

Recommandation CAFP

État 5.12.2023

Indices environnementaux pour des
groupes de placements immobiliers
-
avec davantage de précisions pour
leur collecte

1 Situation initiale

Le 16 septembre 2022, la CAFP a promulgué la recommandation «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers». Dans la mise en œuvre, des marges se présentent lors de la collecte des données, qui compliquent la comparaison des résultats.

Compte tenu de la «diversité de mise en œuvre des critères ESG», la CAFP a décidé, aux fins de comparabilité, de se fonder sur les «indices environnementaux pour les fonds immobiliers»¹ développés par l'Asset Manager Association Switzerland (AMAS), entrés en vigueur le 1^{er} juillet 2022. À titre complémentaire, AMAS a publié avec sa circulaire n° 06/2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour des fonds immobiliers»² des précisions permettant de concrétiser des marges d'interprétation ponctuelles intégrées dans la présente recommandation et représentant un développement de la recommandation «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» de 2022. Les indices complètent l'actuelle information spécialisée «Indices des fonds immobiliers» de l'AMAS expliquée dans la circulaire AMAS n° 04/2022³.

La CAFP recommande à ses membres, pour des groupes de placements immobiliers à investissement direct, de collecter les indices environnementaux publiés dans l'information spécialisée AMAS et de les présenter à un endroit approprié au niveau du portefeuille.

2 Indices environnementaux

Les indices environnementaux développés 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 leur intensité.

Ci-après se trouve une description sommaire des indices. Concernant le **calcul exact**, la CAFP recommande, comme l'AMAS, de se fonder toujours sur le **rapport REIDA sur le CO₂ «Bases méthodiques»**.

Évidence: Le calcul des indices par REIDA permet de garantir la compatibilité avec la «base méthodique» recommandée par la CAFP.

¹ Information spécialisée AMAS «Fonds immobiliers, indices, 2022» (<https://www.am-switzerland.ch/fr/regulierung/selbstregulierung-standard/immobilienfonds>)

² Circulaire AMAS n° 06/2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers», 2023 (<https://www.am-switzerland.ch/fr/regulierung/selbstregulierung-standard/immobilienfonds>)

³ Circulaire AMAS n° 04/2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers», 2022 (<https://www.am-switzerland.ch/fr/regulierung/selbstregulierung-standard/immobilienfonds>)

1. **Taux de couverture:** Rapport entre la surface de référence énergétique (SRE) des immeubles du portefeuille avec suffisamment de données énergétiques et celle de tous les immeubles du portefeuille. Conformément à la norme REIDA, seule la surface de référence énergétique calculée (SRE_{calc}) doit être utilisée comme SRE. Les facteurs de conversion de surfaces sont définis par la norme REIDA actuellement en vigueur. Les dérogations à la méthode REIDA doivent être déclarées.
2. **Mix énergétique:** Différents types de sources d'énergie avec un pourcentage de la consommation totale d'énergie. La classification selon le bilan énergétique standardisé de REIDA est recommandée. Les dérogations à la méthode REIDA doivent être déclarées.
3. **Consommation d'énergie *scopes 1 et 2 (hors autoconsommation collective)*:** Consommation d'énergie pour chauffage/climatisation et courant commun pour les installations des immeubles du portefeuille, mesurée en mégawattheures (MWh). Sont déterminantes pour «suffisamment de données énergétiques» les exigences minimales selon la norme REIDA. Les dérogations à la méthode REIDA doivent être déclarées.
4. **Intensité énergétique:** Consommation d'énergie par rapport à la surface de référence énergétique (SRE_{calc}) des immeubles du portefeuille avec suffisamment de données énergétiques en kilowattheures (kWh).
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. Pour le calcul des émissions, les facteurs d'émission utilisés par la norme REIDA sont recommandés. Les dérogations à la méthode REIDA doivent être déclarées. En complément aux directives de l'AMAS pour les immeubles à l'étranger, il est possible d'utiliser les facteurs d'émission liés au site. Sont recommandés les facteurs d'émission actuellement valables de CRREM (<https://www.crrem.eu/tool/>, <https://www.crrem.org/pathways/>). 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 SRE_{calc} des immeubles du portefeuille avec suffisamment de données énergétiques.

Par ailleurs, les fondations de placement peuvent publier d'autres informations sur les aspects de l'ESG à un endroit approprié.

Savoir si et sous quelle forme les indices sont vérifiés par un service indépendant relève de l'appréciation de la fondation de placement concernée.

Versions:

Version du 16.9.2022 (décision du 16.9.2022)

Version du 05.12.2023 (décision du 05.12.2023)