



Association des Banques et Banquiers, Luxembourg
The Luxembourg Bankers' Association
Luxemburger Bankenvereinigung

Monsieur Lex Delles
Ministre de l'Économie, des PME, de
l'Énergie et du Tourisme
19-21, Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

Objet : Mise en œuvre de l'article 22 de la Directive UE 2024/1275 – Accès des établissements bancaires aux données CPE

Monsieur le Ministre

Nous souhaitons attirer votre attention sur la transposition prochaine de la Directive UE 2024/1275 sur la performance énergétique des bâtiments en droit national, en particulier concernant les dispositions prévues à l'article 22 relatives à la création de bases de données nationales rassemblant les certificats de performance énergétique (CPE) des bâtiments.

La Directive, adoptée dans le cadre de la révision ambitieuse des politiques énergétiques européennes, vise à renforcer l'efficacité énergétique du parc immobilier européen en facilitant l'accès à l'information sur la performance énergétique des bâtiments via des bases de données nationales. En particulier, le paragraphe 2 de l'article 22 de la directive précise que :

« [...] Les États membres garantissent un accès aisé et gratuit à l'intégralité du certificat de performance énergétique pour les propriétaires, locataires et gérants de bâtiments et pour les établissements financiers en ce qui concerne les bâtiments figurant dans leur portefeuille d'investissement et de prêts [...] ».

Or, nous comprenons qu'à ce stade, le Ministère de l'économie envisage de restreindre cet accès aux banques locales en raison de préoccupations relatives à la protection des données personnelles soulevées par l'application du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). En effet, l'accès aux CPE ne peut se faire sans le consentement préalable des propriétaires ou locataires concernés, conformément aux impératifs du RGPD. Néanmoins, ces impératifs doivent être conciliés avec les obligations réglementaires et mesures de supervision auxquelles doivent se conformer les banques de la place financière luxembourgeoise.

Dans le cadre ces obligations réglementaires, les banques mettent en œuvre des plans de transition ambitieux et alignés sur l'objectif de neutralité carbone de l'UE. Ces plans impliquent non seulement une réduction des émissions propres, mais aussi la transition des portefeuilles de prêts vers des actifs plus verts. Les nouvelles obligations réglementaires exigent notamment des banques la collecte et la divulgation d'informations issues des CPE des biens immobiliers qu'elles financent.

Toutefois, les banques peinent à accéder aux données des CPE, en raison de prêts antérieurs à leur mise en place législative ou d'informations incomplètes fournies par les emprunteurs. Malgré ces difficultés, la Banque centrale européenne exige désormais des établissements qu'ils définissent une

Member of:

ABBL a.s.b.l.

R.C.S. Luxembourg: F352

EU Transparency register: 3505006282-58

Postal address: P.O. Box 13, L-2010 Luxembourg

Office address: 12, rue Erasme, L-1468 Luxembourg
www.abbl.lu

+352 46 36 60-1

mail@abbl.lu





stratégie claire pour sécuriser l'accès aux données CPE nécessaires à une évaluation rigoureuse des risques climatiques et à la conformité réglementaire.

Nous sommes convaincus qu'il est possible de concilier les enjeux relatifs à la protection des données personnelles avec les exigences de transparence introduites par le cadre réglementaire européen en matière de finance durable. Détaillées en annexe, les solutions techniques concrètes que nous proposons s'inspirent de pratiques d'autres États membres ayant permis un accès bancaire aux données CPE, dans le strict respect du RGPD. Nous formulons ces propositions dans un esprit de dialogue constructif, afin de garantir la cohérence des politiques publiques en matière de durabilité, et de permettre aux banques locales de jouer pleinement leur rôle dans la transition écologique du parc immobilier luxembourgeois.

Dans cette optique, nous souhaitons organiser, en lien avec vos services, une réunion technique au cours du mois de juin afin d'examiner plus en détail les besoins concrets du secteur bancaire et les solutions envisageables pour permettre un accès proportionné, sécurisé et conforme aux données en matière d'efficacité énergétique des bâtiments dont ont besoin les banques locales. Nous vous invitons à nous faire part de votre disponibilité ou de toute autre proposition de votre part par retour d'email à l'adresse suivante : sustainability@abbl.lu.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à ce sujet et restons à votre disposition pour toute rencontre ou échange technique visant à avancer conjointement sur ce dossier d'intérêt commun.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de nos salutations distinguées.

[Signatures]

Member of:

ABBL a.s.b.l.

R.C.S. Luxembourg: F352

EU Transparency register: 3505006282-58

Postal address: P.O. Box 13, L-2010 Luxembourg

Office address: 12, rue Erasme, L-1468 Luxembourg
www.abbl.lu

+352 46 36 60-1

mail@abbl.lu



Annexe

Contexte réglementaire

Les banques mettent en œuvre de nouvelles mesures significatives pour financer la transition vers une économie durable et décarbonée. Cela inclut la fixation d'objectifs de neutralité carbone, la réduction de leur propre empreinte carbone et de celle de leurs portefeuilles de prêts, ainsi que la mise en œuvre du cadre réglementaire évolutif de l'UE en matière de finance durable, qui comprend des règles pour identifier et gérer les risques liés au climat dans leurs bilans. Les plans de décarbonation des banques reflètent l'objectif ambitieux de l'UE d'atteindre la neutralité carbone au plus tard en 2050.

Les nouvelles obligations de divulgation introduites par ce cadre réglementaire comportent des informations relatives aux CPE. Pour les prêts hypothécaires, l'efficacité énergétique du bien immobilier peut être prouvée de deux manières :

- a) à travers les labels CPE observés dans leur portefeuille
- b) grâce à la quantification du niveau d'efficacité énergétique mesuré en kWh/m²

Une autre utilisation des informations sur les CPE est liée à la divulgation du ratio d'actifs verts (« Green Asset Ratio » ou « GAR ») qui mesure les actifs d'une banque en proportion de son total d'actifs atteignant les critères d'examen technique définis par le règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (« Taxonomie de l'UE pour les activités durables »). Le GAR est désormais un indicateur clé de performance dans le secteur bancaire, montrant la proportion par laquelle une institution finance des activités orientées vers la transition écologique.

En fonction du type d'exposition, différentes évaluations de l'éligibilité et de l'alignement pour le GAR sont requises. Les prêts hypothécaires finançant la propriété et l'acquisition de bâtiments peuvent contribuer au GAR lorsqu'ils remplissent certains critères d'examen technique, notamment :

- que les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020 aient au moins une classe de certificat de performance énergétique (CPE) A, ou
- qu'ils figurent parmi les 15 % des bâtiments les plus économes en énergie du parc immobilier national ou régional total, exprimé en demande énergétique primaire opérationnelle (PED) et démontré par des preuves adéquates.

Member of:

ABBL a.s.b.l.

R.C.S. Luxembourg: F352

EU Transparency register: 3505006282-58

Postal address: P.O. Box 13, L-2010 Luxembourg

Office address: 12, rue Erasme, L-1468 Luxembourg
www.abbl.lu

+352 46 36 60-1

mail@abbl.lu

Le défi des données

La Banque centrale européenne (BCE) considère le reporting des certificats de performance énergétique (CPE) comme un indicateur clé de la maturité des capacités des banques en matière de gestion des risques de transition. Cependant, les banques rencontrent des difficultés pour rapporter avec précision ces informations en raison d'un manque de données observées sur les propriétés liées à leurs prêts, dû à plusieurs facteurs :

1. Octroi de prêts avant la mise en place des CPE.
2. Évaluations de la performance énergétique réalisées après l'octroi et/ou en cours de vie du prêt.
3. Certifications énergétiques non fournies par les emprunteurs ou non enregistrées dans les systèmes bancaires.

Les efforts entrepris par les banques afin d'inciter les clients à fournir ces informations se soldent par un taux de réponse limité. Ainsi, une communication massive sollicitant le consentement des clients pour fournir les CPE est peu susceptible d'aboutir à une collecte suffisante pour répondre aux besoins de reporting.

L'appui actuel des banques sur des données proxy pour satisfaire ces exigences n'est pas une solution définitive selon la BCE en raison de l'incertitude supplémentaire introduite par ces estimations qui augmentent le risque de reporting inexact de l'efficacité énergétique des portefeuilles de prêts. Les banques sont donc tenues d'élaborer une feuille de route pour sécuriser ces données à l'avenir.

Solutions suggérées

L'ABBL, avec l'aide de son groupe de travail « Green Mortgage Loans », a réalisé une cartographie des modalités d'accès des institutions bancaires à des registres de CPE nationaux dans les différents États membres de l'Union européenne. Si les banques à travers l'UE rencontrent des difficultés similaires à celles décrites ci-dessus, généralement en raison de préoccupations liées au règlement RGPD, nous avons néanmoins observé certaines approches qui pourraient être répliquées au Luxembourg :

- **Portugal** : Au Portugal, les problèmes liés au GDPR ont été résolus en ne fournissant pas d'informations permettant l'identification d'une personne physique, directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant tel qu'un nom ou des données de localisation précises.
Comme solution, l'Agence portugaise pour l'Énergie (ADENE), l'association des banques portugaises (APB) et plusieurs banques locales ont élaboré un protocole d'échange d'informations bilatérales entre l'ADENE et les banques finançant des actifs immobiliers. Sur base semi-annuelle, ces dernières partagent avec l'ADENE (i) leur portefeuille de prêts (en termes de volume de prêt et de nombre de crédits accordés pour la rénovation de bâtiments) et (ii) les lignes de crédit disponibles visant à promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments.

Member of:

En retour, ces banques reçoivent de l'ADENE des champs de données dérivés des CPE des bâtiments inclus dans les fichiers transmis par les banques (y compris la classe énergétique, l'efficacité énergétique, les émissions de CO₂, la demande d'énergie primaire, etc.) identifiés soit grâce au numéro d'identification du CPE (si disponible) ou grâce à l'identifiant du bâtiment (i.e. numéro de cadastre). Ces transferts de données sont organisés sur base bilatérale entre les banques et l'ADENE.

→ Un protocole similaire pourrait être élaboré entre les banques luxembourgeoises et le Ministère de l'Économie par lequel les données du CPE d'un bâtiment pourraient être réconciliées grâce à son numéro cadastral.

- **Suède** : Actuellement, les banques suédoises récupèrent les données des CPE par le biais d'une API (très limitée en termes de nombre de recherches) et par des téléchargements manuels trimestriels de fichiers (FTP).

→ L'approche consistant à partager un extrait manuel du registre des CPE avec les banques luxembourgeoises pourrait être reproduite en tant que solution intermittente (cf. commentaire dans la colonne C). Ici aussi, les données liées aux CPE pourraient être réconciliées grâce aux identifiants cadastraux des bâtiments figurant dans l'extrait.

Member of:

ABBL a.s.b.l.

R.C.S. Luxembourg: F352

EU Transparency register: 3505006282-58

Postal address: P.O. Box 13, L-2010 Luxembourg

Office address: 12, rue Erasme, L-1468 Luxembourg
www.abbl.lu

+352 46 36 60-1

mail@abbl.lu