



Klimakompatibilität

Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel (CPCN)

Caractérisation de l'institution de prévoyance

Les informations de base se trouvent dans la fiche d'information correspondante du rating climatique des placements mobiliers.

Caractérisation de la partie immobilière

Selon le rapport de gestion 2023, les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs en Suisse : 62%
- Placements immobiliers indirects en Suisse via Banque Cantonale Vaudoise et Maerki Baumann & Co (MBC), avec répartition pourtant inconnue (Hypothèse Alliance Climatique 2 : 1) : 28%
- Hypothèques directes et indirectes via Money Park/Finovo : 10%
- Green Bonds immobiliers : 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

▪ Placements immobiliers directs :

La CPCN réalise les investissements immobiliers directs principalement dans le canton. Environ 75% des biens correspondent à de l'affectation résidentielle. Dans le respect de l'article 50 de la Loi sur la Caisse de pensions pour la fonction publique du canton de Neuchâtel (LCFPF), la CPCN, dans sa gestion de la fortune, veille à préserver l'équilibre des investissements dans les différentes régions du canton en étant attentive aux principes de développement durable.

La CPCN fixe dans son Règlement sur les biens immobiliers de la Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel (RImm) entre autres :

- La prise en compte de la performance énergétique d'un bâtiment dans le cadre de nouveaux investissements.

- La prise en compte des critères de performance énergétique, de qualité et de durabilité des matériaux lors de rénovations.

Selon ses Lignes directrices d'investissement responsable 2021, la Caisse rénove ses bâtiments conformément au cycle prévu, par des mises aux normes et par un assainissement énergétique approprié permettant des économies d'énergie à long terme et une réduction des gaz à effet de serre. Elle s'engage à maintenir une grande diversité dans son offre d'appartements, que ce soit en matière de typologie, de niveau des loyers sous la contrainte des exigences économiques auxquelles elle doit faire face.

Pour le domaine de l'immobilier les objectifs suivants y sont définis dans les Lignes directrices d'investissement responsable 2021:

- 10% d'ici 2025 comparé à 2020
- 30% d'ici 2030 comparé à 2020
- neutralité carbone d'ici 2050.

En septembre 2021, la CPCN a publié son premier rapport de durabilité. Il a été suivi en décembre 2024 par une deuxième édition. Sur la base de ces rapports et des informations communiquées pro-activement à l'Alliance Climatique en février 2023, les précisions suivantes sont à retenir.

La CPCN utilise un système de suivi qui mesure avec des indicateurs de performance la réalisation de sous-objectifs sciemment sélectionnés parmi les objectifs des UN Sustainable Development Goals pertinents pour l'immobilier suivants :

- Objectif 14 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques.
- Objectif 8 – Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous.

- Objectif 11 – Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables.

Concernant l'Objectif 14 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques :

- Elle a entamé depuis 2012 une politique de rénovation ambitieuse.
- Depuis 2020, la CPCN participe sur la base des consommations énergétiques mesurées de l'entier de son portefeuille au test PACTA de l'OFEV.
- La CPCN a procédé à la certification CECB des bâtiments situés dans le canton de Neuchâtel.
- Sur la base d'une analyse EPIQR+, la caisse a mis au point un programme d'assainissement et de décarbonation pour le cycle de rénovation 2024-2034. Elle évalue les différentes options afin d'améliorer les coefficients énergétiques (isolation façades, toiture, fenêtres, plafond du sous-sol fenêtres; d'eau chaude sanitaire, etc.) et favorise, à chaque fois que cela est possible, la transition vers des sources énergétiques à caractère durable, en privilégiant le chauffage à distance, le pellet, le bois déchiqueté, la chaleur ambiante (pompe à chaleur) et la géothermie.
- La CPCN s'engage à la pose de panneaux PV et à la mise en œuvre de communautés d'autoconsommation Rétribution à Prix Coutant (RPC).
- La CPCN met en place des mesures de sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques en matière de consommation (compteurs individuels, vannes thermostatiques, etc.).
- En outre, elle participe à un projet de recherche et développement sur l'utilisation optimale de l'énergie renouvelable avec pompes à chaleur en étroite collaboration avec le CSEM, le service de l'énergie cantonal et la Confédération.
- Durant l'année 2022, la CPCN a veillé par le biais de ses régies à assurer une température raisonnable dans les logements, sans devoir prêter les locataires (sensibilisation).
- Une étude sur l'optimisation des chaufferies afin d'assurer un fonctionnement correct a également été lancée.
- Lors de nouvelles constructions ou de rénovations, la CPCN s'engage à intégrer des matériaux durables et à appliquer autant que possible une politique de recyclage des matériaux et des appareils.
- Avec la communication mentionnée ci-dessus de février 2023, la CPCN informe que, compte tenu du degré de vétusté de son parc, l'intensité des rénovations se poursuivra ces prochaines années avec une volonté de mise aux normes et de réduction des énergies fossiles.

Concernant l'Objectif 8 – Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous :

- La CPCN s'engage à confier des travaux à des bureaux d'ingénieurs, des maîtres d'état et des tiers engagés (entreprises formatrices respectant les bonnes pratiques et les salaires minimaux obligatoires).

Concernant l'Objectif 11 – Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables :

- La CPCN s'engage à offrir des logements de typologies variées à des prix accessibles à la majeure partie de la population. Ponctuellement, elle soutient des locataires en difficultés financières, aux services sociaux ou appuie des associations de réinsertion par le logement. De plus, elle propose depuis peu près de 90 logements labellisés avec encadrement.
- La CPCN évalue la participation et/ou la définition d'un label durable – Exemples Minergie, CECB, SGNi, SNBS, ImmoLabel, etc.
- Elle s'engage à un objectif minimum de 20% des appartements de son parc conformes à la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» d'ici 2030.
- Elle s'engage à maintenir une grande diversité dans son offre d'appartements, que ce soit en matière de typologie, de niveau des loyers sous la contrainte des exigences économiques auxquelles elle doit faire face.
- A cette fin, elle prévoit effectuer des sondages de satisfaction des locataires.
- Par l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments, elle prévoit des charges moins élevées pour les locataires.
- Lors des rénovations, les questions d'efficacité énergétique, la préservation du patrimoine, la vie de quartier, la mixité intergénérationnelle et sociale, la qualité des aménagements extérieurs sont systématiquement intégrés à la réflexion.

Commentaire de l'Alliance climatique

- Sa stratégie d'investissement durable, sa politique de rénovation entamé depuis 2012, son engagement à atteindre l'objectif zéro net en 2050 avec des objectifs intermédiaires en 2025 et 2030, suivi par la nouvelle analyse de son parc immobilier, permet de postuler que la CPCN se trouve sur une trajectoire fondamentalement ambitieuse qui inclut aussi de manière étendue et déjà pratiquée les UN Sustainable Development Goals.
- Le Plan Climat 2022-27 du Canton de Neuchâtel et le Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'énergie (RECEn) prévoit l'augmentation du taux d'assainissement des bâtiments par rapport à la situation antérieure. Le Règlement contient en Annexe 12 une liste d'établissements de droit public qui devront faire preuve d'exemplarité, où figure aussi la CPCN (ex prévoyancene)
- Avec la communication du février 2023 mentionnée ci-dessus, la CPCN veut satisfaire le rôle d'exemplarité établi par ce Règlement.
- Pourtant, l'effort d'assainissement avec l'objectif de réduction de 30% d'ici 2030 donne donc l'impression d'être peu ambitieux.
- La majeure partie de l'effort de décarbonation – soit environ la moitié – devrait être réalisée avant 2030, si l'on veut répondre à l'urgence d'atteindre l'objectif de 1,5°C.

Le développement de la stratégie immobilière devrait également inclure les éléments suivants :

- La prise en compte formelle, dans les décisions de planification, de l'énergie grise (Scope 3 upstream) et des émissions générées en externe par les achats d'énergie (Scope 2) et par la circulation (Scope 3 downstream).
- Meilleure minimisation possible des pertes d'énergie grise, en choisissant consciemment de rénover ou de construire, en utilisant des matériaux de construction dont l'empreinte carbone est la plus faible possible, en maximisant la réutilisation et la réutilisabilité des matériaux de construction, des composants et des technologies énergétiques (Scope 3 upstream).
- Meilleure minimisation possible des émissions par la circulation générée (Scope 3 downstream, restriction des places de stationnement pour les véhicules motorisés individuels, maximisation des places de stationnement protégées pour les vélos, mise à disposition de stations de recharge pour l'électromobilité).
- Réduction de la consommation d'eau, notamment d'eau chaude.

■ Placements immobiliers indirects :

- Placements immobiliers indirects en Suisse via Maerki Baumann & Co (MBC).

Le mandataire MBC s'engage efficacement auprès de ses managers de sous-fonds en faveur d'une trajectoire de décarbonisation ambitieuse, y compris en sollicitant la croissance du photovoltaïque, la promotion de l'e-mobilité et d'autres objectifs de durabilité dans le sens des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies.

Important : lisez les justifications de l'efficacité et les détails de l'engagement de MBC dans le sous-chapitre correspondant «Immobilier indirect» de la [fiche d'information sur l'immobilier de PKG](#), qui a également mandaté ce gestionnaire d'actifs de sous-fonds.

• [Autres placements immobiliers indirects en Suisse via Banque Cantonale Vaudoise \(BCV\)](#).

Aucune stratégie de décarbonisation des investissements immobiliers dans ces placements collectifs n'est connue.

Commentaire de l'Alliance climatique

Les placements immobiliers indirects en Suisse peuvent être relativement bien influencés. Par conséquent, la stratégie climatique devrait fixer des objectifs intermédiaires et finaux [aussi pour la BCV](#) pour la période allant jusqu'à 2050, définir un reporting et se baser sur les piliers suivants en termes de contenu :

- Engagement de la BCV pour son adhésion au zéro net au plus tard 2050 et pour l'élaboration d'une trajectoire ambitieuse de décarbonisation envers ses sous-gestionnaires. En Suisse, les gestionnaires avancés disposent d'une bonne base pour documenter les émissions de gaz à effet de serre avec les nouvelles lignes directrices «[Indices environnementaux pour les fonds immobiliers](#)» de l'AMAS.
 - Prise de décision pour un plan de réduction concret avec des objectifs intermédiaires à court et moyen terme, qui tient aussi compte des [UN Sustainable Development Goals](#) pertinents.
 - Exploitation maximale, au-delà des exigences légales, du potentiel de rénovation énergétique de l'ancien parc immobilier selon le meilleur état de la technique – avec une optimisation maximale dans la réduction de la consommation d'énergie et le passage complet aux énergies renouvelables – et avec la prise en compte, dans les décisions de planification, de l'énergie grise ([Scope 3 upstream](#)) et des émissions générées en externe par les achats d'énergie ([Scope 2](#)) et par la circulation ([Scope 3 downstream](#)).
 - Les nouvelles constructions sont conformes aux normes énergétiques les plus avancées au moment de la planification, qui comprennent le [Scope 1](#) (émissions directes) et les Scopes 2 et 3.
 - Régulation anticipative de la consommation via la technique du bâtiment et l'engagement des locataires ainsi qu'un suivi étroit énergétique et des émissions de CO2.
 - Réalisation maximale du potentiel du photovoltaïque pour la minimisation des émissions territoriales de la Suisse avec la décarbonisation des transports, de l'industrie et des bâtiments via l'augmentation de la production d'électricité solaire.
 - Meilleure minimisation possible des pertes d'énergie grise, en choisissant consciemment de rénover ou de construire, en utilisant des matériaux de construction dont l'empreinte carbone est la plus faible possible, en maximisant la réutilisation et la réutilisabilité des matériaux de construction, des composants et des technologies énergétiques ([Scope 3 upstream](#)).
 - Impact ESG positif au sens des [Sustainable Development Goals \(SDG\)](#) pertinents, notamment mais pas uniquement Goal 7 «Affordable and Clean Energy» Goal 10 «Reduce Inequality» en lien avec Goal 102 «Empower and promote social and economic inclusion of all», Goal 11 «Sustainable Cities and Communities» en lien avec Goal 111 «Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing».
 - Réduction de la consommation d'eau, notamment d'eau chaude.
 - En l'absence de progrès ou en cas de performances insuffisantes, désélection de mandats et de fonds en faveur de véhicules d'investissement dont la documentation démontre un impact maximal sur le climat et la qualité ESG.
- [Hypothèques, autres financements et Green Bonds immobiliers](#) :

Aucune intention n'est visible pour concevoir une stratégie concernant les propriétaires immobiliers externes influençables, notamment pour une voie de croissance des rénovations avec efficacité énergétique et décarbonisation optimales.

Commentaire de l'Alliance climatique

Cette stratégie devrait s'appuyer sur les axes d'action suivants :

- Hypothèques vertes avec une efficacité optimale, atteinte par le conseil, les critères d'attribution et le suivi, ainsi que par l'ampleur relative d'une réduction des taux d'intérêt.
- En cas d'investissement dans des fonds hypothécaires, engagement auprès des gestionnaires en leur demandant la transmission de données sur l'intensité CO2 des biens immobiliers financés et la poursuite de l'objectif zéro net au plus tard 2050; pour ce faire, une trajectoire de croissance des hypothèques vertes avec une efficacité optimale devrait être mise en œuvre, par le biais de conseils, de critères d'attribution et de suivi, ainsi que par l'ampleur relative d'une réduction des taux d'intérêt. En l'absence de progrès ou en cas de performance insuffisante, une désélection des mandats et des fonds devrait être effectuée au faveur de véhicules d'investissement dont la documentation démontre un impact maximal sur le climat.
- Impact Investments dans des Green Bonds d'émetteurs finançant l'octroi d'hypothèques vertes à des propriétaires immobiliers externes.
- Impact investments dans des Green Bonds ou financements équivalents d'émetteurs destinés au financement direct d'immeubles verts de propriétaires immobiliers externes.

Reporting des émissions directes et indirectes de CO2 et inventaire ESG

■ **Placements immobiliers directs :**

La Caisse s'est engagée à dédier un chapitre à la durabilité dans le Rapport annuel et publie un Rapport de durabilité au minimum tous les trois ans afin de mesurer les progrès réalisés et prendre les mesures qui s'imposent.

Depuis 2020, la Caisse participe au volet immobilier direct du [Test PACTA](#) mené par l'OFEV (voir les résultats et conclusions ci-dessous).

Elle publie les émissions de CO2 des Scopes 1 et 2 de l'entier de son parc immobilier direct.

■ **Placements immobiliers indirects :**

La CPCN dispose d'un rapport agrégé des biens immobiliers gérés par MBC. MBC a développé son propre rating regroupant une quinzaine de dimensions ESG et se basant sur plus d'une centaine de questions (voir la description de ce rating dans le sous-chapitre correspondant «Immobilier indirect» de la [fiche d'information sur l'immobilier de PKG](#)). La CPCN publie dans son [rapport de durabilité 2024](#) la note finale de ses placements gérés par MBC, soit un résultat de 4.2 sur 7. Pour l'évaluation de l'Alliance Climatique, voir ci-dessus.

Le gérant BCV travaille également à une notation ESG des portefeuilles sous gestion. En se basant sur les données publiques disponibles la BCV informe que plus de 80% des actifs gérés prennent en compte des critères ESG et publient un rapport circonstancié sur le sujet.

▪ Hypothèques :

Les émissions de CO2 financées par le portefeuille d'hypothèques n'ont pas été mesurées et publiées.

Objectifs de décarbonisation pour les émissions directes et indirectes de CO2 et planification des mesures

▪ Placements immobiliers directs :

Les objectifs de décarbonisation actuellement définis (-10% d'ici 2025 et -30% d'ici 2030 par rapport à 2020, voir ci-dessus) ne sont pas compatibles avec l'objectif de 1,5°C de l'Accord de Paris. Pourtant, les résultats du test PACTA 2024 ont démontré que la CPCN a déjà dépassé ses propres objectifs.

▪ Placements immobiliers indirects :

Aucun objectif concret n'a été fixé pour une trajectoire de réduction des émissions de CO2 compatible avec l'objectif de 1,5°C de l'Accord de Paris pour les biens immobiliers investis dans des placements collectifs. Cependant, une partie des placements gérés par MBC sont réalisés dans des sous-fonds présentant des objectifs ambitieux avec une perspective de zéro net en 2040 (pour l'évaluation de l'Alliance Climatique, voir ci-dessus).

▪ Hypothèques, autres financements et Green Bonds immobiliers :

Aucun objectif concret n'est perceptible pour une trajectoire de croissance résolue pour les hypothèques vertes, les Green Bonds ou les financements équivalents pour des hypothèques vertes et des immeubles verts.

État de la mise en œuvre de la trajectoire de décarbonisation depuis 2020, y compris les objectifs ESG

▪ Placements immobiliers directs :

Aucun reporting n'est perceptible sur l'ampleur de la réduction des émissions de CO2 directes et indirectes réalisée depuis 2012 et 2019.

Selon les résultats des tests PACTA 2020 et 2024, les émissions de CO2 de scope 1 du portefeuille immobilier direct de la CPCN s'élevaient à 11.1 kg/m2/a en 2019 et à 7.0 kg/m2/a en 2023. Les émissions 2023 sont nettement inférieures à celles de la moyenne des bâtiments de l'ensemble des caisses de pensions, soit 11.9 kg/m2/a selon le [rapport PACTA 2024 \(page 41\)](#) et sont la conséquence d'une politique de rénovation ambitieuse entamée depuis 2012. Les émissions de scope 1 ont diminué de 37% entre 2019 et 2023, dépassant ainsi largement les objectifs de réduction définis de -10% en 2025 et de -30% en 2030 par rapport à 2020.

Les émissions moyennes de CO2 provenant de la consommation d'électricité et du chauffage à distance (scope 2) ont été estimées pour la première fois dans le

cadre du test PACTA 2024. En 2023, elles s'élevaient à 2.8 kg/m2, en tenant compte de la production des installations photovoltaïques.

En 2023, 35% des surfaces de référence énergétique étaient chauffées grâce au chauffage à distance, aux pompes à chaleur, à la géothermie ou au chauffage à pellets ou à bois déchiqueté. Le mazout et le gaz représentaient respectivement 16% et 49%.

▪ Placements immobiliers indirects :

La CPCN publie pour la première fois dans son [rapport de durabilité 2024](#), l'intensité énergétique et l'intensité carbone de ses placements immobiliers indirects. Les émissions de CO2 s'élevaient fin 2023 à 19.6 kg CO2e/m2 pour les placements gérés par MBC et 16.3 kg CO2e/m2 pour BCV. Comme mentionné ci-dessus, les placements gérés par MBC obtiennent fin 2023 une note de 4.2 sur 7 dans le rating MBC. L'ampleur de la réduction des émissions CO2 directes et indirectes réalisées et l'amélioration d'autres éléments de durabilités pourront être évalués sur cette base dans les années à venir.

▪ Hypothèques, autres financements et Green Bonds immobiliers :

Aucun reporting n'est perceptible sur des progrès réalisés en matière de réduction des émissions CO2 financées via l'augmentation de la part des hypothèques vertes, des Green Bonds ou des financements équivalents pour des immeubles verts.



Conclusion

Actuellement, pas encore de trajectoire publiée et définitivement fixée vers le zéro net au plus tard en 2050 pour tous les placements immobiliers.

Positif :

- Pour les placements immobiliers directs, une trajectoire de décarbonisation a été définie avec un objectif de neutralité carbone d'ici 2050. Un vaste plan de mesures fondé sur une solide saisie des données ESG et climatiques, visant à la décarbonisation rapide du parc immobilier a été mis en place – qui inclut aussi de manière étendue et déjà pratiquée les UN-Sustainable Development Goals.
- Au vu de la vétusté du parc immobilier, des mesures d'assainissement ambitieuses en cours d'élaboration depuis 2012 et de la forte réduction des émissions de CO2 (Scope 1) démontrée entre 2019 et 2023, une performance optimale de système vers le zéro net en 2050 se présente, avec la perspective d'atteindre l'objectif zéro net dès 2040.
- Pour une partie non-connue, probablement minoritaire, des biens immobiliers indirects investis en Suisse via Maerki Baumann & Co. (MBC), il existe une stratégie d'engagement efficace des sous-gestionnaires de fonds en faveur d'une voie de décarbonation

ambitieuse, d'une croissance du photovoltaïque, de la promotion de l'e-mobilité et d'autres objectifs de durabilité au sens des UN-Sustainable Development Goals pertinents. Sur cette proportion – non connue – des actifs gérés MBC, il existe une stratégie d'engagement avec un potentiel pour une performance optimale de système avec une perspective de zéro net en 2040.

Toutefois :

- Pour le reste de l'immobilier indirect en Suisse géré par la BCV, aucun engagement de la CPCN n'est visible en vue d'une trajectoire de décarbonation. Une stratégie d'engagement avec potentiel pour une certaine performance de système à zéro net au plus tard 2050 reste à développer.
- En matière d'hypothèques et d'autres financements immobiliers, aucun engagement n'est perceptible pour une trajectoire de croissance à impact climatique d'hypothèques vertes propres, de Green Bonds ou de financements équivalents pour hypothèques vertes et pour immeubles verts.

Une stratégie climatique pour une trajectoire de décarbonisation de toutes les émissions CO2 financées, incluant les objectifs ESG, fait encore défaut. Toutefois, dès que le reporting montrera une réduction substantielle et déjà réalisée, compatible avec l'Accord de Paris, l'Alliance Climatique passera le rating au **Vert clair**.

Les conditions préalables sont :

- Une stratégie d'engagement envers la BCV pour le développement d'une trajectoire de décarbonation ambitieuse.
- Le reporting montre une réduction substantielle et déjà réalisée des toutes les émissions de CO2 financées, compatible avec l'Accord de Paris, qui fait état d'une trajectoire de décarbonisation ambitieuse des placements immobiliers directs et indirects avec une perspective de zéro net en 2040.

- Un mécanisme pour une trajectoire de croissance des propres hypothèques vertes et/ou des Green Bonds ou des financements équivalents pour les hypothèques vertes et les immeubles verts est perceptible.

La performance de système – considérée globalement et pondérée dans la mesure du levier climatique respectif de la CPCN – doit ouvrir une perspective pour une trajectoire de réduction de 1,5°C conformément à l'Accord de Paris avec une ambition de zéro net en 2040 selon les critères du rating immobilier de l'Alliance Climatique.



Tendance

Evaluation: potentiel au Vert clair

Commentaire de l'Alliance climatique

- Avec ses Lignes directrices d'investissement responsable 2021 et son plan de rénovation ambitieux, la CPCN a créé une base excellente pour pouvoir, dans un avenir proche, réorienter l'ensemble de son portefeuille immobilier direct en perspective vers l'objectif net zéro d'ici 2040, en tenant compte des critères ESG. Pour ses biens immobiliers directs, la publication de ses émissions de CO2 illustre le chemin de décarbonation déjà entrepris qui montre une forte accélération de la trajectoire de décarbonation.
- Sur cette base, la CPCN devrait encore s'engager, pour son propre immobilier, sur un objectif intermédiaire concret et ambitieux en matière de CO2, qui se traduirait par une trajectoire de décarbonation documentée, avec une réduction de moitié d'ici à 2030 et l'atteinte de l'objectif net zéro d'ici 2040.
- Pour les placements collectifs dans l'immobilier, la sélection des produits et l'engagement ou le remplacement des gestionnaires devraient garantir la documentation régulière de la qualité ESG et des émissions de CO2 par m2 – et l'obligation d'atteindre l'objectif zéro net au plus tard en 2050.
- Pour les autres financements immobiliers, un processus devrait être mis en œuvre qui aboutisse à une trajectoire de croissance de Green Bonds ou des financements équivalents – utilisées pour les Green Bonds et/ou les biens immobiliers verts présentant une efficacité carbone optimale, en particulier pour les rénovations.