

# Le GT « Investissement Immobilier Responsable » de l'UNEP-FI



JOURNÉE DES ADHÉRENTS  
FRANCOPHONES – 8 juin 2007



Caisse  
des Dépôts

## La création du GT « Investisseur Immobilier Responsable » de l'UNEP-FI

- Idée du *Property Working Group* lancée par Prudential et la Caisse des Dépôts dans le cadre de la démarche des PRI de l'*Initiative Finance* du Programme des Nations Unies pour l'environnement (UNEP-FI) début 2006.
- Travail préparatoire : 2 rencontres à Londres en décembre 2005 et juin 2006
- Décision officielle de l'UNEP-FI : en octobre 2006 à Genève, lors de l'AG annuelle
- Première "in person meeting" à Paris décembre 2006



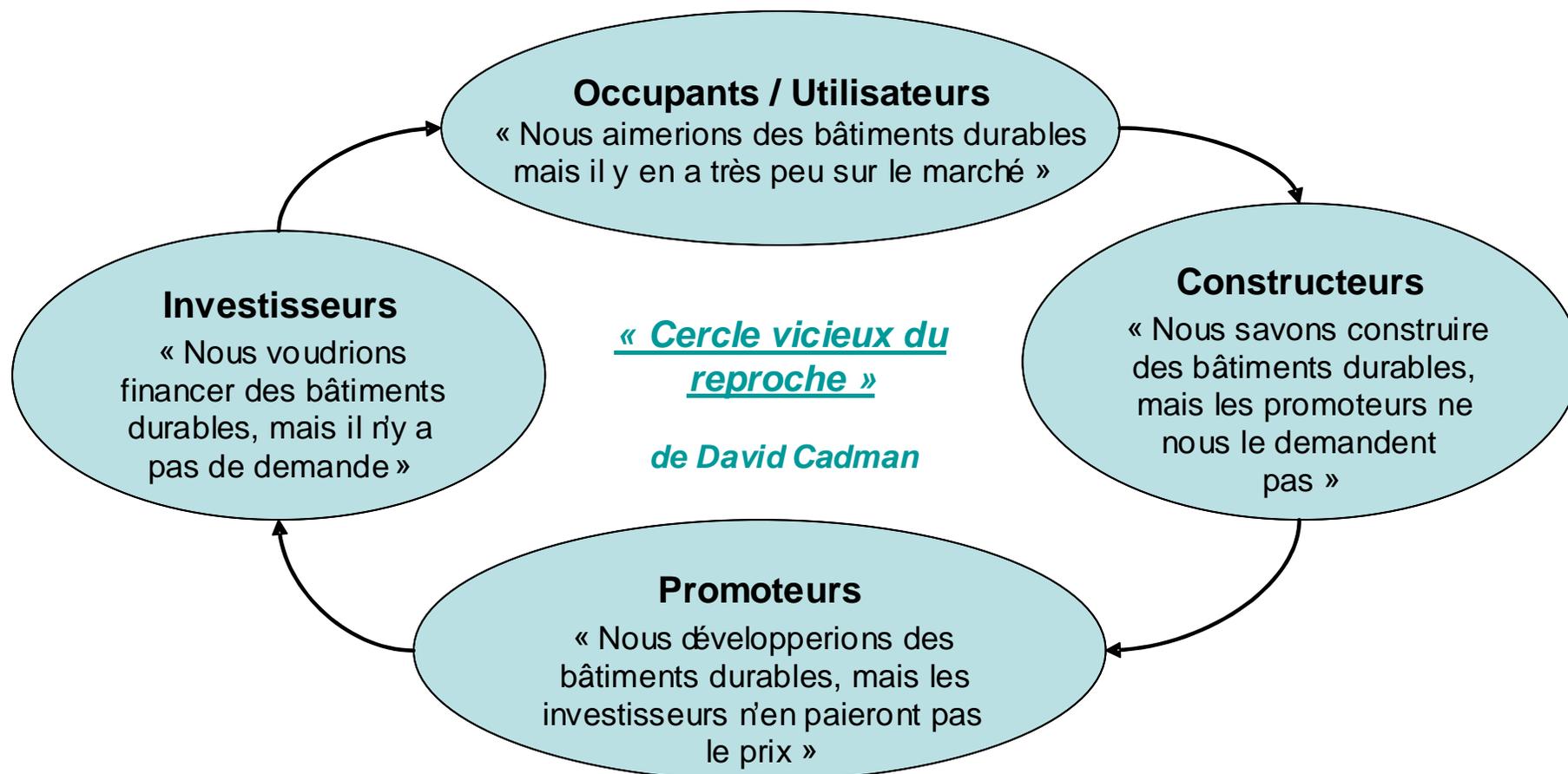


## Les objectifs du groupe de travail

- Déterminer **ce qu'est un ISR dans le secteur de l'immobilier**
- Explorer sa **pertinence financière, sa rentabilité**
- Echanger des **bonnes pratiques** en la matière
- **Promouvoir l'ISR Immobilier** auprès de grands investisseurs...



# L'ISR Immobilier pour enclencher la responsabilité des acteurs





## Définir une méthode ISR pour l'immobilier : vers la double notation ?

- **L'ISR Immobilier est attaché à un actif-bâtiment.** Il doit donc décrire les caractéristiques des immeubles pour juger s'il s'agit ou non d'un investissement responsable
  - Pour **faire de l'ISR Immo**, besoin a priori de :
    - une notation de l'entreprise (créatrice ou gestionnaire de l'actif)
    - une note sur l'actif lui-même (impacts pendant 100 ans de durée de vie)
  - **Les premiers fonds ISR Immobilier apparaissent**, ils s'appuient :
    - soit sur des référentiels qu'ils développent eux-mêmes,
    - soit sur des certifications de bâtiments réalisées par des organismes externes
- => L'ISR Immobilier aura une probable double notation : a) notation classique de l'« entreprise » par les agences + b) notation du produit (le bâtiment) par des professionnels certificateurs, des agences, des expertises internes....**



## Premiers travaux du groupe de travail RPI

- **Collaborations sur publications et recherches :**
  - Prof. Gary PIVO Université d'Arizona, conseiller du GT
  - Travail avec le Boston College sur un « Handbook on Responsible Property Investment »
  - Suivi de la Vancouver Valuation Accord (programme de recherche d'ici 2010 sur Durabilité et Evaluation)
  - Etude sectorielle de l'Eurosif : à publier en juillet 2007 (avec Dutch Sustainable Research)
- **Evenements :**
  - Greencities Conference à Sydney, février 2007
  - Vancouver Valuation Accord Conference, mars 2007
  - Colloque ADEME Novethic à Paris, mai 2007



## Premiers travaux du groupe de travail RPI (2)

- **Première publication du GT pour Melbourne octobre 2007 : un recueil de cas pour convaincre les investisseurs de la pertinence financière et de la rentabilité (ou neutralité) financière de nombre de mesures de gestion responsable d'actifs immobiliers**
- **Collaboration avec la Global Reporting Initiative (GRI) : le GT participera à l'élaboration du supplément sectoriel « Immobilier » en 2007-2008**



## Premiers travaux (3)

- **Expérimenter le calcul de l’empreinte CO2 d’un portefeuille immobilier :**
  - Collaboration AXA-CDC
  - Présentation premier résultats : Melbourne
  - Méthodologie : à définir avec consultants
- **Pousser à la création de benchmarks intégrant le RPI en France:**
  - Existence au UK (zones revitalisation et bâtiments publics)
  - Le Benchmark Utilisateurs de bâtiments d’IPD commence à intégrer les consommations d’énergie et émissions de CO2
  - Benchmark Investisseurs IPD : ne distingue pas la performance des actifs immobiliers « durables », des critères encore à préciser



Caisse  
des Dépôts

# Exemple d'ISR Immobilier : critères ad hoc développés par un fonds d'investissement (fonds Igloo de Morley)

## Thème 1 : Redynamisation sociale

- 1.1 Location and Connectivity
- 1.2 Engagement and Social Capital
- 1.3 Economic Diversity and Competitiveness
- 1.4 Local Economic Impact
- 1.5 Balanced Communities
- 1.6 Neighbourhood Cohesion
- 1.7 Amenities and Services

## Thème 2 : Environnement

- 2.1 Primary Energy Use**
- 2.2 Car Dependency
- 2.3 Construction Process
- 2.4 Waste Minimisation
- 2.5 Food Supply
- 2.6 Habitats and Biodiversity
- 2.7 Water Use

## Thème 3 : Conception urbaine

- 3.1 Permeable Street Network
- 3.2 Density
- 3.3 Mix of and Flexibility of Use
- 3.4 Well Proportioned Public Realm
- 3.5 Public Realm Design and Management
- 3.6 Building Scale and Massing
- 3.7 Design Quality



Caisse  
des Dépôts

## Exemple d'ISR Immobilier : adossement d'un fonds (Calpers-Hines) à une certification d'immeubles (LEED)

- **Le portefeuille immobilier est dédié à des bâtiments ayant obtenu une certification** garantissant leur performance développement durable
- **Calpers s'est associé avec Hines sur une exigence : la certification américaine LEED**
- **LEED propose des déclinaisons pour tous les types de projets :** constructions, réhabilitations majeures de bâtiments tertiaires (LEED-NC), enveloppes de bâtiments tertiaires, logements (LEED-H), quartiers (LEED-ND)...
- **LEED utilise 34 critères (note maximum 69 points)** répartis en : chantier propre, économies d'eau, efficacité énergétique, sélection des matériaux, qualité environnementale des intérieurs, innovation.
- **Un nombre croissant de collectivités locales exigent LEED dans leurs appels d'offre**, comme les villes de : Santa Monica, San Diego, San Francisco, San Jose, Los Angeles, Seattle, ou les états de l'Oregon, New York et Maryland

