

# Des hypothèques efficaces sur le plan climatique – mais comment?

Pistes pour un financement immobilier favorable au climat



**Février 2022**

Document de réflexion de l'Association suisse des banquiers (ASB)

## L'essentiel en bref

- Les investissements dans l'efficacité énergétique des biens immobiliers doivent porter leurs fruits plus rapidement si l'on souhaite augmenter les taux de rénovation et atteindre, dans l'immobilier également, les objectifs climatiques fixés. Ici, la décision d'investissement prise par les propriétaires, bien conseillés par leur banque, occupe une place centrale.
- Nombreuses sont les banques qui s'impliquent déjà très activement en faveur de l'efficacité énergétique et offrent à leur clientèle un conseil dans ce domaine. Pour atteindre les objectifs climatiques propres au secteur immobilier, il faudra toutefois des incitations financières plus importantes, un conseil et des conditions réglementaires spécifiques, de meilleures bases statistiques et une numérisation plus poussée.
- L'Association suisse des banquiers (ASB) a identifié quatre champs d'action le long desquels les efforts en la matière peuvent être poursuivis: développement du conseil aux clientes et aux clients, élaboration d'une classification des hypothèques efficaces sur le plan climatique, mise en place de conditions réglementaires adéquates et exploitation du potentiel offert par la numérisation.
- Les banques s'engagent à nos côtés pour coopérer avec tous les acteurs concernés et parvenir rapidement à des résultats concrets dans ces champs d'action.

## Introduction

De nombreuses mesures sont nécessaires pour permettre à la Suisse d'atteindre ses objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> à l'horizon 2050. Pour prendre les décisions adéquates, il faut déterminer où se trouvent les principaux leviers.

Avec près d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre (GES), et en particulier de CO<sub>2</sub>, le secteur immobilier est en Suisse le principal émetteur de GES après le transport routier léger (c.-à-d. les véhicules motorisés de 3,5 t ou moins). L'âge moyen des immeubles d'habitation est de 45 ans environ, et une grande partie de ces biens est antérieure à la Seconde Guerre mondiale. Deux facteurs jouent un rôle majeur dans le bilan carbone de ces bâtiments:

- d'une part, les combustibles fossiles, qui continuent d'être privilégiés pour le chauffage. Or, plus ils sont anciens, moins ces systèmes de chauffage sont efficaces. A l'heure actuelle, environ deux tiers des bâtiments sont encore chauffés soit au moyen d'énergies fossiles, soit directement à l'électricité, ce qui est tout aussi problématique;
- d'autre part, les enveloppes de bâtiment, qui sont nombreuses à ne pas fournir une protection suffisante contre le gaspillage d'énergie. Plus d'un million de maisons nécessitent d'urgence une rénovation énergétique.<sup>1</sup>

Ces deux facteurs sont les principaux responsables des émissions de CO<sub>2</sub> dans les immeubles d'habitation. C'est donc là qu'il faut prendre des mesures. Aujourd'hui, la rénovation des enveloppes de bâtiment, le remplacement des systèmes de chauffage ou le recours à d'autres nouvelles technologies ont déjà permis par endroits une baisse drastique de ces émissions. Si l'on considère le tableau énergétique global, ces

---

<sup>1</sup>Cf. Office fédéral de l'énergie: Rapport annuel 2020 du *Programme Bâtiments*

mesures – alliées à la propre production d'électricité (photovoltaïque, p. ex.) – déploient aussi un effet positif sur l'autosuffisance énergétique.

Actuellement, chaque année 1 % environ des bâtiments existants subissent une rénovation énergétique. Selon l'état actuel des connaissances, ce pourcentage ne permettra pas à la Suisse d'atteindre les objectifs climatiques. On estime que le secteur immobilier nécessiterait à lui seul au moins un doublement du taux de rénovation via des mesures appropriées, ce qui supposerait d'élargir les capacités à la fois dans le financement et dans la construction. Dans cette dernière, une partie de l'élargissement des capacités pourrait être absorbée via la baisse des nouvelles constructions, mais elle recèle aussi un potentiel de croissance du marché. En définitive, l'argument habituel selon lequel la réduction des coûts accessoires constituerait une incitation suffisante pour augmenter l'efficacité énergétique ne satisfait pas entièrement. La raison est notamment à chercher du côté de l'application du principe de causalité, qui est incomplète en matière d'intensité en CO<sub>2</sub> des différentes sources d'énergie. En outre, ladite incitation est précisément moins marquée pour les immeubles de rendement que pour les logements à usage propre: dans les premiers, les coûts énergétiques peuvent en effet être répercutés sur le locataire. Globalement, les investissements dans l'efficacité énergétique mettent encore trop de temps avant de devenir financièrement intéressants. Il faut remédier à ce «retard des rénovations» du parc immobilier suisse.

De toute évidence, le marché des immeubles d'habitation a besoin d'incitations conçues de sorte à produire une nette accélération des rénovations et, donc, une meilleure efficacité énergétique.

Dans ce document, nous présentons les pistes de réflexion pertinentes et montrons les domaines dans lesquels le secteur financier peut contribuer à améliorer l'efficacité des ressources dans les immeubles d'habitation.

## **Réflexions**

*Quand il s'agit d'augmenter l'efficacité énergétique, la décision revient non pas aux autorités, aux communes ou aux banques, mais aux propriétaires. Or, des indicateurs judicieux ainsi que des incitations perceptibles et transparentes (y c. des mesures d'encadrement) sont déterminants pour cette prise de décision.*

Le principal problème des émissions de GES réside dans leur tarification, qui ne tient pas suffisamment compte de leurs effets nocifs, comme l'exigerait le principe de causalité. Autrement dit, le prix du CO<sub>2</sub> ne reflète pas suffisamment les dommages que ce gaz cause à l'environnement. Si les émissions de GES étaient tarifées de manière «plus correcte», le marché ferait en sorte que les réductions nécessaires aient lieu. Aujourd'hui, ce mécanisme ne se produit pas. Aussi longtemps que ce problème, pourtant manifeste, n'est pas lui aussi traité, des mesures additionnelles peuvent certes avoir un effet compensatoire, mais sont aussi susceptibles d'induire des distorsions de marché ainsi que des coûts d'administration et de complexité élevés. Il en résulte à moyen et long termes un risque de dégâts collatéraux sous forme de perte généralisée de prospérité, ce qui aurait pour effet potentiel de neutraliser les incitations recherchées. Autrement dit, dans le marché immobilier, toute mesure prise «au niveau micro» risque de faire long feu si elle n'est pas combinée à des mesures de même nature prises «au niveau macro», c.-à-d. idéalement en donnant au CO<sub>2</sub> et, le cas échéant, à d'autres GES un prix conforme au principe de causalité. La solution doit donc impérativement impliquer une application plus rigoureuse de ce principe. Par ailleurs, en termes de risque-rendement, le réchauffement climatique représente pour les propriétaires et leurs héritiers un risque dont les répercussions vont gagner en importance (phénomènes météorologiques

# • Swiss Banking

extrêmes). Enfin, soulignons que sous l'effet de la pression sociale, les bâtiments avec une forte intensité en CO<sub>2</sub> deviendront moins attrayants.

Si la révision de la loi sur le CO<sub>2</sub> a été rejetée par une courte majorité sur le plan fédéral, de nombreuses mesures concrètes sont aujourd'hui en place dans différents cantons. Une application efficace du principe de subsidiarité, le cas échéant coordonnée par la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK), peut dès maintenant produire des changements concrets et perceptibles. Ces mesures cantonales devraient être renforcées et complétées de manière optimale par un mouvement de même nature, qui concernerait le financement et serait coordonné à l'échelle nationale.

Si l'on en vient aux hypothèques, il existe différents points de départ possibles pour leur classification. Vu la durée de vie, l'attrait et le profil de risque (préservation de la valeur) des biens immobiliers, un comportement respectueux des ressources et surtout efficace sur le plan énergétique devrait porter ses fruits pour les propriétaires et les locataires, ainsi que, via des risques moindres et des évaluations plus élevées, pour les établissements prestataires de crédit. Un comportement durable, porté sur un horizon long, devrait avoir un effet favorable sur la valeur à long terme d'un bien immobilier. De ce point de vue, il serait en définitive dans la logique de marché que les preneurs de crédit ayant un tel comportement bénéficient de **conditions de financement avantageuses**. Pour différentes raisons, le marché ne peut aujourd'hui pas toujours jouer ce rôle. Il convient donc de suivre des stratégies concrètes et de collaborer avec les autorités afin d'instaurer des incitations judicieuses sur le marché au moyen de diverses normes.

Se pose alors immédiatement la question des **données disponibles** et du degré de numérisation. Sans ces paramètres, il n'est pas possible de procéder à une classification rigoureuse des bâtiments et de leur financement, ni non plus d'évaluer dans le temps l'efficacité d'une quelconque mesure. Il existe actuellement dans le domaine bancaire plusieurs offres d'hypothèques respectueuses du climat. Les banques définissent elles-mêmes les critères concernés. Il est pourtant parfois difficile, même à l'échelon d'un seul établissement financier, d'estimer les volumes de financement concernés et leur impact tangible.

Pour le marché pris dans son ensemble, il existe un grand nombre de **«certificats»** avec parfois des normes et des promesses très différentes. Une certaine standardisation est nécessaire, et il doit être possible de comparer les informations livrées, surtout concernant les émissions de CO<sub>2</sub> en tant qu'indicateur le plus pertinent (CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). On disposerait ainsi d'un socle de données suffisantes, comparables et exploitables. Ces hypothèques «visant l'efficacité climatique» doivent en tous les cas avoir des effets attestés sur les émissions de GES, sur l'efficacité énergétique et sur la durée de vie d'un bien immobilier. A ce propos, le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) mérite une mention particulière. Déjà obligatoire dans certains cantons en cas de changement de propriétaire, il bénéficie en outre à maints endroits d'un soutien financier. C'est un outil intéressant dans la mesure où il permet d'évaluer de manière exhaustive et standardisée la qualité de l'enveloppe de bâtiment ainsi que l'efficacité énergétique globale de la technique de bâtiment.

On le voit dans ce qui précède: de nombreux champs d'action concrets s'ouvrent aux individus (les clients), aux banques et à la collectivité. Les banques et les autres participants du marché sont nombreux à s'y atteler déjà activement. Pourtant cet éventail de mesures envisageables ne saurait être ni suffisant ni appliqué avec la vitesse requise s'il n'est pas allié à des interventions perceptibles visant à améliorer les conditions-cadres du marché. Avant tout se pose la question de savoir s'il est possible de couvrir le secteur immobilier dans le cadre d'un négoce de certificats de CO<sub>2</sub> de telle sorte que le marché procède déjà à une différenciation tarifaire correspondante. Un tel mécanisme exigerait que le monde politique intervienne, soutenu par le secteur bancaire et d'autres parties prenantes.

# • Swiss Banking

Une chose est toutefois essentielle: la décision d'investir dans l'amélioration de l'efficacité énergétique revient aux clientes et clients. Ils doivent pouvoir prendre leur décision en ayant été informés de manière transparente et claire de tous les aspects pertinents concernés, telles que les incitations actuelles et futures (mesures d'encouragement en place, éventuel taux d'intérêt avantageux, influence sur la préservation de la valeur du bien, frais annexes réduits, etc.). Pour une banque, cela signifie que l'interaction avec sa clientèle et le conseil à cette dernière deviennent primordiaux. Certes, tous les autres éléments doivent se combiner de manière optimale, mais c'est cette interaction entre la clientèle et la banque prêteuse qui constitue le moment décisif.

Ci-après, nous présentons dans les grandes lignes les mesures envisageables tant sur le plan politique («mesures macro») qu'au niveau de la branche («mesures micro») ainsi que les champs d'action qui en découlent.

## Mesures envisageables

*Toutes les mesures doivent contribuer à ce que les investissements dans l'efficacité énergétique portent plus rapidement leurs fruits. L'interaction entre la banque et ses clients est déterminante pour la prise de décision de ces derniers.*

### «Mesures macro»: mesures envisageables au niveau politique (Confédération, cantons et/ou communes)

- L'objectif à long terme doit rester le même: fixer le prix des émissions de CO<sub>2</sub> de sorte à mieux respecter le **principe de causalité**. Le marché se chargera alors de créer des comportements compatibles avec le climat. Dans le segment des immeubles d'habitation, ce mécanisme concerne les décisions d'investir en faveur de l'efficacité énergétique mais aussi d'autres aspects comme ceux de l'«énergie grise» (émissions dues à la construction et à la production des sources d'énergie). Une couverture exhaustive via des certificats de CO<sub>2</sub> est une piste à suivre pour déployer des compensations et des différenciations tarifaires avec un effet incitatif mais sans être tributaire d'une réglementation de détail complexe.
- Des **conditions** ciblées (obligation de justification ou interdiction) assorties d'un délai transitoire peuvent aussi être judicieuses, à l'instar de ce qui a été fait contre les émissions extrêmement nocives de chlorofluorocarbures (CFC). De telles mesures pourraient être appliquées aux systèmes de chauffage particulièrement néfastes pour l'environnement. On pourrait par exemple interdire les systèmes âgés de plus de X ans utilisant des énergies fossiles et émettant une quantité excessive de polluants. De telles interdictions doivent cependant être combinées avec des mesures encourageant le remplacement des installations de chauffage.
- Autre possibilité: introduire des **règles** ciblées pour les nouvelles constructions (dans la mesure du possible, pas d'énergies fossiles ou objectif net zéro dès le premier jour, p. ex.).
- Au moyen d'**incitations** financières, encourager les propriétaires à investir dans leur bien et à le rénover. Ces incitations peuvent être des subventions ciblées, un élargissement du Programme Bâtiments, des modèles de cautionnement pour la prise de dette supplémentaire, des subventions par taux pour des «crédits d'assainissement» ou des déductions fiscales pour les mesures visant à améliorer ou à maintenir l'efficacité énergétique.
- Examiner et simplifier les **dispositions du droit de la construction**, en particulier concernant les **demandes d'autorisation** (pour les sondes géothermiques, p. ex.: obligation d'annonce au lieu d'obligation d'obtenir une autorisation).
- Etendre l'utilisation de **certificats** (énergétiques) (CECB, p. ex.) et les promouvoir au moyen d'**incitations financières**.

# • Swiss Banking

- **Réduire les subventions** accordées aux activités nocives pour le climat.
- Tabler sur la **standardisation et la numérisation** (autorisations de construire, offices du registre foncier, registre des bâtiments et logements, utilisation du CECB, normes de construction, subventions, etc.) pour rendre les solutions appliquées plus transparentes, mesurables et précises. Créer ainsi une base permettant un reporting efficace sur toute la chaîne de création de valeur. Autre élément clé: assurer un accès efficient et peu onéreux à des banques de données centralisées proposant des statistiques pertinentes de qualité suffisante. A l'inverse, il faut éviter un système de certification surdimensionné. Un «certificat de bâtiment» électronique se profile comme un moyen judicieux de profiter de la numérisation pour établir les conditions nécessaires à la mesurabilité et à des comportements efficaces sur le plan climatique.
- Instaurer des **dispositions réglementaires cadres** pour faciliter les comportements compatibles avec le climat, notamment en utilisant les normes minimales pour les immeubles écologiques (dans le cas d'amortissements) ou via une prise en compte des investissements dans la valeur vénale.

## Mesures «micro»: mesures envisageables au niveau branche / banque / crédit individuel

- **Classer** les bâtiments (les hypothèques) en fonction de leur efficacité climatique sur la base d'une norme reconnue dans le secteur, avec des critères et des indicateurs définis (type de chauffage, valeur estimative pour le volume de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Les clientes et clients sont ainsi renseignés en toute transparence sur l'état énergétique de leur bien et son potentiel d'amélioration. Simultanément, le secteur bancaire peut affiner d'un cran sa gestion des risques et documenter de manière plus transparente les progrès accomplis en matière de durabilité. Le système de classification devra tenir compte des situations initiales différentes, sur le plan énergétique, des constructions anciennes et nouvelles. Pour les secondes, l'accent sera mis sur des exigences minimales claires dans la construction, tandis que pour les premières, le critère décisif sera celui du volume de CO<sub>2</sub> à économiser via la rénovation.
- Etablir une **base de données** standardisée à l'échelle du secteur en tant que prérequis pour la classification, l'évaluation et l'établissement de rapports. Tous les acteurs concernés doivent en outre avoir accès, dans des conditions raisonnables, aux données publiques ou privées en question et pouvoir interpréter les données consultées de manière uniforme.
- Exploiter le potentiel inhérent aux **dispositions réglementaires cadres** pour des hypothèques plus avantageuses et une prise de risque ciblée (via un taux d'avance plus élevé ou des prestations complémentaires pertinentes, p. ex.).
- Etablir un **reporting** (portefeuille global en maisons individuelles d'une banque, p. ex.) en suivant une grille de critères préétablie une fois la base de données correspondante disponible.
- Créer des processus pour des **sécurités additionnelles** (cautionnements entraînant des réductions de taux, p. ex.).
- Spécifier le **processus de conseil**, en prévoyant notamment l'intégration systématique des mesures d'incitation possibles selon la localisation du bien et d'autres facteurs.
- Créer des **offres personnalisées** en fonction de la stratégie marketing et climatique de la banque prêteuse.
- Rendre **les hypothèques visant une efficacité climatique compatibles avec le marché des capitaux**, par exemple en permettant l'échelonnement des émissions de lettres de gage en fonction de l'efficacité climatique.
- Développer une **coopération avec l'économie réelle** pour le lancement de nouveaux produits/offres combinés, comme le leasing d'installations photovoltaïques.

# • Swiss Banking

## En conclusion

Tous les acteurs concernés – représentants politiques, collectivités, autorités, banques, etc. – doivent se mobiliser pour que les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> puissent être atteints dans l'immobilier d'habitation, de sorte que **les investissements dans l'efficacité climatique portent plus rapidement leurs fruits**. Certaines mesures nécessitent de plus un effort de coordination. D'autres relèvent de la responsabilité des divers acteurs: elles peuvent, ou doivent, être prises en toute autonomie dans le cadre de la libre concurrence et du principe de subsidiarité. En bout de chaîne, se trouve toujours la décision de la cliente ou du client d'investir ou non dans l'efficacité énergétique. C'est cette prise de décision qui doit occuper le premier plan.

Les banques peuvent et doivent concentrer leurs activités sur tous les domaines et mesures qui premièrement relèvent de leur sphère d'influence directe, deuxièmement ont un effet démontrable sur le comportement de la clientèle, troisièmement n'entravent pas leur compétitivité et quatrièmement affichent un rapport coût-utilité équilibré. Forts de ces prérequis, nous souhaitons élaborer pour nos membres et avec eux, de même qu'en collaboration avec toutes les autres éventuelles parties prenantes, des solutions dans les champs d'action ci-dessous.

- Champ d'action 1 – **Développer le conseil à la clientèle** concernant la planification et le financement des rénovations. Ce volet comprendrait également la formation du personnel et une mise en réseau avec des prestataires spécialisés (Services de l'énergie cantonaux, p. ex.).
- Champ d'action 2 – Mettre au point un système de **classification des hypothèques efficaces sur le plan climatique**:
  - Etablir la base de données nécessaire; intégrer les certificats existants (CECB, p. ex.) et améliorer leur comparabilité.
  - Créer pour tous les participants du marché un accès efficient et peu onéreux aux bases et répertoires de données centraux de tiers (registre des bâtiments et logements / RegBL, p. ex.).
  - Avec les fournisseurs de modèles d'évaluation privés, définir comment intégrer de manière plus intentionnelle et à plus long terme l'efficacité énergétique dans les évaluations immobilières.
- Champ d'action 3 – De concert avec les autorités et les responsables politiques, **améliorer les conditions-cadres** (certificats CO<sub>2</sub> et/ou, à l'instar de l'UE, prise en compte des investissements en faveur de l'énergie, p. ex.<sup>2</sup>) et éliminer les éventuels obstacles réglementaires.
- Champ d'action 4 – Avec les autorités, clarifier et exploiter les possibilités offertes par la **numérisation** dans le secteur du bâtiment («e-ID des bâtiments», p. ex.).

En tant que branche, nous nous engageons à mettre sur pied une autorégulation pour le conseil en financements (champ d'action 1). En collaboration avec les autorités, nous entendons établir les bases requises à la classification des prêts hypothécaires en fonction des critères d'efficacité énergétique (champ d'action 2). Les banques pourront ainsi documenter les progrès qu'elles ont accomplis dans l'amélioration de l'efficacité des ressources et rendre compte de manière transparente aux autorités, aussitôt que le cadre réglementaire à cet effet aura été fixé (champ d'action 3).

---

<sup>2</sup> Cf. *Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL amending Regulation (EU) No 575/2013 as regards requirements for credit risk, credit valuation adjustment risk, operational risk, market risk and the output floor*, p. 120: «Modifications made to the property that improve the energy efficiency of the building or housing unit shall be considered as unequivocally increasing its value.»

# • Swiss Banking

Nous sommes par ailleurs disposés à coopérer avec l'économie réelle, les représentants politiques, les autorités et d'autres acteurs concernés pour approfondir les pistes offertes par la numérisation (champ d'action 4).

Enfin, il nous paraît essentiel de disposer d'un concept général qui rassemble en un tout cohérent les différentes initiatives économiques privées lancées par les associations de parties prenantes aux différents stades de la «chaîne de création de valeur de la rénovation». Cet ensemble intégrerait également adéquatement les solutions politiques du «niveau macro». Nous sommes prêts à élaborer puis à appliquer un tel concept en coopération avec les acteurs en présence.

## **Auteurs**

Oliver Buschan, membre du Comité exécutif

Remo Kübler, responsable Capital Markets & Immobilier

## **Contact presse**

Monika Dunant, responsable Public & Media Relations

+41 58 330 63 95, [media@sba.ch](mailto:media@sba.ch)

Deborah Jungo-Schwalm, Senior Communications Manager

+41 58 330 62 73, [media@sba.ch](mailto:media@sba.ch)

[www.swissbanking.ch](http://www.swissbanking.ch) · [twitter.com/SwissBankingSBA](https://twitter.com/SwissBankingSBA) · [linkedin.com/company/swissbanking](https://linkedin.com/company/swissbanking)