



Commission économique pour l'Europe

Comité du développement urbain, du logement
et de l'aménagement du territoire

Quatre-vingt-quatrième session

Genève, 4-6 octobre 2023

Point 6 b) de l'ordre du jour provisoire

Examen de l'exécution des programmes de travail pour 2022 et 2023 :

**Renforcer la résilience des villes au moyen de plans d'action, de solutions
fondées sur la nature et de financements verts et innovants**

**Principes pour le financement vert de projets durables
relatifs à l'immobilier, aux infrastructures et à la
transformation des zones urbaines**

Note du Bureau du Comité

Résumé

Le présent document contient les « Principes pour le financement vert de projets durables relatifs à l'immobilier, aux infrastructures et à la transformation des zones urbaines », que le Bureau du Comité a élaborés en collaboration avec des experts internationaux et le Groupe consultatif du marché immobilier pour des bâtiments et des villes durables, climatiquement neutres et économes en énergie afin d'éclairer les pouvoirs publics nationaux, régionaux et locaux, ainsi que les autres parties prenantes, sur le financement vert de projets relatifs à l'immobilier et aux infrastructures urbaines.

Le Comité est invité à les approuver.



I. Introduction

1. Les projets d'infrastructure et de transformation des zones urbaines, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de travaux de régénération, de rénovation et de modernisation (à des fins d'amélioration de l'efficacité énergétique et de renforcement de la résilience), devraient être, d'une part, viables d'un point de vue économique et financier, et, d'autre part, fondés sur une architecture, une planification urbaine et un aménagement durables et écologiques¹.
2. Tant les nouvelles constructions que les travaux de rénovation et de régénération nécessitent d'importantes ressources financières, qui peuvent provenir de capitaux privés ou publics (hypothèques et prêts, notamment), ou d'un mélange des deux, grâce aux partenariats public-privé.
3. Il est essentiel de faire appel à des instruments de « financement vert » pour promouvoir la durabilité environnementale des projets relatifs à l'immobilier, aux infrastructures et à la transformation des zones urbaines. Il existe plusieurs définitions du financement vert. Le Forum économique mondial, par exemple, le décrit comme toute activité financière structurée conçue pour accroître les effets bénéfiques sur l'environnement². Selon l'Organisation des Nations Unies (ONU), le financement vert désigne des produits ou services financiers, tels que des hypothèques, des prêts, des assurances ou des obligations, qui prennent en compte la valeur de l'environnement et celle de son capital naturel, et visent à améliorer le bien-être et l'équité sociale tout en atténuant les risques environnementaux et en améliorant l'intégrité écologique³. L'ONU estime que ce type de financement joue un rôle majeur dans la concrétisation des objectifs de développement durable (ODD), dans la mesure où il est censé accroître les flux financiers (prêts bancaires, microcrédit, assurances et investissements) consacrés par les secteurs public et privé et des entités sans but lucratif à des priorités en matière de développement durable⁴.
4. Le recours au financement vert dans le cadre de projets relatifs à l'immobilier, aux infrastructures et à la transformation des zones urbaines ouvre des possibilités en ce qui concerne la mise en conformité des infrastructures avec les normes écologiques, mais il contribue également à rendre le secteur financier plus vert, c'est-à-dire à renforcer les banques et les prêteurs dont la crédibilité en tant qu'acteurs durables est avérée. Ces démarches sont particulièrement importantes compte tenu de l'intérêt grandissant que suscite, chez les autorités de réglementation et de surveillance financière internationales, la promotion d'un financement durable, lequel consiste à prendre en compte les questions d'environnement, de société et de gouvernance lors de la prise de décisions dans le secteur financier afin de favoriser les investissements à long terme dans des activités et projets économiques durables⁵. Des progrès constants sont réalisés dans l'élaboration de cadres collectifs internationaux devant servir à repérer et à évaluer les risques liés à l'environnement, à la société et à la gouvernance ainsi qu'à analyser leur gestion⁶.

¹ Voir les principes de durabilité et d'inclusivité de l'urbanisme et de l'architecture urbaine (Déclaration de Saint-Marin) : <https://unece.org/housing-and-land-management/san-marino-declaration> ; https://unece.org/sites/default/files/2022-12/UNECE_San%20Marino%20Declaration.pdf.

² <https://www.weforum.org/agenda/2020/11/what-is-green-finance/>.

³ Programme des Nations Unies pour l'environnement, *Towards a Green Economy: Pathways to Sustainable Development and Poverty Eradication* (Nairobi, 2011). Disponible à l'adresse suivante : www.unep.org/greeneconomy/Portals/88/documents/ger/ger_final_dec_2011/Green%20EconomyReport_Final_Dec2011.pdf (date de consultation : 26 janvier 2012).

⁴ <https://www.unep.org/regions/asia-and-pacific/regional-initiatives/supporting-resource-efficiency/green-financing>.

⁵ Commission européenne, *Overview of Sustainable Finance*. Disponible à l'adresse suivante : https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/overview-sustainable-finance_en.

⁶ Voir, par exemple, cet examen thématique des bonnes pratiques réalisé par la Banque centrale européenne : <https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/ssm.thematicreviewwcercompendiumgoodpractices112022~b474fb8ed0.en.pdf>.

5. Le présent document énonce des principes pour le financement vert de projets relatifs à l'immobilier, aux infrastructures et à la transformation des zones urbaines. Ces principes s'inspirent des engagements pris au niveau international, notamment dans le cadre de l'ONU, en faveur du financement vert de l'immobilier et des infrastructures, entre autres initiatives. Parmi ces engagements, on peut citer :

a) La résolution de l'Assemblée générale de septembre 2015 intitulée « Transformer notre monde : le Programme de développement durable à l'horizon 2030 »⁷, dans laquelle il est souligné qu'il est nécessaire d'adopter une approche globale et axée sur l'être humain pour ne laisser personne de côté et assurer la cohérence des politiques relatives aux différents ODD, qui sont intégrés et indissociables. Il convient de mentionner en particulier :

i) L'objectif 17, qui consiste à renforcer les moyens de mettre en œuvre le Partenariat mondial pour le développement et le revitaliser en faisant appel à la finance ;

ii) Les moyens de mise en œuvre (par. 41) : « Nous sommes conscients que chaque pays est responsable au premier chef de son propre développement économique et social. Le nouveau Programme prend en compte les moyens requis pour la réalisation des objectifs et cibles. Nous savons que parmi ces moyens figurent la mobilisation de ressources financières, le renforcement des capacités et le transfert aux pays en développement de technologies respectueuses de l'environnement, à des conditions favorables, y compris privilégiées et préférentielles, arrêtées d'un commun accord. Les finances publiques, aussi bien nationales qu'internationales, joueront un rôle crucial pour ce qui est de faciliter la fourniture de services essentiels et de biens collectifs et de mobiliser d'autres sources de financement. Nous apprécions le rôle que le secteur privé dans toute sa diversité – depuis les microentreprises jusqu'aux multinationales en passant par les coopératives –, les organisations de la société civile et les organisations philanthropiques sont appelés à jouer dans la mise en œuvre du nouveau Programme » ;

b) La Charte de Genève sur le logement durable, qui a été approuvée par la Commission économique pour l'Europe (CEE) le 16 avril 2015 et vise à aider les pouvoirs publics à garantir à tous l'accès à un logement convenable, de qualité adéquate, abordable et salubre en adoptant des politiques et des mesures efficaces aux niveaux national, régional et international, notamment dans le cadre d'efforts de coopération internationale ;

c) Le cadre de politique générale pour des marchés immobiliers durables (*Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets*)⁸ – en particulier le principe 8 (garantir l'accès à un financement durable pour les prêts et des règles en matière d'investissement), d'après lequel l'adoption, au niveau international, d'un cadre réglementaire adapté concernant les banques, renforcerait la réglementation, la surveillance et la gestion des risques dans le secteur bancaire et créerait les conditions nécessaires à un développement pérenne du secteur immobilier, ainsi que le critère 8.9 (financement vert), selon lequel les banques et les organismes publics locaux devraient être encouragés à étudier les possibilités de financement vert et à proposer des taux réduits pour la construction ou la rénovation de bâtiments moyennant le respect de normes de durabilité environnementale ;

d) Le document « Espace et vie dans la CEE – Un plan d'action régional 2030 : Combattre les difficultés liées à la pandémie de COVID-19, à l'urgence climatique et à la crise du logement dans la région, la ville, le quartier et le domicile »⁹ et la Déclaration de Saint-Marin sur les principes de durabilité et d'inclusivité de l'urbanisme et de l'architecture urbaine pour des habitations, des infrastructures urbaines et des villes durables, sûres, saines, socialement inclusives, climatiquement neutres et circulaires¹⁰. Le plan d'action régional du Comité du développement urbain, du logement et de l'aménagement du territoire de la CEE

⁷ A/RES/70/1.

⁸ https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/2019_Policy_Framework_for_Sustainable_Real_Estate_Markets.pdf.

⁹ <https://unece.org/housing/regional-action-plan-2030>.

¹⁰ <https://unece.org/housing-and-land-management/san-marino-declaration>.

et la Déclaration de Saint-Marin contiennent des principes clairs pour une approche plus intégrée de l'aménagement, de la planification et de l'architecture en milieu urbain, ainsi que de la planification et de la gestion du logement. L'importance de l'implication des groupes vulnérables, qui n'ont pas toujours la capacité ou les ressources nécessaires pour participer, y est également soulignée ;

e) Le pacte vert pour l'Europe¹¹ et la taxonomie européenne des activités durables¹². Le pacte vert pour l'Europe est un ensemble d'initiatives destinées à mettre l'Union européenne (UE) sur la voie d'une transition verte en vue d'atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050¹³. La taxonomie est, quant à elle, un système de classification des activités durables à l'échelle de l'UE ; elle est l'un des piliers du cadre de financement durable de l'UE et un outil en faveur de la transparence des marchés qui facilite les investissements directs dans les activités économiques les plus nécessaires à la transition, conformément aux objectifs du pacte vert pour l'Europe ;

f) Le nouvel Accord de Bâle III de la Banque des règlements internationaux (BIS)¹⁴, qui constitue la base de l'évolution future de la réglementation bancaire. La Banque centrale européenne (BCE), par exemple, affirme ce qui suit : « Le changement climatique fait peser des risques sur notre économie et sur le secteur financier. Nous devons évaluer les répercussions du changement climatique et de la transition vers une société neutre en carbone sur notre économie, afin de prendre en compte leur influence sur nos activités en tant que banque centrale et autorité de surveillance, ce qui contribuera ainsi à maintenir la stabilité des prix et à préserver la sécurité des banques »¹⁵. Il faudra, pour cela, promouvoir le développement d'une finance durable et appliquer des mesures d'incitation propres à créer un système financier plus vert dans le secteur immobilier.

II. Principes

6. Le financement vert durable devrait être conforme aux « Principes pour le financement vert de projets durables relatifs à l'immobilier, aux infrastructures et à la transformation des zones urbaines », qui sont les suivants :

- 1) **Participation active des investisseurs** : les investisseurs publics et privés doivent s'impliquer activement dans la planification et la construction des infrastructures, en coopération avec les pouvoirs publics, les urbanistes, les promoteurs, les entreprises de construction et les autres parties prenantes, ainsi qu'avec les populations locales concernées. Une collaboration continue avec les investisseurs, entamée dès les premiers stades, inspirera la confiance, garantira la prise en considération des besoins de chacun et assurera une prise en main collective de l'avenir de la ville.
- 2) **Neutralité climatique et résilience des solutions vertes destinées aux zones urbaines** : les pouvoirs publics devraient favoriser, aux niveaux national et local, l'utilisation efficiente des ressources publiques et le recours à des instruments de financement adaptés, tels que l'imposition¹⁶, afin de réduire les émissions de carbone et d'améliorer l'efficacité énergétique et la résilience des bâtiments et des infrastructures face aux changements climatiques et aux catastrophes naturelles. Les investisseurs publics et privés doivent être encouragés à donner la priorité aux projets immobiliers et aux projets de transformation des zones urbaines misant sur la construction ou la rénovation de bâtiments et d'infrastructures comme moyens d'atteindre les objectifs suivants : réduire l'empreinte climatique, accroître la résilience face aux catastrophes naturelles, utiliser une énergie d'origine renouvelable et assurer l'accessibilité, y compris économique, pour tous. Les décideurs et les opérateurs financiers sont invités à promouvoir des

¹¹ https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_fr.

¹² https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en.

¹³ <https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/green-deal/>.

¹⁴ <https://www.bis.org/bcbs/basel3.htm>.

¹⁵ <https://www.ecb.europa.eu/ecb/climate/html/index.fr.html>.

¹⁶ *Equity and Efficiency Effects of Land Value Taxation* (2022), FMI, volume 2022, numéro 263. ISBN : 9798400227943.

initiatives ou des partenariats visant à utiliser des capitaux publics ou privés pour financer la résilience de l'économie face aux changements climatiques, compte tenu du risque lié à la transition (atténuation des changements climatiques) et du risque physique (adaptation aux changements climatiques).

- 3) ***Dimensions sociales et accessibilité économique des solutions vertes destinées aux zones urbaines*** : la concrétisation des objectifs liés à l'environnement ne devrait pas se faire au détriment d'un cadre bâti inclusif et abordable, en particulier d'habitations et d'infrastructures urbaines décentes et d'un coût abordable. Le principe consistant à « ne pas nuire », qui sous-tend l'ensemble des questions d'environnement, de société et de gouvernance, devrait s'appliquer aux groupes vulnérables de la population qui risqueraient autrement de ne pas profiter des améliorations apportées au cadre bâti. Il est indispensable de renforcer les dimensions sociales des questions d'environnement, de société et de gouvernance en s'appuyant sur les principales incidences négatives¹⁷ et les taxonomies sociales¹⁸ pour évaluer les investissements de façon globale et veiller à ce que les investissements verts contribuent également à rendre les logements et les infrastructures urbaines abordables pour tous.
- 4) ***Outils financiers verts novateurs*** : les pouvoirs publics et les entités financières doivent promouvoir l'élaboration et la mise à disposition d'outils novateurs qui permettent à toutes les parties prenantes du système économique, y compris les citoyens, de contribuer au développement vert des zones urbaines avec les ressources dont elles disposent, ce qui fera naître un sentiment de responsabilité collective quant à l'avenir de la ville et favorisera la transition vers des zones urbaines vertes. On peut citer les obligations vertes, les prêts verts, les hypothèques vertes, les systèmes de location verts et les partenariats public-privé (PPP). Les PPP facilitent la collaboration avec le secteur privé selon un processus transparent et concurrentiel, collaboration qui peut consister à mettre en commun les compétences et les connaissances des entités du secteur privé et des organismes publics concernés afin que les PPP concourent à la réalisation des ODD. Il convient d'établir des mécanismes qui permettent de contrôler l'application des clauses des accords, et les entités publiques et privées devraient rendre compte de leur contribution à la concrétisation des ODD. La pertinence de chaque outil de financement dépend du cadre législatif du pays et de la structure des marchés. Il est important de comprendre et d'évaluer les avantages des différents instruments financiers et les risques associés à chacun d'entre eux pour choisir les meilleures solutions et exécuter des projets qui conviennent aux pays concernés.
- 5) ***Un cadre réglementaire amélioré à l'appui du financement vert*** : les autorités nationales et supranationales doivent définir des règles qui inscrivent dans un cadre transparent et concurrentiel la participation des investisseurs privés au financement de projets verts en milieu urbain. L'allègement des formalités et des coûts bureaucratiques, la mise sur pied de nouveaux organes spécialement chargés d'appuyer le financement vert de l'immobilier et l'application d'indicateurs fondamentaux de performance aux fins de l'évaluation du comportement des emprunteurs faciliteront le financement d'un secteur immobilier vert et de projets de transformation verte des zones urbaines. Les indicateurs fondamentaux de performance permettront de mesurer quantitativement et d'évaluer l'impact environnemental et l'efficacité financière des initiatives vertes en milieu urbain. Grâce à leur utilisation, les acteurs des secteurs public et privé pourront gérer efficacement et rationnellement les ressources financières et non financières disponibles, et les orienter vers des projets de financement vert, par-delà les frontières nationales.

¹⁷ Des exemples peuvent être consultés à l'adresse suivante : https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2022_23_-_clarifications_on_the_esas_draft_rts_under_sfdr.pdf.

¹⁸ On trouvera des explications, par exemple, à l'adresse suivante : https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-08/220228-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy_en.pdf.

- 6) **Stabilité à long terme du financement vert de l'immobilier et des infrastructures** : les pouvoirs publics et les organisations internationales doivent prendre des mesures pour élaborer des dispositifs financiers et des mécanismes de réglementation visant à garantir la stabilité à long terme des apports de capitaux publics et privés au profit de logements, de bâtiments et de projets d'infrastructures verts afin d'assurer la réalisation des ODD, même en temps de récession. Pour réduire l'impact environnemental et la consommation énergétique des bâtiments, et pour renforcer leur résilience face aux catastrophes naturelles, il convient de tenir compte du cycle de vie de chaque construction et des infrastructures lors de la conception de nouveaux bâtiments et de la régénération du bâti existant, de manière à en optimiser la performance à long terme. La durabilité des investissements et leur capacité à créer une valeur durable à long terme sont des conditions préalables à l'obtention de ressources financières. En l'absence de subventions publiques, la durabilité à long terme suppose l'existence simultanée de conditions de convenance économique¹⁹ et de viabilité financière.
- 7) **Approche écosystémique durable** : Pour pérenniser l'appui aux projets de transformation des zones urbaines, il convient de promouvoir l'établissement d'un écosystème inclusif et intégré d'acteurs sur le marché. Un écosystème de ce type favorisera les synergies multisectorielles et intersectorielles et dynamisera le marché.
7. Les principes énoncés ci-dessus peuvent être appliqués aux niveaux national, régional et local moyennant l'harmonisation des cadres réglementaires nationaux et des mesures d'incitation financières publiques. Ces mesures favoriseront les investissements en faveur de technologies propres et vertes, le financement à l'appui d'économies vertes fondées sur une gestion durable des ressources naturelles et d'économies bleues intelligentes face au climat, et l'augmentation du recours aux obligations vertes. Les principes peuvent aussi être intégrés dans différents projets et programmes relatifs aux infrastructures urbaines.

¹⁹ La convenance économique désigne la capacité d'un projet à créer de la valeur pendant la durée du contrat et à générer un niveau de rentabilité suffisant par rapport au capital investi ; la viabilité financière désigne la capacité du projet à générer suffisamment de flux de trésorerie pour que le remboursement du prêt soit garanti.