

Recommandation du 16.9.2022

Recommandation CAFP

Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers

1 Situation initiale

Au cours des dernières années, le thème de la durabilité a pris de plus en plus d'importance, notamment dans le cadre du placement de la fortune. En conséquence, le secteur de l'investissement durable est en croissance constante et les critères ESG ne cessent d'évoluer. Différents régulateurs et acteurs du marché ont commencé, d'une part, à formuler des recommandations pour des placements et produits durables, et d'autre part, à collecter des chiffres clés environnementaux. La CAFP soutient cette évolution et a décidé de contribuer à la transparence climatique et à la réalisation des objectifs climatiques. Elle s'engage ainsi pour l'introduction de standards minimaux d'indicateurs de portefeuille pertinents pour l'environnement dans les placements immobiliers directs, et ce compte tenu de l'hétérogénéité des membres. L'objectif est d'obtenir la plus grande acceptation possible lors de la mise en œuvre.

Compte tenu de la « diversité de mise en œuvre des critères ESG », la CAFP a décidé, à des fins de comparaison, de se baser sur les « indicateurs environnementaux pertinents pour les fonds immobiliers »¹ développés par l'Asset Manager Association Suisse (AMAS), qui sont entrés en vigueur le 1er juillet 2022. Les ratios complètent « l'information spécialisée sur les ratios des fonds immobiliers » existante de l'AMAS, qui sont expliqués dans la circulaire AMAS n°04/2022².

La CAFP recommande à ses membres de recueillir les chiffres-clés environnementaux des groupes de placements immobiliers qui investissent directement, conformément à l'information spécialisée de l'AMAS, et de les présenter au niveau du portefeuille.

2 Indices environnementaux

Les indicateurs développés et pertinents pour l'environnement dans le domaine des placements immobiliers à investissement direct comprennent des données sur 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.

Les indicateurs sont brièvement décrits ci-dessous. Pour la définition exacte de ces termes et les formules éventuelles, nous vous renvoyons à l'information AMAS mentionnée. Dans la mesure où la CAFP recommande de publier des données allant au-delà des directives de l'AMAS, cela est explicitement mentionné ci-dessous:

¹ AMAS information spécialisée des fonds immobiliers, indices, 2022 (<https://www.am-switzerland.ch/fr/regulierung/selbstregulierung-standard/immobilienfonds>)

² AMAS circulaire Indices environnementaux, 2022 (<https://www.am-switzerland.ch/fr/regulierung/selbstregulierung-standard/immobilienfonds>)

1. **Taux de couverture:** surface déterminante des constructions achevées par rapport à la surface totale de l'ensemble des constructions en m². En complément des directives de l'AMAS, la source de la surface de référence énergétique (SRE) doit être indiquée. En l'absence de données sur la surface de référence énergétique, des facteurs de conversion peuvent être utilisés, mais ils doivent être publiés.
2. **Mix énergétique:** différents types de sources d'énergie avec leur part en pourcentage de la consommation totale d'énergie, lesdites sources devant être divisées au minimum en deux catégories, à savoir « fossile » et « non fossile ».
3. **Consommation d'énergie (hors électricité des locaux):** consommation d'énergie des constructions achevées pour le chauffage/refroidissement/électricité générale pour les installations du bâtiment, calculée ou mesurée en kilowattheures. En complément des directives de l'AMAS, il convient d'indiquer si la consommation d'énergie est mesurée sur la base de compteurs ou calculée sur la base de modèles.
4. **Intensité énergétique:** consommation d'énergie par rapport à la surface déterminante.
5. **Émissions de gaz à effet de serre:** émissions (CO₂ et autres gaz à effet de serre) résultant de la consommation d'énergie, exprimées en kilogrammes d'équivalent CO₂. En complément des directives de l'AMAS pour les biens immobiliers à l'étranger, des facteurs d'émission spécifiques au site peuvent être utilisés. La source des facteurs d'émission doit être indiquée.
6. **Intensité des émissions de gaz à effet de serre:** émissions de gaz à effet de serre par rapport à la surface déterminante.

En outre, les fondations de placement peuvent publier d'autres informations sur les aspects ESG à un emplacement approprié.

Cette recommandation entre en vigueur avec effet immédiat. Jusqu'à nouvel ordre, les chiffres clés collectés et présentés par les fondations de placement ne seront pas soumis à l'organe de révision pour vérification.
