qu'elle provoque. Des études économiques montrent que de tels investissements peuvent également procurer des avantages financiers. Une étude de l'Université d'Ulster a d'ailleurs montré que la performance des investissements immobiliers dans les zones britanniques de rénovation urbaine était égale voire supérieure aux normes urbaines nationales et locales, présentait un risque plus faible par unité de performance et constituait une source de diversification pour les portefeuilles immobiliers.

Ce que font les investisseurs :

Morley Fund Management (Royaume-Uni) a lancé le premier fonds britannique de rénovation urbaine, baptisé Morley Igloo Fund. Il investit dans des projets à usage mixte de rénovation urbaine dans les principales villes du Royaume-Uni. Le marché de la rénovation, réputé à tort comme un marché très risqué et peu rémunérateur, recèle des biens sous-évalués que le fonds s'attache à exploiter. Il vise la surperformance de son indice de référence.

Le fonds de retraite des fonctionnaires de l'Etat de Californie (CalPERS) (Etats-Unis) applique le programme California Urban Real Estate (CURE) à la

totalité de son portefeuille immobilier. Ce programme investit dans les logements destinés aux ménages à revenu faible à intermédiaire, la rénovation urbaine, le réaménagement communautaire et les projets similaires dont le risque n'est pas supérieur aux autres investissements immobiliers effectués par CalPERS. Depuis le lancement de CURE jusqu'au 31 décembre 2006, CalPERS a produit une performance annuelle moyenne de 16,5% après commission, contre une performance de 8,1% pour l'indice du secteur.

Shamrock Capital Advisors et DECOMA Developers (Etats-Unis) investissent dans le développement de South Pas Town Square, un ensemble de six immeubles à usage mixte construits dans trois pâtés de maison du centre ville historique de South Pasadena dans la zone métropolitaine de Los Angeles. Ce projet écocertifié devrait produire un taux de rendement interne de plus de 25% sur quatre ans.

Cherokee Investment Partners (Etats-Unis) se spécialise dans la reconversion durable de friches industrielles ou de biens immobiliers victimes de contamination. Depuis 1993, la société a acquis plus de 520 biens immobiliers.

Mitsubishi Estate Compay (Japon) redéveloppe 120 hectares dans la zone de Marunouchi à Tokyo où elle possède 30% des bâtiments. Le projet porte sur une infrastructure urbaine durable pour maintenir la valeur immobilière et augmenter la compétitivité.

Architecture de qualité

Selon la commission britannique de l'architecture et de l'environnement bâti, « une conception de qualité » est conforme à l'utilisation prévue, durable, efficace, cohérente, flexible, sensible au contexte et esthétique. La qualité de la conception conditionne la sécurité publique, le développement durable, la santé et l'esthétique. Une conception défailante est empiriquement associée à une dégradation fonctionnelle et une dépréciation rapide. En outre, des économistes ont montré que les biens immobiliers les mieux conçus produisent des loyers supérieurs de 20% à d'autres structures similaires en tous autres points.



Ce que font les investisseurs :

The Birmingham Alliance (Royaume-Uni), constituée d'Hammerson, Land Securities Group et Henderson Global Investors, a développé The Bullring - une zone commerciale d'1,2 million de mètres carrés dans le centre-ville de Birmingham au Royaume-Uni. Une superbe architecture contemporaine et des espaces publics étaient au cœur de ce projet. Il a obtenu le prix Silver Jubilee Cup 2004 du Royal Town Planning Institute et le prix de la conception 2005 du International Council of Shopping Centres, récompensant un urbanisme et une conception exceptionnels.

Nous espérons que cette liste sera bientôt complétée par d'autres projets de qualité. Si vous souhaitez nous apporter d'autres témoignages, n'hésitez pas à nous contacter. Grâce à des recherches scientifiques de qualité et des études de cas plus nombreuses, nous serons en mesure d'offrir aux investisseurs une présentation de plus en plus complète des opportunités et des limites de l'investissement immobilier responsable, et être les dépositaires d'une liste de projets dont ils peuvent s'inspirer.

Principales conclusions et recommandations

Les investisseurs immobiliers peuvent augmenter leur retour sur investissement en examinant et saisissant les opportunités offertes par les questions sociales et environnementales. Nous baptisons cette approche Investissement Immobilier Responsable (Responsible Property Investing ou RPI).

Les personnes qui occupent des postes de managers au sein des différents segments de l'investissement immobilier peuvent opter pour une stratégie RPI. Les établissements de crédit, les propriétaires, les gérants de fonds, les gestionnaires d'actifs, les administrateurs de biens et les promoteurs peuvent appliquer les stratégies RPI à leur activité.

Les stratégies RPI sont classables en dix catégories :

- Économie d'énergie
- Protection de l'environnement
- Certification volontaire
- Développement axé sur les transports en commun
- Revitalisation urbaine et adaptabilité
- Santé et sécurité
- Bien-être des travailleurs
- Citoyenneté d'entreprise
- Équité sociale et action sociale de quartier
- Citoyenneté locale

Il existe deux types de stratégies rentables en matière de RPI : les approches « no cost » et les approches à valeur ajoutée. Dans le cadre de l'approche sans frais, les gestionnaires essaient d'améliorer la performance sociale et environnementale de leurs biens immobiliers en n'engageant aucune dépense supplémentaire. Dans le cadre des stratégies à valeur ajoutée, le gestionnaire engage des dépenses qui finissent par procurer un retour sur investissement en augmentant les revenus nets ou en réduisant les primes de risque.

Des recherches plus approfondies doivent être réalisées afin de comprendre les conséquences économiques de certaines stratégies, notamment les intérieurs modulables, les locaux accessibles aux handicapés, l'engagement avec les parties prenantes et l'information sur le développement durable. Nous invitons les scientifiques et les professionnels de l'immobilier à effectuer ces recherches au cours des prochaines années dans le cadre d'un effort mondial de recherche systématique.

Réflexions conclusives sur l'investissement immobilier responsable

Dire que les biens immobiliers accueillent la plupart des activités humaines est un truisme, dont le corollaire est que les biens immobiliers sont des actifs qui génèrent une part significative des émissions de CO₂. Selon l'association britannique de la conservation de l'énergie, la construction, l'utilisation et la démolition des structures bâties sont à l'origine de près de 50% des émissions de CO₂. Dans ce contexte, une stratégie cohérente de maîtrise et de réduction des émissions de CO₂ doit être axée sur l'analyse et la prise en compte de l'impact environnemental des biens immobiliers.

D'importantes études sont actuellement menées dans le but d'identifier des applications et des mesures politiques permettant de garantir une construction et une exploitation durables des immeubles neufs. A cet égard, l'initiative Bâtiments et Construction Durables du PNUE (Sustainable Buildings and Construction Initiative, SBCI¹) joue un rôle moteur.

En revanche, les nouvelles constructions ne remplacent généralement que 2 à 3% du stock existant chaque année, selon les cycles économiques et immobiliers. C'est la raison pour laquelle tout programme environnemental exclusivement axé sur le neuf ne résoudrait pas les problèmes posés par les structures bâties existantes, qui présentent pour la plupart des inefficiences environnementales et énergétiques. Un tel programme n'apporterait que des améliorations très lentes dans le domaine clé de l'environnement bâti.

C'est pourquoi il est nécessaire de mener une réflexion et des actions concertées en faveur de la réduction des impacts environnementaux du stock bâti existant. C'est ce sujet que prévoit d'explorer le Groupe de travail sur l'immobilier de l'IF du PNUE. Les problèmes complexes posés par l'exploitation, la location et l'occupation des biens immobiliers sont tels qu'ils méritent d'être étudiés par des spécialistes, dans le cadre concret du management et de la rénovation des biens immobiliers.

Dr Paul McNamara,

Directeur de la recherche OBE, PRUPIM

1 <http://www.unepsbci.org/>

UNEP FI publications:

Changement climatique

CEO Briefing - Limiter les émissions carboniques: Le financement des coûts liés au changement climatique



Le dernier dossier du groupe de travail de l'UNEP FI sur le changement climatique analyse les études les plus récentes sur les coûts relatifs au changement climatique, les effets sur l'économie et les investissements nécessaires pour les compenser. Ce dossier souligne l'important rôle

joué par le secteur financier à cause de son influence sur les investissements et les flux financiers. Il passe également en revue les actions déjà entreprises par les institutions financières pour faire face au changement climatique et ce qu'il faudrait faire pour les étendre et les approfondir dans le secteur. Enfin, le dossier met en relief le rôle de la communauté des responsables stratégiques dans la mise en place des cadres réglementaires pour les investissements, qui indiqueront les futurs horizons, et ouvriront la voie vers des investissements globaux contribuant à une économie à faible émission de CO2.

Assurance

Rapport - Assurance et développement durable : pourquoi et comment les leaders les conjuguent



Aujourd'hui, le secteur de l'assurance fait face à une évolution rapide de l'environnement des risques, où les questions mondiales de développement durable suscitent et continuent de susciter l'intérêt. Les risques présentés par ces questions sont sérieux, et les opportunités qu'elles offrent sont largement inexploitées. Ce rapport commence par étudier les approches adoptées par les principaux acteurs pour gérer les questions mondiales les plus complexes sur le plan du développement durable, puis explique le rôle vital que peut jouer le secteur de l'assurance.

Information sur le développement durable

Rapport - Gestion et information sur le développement durable (GIDD) : ses avantages pour les établissements financiers des économies émergentes et en voie de développement



L'essor de la gestion et de l'information sur le développement durable au sein des établissements financiers, des pays en voie de développement notamment, demeure limité, alors que le rôle du secteur financier dans le développement durable est

essentiel, de par sa qualité d'intermédiaire dans l'allocation du capital financier. Selon l'IF du PNUE, le manque de sensibilisation et de capacité sont les deux principaux obstacles qui freinent l'adoption de la GIDD par de nombreuses institutions financières. Le rapport propose des solutions à cette situation à partir d'une étude de cas sur la GIDD.

Investissement

Rapport- Démystifier les performances de l'investissement responsable



L'idée fautive selon laquelle l'investissement responsable est forcément synonyme de sous performance a fortement empêché sa progression. Cela a engendré un grand nombre de débats, relatifs surtout aux obligations fiduciaires.

Ce rapport, rédigé par le groupe de travail sur la gestion d'actifs de l'UNEP FI et Mercer, une société mondiale de conseils en investissements, présente des études influentes et récompensées par la communauté académique ainsi que diverses études faites par des maisons de courtage renommées qui analysent les performances de l'investissement responsable aux niveaux des entreprises/ stocks et fonds/ portefeuilles, et qui soutiennent la matérialité des facteurs économiques, sociaux et de gouvernance (ESG).

Ce rapport déterminant disperse les idées fausses entourant les performances de l'investissement responsable et encourage de futures recherches académiques et pratiques plus en profondeur. Il constitue une nouvelle étape dans l'exploration des défis et promesses liés à l'investissement responsable.

Avertissement

Les informations contenues dans le présent rapport sont fournies à titre indicatif uniquement et peuvent faire l'objet de modifications sans préavis. Les auteurs et les éditeurs du présent document ne sont pas engagés par son contenu à offrir des conseils et des services juridiques et économiques ou tout autre service et conseil professionnel. En conséquence, l'IF du PNUE décline toute responsabilité quant au contenu des sites Web et des sources d'information auxquels il est fait référence dans ce rapport. Les références faites aux sites Web ne signifient pas que l'IF du PNUE approuve leurs sponsors ou les informations qu'ils contiennent. Sauf indication contraire, les opinions, résultats, interprétations et conclusions fournis dans le présent rapport sont ceux des différentes personnes ayant collaboré au présent rapport, et ne représentent pas nécessairement les opinions de l'IF du PNUE ni des institutions membres du partenariat de l'IF du PNUE, du PNUE, des Nations Unies ou de leurs Etats membres. Nous avons pris le plus grand soin de vérifier que les informations reprises dans le présent rapport proviennent de sources fiables et actualisées. Néanmoins, les statistiques, les lois, les règles et les réglementations peuvent faire l'objet de changements qui pourraient occasionner des retards, des omissions ou des imprécisions dans les informations reprises dans le présent rapport. A ce titre, l'IF du PNUE ne fait aucune déclaration quant à l'exactitude ou aux autres aspects des informations reprises dans le présent rapport. L'IF du PNUE décline toute responsabilité quant aux erreurs et omissions, ou quant aux décisions prises ou actions menées sur la base des informations reprises dans le présent rapport, ou quant à d'éventuels dommages indirects ou similaires, même si elle est avertie de la possibilité de tels dommages. L'ensemble des informations reprises dans le présent rapport sont fournies « telles quelles », sans garantie d'exhaustivité, d'exactitude ou de pertinence, sans garantie des résultats tirés de l'utilisation des présentes informations, et sans garantie de toute sorte, explicite ou implicite, notamment les garanties de performance de qualité loyale et marchande et de conformité à l'utilisation prévue. Les informations et opinions reprises dans le présent rapport sont fournies sans garantie de quelque nature, explicite ou implicite.

Conception et production : Rebus, Paris

Initiative Financière du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (IF du PNUE)

L'initiative financière du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (IF du PNUE) est un partenariat mondial entre le Programme des Nations Unies pour l'Environnement et le secteur privé de la finance. L'IF du PNUE travaille en étroite collaboration avec les 170 institutions financières signataires des déclarations de l'IF du PNUE, et plusieurs organisations partenaires, dans le but de développer et encourager les liens entre la performance environnementale, financière et en matière de développement durable. Grâce à des activités régionales, un programme de travail complet, des activités de formation et de recherche, l'IF du PNUE a pour mission d'identifier, de promouvoir et de contribuer à l'adoption des meilleures pratiques environnementales et de développement durable par l'ensemble des institutions financières.

Équipe de projet

Membres du Groupe de travail immobilier de l'IF du PNUE

IF PNUE

Paul Clements-Hunt

Responsable du secrétariat

Regina Kessler

Responsable du programme

Adam Garfunkel

Rédacteur

Gilles Bouteloup

AXA Real Estate Investment Managers

Jean-Pierre Sicard

Blaise Desbordes

Caisse des dépôts et consignations

Stu Dalheim

Calvert Group

Andrew Szyman

F&C Property Asset Management

Keith Bugden

Hermes Real Estate

Archana Hingorani

Infrastructure Leasing & Financial Services

Toshiyuki Watanabe

Kazuji Tanikawa

Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation

Hoong Wey Woon

Morley Fund Management

Tsukasa Kanai, Masato Ito

Yutaka Kumada

Sumitomo Trust

Paul McNamara

PRUPIM

Markus Scholand

WestLB AG

Université d'Arizona

Dr Gary Pivo

Professeur en urbanisme et ressources naturelles, conseiller auprès du GTI, auteur principal

Tél. : (1) 520-349-8090

gpivo@u.arizona.edu

www.arizona.edu/gpivo

Remerciements :

ÆON, Amalgamated Bank, CalPERS, Cherokee Investment Partners, CNP, DECOMA Developers, Ethical Property Company, General Growth Properties, Inc., GPT Group, Hammerson, Hughes Development, ICADE/EMPG, Investa Property Group, KOAR Development Group, Kennedy Associates Real Estate Counsel, LP, Learning Links Centers, Lend Lease, New Gaia Co., Ltd, Phoenix Realty Group, Shamrock Capital Advisors, The Birmingham Alliance, VF Outlet

Nous tenons à remercier l'ensemble des personnes et des organisations qui ont participé au GTI pour les efforts qu'elles ont consentis et la contribution qu'elles ont apportées à la réalisation de ce rapport.

Nous tenons à remercier particulièrement la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de la version française de cette CEO Briefing.

Crédits photo : Janitors for Justice de Robert Yager; Wind Generators de Harvey McDaniel; Rebus. Cover iStockPhoto,



UNEP Finance Initiative
Innovative financing for sustainability

Programme des Nations Unies pour l'Environnement
Initiative Financière du PNUE
International Environment House
15, Chemin des Anémones
CH-1219 Châtellaine, Genève
Suisse

Tél. : (41) 22 917 8178 Fax: (41) 22 796 9240
Courriel : fi@unep.ch Site Web : www.unepfi.org