

A stylized city skyline composed of various blue rectangular blocks of different heights and widths, set against a light blue background. In the foreground, there are several solid blue squares of varying sizes, some overlapping the skyline blocks.

# Construire un portefeuille immobilier responsable

Revue des pratiques actuelles des  
signataires de l'Initiative Finance  
du PNUE et des PRI



**UNEP Finance Initiative**  
Innovative financing for sustainability



**for** Principles  
Responsible  
Investment

An investor initiative in partnership with  
UNEP FI and the UN Global Compact

# Introduction

## À propos de ce rapport

Les Principes pour l'Investissement responsable (PRI - Principles for Responsible Investment) sont des orientations volontaires et ambitieuses qui visent à intégrer les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans les pratiques financières. Le présent rapport permet aux signataires des PRI de comprendre comment ils peuvent adapter ces pratiques aux actifs immobiliers, par le biais de ce que certains appellent l'Investissement Immobilier Responsable. Pour ce faire, il met en évidence les travaux réalisés par les principaux acteurs du RPI. Le présent rapport a pour vocation de fournir une aide aux organisations soucieuses d'appliquer les PRI à leurs actifs immobiliers.

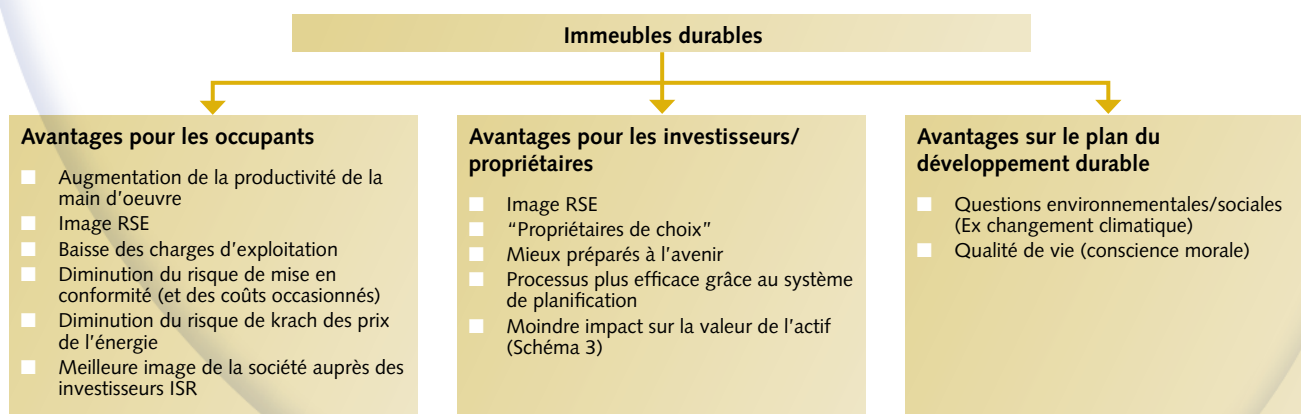
Le présent rapport a été produit par le Secrétariat des PRI et le Groupe de travail sur l'immobilier (PWG - Property Working Group) de l'Initiative finance du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE). Son contenu a été fourni par les membres de ces organisations, qui totalisent plus de 300 milliards de dollars d'actifs immobiliers. Pour plus d'informations sur les PRI ou le PWG, veuillez consulter les sites [www.unpri.org](http://www.unpri.org) et [www.unepfi.org](http://www.unepfi.org).

## La logique économique de l'investissement immobilier responsable

Les PRI affirment ce qui suit : « Selon nous, les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) peuvent influencer sur la performance des portefeuilles financiers (à différents degrés selon les entreprises, les secteurs, les régions, les classes d'actifs et la durée de détention). » Cette affirmation reflète l'opinion des signataires selon laquelle les actions suggérées par les Principes reposent sur une logique économique indéniable. En outre, cette consultation a prouvé que de nombreux grands investisseurs reconnaissent l'applicabilité des Principes au secteur immobilier.

L'une des études publiées sur l'investissement immobilier socialement responsable fournit une synthèse de ses principaux avantages (voir Schéma 1).<sup>1</sup> Ses auteurs affirment que « si les avantages en matière de développement durable pour la société sont bien compris et justifient d'un point de vue éthique un immobilier plus durable, les avantages qu'il procure aux occupants et aux investisseurs justifient les motifs économiques. A titre d'exemple, il est considéré que si les occupants prennent conscience des avantages d'un immobilier plus durable, leur attitude vis-à-vis des immeubles « non respectueux » est susceptible de changer, et devrait même les conduire à les éviter. En conséquence, ces immeubles « non respectueux » pourraient subir une baisse de leur taux d'occupation et une diminution de leur valeur, alors que les immeubles dotés d'un profil plus durable seront plus demandés et afficheront une meilleure performance. »

**Figure 1 The benefits of socially responsible buildings<sup>2</sup>**



Dans une étude connexe sur le caractère durable de l'immobilier résidentiel, les auteurs avancent deux arguments clés en faveur de pratiques plus responsables :

- La société acquiert une gestion complète et efficace du risque
- La société améliore sa réputation auprès de ses partenaires et optimise ses opportunités commerciales.

Des pratiques plus responsables facilitent notamment la conformité et la gestion du risque, améliorent la compétitivité et l'efficacité opérationnelle, améliorent la réputation et encouragent la différenciation.<sup>2</sup>

Comme dans de nombreux domaines de la responsabilité des investisseurs et des entreprises, les études empiriques n'ont pas encore prouvé l'existence d'une relation logique entre les pratiques de l'investissement immobilier responsable et une augmentation de la performance. En revanche, de nombreux grands investisseurs reconnaissent clairement l'importance d'une approche responsable et y prêtent attention. Par ailleurs, alors que nous sommes dans l'attente de recherches sur la performance des portefeuilles et la responsabilité d'entreprise du secteur immobilier, plusieurs études évaluées par des pairs suggèrent qu'une meilleure performance sur les questions ESG peut améliorer les indicateurs économiques. La plupart de ces travaux est résumée dans *Investissement immobilier responsable : Ce que font les leaders (What the Leaders are Doing)*, publié par l'Initiative financière du PNUE en 2007.<sup>3</sup> Ce rapport explique la manière dont les investisseurs et les gestionnaires d'actifs peuvent diminuer leurs charges d'exploitation, améliorer leurs résultats nets d'exploitation, améliorer la rétention et la satisfaction de leurs locataires, et augmenter la valeur de leurs biens immobiliers à partir de stratégies d'investissement responsable telles que les économies d'énergie, la conservation de l'eau, le recyclage, des salaires et avantages sociaux équitables pour les concierges et autres employés de service, en investissant dans la rénovation urbaine, en préservant les parcs et les espaces verts, en plantant des arbres, en préservant les monuments historiques, en s'engageant au sein de la communauté et dans le développement communautaire, en privilégiant une création architecturale et urbaine de qualité, l'éco-construction et l'achat d'énergie verte, en améliorant la gouvernance d'entreprise, en privilégiant le développement des transports en commun et des modes alternatifs et la sécurité des immeubles.

Des études montrent également que les locataires privés et publics souhaitent de plus en plus occuper des locaux qui affichent une meilleure performance environnementale et qui disposent de meilleurs équipements sociaux. A titre d'exemple, selon une étude réalisée en 2007 auprès des professionnels de l'immobilier commercial à Londres, Melbourne, Denver et Singapour, près de 80% d'entre eux pensait que le développement durable aurait une influence majeure sur l'immobilier d'entreprise dans les deux prochaines années et qu'ils investiraient au moins 1% de plus des loyers encaissés dans des espaces plus durables.<sup>4</sup> Compte tenu de cette évolution de la demande, les investisseurs souhaiteront probablement améliorer la performance ESG de leurs biens immobiliers afin d'éviter l'obsolescence et le paiement de taxes supplémentaires liées aux émissions et à la consommation d'énergie. Un autre risque pour les propriétaires immobiliers est de se retrouver positionnés sur le mauvais segment d'un marché immobilier constitué, d'une part, d'immeubles traditionnels de moindre valeur et, d'autre part, de biens durables de valeur plus élevée.

Parmi les autres arguments en faveur des pratiques responsables figurent le fait que les entreprises ont la responsabilité d'exercer leur activité tout en respectant des objectifs sociétaux (souvent représentés par des dispositions réglementaires). Cet argument se retrouve dans la déclaration des PRI, qui affirme que « nous reconnaissons également que l'application de ces Principes pourrait permettre aux investisseurs d'être plus en phase avec les objectifs généraux de la société. » En effet, l'importance des impacts ESG des biens immobiliers sur la société au sens large peut largement l'emporter sur leur rôle modeste au sein de la plupart des portefeuilles institutionnels diversifiés. A titre d'exemple, le changement climatique est une question d'actualité, et même si l'immobilier représente généralement moins de 10% du portefeuille d'un investisseur, les immeubles et leur éloignement des transports publics sont responsables de plus de la moitié des émissions mondiales de dioxyde de carbone.<sup>5</sup> Par ailleurs, l'impact ESG global des entreprises dont les investisseurs détiennent des actions est fortement lié à la manière dont ces entreprises sélectionnent et gèrent les locaux qu'elles occupent. Selon une étude, jusqu'à 82% de l'impact environnemental par employé des sociétés du secteur des services provient de la localisation, la conception et l'exploitation des locaux.<sup>6</sup> Manifestement, l'immobilier doit être une priorité pour ceux qui cherchent à aligner leurs investissements immobiliers et/ou en actions à des objectifs sociétaux plus généraux.

# Les défis propres au secteur immobilier

L'un des principaux défis que doit relever le secteur immobilier est la nature indirecte des relations entre les investisseurs et la performance ESG du secteur immobilier. Lorsqu'ils investissent dans des entreprises publiques, les investisseurs doivent pouvoir influencer plus facilement sur leurs résultats par un dialogue direct, car les entreprises dans lesquelles ils investissent ont un contrôle plus immédiat sur leurs usines ou leurs filiales, et sur les responsables et les employés qui contribuent à leur fonctionnement. En revanche, au sein du secteur immobilier, cette chaîne est affaiblie par la nature indirecte de la plupart des nombreuses relations existantes.

Premièrement, les investisseurs investissent généralement par l'intermédiaire de gérants de fonds externes. Ces gérants sélectionnent les immeubles à acquérir et à exploiter et déterminent les principales améliorations à apporter.

Deuxièmement, les gérants de fonds font parfois appel à des administrateurs de biens indépendants pour gérer les biens immobiliers et assurer la relation avec les locataires. Cette externalisation de la gestion immobilière peut nécessiter le recrutement de prestataires indépendants de services de sécurité, d'énergie, de nettoyage, de déchets solides et autres.

Troisièmement, les locataires sont des sociétés indépendantes qui, une fois le bail signé, sont libres d'utiliser le bien immobilier comme elles le souhaitent (dans les limites habituelles fixées par le bail). Si les locataires ont des relations contractuelles avec les administrateurs de biens et les propriétaires et peuvent être tenus par leur contrat d'agir d'une certaine manière, ils n'ont pas relation employeur/employé avec le propriétaire, d'où l'absence d'influence des propriétaires d'actions cotées sur les gérants des sociétés qu'ils détiennent.

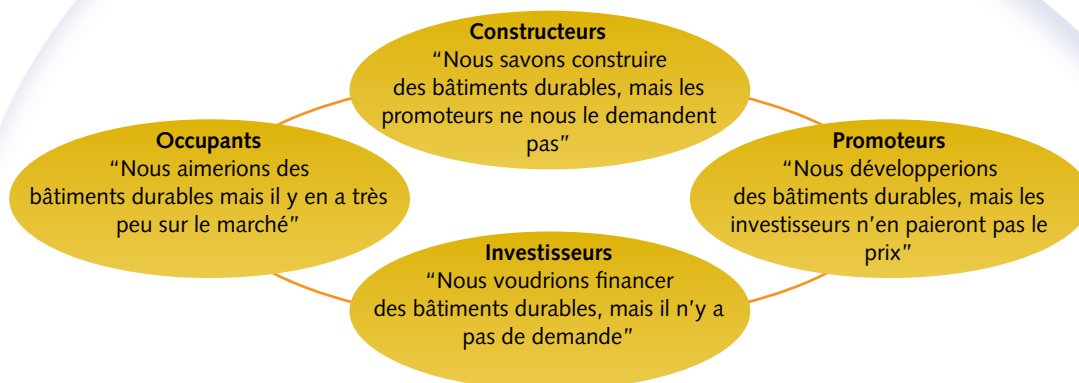
Quatrièmement, un investisseur peut ne pas être le seul ou le principal propriétaire d'un bien ou d'un portefeuille immobilier. En raison de la structure des véhicules d'investissement, à l'image des joint ventures, des organismes de placement collectif dans l'immobilier et des sociétés d'investissement - en comparaison des investissements directs ou des mandats dédiés - un investisseur n'est pas le seul propriétaire, ce qui dilue son influence sur la stratégie d'investissement et de gestion.

Cinquièmement, il existe un problème commun aux biens loués, à savoir le problème de l'efficacité entre le mandat et l'agent, ou discordance des intérêts. Lorsque les propriétaires prennent en charge le coût des mesures de conservation et les locataires celui des services aux collectivités, les propriétaires ont peu d'intérêt à mener des actions qui procurent des économies aux locataires et les locataires ont peu d'intérêt à améliorer l'efficacité dont les bénéfices reviennent aux propriétaires lorsqu'ils quittent les locaux. A l'inverse, lorsque les propriétaires prennent en charge les factures d'eau, d'électricité, etc. les locataires ont peu d'intérêt à modérer leur consommation, un facteur de conservation essentiel. Sans une forme de contrats d'économies partagées qui profitent aux deux parties, il sera difficile d'exploiter le plein potentiel de l'efficacité dans l'immobilier.<sup>7</sup>

## Les opportunités offertes aux investisseurs institutionnels

Le présent rapport identifie plusieurs stratégies qui permettent de relever le défi de ces relations indirectes au sein de la chaîne de l'investissement immobilier. Néanmoins, les investisseurs institutionnels ont un positionnement unique et une influence potentielle qui leur permet de résoudre ces problèmes en raison de leurs relations directes avec les gérants de fonds immobiliers, les administrateurs de biens, les prestataires de services et les locataires. A titre d'exemple, les investisseurs peuvent aider les gérants de fonds immobiliers qui souhaitent que leurs prestataires de services et leurs locataires intègrent les questions ESG en engageant directement le dialogue avec les sociétés de services et les entreprises locataires afin de souligner l'importance de ces questions. En outre, les investisseurs peuvent aider les entreprises qui souhaitent que leurs propriétaires intègrent les questions ESG quand ces propriétaires font également partie du portefeuille de l'investisseur. D'autres opportunités d'action coordonnée s'offrent aux actionnaires des organismes de placement collectif afin d'encourager l'amélioration de ces véhicules. Enfin, les investisseurs responsables peuvent jouer un rôle prépondérant en décomposant ce que l'on baptise le cercle vicieux de la déresponsabilisation (« circle of blame ») qui caractérise le secteur immobilier, comme le dépeint le schéma 2 suivant.

## Schéma 2 Le cercle vicieux de la déresponsabilisation<sup>8</sup>



## L'investissement immobilier responsable dans le contexte des PRI

Comme indiqué précédemment, l'objectif n'est pas de dire aux signataires du PRI ce qu'ils doivent faire, mais plutôt d'étudier les pratiques actuelles des principaux signataires, et de replacer ces bonnes pratiques dans le cadre des PRI. Nous présentons ci-dessous quelques exemples d'activités menées par les principaux acteurs de l'investissement immobilier responsable. Elles sont classées en fonction des six Principes pour l'investissement responsable. Sous chaque Principe, des « actions possibles » sont énumérées, puis suivies par des exemples fournis par les principaux contributeurs à ce rapport. Dans certains cas, les actions possibles liées à l'investissement immobilier correspondent à celles recommandées par les PRI. Dans d'autres cas, de nouvelles catégories d'actions décrivent mieux ce qui se passe sur le terrain.

Pour plus d'informations, le lecteur peut contacter les représentants des contributeurs ou consulter leurs sites Web, dont les adresses sont fournies à la fin du présent rapport.<sup>9</sup>

### Principe PRI n°1 : « **Nous intégrons les questions ESG aux processus d'analyse financière et de prise de décision.** »

#### Actions possibles

##### 1 Adopter des pratiques de gouvernance qui traitent les questions ESG

Le conseil d'administration de **Land Securities** bénéficie des conseils du Directeur environnemental du groupe sur les questions environnementales et reçoit un rapport annuel environnemental. Une politique environnementale unique est approuvée par le directeur pour le compte du conseil d'administration. Le conseil bénéficie également de l'appui technique du Groupe Corporate Environmental Group composé de managers seniors de chaque entité opérationnelle. Il supervise et communique les politiques, objectifs, formations et systèmes de gestion environnementale du groupe, et fixe les objectifs annuels de l'organisation. Des comités environnementaux existent au niveau opérationnel afin de garantir l'efficacité de la mise en œuvre.

##### 2 S'engager pour la prise en compte de critères ESG

Hermes Real Estate a articulé son approche de l'investissement immobilier responsable autour de quatre défis clés :



- 1) la conformité avec la législation actuelle et les exigences réglementaires,
- 2) les bonnes pratiques en propriété immobilière, en gestion immobilière et en développement immobilier qui bénéficient à l'environnement, aux communautés et aux relations avec les partenaires,
- 3) une stratégie de gestion d'actifs qui tienne pleinement compte des risques et opportunités socio-économiques,
- 4) la mise en place de systèmes de gestion garantissant la mise en œuvre totale des RPI et aident les responsables à faire des progrès.

Lend Lease Investment Management a adopté sa politique d'investissement durable et responsable. La politique explique que les facteurs environnementaux, sociaux et de sécurité font partie intégrante de la gestion d'un portefeuille immobilier, et encourage la société à produire des résultats positifs sur le plan économique, environnemental et social. Elle s'engage également à mener des actions spécifiques qui visent à réduire les risques, à communiquer l'état d'avancement, à adopter des programmes durables, à réaliser des études comparatives et à collaborer avec les partenaires, les organes de branche et le gouvernement sur ces questions.

F&C Property Asset Management a adopté sa stratégie d'investissement immobilier responsable, qui articule son approche et ses engagements autour des fonctions clés de gouvernance, de gestion de fonds et d'actifs et de gestion immobilière, et qui détaille les activités correspondantes au moyen d'une série d'objectifs et d'étapes clés.

### **3 Prendre des engagements politiques dans certains domaines**

Le CalPERS Real Estate Program permet l'adoption des politiques ou des projets en matière de co-traitance responsable, d'investissement dans la rénovation urbaine, d'efficacité et de diversité énergétique. A travers sa politique de co-traitance responsable, la société s'assure que les employés des entreprises en sous-traitance perçoivent des salaires et des avantages sociaux équitables. En outre, son Plan d'efficacité énergétique propose une réduction énergétique de 20% de son principal portefeuille immobilier.

Lend Lease Investment Management a adopté sa Vision durable du développement (« Retail Development Sustainability Vision ») qui l'engage à évoluer vers le « zéro émission carbone », une gestion optimale de l'eau et des déchets, l'obtention de certificats d'éco-construction, la suppression des incidents et blessures, le soutien de l'activité communautaire et la diversité et qui l'aide à trouver un équilibre entre les objectifs de court terme et de long terme afin d'optimiser les résultats durables, à favoriser l'amélioration continue, à engager le dialogue avec les partenaires et à travailler en équipe pour faire de cette vision une réalité.

Depuis 1982, MEPT (Multi-Employer Property Trust) adopte une politique de co-traitance responsable, qui stipule que, pour les activités de développement ou les travaux d'amélioration, MEPT doit faire uniquement appel aux entreprises signataires de conventions collectives avec des syndicats légitimes. Cela signifie que les personnes qui travaillent sur les projets MEPT représentent la main d'œuvre la plus compétente et la mieux formée disponible, qu'elles perçoivent des salaires et des avantages sociaux équitables et qu'elles bénéficient d'une protection.

### **4 Constituer des positions de leaders et des équipes entièrement consacrées aux questions ESG**

Hermes Real Estate, Lend Lease Investment Management et PRUPIM ont créé un poste de cadre responsable du développement durable. Hermes Real Estate emploie un « Champion communautaire » pour encourager les bonnes pratiques en matière d'engagement auprès de la communauté parmi ses administrateurs de biens. Kennedy Associates a créé un poste chargé de son initiative RPI et de ses activités ESG.

Hermes Real Estate a créé un groupe de pilotage du développement durable, F&C Asset Management dispose d'un comité de responsabilité d'entreprise, Kennedy Associates a développé un groupe de travail sur l'énergie/le développement durable, Morley a constitué un Groupe développement durable, RREEF North America dispose d'un groupe de travail développement durable et Eureka Funds Management Ltd et PRUPIM ont établi un comité des activités de développement durable dont l'objectif est d'attirer l'attention de la direction sur les questions ESG.

## **5 Evaluer les capacités des gestionnaires d'investissement internes sur les questions ESG**

Drapac forme ses employés à l'importance de la responsabilité sociale par le biais d'ateliers internes à l'entreprise, d'analyses bibliographiques et de journées de développement.

Kennedy Associates a développé un programme d'éco-construction pour accroître les connaissances des gestionnaires d'actifs et des responsables d'acquisition. A ce jour, près de 10% de ses employés sont devenus des professionnels accrédités en leadership en énergie et conception environnementale (LEED - Leadership In Energy and Environmental Design).

PRUPIM a réalisé une enquête PRuVIEW réalisée auprès de ses employés pour connaître le degré de connaissance par ses responsables du programme de développement durable de la société.

## **6 Prendre en compte les questions ESG dans la prise de décision**

### **... lors de l'allocation d'actifs ou de la gestion de la composition du portefeuille**

Environment Agency Active Pension Fund passe régulièrement en revue sa stratégie d'allocation des actifs entre les différents investissements. Dans le cadre de ce processus, le fonds de pension évalue les risques et les rendements que procure une augmentation des investissements dans des fonds d'éco-construction. Conjointement avec l'Environment Agency Active Pension Fund, Morley a développé une étude environnementale qui lui permet d'évaluer le palmarès de plusieurs fonds en matière de développement durable.

Lorsqu'elle étudie si un actif continue de respecter ses critères d'investissement, la société Investa Funds Management Ltd essaie de savoir si elle peut encore améliorer sa performance sociale et environnementale en lui apportant des améliorations majeures ou en adoptant de meilleures pratiques de gestion. La société envisage de céder les biens immobiliers qui sous-performent sur les plans sociaux et environnementaux et qui ne peuvent être améliorés sans avoir à engager de dépenses significatives.

Pour le compte de Multi-Employer Property Trust (MEPT) et de ses clients dédiés, le comité d'investissement de Kennedy Associates Real Estate Counsel, LP (Kennedy Associates) passe en revue l'ensemble des opportunités d'investissement sous l'angle des RPI, en privilégiant les composantes environnementales, économiques et sociales de chaque transaction. Les briefings d'investissement clients expliquent comment les investissements retenus respectent les critères RPI au sein des catégories ESG, tout en respectant voire dépassant simultanément les exigences de performance du client concerné.

### **... lors de la création de nouveaux véhicules d'investissement**

Drapac a créé un fonds d'investissement durable autonome (le Drapac Sustainability Fund) dont le mandat consiste à acquérir, développer et détenir des biens immobiliers qui ont reçu une note minimale de 5 étoiles de la part du Comité d'éco-construction d'Australie (Green Building Council of Australia).

Morley a créé le Igloo Regeneration Fund en 2002. Il investit dans des projets de rénovation urbaine à usage mixte dans les principales villes britanniques. De par la nature de ses activités, le fonds est doté d'importantes caractéristiques ISR (Investissement socialement responsable) et adhère à des politiques ISR officiellement adoptées.

PRUPIM a lancé le portefeuille PRUPIM Improver dans le but d'améliorer la performance environnementale d'un groupe de biens immobiliers caractéristiques, actuellement détenus et gérés par PRUPIM. Vingt-cinq biens gérés ont été identifiés, qui englobent tous les types de biens immobiliers.

### **... lors de la sélection de fonds ou de gérants de fonds**

Environment Agency Active Pension Fund a adopté une stratégie environnementale (EOS - Environmental Overlay Strategy) qui impose à chacun des gestionnaires d'investissement du fonds d'évaluer les risques et opportunités environnementaux avant de sélectionner les investissements. Chaque gérant de fonds est invité à soumettre un rapport de conformité trimestriel à l'Environment Agency, qui détaille les problèmes environnementaux soulevés, ainsi que les dialogues engagés et les votes effectués sur les questions environnementales auprès des entreprises dont il est actionnaire.

### ... Lors de la sélection de biens immobiliers à acquérir

Drapac a amendé sa liste de contrôle des acquisitions afin d'intégrer les questions ESG à l'étude des investissements potentiels.

Investa Funds Management Ltd exige que certaines questions sociales et environnementales soient intégrées à son processus de due diligence relative aux nouvelles acquisitions, notamment la proximité des services fréquents de transport public, l'accessibilité des personnes handicapées, l'accès aux magasins, aux services et aux équipements collectifs. La performance environnementale est comparée à celle du marché, les opportunités d'amélioration de la performance sociale et environnementale sont identifiées, notamment au travers de leurs coûts et avantages. Les biens immobiliers dont la performance sociale et environnementale n'est pas supérieure à la moyenne ne sont pas retenus. La priorité est accordée aux biens immobiliers qui affichent une excellente performance sociale et environnementale ou qui n'atteignent pas leur plein potentiel mais qui peuvent être améliorés afin de dépasser la moyenne du portefeuille.

Pour le compte du Multi-Employer Property Trust (MEPT) et ses clients dédiés, Kennedy Associates évalue les opportunités d'investissement qui ont été approuvées par son comité d'investissement au moyen d'un filtre d'investissement immobilier responsable qui utilise des indicateurs sociaux et environnementaux. Ces indicateurs sont organisés en catégories qui étudient les attributs durables d'un actif donné, notamment sa proximité avec les transports publics, l'offre d'espaces verts, l'utilisation d'énergies renouvelables, les pratiques de gestion des déchets, l'offre d'équipements aux locataires, à l'image d'un parking à vélo et de douches, et l'efficacité énergétique et la conservation de l'eau. Les indicateurs sociaux englobent le recours aux entreprises responsables et les caractéristiques d'investissement qui encouragent l'amélioration de la qualité environnementale interne, comme l'utilisation de matériaux à faible émission et les pratiques de nettoyage respectueuses de l'environnement. Par ailleurs, les investissements habituellement respectueux des critères RPI utilisent souvent le développement des transports en commun et des modes alternatifs, les bâtiments à usage mixte et l'optimisation urbaine qui contribuent au réaménagement et à la réhabilitation de la communauté.

Lend Lease Investment Management intègre des attributs et des notations liés à l'environnement, la santé et la sécurité, la communauté et l'éco-construction à son processus de due diligence dans le cadre de l'acquisition de nouveaux immeubles. Les facteurs sociaux et éthiques sont passés en revue. Les procédures liées aux dépenses en investissement, aux nouveaux aménagements et réaménagements sont également ajustées en fonction des questions environnementales et sociales. L'ensemble des propositions d'investissement faites au comité interne sur les fonds doit tenir compte des impacts sur l'environnement et la société.

RREEF North America a revu ses procédures de due diligence relatives aux nouvelles acquisitions afin de tenir compte de l'efficacité énergétique et du potentiel de mise à niveau de l'efficacité énergétique et d'autres attributs d'éco-construction.

### ... Lors de la sélection des administrateurs de biens

Dans un effort d'intégration des activités RPI aux services fournis par les équipes externes d'administration de biens, Kennedy Associates a créé une nouvelle terminologie en matière d'investissement immobilier responsable, qui sera reprise dans les contrats de gestion immobilière. La terminologie expose les objectifs de Kennedy, ses attentes en matière de certification d'éco-construction et ses intentions vis-à-vis de ses activités de gestion immobilière. Parmi ses activités figurant l'application de bonnes pratiques d'économies d'énergie et d'eau, le nettoyage respectueux de l'environnement, le recyclage et la gestion des déchets, et l'utilisation de matériels à faible émission de carbone et la mise en place de pratiques de construction durables.

### ... Lors de la gestion des actifs immobiliers existants

Hermes Real Estate a adopté une série d'exigences en matière d'investissement immobilier responsable, qui obligent ses administrateurs de biens à accomplir plusieurs tâches, dont l'analyse et la communication de la performance en gestion des services publics et des déchets, la réduction de la consommation d'énergie et d'eau d'une année sur l'autre, l'achat d'électricité verte si son prix est supérieur d'au maximum 10% à l'électricité traditionnelle, la promotion de l'utilisation de modes de transport durables, l'offre d'équipements adaptés aux cyclistes et la mise en œuvre de programmes d'engagement au sein de la communauté.



Investa Funds Management Ltd a adopté des directives en matière d'investissement socialement responsable pour la gestion et l'exploitation de ses actifs immobiliers, notamment des normes de travail, environnementales et sociales. A titre d'exemple, les biens immobiliers doivent être sécurisés, la performance en termes de sécurité doit être contrôlée, des objectifs de performance en matière d'électricité, de gaz, de déchets, d'eau et de gaz à effet de serre doivent être définis pour chaque bien et la performance communiquée à fréquence trimestrielle, et des certifications de performance environnementale, à l'image de la Australian Building Greenhouse Rating, doivent être maintenues.

Kennedy Associates exige que tous les plans d'exploitation annuels des biens de ses clients tels que le MEPT, signataire des PRI, fassent mention des activités, des initiatives et des opérations qui contribuent à améliorer la conservation d'énergie et les pratiques sensibles du point de vue de l'environnement. Kennedy a également réalisé une étude complète destinée à évaluer la conformité de chaque immeuble avec les critères de construction environnementaux, sociaux et responsables.

RREEF North America collabore avec ses nombreux prestataires de services et équipes de gestion du continent afin de respecter son engagement envers des activités plus écologiques, notamment l'adoption de produits de nettoyage et de plans de maintenance écologiques et l'étude d'opportunités de modernisation dans le but d'économiser de l'énergie. La société est également un Partenaire ENERGY STAR® du Ministère américain de l'énergie, soit l'un des principaux investisseurs immobiliers à s'engager à comparer sa consommation énergétique et en cherchant à améliorer l'efficacité énergétique de son portefeuille. RREEF soutient également les initiatives de réduction de la consommation d'énergie menées par ses clients.

### **... Lors du développement de nouveaux biens immobiliers**

En France, la Caisse des Dépôts a investi 140 millions de dollars dans le développement de bureaux dont l'objectif est de dépasser les normes écologiques habituelles. Par le biais d'un groupe de travail spécial qui réunit tous les acteurs de la chaîne d'approvisionnement (des investisseurs aux locataires), cet immeuble futuriste à faible consommation énergétique servira de vitrine des mesures que peuvent prendre les investisseurs pour proposer à leurs locataires des immeubles de standing à forte performance énergétique.

Afin de garantir le caractère durable de ses projets de développement, Kennedy Associates, pour le compte de MEPT et d'autres clients dédiés, vise la certification LEED Silver administrée par le Comité américain de l'éco-construction (USGBC - Green Building Council) pour tous ses nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement.

Land Securities a publié une brochure sur le développement durable afin d'organiser l'ensemble de ses politiques et objectifs en fonction de chaque employé de la société. La brochure fournit des objectifs en matière d'émissions de carbone, de recyclage et de produits du bois durables. Elle définit les principes du processus de conception et fournit une approche standard de la démolition et de la construction durable. L'approche comporte une évaluation des impacts environnementaux des principaux projets, des procédures d'achat responsable dans le cadre des activités de construction et de co-traitance, des aide-mémoires afin d'aider les chefs de projet à identifier les aspects environnementaux à chaque étape d'un projet, des registres de conformité environnementale propre à chaque projet, des informations sur la gestion des déchets et l'audit environnemental.

Lend Lease Investment Management a fixé des objectifs minimums en matière de développement durable aux actifs commerciaux en cours de construction de son fonds Australian Prime Property. Tous les nouveaux développements doivent être certifiés par le Comité d'éco-construction d'Australie, doivent faire l'objet d'un contrôle de leur conception, de leur construction et de leur évaluation avant occupation par un agent indépendant chargé de la mise en service et doivent être réajustés une année après leur réalisation. En outre, ces immeubles disposent de compteurs d'énergie et d'eau installés sur les diverses pompes, ventilateurs, parties communes, parkings automobiles, salles de bain et autres installations, sont soumis à des objectifs opérationnels pour l'électricité, le gaz et l'eau, comportent des zones de recyclage, des parkings à vélo, des douches et des casiers et utilisent des peintures, des moquettes et des adhésifs à faible teneur en composé organique volatil (COV).

### ... Lors de l'achat d'autres marchandises et services auprès de fournisseurs

Dans le cadre du Projet Sentinel, les nouvelles procédures d'approvisionnement de **Land Securities** obligent toutes les nouvelles entreprises à compléter un questionnaire exhaustif et à être capables de prouver qu'elles ont satisfait aux exigences de responsabilité d'entreprise de Land Securities avant d'être ajoutées à la liste de fournisseurs agréés.

PRUPIM, en collaboration avec Buying Force, garantit la conformité à l'aide de normes de développement durable. Les pratiques telles que l'exploitation des travailleurs, la violation des droits de l'homme et la pollution excessive sont inacceptables. L'une des réalisations accomplies à ce jour est l'exécution, par le biais de Buying Force, d'un contrat d'achat en vrac d'électricité verte pour 240 biens immobiliers en échange d'une remise conséquente.

## 7 Développer des outils et des indicateurs d'analyse financière

Hermes Real Estate a développé une série coordonnée d'indicateurs, aux rangs desquels des notations de la performance énergétique, une évaluation du risque d'inondation, un outil de notation du recyclage et un nouveau système de notation du développement durable. Ce système attribue une note numérique à chaque immeuble en fonction de plusieurs critères de développement durable.

SIRIS a développé une gamme d'outils analytiques ESG propres à l'immobilier dans le but d'évaluer et mettre l'accent sur la performance durable du secteur australien des sociétés d'investissement immobilier (REIT – Real Estate Investment Trust). Le processus analyse la capacité stratégique du gérant à résoudre les principaux problèmes de développement durable et à prendre des mesures en fonction de la performance opérationnelle et des notations des biens immobiliers. Des pondérations variables sont utilisées pour traduire l'exposition de différents types de biens aux thèmes clés, à l'image du changement climatique, de l'efficacité des ressources et du capital humain.

CalPERS, Hermes Real Estate, Kennedy Associates, Land Securities, Lend Lease Investment Management, Investa, PRUPIM et d'autres ont défini des objectifs mesurables spécifiques pour leurs nouveaux aménagements et leurs portefeuilles immobiliers actuels. A titre d'exemple, parmi les objectifs des *nouveaux aménagements* de **Land Securities** figurent notamment une notation BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) de « très satisfaisant » ou mieux, une production de CO<sub>2</sub> de 20% inférieure aux limites fixées par les réglementations, un bois de construction à 100% durable d'ici 2010, des matériaux recyclés à 20%, et la réutilisation et le recyclage des déchets de démolition et de construction de 80% à 90% d'ici 2010. Land Securities s'est également fixé des objectifs pour ses propres activités, notamment une sensibilisation générale de 75% de ses employés à l'environnement d'ici 2008 et un programme régulier de séminaires internes et 100% de recyclage au sein de son siège d'ici 2010. Dans un même temps, Hermes Real Estate a fixé des objectifs à ses biens immobiliers existants, notamment une réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et de la consommation d'eau de 5% par an et de 20% d'ici 2010, 50% de recyclage de son portefeuille immobilier géré en direct d'ici 2008, et prévoit la diffusion annuelle de leur matrice de bonnes pratiques RPI, qui contient au moins deux nouvelles initiatives environnementales ou communautaires par défi RPI d'ici 2008.

## 8 Soutenir la recherche sur des thèmes apparentés

Hermes Real Estate a mandaté l'Institut pour l'environnement du University College de Londres pour qu'il produise un rapport sur l'impact probable du changement climatique sur le secteur de l'immobilier. Le rapport, intitulé *Changement climatique – les risques pour l'immobilier britannique (Climate Change – the Risks for UK Property)*, a été publié en avril 2008.

Morley, conjointement avec English Partnerships, a parrainé une étude réalisée par Investment Property Databank and Savills qui compare la performance des immeubles rénovés par rapport à celle de l'univers immobilier dans son ensemble.

Sumitomo Trust & Banking finance des recherches de l'Université de Tokyo sur le rôle de la performance environnementale dans l'évaluation d'un bien immobilier.

## 9 Collaborer avec les prestataires de services pour qu'ils prennent en compte les questions ESG

La Caisse des Dépôts a demandé à un consultant d'examiner la consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> de la totalité de ses actifs et élabore actuellement un programme d'amélioration.

Eureka Funds Management Ltd a recruté Green Globe pour certifier son parc hôtelier et le comparer avec les bonnes pratiques internationales.

Hermes Real Estate a engagé Upstream pour développer une série d'indicateurs d'investissement immobilier responsable qu'il souhaite appliquer à son portefeuille.

## Principe PRI n°2 : « **Nous serons des propriétaires actifs et intégreront les questions ESG à nos politiques et pratiques d'actionnaires.** »

### Actions possibles

#### 1 Exercer les droits de vote des actionnaires ou soumettre des résolutions actionnariales

F&C Asset Management engage le dialogue avec les sociétés immobilières et les REIT dans le cadre de son programme d'actionariat actif. F&C exerce activement l'ensemble de ses droits de vote et encourage les équipes de direction à adopter de bonnes pratiques. Le dialogue a été engagé avec quinze sociétés immobilières en 2006 et 2007. Le tableau suivant fournit des exemples récents :

Société	Détails de l'engagement	Résultats/prochaines étapes
<b>Land Securities plc (Royaume-Uni)</b>	F&C a travaillé avec la société pour l'inciter à améliorer sa communication autour des pratiques environnementales et sociales de sa chaîne d'approvisionnement. Les deux sociétés ont également parlé de la manière dont Land Securities pouvait concevoir des immeubles durables.	La société dispose déjà d'excellents systèmes de réduction des impacts environnementaux et participe au développement durable du secteur. F&C continue d'engager le dialogue avec la société pour l'encourager à élargir ses principes à ses propres partenaires, à l'image des fournisseurs de matériaux de construction et les sociétés de construction.
<b>Simon Property Group (Etats-Unis)</b>	F&C a soutenu une proposition actionnariale lors de l'AGA 2005 et a écrit à la société pour lui demander que le conseil contrôle la gestion environnementale et l'efficacité énergétique des biens de son portefeuille. Ceci a permis d'améliorer la façon dont la société communiquait autour des émissions de gaz à effet de serre des biens de la société et des initiatives menées par la société pour adapter ses immeubles, eu égard aux phénomènes météorologiques extrêmes provoqués par le changement climatique.	Depuis, la société a intégré à son rapport annuel des rapports sur l'efficacité énergétique, et a participé au Carbon Disclosure Project <sup>10</sup> , qui fournit aux investisseurs des informations homogènes sur les réponses des entreprises au changement climatique.
<b>British Land plc (Royaume-Uni)</b>	F&C a rencontré la société à plusieurs reprises en tant que locataire et investisseur afin de l'encourager à renforcer ses systèmes de gestion environnementale.	La société a accepté de mettre en place des systèmes de recyclage dans ses immeubles de bureaux Broadgate Estate de Londres. Elle a également tenu compte des suggestions de F&C sur la gestion et la communication environnementale. F&C continuera de contrôler la mise en œuvre et poursuivra le dialogue avec British Land.
<b>Wheelock Properties Ltd and Wharf Holdings (Hong Kong/ Singapour)</b>	F&C a sensibilisé la société à ses menaces sur la biodiversité et le climat, et lui a recommandé de développer des systèmes adaptés de gestion environnementale afin de réduire ces risques.	F&C continue de contrôler l'adoption de ses recommandations par la société. La société a déjà fourni des informations qui n'étaient pas du domaine public, et F&C continuera de l'encourager à publier d'autres informations.

## 2 Engager le dialogue avec les fournisseurs, les « joint venture partners » et les locataires sur les questions ESG

CalPERS collabore avec ses partenaires spécialisés dans l'investissement immobilier pour collecter des données sur la consommation de gaz et d'électricité, les améliorations de la qualité de l'air intérieur, les efforts de conservation de l'eau et la gestion des déchets. Elle a interrogé les principaux partenaires de ses programmes immobiliers et urbains afin de connaître les activités de conservation et de création d'espaces verts qu'ils réalisent ou envisagent.

Hermes Real Estate a développé une approche complète de l'engagement qui passe par une interaction avec son équipe interne (investissement, développement et gestion immobilière), ses administrateurs de biens externes et d'autres partenaires, notamment ses partenaires de joint venture. A titre d'exemple, dans le cas des partenaires de joint venture, le programme est conçu de manière à les aider à comprendre les objectifs d'Hermes et les actions supplémentaires qu'Hermes souhaiterait voir mise en œuvre, par ordre de priorité. Hermes attend au minimum de ses partenaires de JV qu'ils disposent d'un administrateur en charge des questions RPI, qu'ils améliorent leur gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets, qu'ils encouragent les moyens de transport durables, et qu'ils répondent aux besoins de la communauté dans des domaines tels que l'emploi, l'accès aux handicapés et la sécurité publique.

Investa a publié un Guide vert du bail commercial (Green Lease Guide for Commercial Tenants) afin d'impliquer les locataires de ses immeubles à ses objectifs sociaux et environnementaux. Hermes Real Estate et PRUPIM disposent également de programmes d'engagement. Le guide Investa explique aux locataires que la manière dont ils aménagent ou gèrent leur lieu de travail peut améliorer leur réputation, attirer et retenir les employés, améliorer leur productivité et réduire les charges d'occupation. Il incite les locataires à mener diverses actions, à l'image de l'installation d'intérieurs certifiés écologiques et de la réduction de la demande de transport. Ces engagements sont ensuite comparés à ceux d'Investa dans le but de mieux contrôler la qualité de l'air intérieur, les inspections régulières pour éviter les fuites d'eaux et d'autres stratégies.

Hermes Real Estate a également rédigé plusieurs clauses écologiques qui sont intégrées au bail standard destiné à tous les nouveaux locataires. Les baux écologiques sont conseillés à tous les locataires d'immeubles gérés par le fonds Australian Prime Property de Lend Lease Investment Management.

### Principe PRI n°3 : « **Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de communiquer sur les questions ESG.** »

Près de 300 investisseurs institutionnels religieux, par le biais du Interfaith Center on Corporate Responsibility, ont encouragé Simon Property Group, Liberty Property Trust et d'autres sociétés immobilières à traiter du développement durable et de l'efficacité énergétique dans leurs rapports annuels. F&C et d'autres ont voté en faveur d'une proposition actionnariale à ce sujet lors de l'AGA 2005 du Groupe Simon Property et ont demandé à son conseil d'administration de contrôler la gestion environnementale et de communiquer autour de l'efficacité énergétique de ses immeubles.

En janvier 2008, le programme de gestion immobilière responsable d'Hermes Real Estate portait sur 300 immeubles environ gérés par 10 sociétés de gestion immobilière. Hermes rencontre chaque trimestre les sociétés pour évaluer leur performance et leurs portefeuilles en fonction de critères de gestion immobilière responsable. Chaque administrateur de biens est tenu de collecter et de soumettre des informations afin de participer à ce processus. Cela passe par la production de rapports sur l'utilisation des services publics et le recyclage, l'approvisionnement responsable, le transport durable, le risque d'inondation et d'affaissement, l'engagement auprès de la communauté et la formation des employés. Certains outils spécifiques ont été développés pour faciliter le processus, notamment la base de données sur les déchets d'Hermes, la matrice de bonnes pratiques RPI d'Hermes et le manuel RPI de l'entreprise.

Chaque mois, Lend Lease Investment Management demande à ses administrateurs de biens externes de communiquer sur le coût et l'usage de l'électricité, de l'eau et du gaz naturel et sur les déchets recyclés et envoyés à la décharge. Des informations trimestrielles sont collectées sur l'ensemble des initiatives en cours qui visent à réduire la consommation d'énergie et d'eau et améliorer le recyclage. Des rapports semestriels sont demandés sur l'utilisation de réfrigérants et de diesel. Ces données sont utilisées notamment pour contrôler et comparer la performance environnementale et calculer les émissions de CO<sub>2</sub> du portefeuille.



## Principe RPI n°4 : « **Nous encouragerons l'adoption et la mise en oeuvre des Principes au sein du secteur de l'investissement.** »

Drapac a pris l'engagement de travailler avec ADPIA (l'Association australienne de l'investissement immobilier direct) et les principaux partenaires du secteur pour les sensibiliser à l'importance de l'investissement immobilier durable au moyen de présentations, de notes d'orientation, de partenariats et d'opportunités d'investissement.

Kennedy Associates explique comment ses acquisitions respectent les indicateurs RPI dans les présentations faites à ses clients. La société décrit également ses activités environnementales et sociales dans les supports marketing de la société, son site Web et des publications sectorielles.

Lend Lease Investment Management a informé tous ses actionnaires de son engagement envers les PRI, intègre sa politique d'investissement durable responsable à tous ses mémorandums de placement et intègre son approche du développement durable à toutes ses présentations faites aux actionnaires actuels et potentiels.

## Principe PRI n°5 : « **Nous travaillerons ensemble pour accroître l'efficacité dans la mise en oeuvre des Principes.** »

Plus d'une douzaine de grands investisseurs immobiliers internationaux collaborent ensemble pour comprendre et soutenir le développement de l'investissement immobilier responsable dans le cadre du Groupe de travail Immobilier de l'Initiative financière du PNUE.

CalPERS, F&C Asset Management, la Deutsche Bank (division de gestion d'actifs, société mère de RREEF) et de nombreux autres investisseurs ont adopté le Plan d'actions sur le risque climatique. Les signataires visent une réduction de 20% sur trois ans de la consommation d'énergie de leurs principaux portefeuilles d'investissement immobilier. Les investisseurs qui ont adopté ce plan s'engagent à collaborer et à échanger des informations.

F&C, Hermes Real Estate, Morley Fund Management, PRUPIM et d'autres sociétés immobilières britanniques ont créé un Comité immobilier au sein du Groupe des investisseurs institutionnels sur le changement climatique (Institutional Investors Group on Climate Change). Le but du Groupe est de « mieux sensibiliser les investisseurs aux conséquences du changement climatique » et « d'encourager les entreprises et les marchés... à traiter les principaux risques et opportunités du changement climatique sur leur activité et à évoluer vers une économie faible en carbone. »

Nombre des grandes sociétés immobilières australiennes collaborent avec la Global Reporting Initiative et le Comité australien de l'immobilier (Property Council of Australia) dans le but de normaliser les indicateurs ESG des entreprises de promotion, de développement et de construction immobilière et les fonds professionnels.

## Principe PRI n°6 : « **Nous communiquerons sur nos activités et nos progrès dans la mise en oeuvre des Principes.** »

Hermes Real Estate, Investa, Kennedy Associates, Morley et PRUPIM assurent la maintenance de sites Web et/ou de rapports sur le développement durable ou l'investissement responsable.

Deux fonds d'Investa ont obtenu la certification ISR attribuée par l'Association australasienne de l'investissement responsable (Responsible Investment Association of Australasia), tandis que PRUPIM demande à ses administrateurs de biens d'obtenir l'accréditation ISO 14001 (gestion environnementale) et 18001 (sécurité et santé du travail).

Investa, Lend Lease Corporation (la société mère de Lend Lease Investment Management) et d'autres sociétés immobilières et REIT ont publié des rapports standardisés dans le cadre du Carbon Disclosure Project<sup>10</sup>. Lend Lease a publié un rapport sur le développement durable en conformité avec la Global Reporting Initiative<sup>11</sup>.

Chaque année, Lend Lease Investment Management répond aux questionnaires de ses investisseurs qui lui demandent si la société est signataire des PRI, dans quelle mesure elle intègre les questions ESG à la gestion de ses investissements, dans quelle mesure les normes du travail ou les questions environnementales, sociales ou éthiques sont prises en compte lors de la sélection, la réalisation ou la conservation d'un investissement, et les détails de son approche en matière de gouvernance d'entreprise.



MEPT communique régulièrement aux investisseurs les détails de ses initiatives environnementales, sociales et de gouvernance. Le Fonds utilise les entretiens avec les administrateurs des fonds de pension et leurs prestataires de services, ses rapports trimestriels et annuels et son site Web pour communiquer aux investisseurs ses différentes activités RPI. De récents articles dans le Trust report, un bulletin d'informations trimestriel envoyé à tous les investisseurs et mis à la disposition du public, ont prêté une attention toute particulière au Développement des transports en commun et des modes alternatifs, au réaménagement des monuments historiques, à la gouvernance, au « verdissage » du portefeuille, et à la politique de co-traitance responsable du MEPT. En outre, par l'intermédiaire d'une société tierce indépendante, MEPT produit tous les deux ans un rapport complet sur la création d'emplois et l'impact économique de la politique de co-traitance responsable du Fonds. Ce rapport est également mis à la disposition du public.

## Conclusion

Le présent rapport a fourni plusieurs exemples de l'application des RPI au secteur immobilier. Nombre de ces pratiques sont relativement récentes. Nous nous réjouissons à l'idée de suivre leur développement et leur efficacité avec le temps. Il existe beaucoup d'autres organisations, hormis celles citées ici, qui développent d'autres idées et stratégies. Nous espérons que ce rapport vous aura fourni une présentation des types d'activités entreprises par les investisseurs immobiliers responsables, et qu'il incitera d'autres investisseurs à suivre le mouvement.

- 1 Daniel Rapson, David Shiers, Claire Roberts and Miles Keeping (2007), Socially Responsible Property Investment (SRPI): an analysis of the relationship between equities SRI and UK property investment activities (Investissement immobilier socialement responsable, analyse de la relation entre les actions ISR et l'investissement immobilier britannique), *Journal of Property Investment & Finance*, vol. 25, n° 4, pages 342 à 358.
- 2 World Wildlife Fund-UK, Insight Investment and Upstream, *Building towards sustainability: Performance and progress among the UK's leading housebuilders. (Construire de manière durable : performance et progrès des principaux fabricants de maisons individuelles au Royaume-Uni)*.
- 3 Voir l'Initiative financière du PNUE, Responsible Property Investing: What the Leaders are Doing (Investissement immobilier responsable : ce que font les leaders), disponible en ligne sur le site Web [www.unepfi.org](http://www.unepfi.org). Pour une version qui reprend l'ensemble des références, voir l'article (titre identique) à paraître dans le *Journal of Property Investment and Finance*, ou la version complète du rapport que publiera prochainement l'Initiative financière du PNUE.
- 4 Ben Breslau, Sustainability in the Corporate Real Estate Industry: Perceptions and Trends (Développement durable dans le secteur de l'immobilier d'entreprises : points de vue et tendances), *Rapport électronique Jones Lang LaSalle*, décembre 2007.
- 5 Groupe intergouvernemental sur l'évolution du climat. *Climate Change 2001: Working Group III: Mitigation*. 3.3 Buildings and 3.4 Transport and Mobility.
- 6 Seppo Junnila (2004), The environmental significance of facilities in service sector companies. (L'importance environnementale des locaux des entreprises du
- 7 Agence internationale de l'énergie (AIE) (2007), Mind the Gap: Quantifying the principal-agent problem in energy efficiency. IEA, Paris.
- 8 SCFG (2000), SCFG Towards Sustainability: a Strategy for the Construction Industry, Sustainable Construction Focus Group, Construction Confederation, CIP Ltd, Londres. Cité par Rapson, Shiers, Roberts et Keeping (2007), voir la note 2 ci-dessus.
- 9 Nous souhaitons adresser plusieurs avertissements au lecteur. Premièrement, en attirant l'attention sur ces entreprises et sur ces exemples, nous n'affirmons pas que les autres n'agissent pas de la sorte. Deuxièmement, il ne s'agit pas d'une enquête représentative des pratiques. En conséquence, tout accent mis sur une pratique particulière (mesures environnementales par exemple) n'est que le reflet du travail des contributeurs. L'accent relatif mis sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance n'a pas été établi et ne doit pas impliquer d'une dimension est plus importante qu'une autre. Troisièmement, l'accent est mis ici sur le fait que ces activités sont entreprises, et non sur leur périmètre ou leur couverture. Nous ne critiquons pas l'influence qu'ont ces pratiques sur une entreprise donnée ou le secteur dans son ensemble. Quatrièmement, nous ne cherchons pas à distinguer les mesures innovantes des mesures ordinaires. Dans certaines entreprises et régions, ces pratiques sont parfois courantes, dans d'autres, elles sont nouvelles. Nous espérons que les entreprises qui ont été les premières à adopter ce genre de mesures, et celles qui compteront parmi les dernières, trouveront des exemples intéressants dans cette liste.
- 10 [www.cdproject.net](http://www.cdproject.net)
- 11 Voir note 10 ci-dessus.
- 12 [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org).

## Avertissement / Disclaimer

Les informations contenues dans le présent rapport sont fournies à titre indicatif seulement 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 ce rapport fait référence. 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 contribué 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 États 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. À 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.

## Groupe de travail Immobilier de l'IF du PNUE (PWG UNEP-FI)

L'IF du PNUE est un partenariat mondial entre le PNUE et le secteur financier. Plus de 170 institutions, aux rangs desquelles des banques, des assureurs et des gérants de fonds, collaborent avec le PNUE dans le but de comprendre les impacts des questions sociales et environnementales sur la performance financière. L'objectif du groupe de travail Immobilier de l'IF du PNUE est d'encourager des pratiques d'investissement et de gestion immobilière qui produisent les meilleurs résultats environnementaux, sociaux et financiers possibles.

Membres : AXA Real Estate Investment Managers France, Caisse des Dépôts, Calvert Group, F&C Property Asset Management plc, Hermes Investment Management Limited, Infrastructure Leasing & Financial Services, Innovest Strategic Value Advisors Inc., Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation, Morley Fund Management, PRUPIM, The Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd., et WestLB AG.

## Principes pour l'investissement responsable (PRI - Principles for Responsible Investment)

Les Principes pour l'investissement responsable, une initiative menée par des investisseurs en partenariat avec l'IF du PNUE et l'Initiative « Global Compact » des Nations Unies, servent de cadre qui permet aux investisseurs institutionnels de produire de meilleures performances à long terme par une meilleure intégration des questions environnementales, sociales et de gouvernance au processus d'investissement et par l'adoption de pratiques d'actionariat responsable. <http://www.unpri.org>

## Remerciements

Nous souhaitons remercier le Docteur Gary Pivo pour avoir assemblé ce rapport, ainsi que toutes les personnes et les organisations qui, en tant que membres du Groupe de travail Immobilier de l'Initiative financière du PNUE et/ou signataires des PRI, ont contribué par leurs connaissances et leur expertise à la production de cette publication.

## Contributeurs

Caisse des Dépôts, CalPERS, Drapac, Environment Agency Active Pension Fund, Eureka Funds Management Ltd., F&C, Hermes Real Estate, Investa Funds Management Ltd., Kennedy Associates Real Estate Counsel, LP, Land Securities, Lend Lease Investment Management, Morley, Multi-Employer Property Trust, PRUPIM, RREEF, SIRIS et Sumitomo Trust & Banking.

## Equipe de projet

### Initiative financière du PNUE

Paul Clements-Hunt Secrétaire en chef  
Regina Kessler Responsable du programme  
Contact: [pwg@unepfi.org](mailto:pwg@unepfi.org), [www.unepfi.org](http://www.unepfi.org)

### Secrétariat des PRI

James Gifford Directeur exécutif  
Jerome Tagger Directeur de l'exploitation  
Angela Atchison Assistant de projet  
Contact: [info@unpri.org](mailto:info@unpri.org), [www.unpri.org](http://www.unpri.org)

Assemblage du rapport : Dr Gary Pivo, [gpivo@u.arizona.edu](mailto:gpivo@u.arizona.edu)  
Conception et production : Rebus, Paris  
Edition : Adam Garfunkel



An investor initiative in partnership with  
UNEP FI and the UN Global Compact

[www.unpri.org](http://www.unpri.org)



Innovative financing for sustainability

[www.unepfi.org](http://www.unepfi.org)