

Bâle, le 31 mai 2022
membre/circulaire SSC

N° 04/2022

Indices environnementaux pour les fonds immobiliers

Mesdames, Messieurs,

Lors de la conférence sur le climat qui s'est tenue fin 2015 à Paris, un nouvel accord, qui engage pour la première fois tous les États à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre, a été adopté pour la période après 2020. L'objectif de cet accord est de limiter le réchauffement mondial moyen par rapport à l'ère préindustrielle. La Suisse a ratifié l'accord en octobre 2017. À la suite de cette ratification, le Conseil fédéral a notamment adopté en juin 2020 un rapport et des lignes directrices sur le développement durable dans le secteur financier ainsi qu'en août 2021, les lignes directrices pour le rapport climatique des grandes entreprises suisses. En mai 2021, la FINMA a concrétisé les obligations de transparence en matière de risques climatiques pour les banques et les assurances, et en novembre 2021, elle a publié une communication sur la surveillance consacrée au thème de l'écoblanchiment.

Face à ces évolutions, l'Asset Management Association Switzerland a, elle aussi, entamé ses travaux sur le thème de la durabilité. En collaboration avec Swiss Sustainable Finance (SSF), elle a publié en 2020 des messages essentiels et des recommandations pour un Asset Management durable ainsi qu'en 2021 les recommandations sur la transparence et les critères minimaux applicables aux approches d'investissement durable et aux produits. L'étape suivante consiste à publier aujourd'hui les indices environnementaux pour les fonds immobiliers qui ont été élaborés en collaboration avec la Commission d'experts Fonds immobiliers. La FINMA a été informée des travaux.

Les indices environnementaux font partie de l'autorégulation libre de l'Asset Management Association Switzerland dans le domaine de la durabilité. En conséquence, ils sont réglementés dans un chapitre séparé de l'information spécialisée «Indices des fonds immobiliers» (IS). Les explications et précisions concernant les indices figurent dans l'annexe à la présente circulaire.

Avec nos meilleures salutations,

Asset Management Association Switzerland



Adrian Schatzmann
Directeur

Sandra Schneider-Frey
Head of Legal & Regulatory Affairs

Annexe à la circulaire 04/2022: indices environnementaux pour les fonds immobiliers

Préambule

Champ d'application: Les présents indices s'appliquent à tous les fonds immobiliers de droit suisse. Cela signifie notamment que les indices sont aussi à relever lorsqu'aucune stratégie de durabilité explicite n'est suivie, tout comme lorsque le portefeuille immobilier est composé de biens immobiliers qui se trouvent à l'étranger.

Objet: Les indices environnementaux visent à accroître la transparence vis-à-vis des investisseurs (norme de transparence). La publication d'informations sur des facteurs environnementaux répond à un besoin sans cesse croissant des investisseurs. En outre, les indices permettent une comparabilité de l'ensemble des fonds immobiliers. En revanche, les indices ne constituent pas un label de durabilité et les établissements ne doivent pas être contraints de prendre certaines mesures dans le domaine de la durabilité.

Contenu: La publication des indices fournit des informations concernant le taux de couverture, le mix énergétique, la consommation d'énergie, l'intensité énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers composant le portefeuille. Les indices constituent en outre la base pour des travaux plus poussés des établissements de fonds dans le domaine de la durabilité, comme p. ex. pour définir des objectifs climatiques ou évaluer les risques climatiques. Les indices sont publiés dans les rapports annuels et, le cas échéant, dans les rapports semestriels.

Mise en œuvre: La mise en œuvre de la norme de transparence se déroule en trois étapes:

1. Collecte des données qui constituent la base des indices environnementaux au niveau des différents biens immobiliers figurant dans le portefeuille;
2. Calcul des indices au niveau du portefeuille;
3. Publication des indices au niveau du portefeuille dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

Conséquences: En raison de la disparité de l'état d'avancement dans les établissements de fonds, la mise en œuvre de la norme de transparence entraînera pour ceux-ci des efforts et des coûts d'ampleur variable. Les grands établissements notamment mettent aujourd'hui déjà en œuvre les indices et vont parfois même au-delà. Ils sont aussi libres de publier d'autres indices ou de fournir des informations plus détaillées dans le cadre de cette publication. Pour d'autres établissements, la mise en œuvre de cette norme de transparence entraînera certains efforts et coûts initiaux (notamment la mise en place des processus de collecte des données). C'est la raison pour laquelle les indices sont délibérément conçus comme une approche à bas seuil. Ils doivent pouvoir être mis en œuvre en temps utile et moyennant des efforts et coûts raisonnables par tous les fonds immobiliers, c'est-à-dire aussi par les petits établissements de fonds.

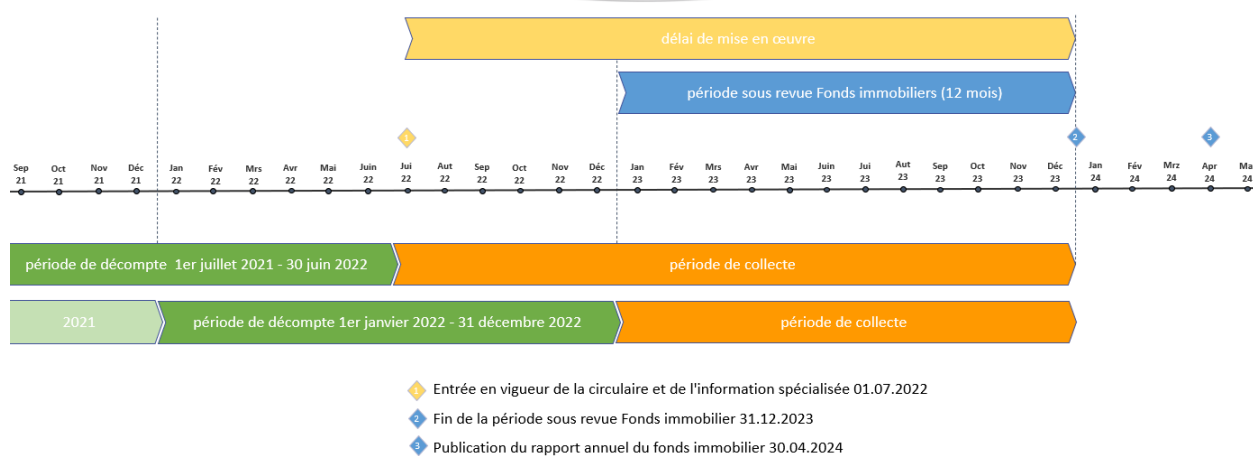
Nature juridique: Les indices environnementaux font partie de l'autorégulation libre de l'Asset Management Association Switzerland dans le domaine de la durabilité. En conséquence, ils sont réglementés dans un chapitre séparé de l'information spécialisée «Indices des fonds immobiliers» (IS). Contrairement aux indices en vigueur (chiffres 1 à 19 de l'IS), les indices environnementaux ne font pas partie de l'autorégulation pour les fonds de placement immobiliers reconnue par la FINMA comme standard minimal (cf. la Directive sur les fonds de placement immobiliers, n. marg. 69-80). Ils font cependant partie des directives et normes de l'association (au sens d'une bonne pratique) qui doivent être obligatoirement mises en œuvre par les membres de l'association. C'est-à-dire que les indices environnementaux doivent être publiés dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel. Il est par ailleurs recommandé de faire aussi vérifier les indices ci-après par l'organe de révision.

Entrée en vigueur et publication: Les indices environnementaux entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2022; le délai de mise en œuvre est de 18 mois. Les indices environnementaux de portefeuilles immobiliers doivent être publiés pour la première fois dans l'ensemble des rapports annuels avec date de clôture au 31 décembre 2023 ou postérieure, le début de la période sous revue devant tomber durant la période de mise

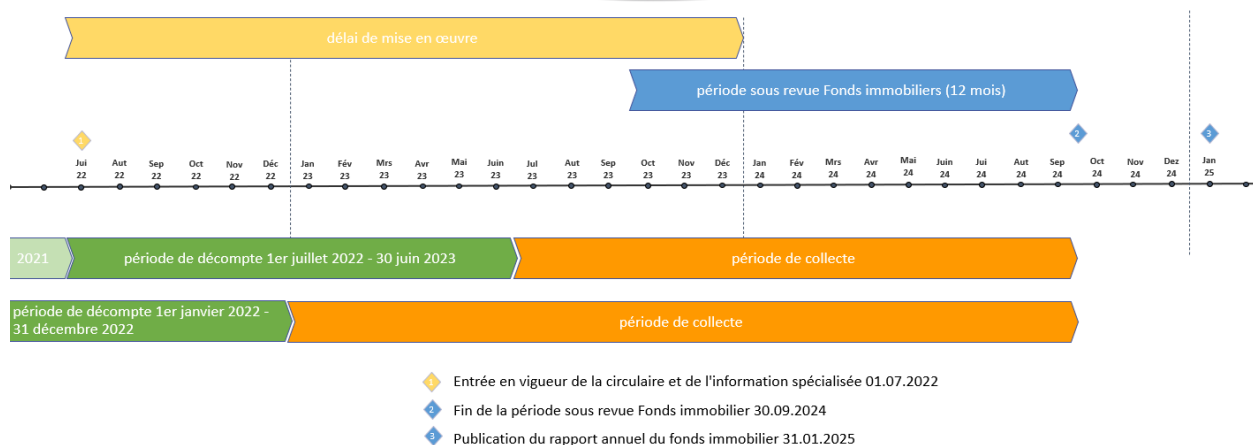
en œuvre (voir exemples ci-dessous). Les dernières données disponibles doivent être recueillies au cours de la période de collecte. Dans le rapport semestriel, il convient de reprendre les indices environnementaux du dernier rapport annuel publié du portefeuille immobilier en question. La période de décompte de douze mois précédant la période de collecte peut correspondre à l'exercice comptable du portefeuille immobilier, à l'année civile ou à une période de décompte différente (p. ex. du 1^{er} juillet au 30 juin). Il est possible de choisir de publier plus tôt des indices environnementaux («*early adoption*»). Enfin, il convient d'ajouter que le fait de ne collecter d'abord les données que pour une (petite) partie du portefeuille n'empêche pas la publication des indices; il en sera tenu compte du fait de la publication du taux de couverture.

Ci-après l'illustration des scénarios possibles:

Scénario 1: date de clôture au 31 décembre 2023



Scénario 2: date de clôture au 30 Septembre 2024



Taux de couverture

Contexte

Afin que les indices environnementaux au niveau du portefeuille puissent être publiés de manière cohérente, il convient d'abord de définir pour quelle part de l'ensemble des biens immobiliers du portefeuille les données relatives à la consommation d'énergie sont collectées, c.-à.-d. mesurées et calculées. Cette valeur est appelée le taux de couverture. Si dans un portefeuille, les données de tous les biens immobiliers sont collectées, le taux de couverture est de 100%. Le taux de couverture doit être indiqué dans tous les cas et quelle que soit sa valeur. La calculation du taux de couverture dépend de la disponibilité de données sur les biens immobiliers ou d'informations sur les locataires commerciaux. En conséquence, il convient le cas échéant de d'abord mettre en place les processus nécessaires à la collecte des données. L'objectif doit être d'améliorer constamment le taux de couverture au fil du temps et, idéalement, d'atteindre un jour un taux de couverture de 100%.

Explications

- Définition: Le taux de couverture est la surface déterminante des constructions terminées en m² par rapport à la surface totale de l'ensemble des constructions terminées en m².
- La surface déterminante est soit la surface de référence énergétique (SRE), soit la surface locative pour laquelle la consommation d'énergie est calculée ou mesurée, exprimée en mètres carrés (m²).
- La méthode de mesure est soit la collecte effective des données au moyen de compteurs (manuellement ou automatiquement), soit la saisie ultérieure au moyen de justificatifs et de factures.
- La méthode de calcul consiste à modéliser les données à l'aide de valeurs comparatives (*benchmarks*). La méthode de calcul utilisée doit être expliquée brièvement.
- Il convient d'indiquer la méthode utilisée pour définir le taux de couverture.
- À plus long terme, l'objectif doit être de mesurer toutes les données.
- La surface sélectionnée (SRE ou surface locative) doit être utilisée systématiquement pour tous les indices. Il convient d'indiquer quelle surface est utilisée.
- La surface locative correspond à la surface locative selon l'état locatif.
- Lors du calcul du taux de couverture, il convient de prendre en compte tous les biens immobiliers selon la liste des immeubles du portefeuille. Il s'agit notamment de l'immobilier résidentiel, des biens immobiliers à usage commercial ainsi que des bâtiments mixtes, indépendamment de la forme juridique de propriété (propriété par étages, copropriété, *Single Tenant*, etc).
- Ne sont pas considérés comme des «constructions terminées» les constructions commencées, projets de construction, terrains à bâtir et bâtiments à démolir.
- Une construction doit être prise en compte dans le calcul au plus tard 18 mois après son acquisition ou son achèvement.
- Le taux de couverture doit être indiqué dans tous les cas.

Formule

$$\text{Taux de couverture} = \frac{\text{Surface déterminante des constructions terminées (m}^2\text{)}}{\text{Surface totale des constructions terminées (m}^2\text{)}}$$

Mix énergétique (IS ch. 20)

Contexte

Le mix énergétique représente les différents agents énergétiques du portefeuille dans les catégories «fossile» et «non fossile». Il indique aux investisseurs à quel point le portefeuille est déjà décarboné. Une part élevée d'agents énergétiques fossiles tels que le fioul et le gaz naturel peut nécessiter de prévoir des mesures d'assainissement et/ou un remplacement du chauffage afin d'atteindre les objectifs climatiques.

Explications

- Il convient au moins de tenir compte des agents énergétiques pour le chauffage, la climatisation et l'électricité.
- Le mix énergétique présente les différents types d'agents énergétiques en pourcentage de la consommation totale d'énergie (en particulier pour la climatisation et l'électricité) ou alternativement de la surface déterminante selon la définition du taux de couverture (en particulier pour le chauffage).
- Les agents énergétiques sont divisés au minimum en deux catégories, à savoir «fossile» et «non fossile».
- Sont considérés comme non fossiles les agents énergétiques renouvelables tels que la géothermie ou les pellets de bois ainsi que l'électricité renouvelable comme l'énergie éolienne, solaire ou hydraulique. Différents types de chauffage à distance peuvent aussi constituer des agents énergétiques non fossiles.
- Le fioul et le gaz naturel sont nécessairement des agents énergétiques fossiles.
- Dans la mesure où les informations nécessaires sont disponibles, il est possible de subdiviser les agents énergétiques non fossiles, afin de mieux faire la distinction entre ceux pour le chauffage et ceux pour la climatisation. Il s'agit p. ex. de les répartir en chauffage à distance, sondes géothermiques/géothermie, etc. ou de représenter les agents énergétiques renouvelables pour l'électricité, comme p. ex. l'éolien, le solaire et l'hydraulique.

Consommation d'énergie (IS ch. 21) et intensité énergétique (IS ch. 22)

Contexte

La consommation d'énergie est relevée au niveau des biens immobiliers, c'est-à-dire pour les constructions terminées dont la consommation est mesurée ou calculée.

L'intensité énergétique est la consommation d'énergie par rapport à la surface déterminante, selon le taux de couverture. Son calcul permet de comparer différents fonds immobiliers ou de comparer les années précédentes d'un fonds immobilier précis.

Explications

- La consommation d'énergie des constructions terminées pour le chauffage/la climatisation des bâtiments et pour l'électricité nécessaire aux installations des parties communes, calculée ou mesurée en kilowattheures (kWh), est déterminante.
- Les méthodes de mesure et de calcul correspondent à la définition y afférente, selon le taux de couverture.
- L'électricité des parties communes correspond à la consommation d'électricité sans l'électricité du locataire. Si l'électricité consommée par le locataire est prise en compte, il convient de l'indiquer.
- La consommation d'énergie peut être relevée ajustée selon les degrés-jours de chauffage. Si tel est le cas, il faut le mentionner.

Formule

$$\text{Intensité énergétique} = \frac{\text{Consommation d'énergie (kWh)}}{\text{Surface déterminante (m}^2\text{)}}$$

Émissions de gaz à effet de serre (IS ch. 23) et intensité des émissions de gaz à effet de serre (IS ch. 24)

Contexte

Les émissions de gaz à effet de serre résultent de la consommation d'énergie au niveau des biens immobiliers.

L'intensité des émissions de gaz à effet de serre se définit comme le rapport entre les émissions de gaz à effet de serre et la surface déterminante selon le taux de couverture. Son calcul permet de comparer différents fonds immobiliers ou de comparer les années précédentes d'un fonds immobilier précis.

Explications

- Sont considérées comme des émissions de gaz à effet de serre toutes les émissions (CO₂ et autres gaz à effet de serre) résultant de la consommation d'énergie selon la définition du taux de couverture, exprimées en kilogrammes d'équivalent CO₂ (kg CO₂ – eq).
- Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées en multipliant les consommations d'énergie par des facteurs d'émission spécifiques à l'énergie.
- Les facteurs d'émission sont basés sur les données du bilan écologique des différentes sources d'énergie.
- Les données des écobilans dans de la construction 2009-1-2022¹ de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) peuvent être utilisées comme facteurs d'émission publiquement disponibles. Les données des écobilans dans la construction contiennent des facteurs d'émission pour les combustibles (p. ex. fioul, gaz naturel, pellets, biogaz), le chauffage à distance, la chaleur utile, la « chaleur utile produite sur le site », « l'électricité du réseau » et « l'électricité produite sur le site ».
- Selon les exigences de reporting, les émissions de gaz à effet de serre sont réparties et présentées selon des « scopes d'émission » (par exemple selon le Greenhouse Gas Protocol, GHGP). Les scopes d'émission 1 et 2 doivent au moins être indiqués.
- « Le scope d'émission 1 » englobe les émissions directes générées au niveau du bien immobilier lui-même (fioul, gaz naturel).
- « Le scope d'émission 2 » regroupe les émissions en amont résultant de l'énergie qui est amenée au bien immobilier (chauffage à distance, électricité des parties communes).
- « Le scope d'émission 3 » peut inclure différentes émissions en amont et en aval (par exemple, l'électricité des locataires).

Formules

$$\begin{aligned} \text{Émissions de gaz à effet de serre (kg CO}_2 \text{ – eq)} \\ &= \text{Consommation d'énergie (kWh)} \times \text{facteur d'émission} \left(\frac{\text{kg CO}_2 \text{ – eq}}{\text{kWh}} \right) \\ \text{Intensité des émissions de gaz à effet de serre} &= \frac{\text{Émissions de gaz à effet de serre (kg CO}_2 \text{ – eq)}}{\text{Surface déterminante (m}^2\text{)}} \end{aligned}$$

¹ KBOB, données des écobilans, 2009-1-2022 (https://www.kbob.admin.ch/kbob/fr/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oekobilanzdaten_baubereich.html)