



# Compatibilité climatique

## Caisse de pensions de la République et de Canton du Jura (CPJU)

### 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 2022, les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs y compris terrains (CHF 123 Mio.) : 19%.
- Placements immobiliers indirects non cotés en Suisse (CHF 188 Mio.) : 30%
- Placements immobiliers indirects cotés en Suisse (CHF 123 Mio.) : 19%
- Placements immobiliers indirects dans des placements collectifs à l'étranger (CHF 64 Mio.) : 10%
- Fonds hypothécaires (stratégie à partir d'avril 2023, CHF 141 Mio.) : 22%
- Green Bonds immobiliers : 0%

### Stratégie de durabilité de l'immobilier

#### ■ Placements immobiliers directs :

La présentation de l'immobilier direct de la CPJU et l'analyse de l'ensemble du portefeuille sous l'angle CECB de mars 2022 (voir ci-dessous) informe que les immeubles se composaient de locaux administratifs et résidentiels à parts à peu près égales. Ils se situent dans le canton du Jura, Moutier inclus. L'âge moyen était de 45 ans.

La nouvelle Charte d'investissement responsable de fin 2023, également applicable aux placements immobiliers, dispose que dans sa stratégie de développement immobilier, la Caisse oriente ses réflexions et ses actes sur le court, moyen et long terme dans une perspective de rendement stable et pérenne. Une attention particulière est portée à

l'équilibre entre l'attractivité de l'immeuble et son efficacité énergétique. En conformité avec le plan climat de l'Etat du Jura, la Caisse a établi un plan d'assainissement de son parc immobilier, avec des objectifs précis à atteindre d'ici 2026 en termes d'efficacité énergétique, de réduction des émissions de CO2 et de sortie du chauffage à mazout. Avant 2030, aucun immeuble de la CPJU géré en direct ne sera plus équipé d'un chauffage à mazout. Les travaux d'assainissement des bâtiments sont envisagés dans l'optique d'une amélioration de la protection de l'environnement et aussi du rendement financier. La Caisse s'engage également à respecter un processus d'appel d'offres clair et transparent, notamment en mandatant prioritairement des entreprises soumises aux conventions collectives de travail.

Dans la présentation Investissement immobilier responsable, la CPJU avait informé d'avoir engagé une démarche d'optimisation de la consommation énergétique de ses immeubles. Elle avait octroyé un mandat à un bureau d'ingénieurs dans le but de procéder à une expertise énergétique de chaque objet. A la suite de cette première étape qui avait abouti à la délivrance d'un certificat CECB ou CECB Plus, elle avait informé que des mesures seraient prises et appliquées selon un ordre de priorité établi de sorte à garantir une rentabilité acceptable du parc immobilier.

Cette analyse de l'ensemble du portefeuille sous l'angle CECB de mars 2022 (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) rapporte un «équivalent CO2 par immeuble» du parc immobilier sur la base des facteurs de pondération énergétique nationaux pour 2021 de 30.1 kg (voir ci-dessous). Sur cette base, la CPJU a donc établi un plan de rénovation concret pour une période de cinq ans visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et

à remplacer les chaudières à mazout au profit de pompes à chaleur combinées à du photovoltaïque, des pellets ou du chauffage à distance. D'ici 2026, le portefeuille de la caisse ne devrait présenter plus que une seule chaudière à mazout et 5 au gaz. Ces travaux d'assainissement devraient permettre de réduire les émissions de CO2 de 54% (voir ci-dessous). Le traitement des chaudières à gaz fossile fera l'objet d'une étude d'ici 2026.

Fin 2023, la CPJU publie une évaluation intermédiaire de son plan d'action concernant le changement des types de chauffage (voir ci-dessous).

Aucune stratégie de décarbonisation des investissements immobiliers dans les placements collectifs en Suisse et à l'étranger combinant les axes d'action suivants n'est visible.

---

#### Commentaire de l'Alliance climatique

L'analyse CECB de l'ensemble du portefeuille et l'élaboration d'un plan concret de rénovation et de changement des types de chauffage permet d'entamer une trajectoire vers la neutralité carbone.

Une stratégie climatique exhaustive et consolidée n'est toutefois pas encore perceptible, qui vise une réduction rapide des émissions CO2 à zéro net au plus tard 2050, avec perspective au zéro net 2040, en incluant des objectifs ESG, qui fixe des objectifs intermédiaires et finaux, qui définit un reporting et dont le contenu repose sur les piliers suivants :

- Prise en compte des UN-Sustainable Development Goals pertinents dans la stratégie de ESG des UN-Sustainable Development Goals pertinents.
- Extension de l'engagement de décarbonisation au-delà de 2026.

Mesures et objectifs :

- 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 10.2 «Empower and promote social and economic inclusion of all», Goal 11 «Sustainable Cities and Communities» en lien avec Goal 11.1 «Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing».
- Réduction de la consommation d'eau, notamment d'eau chaude.

#### ■ Placements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger :

La stratégie climatique devrait viser une trajectoire de réduction rapide des émissions de CO<sub>2</sub>, incluant des objectifs ESG et un reporting régulier, et combiner les axes d'action suivants.

En commençant par les placements immobiliers indirects en Suisse, qui peuvent être relativement bien influencés, la stratégie climatique devrait fixer des objectifs intermédiaires et finaux pour la période allant jusqu'à 2050, définir un reporting et se baser sur les piliers suivants en termes de contenu :

- Engagement des gestionnaires en exigeant la documentation des émissions CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et les données ESG et leur adhésion au zéro net au plus tard 2050. Les gestionnaires de fortune avancés sont en mesure de les générer grâce à leur participation à la norme générale de gestion ESG et climatique GRESB, qui est largement répandue. En Suisse, les gestionnaires de fonds 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 définit un reporting et 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 CO<sub>2</sub>.
- 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 10.2 «Empower and promote social and economic inclusion of all», Goal 11 «Sustainable Cities and Communities» en lien avec Goal 11.1 «Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing», Goal 15 «Protect, restore and promote sustainable use of terrestrial ecosystems, ...» en lien avec Goal 15.5 «Take urgent and significant action to reduce the degradation of natural habitats, halt the loss of biodiversity».
- Réduction de la consommation d'eau, notamment d'eau chaude.
- En l'absence de progrès ou de performances insuffisantes, désélection des mandats et des fonds au profit de véhicules d'investissement dont la documentation démontre un impact maximal sur le climat et la qualité ESG.

Dans le domaine de l'immobilier indirect à l'étranger, la stratégie climatique devrait combiner les axes suivants :

- Engagement des gestionnaires en exigeant la documentation des émissions CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et les données ESG et leur adhésion au zéro net au plus tard 2050. Les gestionnaires de fortune avancés sont en mesure de les générer grâce à leur participation à la norme générale de gestion ESG et climatique GRESB, qui est largement répandue.
- En l'absence de progrès ou de performances insuffisantes, désélection des mandats et des fonds au profit 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 :

Il n'existe pas de stratégie dans le domaine du financement des propriétaires fonciers externes influençables, notamment pour une voie de croissance des rénovations avec efficacité énergétique et décarbonisation optimales.

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

- Pour la sélection et la décision de placement des fonds hypothécaires, sollicitation auprès des gestionnaires de la transmission de données sur l'intensité CO<sub>2</sub> 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. Une désélection de fonds devrait être annoncée à l'avance en l'absence de progrès ou en cas de performance insuffisante au profit 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 CO<sub>2</sub> et inventaire ESG

### ■ Placements immobiliers directs :

~~L'analyse de l'ensemble du portefeuille sous l'angle CECB~~ par le Bureau Planair de mars 2022 a rapporté un «équivalent CO<sub>2</sub> par immeuble» du parc immobilier sur la base des facteurs de pondération énergétique nationaux pour 2021 de 30.1 kg (voir ci-dessus).

- Il n'est pas précisé si ces émissions CO2 ne sont qu'une estimation ou si elles sont basées sur un relevé des données de consommation réelles.
- Il est courant d'exprimer les émissions CO2eq en intensité de CO2 en kg/m2 de surface de référence énergétique/an.
- L'Alliance climatique se permet d'assumer donc que l'intensité en CO2eq du parc immobilier de CPJU est en effet 30.1 kg CO2/m2/an (Scope 1, émissions directes)
- Cette valeur élevée peut être plausible compte tenu de l'âge moyen considérable de 45 ans. Sans preuve contraire, les émissions apparaissent donc fortement supérieures par rapport à la médiane des caisses de pension.
- L'augmentation de l'ambition et l'accélération de la trajectoire de décarbonisation pour atteindre avec certitude les émissions zéro net avant 2050 avec une bonne perspective au zéro net 2040 apparaissent d'autant plus importantes.
- Des informations sur l'intégration des émissions du Scope 2, à savoir l'énergie achetée à l'extérieur via le chauffage urbain et l'électricité, des émissions de l'énergie grise (Scope 3 upstream) ainsi que des émissions générées en externe par le transport des utilisateurs (Scope 3 aval) dans les décisions de planification sont encore en attente.
- De même, il manque des informations sur une trajectoire de croissance du photovoltaïque.
- Enfin, reste également en attente le reporting de l'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 10.2 «Empower and promote social and economic inclusion of all», Goal 11 «Sustainable Cities and Communities» en lien avec Goal 11.1 «Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing».

■ Placements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger :

Aucun reporting avec indicateurs ESG et émissions de CO2 n'est perceptible pour les biens immobiliers investis dans des placements collectifs en Suisse et à l'étranger, que les gestionnaires de fortune avancés sont pour leur part en mesure d'obtenir sur la base d'une participation largement répandue au GRESB, la référence mondiale en matière de gestion ESG et climatique. En Suisse, les gestionnaires de fonds 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 et les recommandations «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» de la CAFP.

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

■ Placements immobiliers directs :

Comme indiqué dans l'analyse de l'ensemble du portefeuille sous l'angle CECB, la CPJU prévoit d'améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles et de supprimer 15 chaudières à mazout sur 16 d'ici 2026 selon le tableau ci-dessous.

| Objectifs                      | fin 2021 | fin 2022 | fin 2023 | fin 2024 | fin 2025 | fin 2026 |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1) efficacité de l'enveloppe   | 3.55     | 3.88     | 4.04     | 4.12     | 4.24     | 4.88     |
| 2) efficacité énergétique      | 4.76     | 4.96     | 5.20     | 5.28     | 5.36     | 5.64     |
| 3) Equivalent CO2 par immeuble | 30.1     | 25.8     | 24.0     | 20.5     | 18.5     | 13.7     |
| 4) Chaudières à mazout         | 16       | 11       | 8        | 6        | 4        | 1        |

Si réalisé, le plan d'actions projeté sur le parc immobilier aura un impact significatif avec une réduction de 54% de ses émissions de CO2 en 5 ans.

Avec l'évaluation intermédiaire du plan d'action concernant le changement des types de chauffage, la CPJU présente également l'objectif d'apporter au parc certaines améliorations pour l'efficacité de l'enveloppe et pour l'efficacité globale d'ici 2026 par rapport à 2021, mesurées par la progression des classements CECB.

De plus, aucun objectif de réduction après 2026 n'est encore défini.

■ Placements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger :

Aucun objectif concret n'est perceptible pour une trajectoire de réduction des émissions de CO2 compatible avec 1,5°C pour les placements collectifs immobiliers.

■ 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 :

Dans son rapport de gestion 2022, la CPJU mentionne la vente de trois immeubles dont un à Moutier et deux à Saignelégier. Cette décision se conforme à la politique immobilière de la Caisse qui consiste notamment à privilégier les investissements dans de nouveaux projets immobiliers de plus grande taille et de se séparer d'immeubles plus anciens, nécessitant des rénovations importantes à court ou moyen terme.

Selon l'évaluation intermédiaire du plan d'action concernant le changement des types de chauffage, sur 29 immeubles 2021, fin 2023, 4 immeubles chauffés au mazout ont été vendus, 4 chauffages ont été remplacés par 1 au thermoréseau, 1 aux pellets, 2 à la thermopompe plus panneaux solaires.

Pourtant aucun reporting n'est perceptible sur l'ampleur de la réduction des émissions CO2 directes et indirectes réalisée non seulement via la substitution de chauffages fossiles, mais aussi via

l'amélioration de l'efficacité énergétique globale des bâtiments, et, en outre, sur l'amélioration d'autres éléments de durabilité.

---

#### Commentaire de l'Alliance climatique

- La vente d'immeubles nécessitant un assainissement se répercute incontestablement de manière positive sur la trajectoire de décarbonisation du portefeuille.
- Pourtant, d'un point de vue global de telles ventes ne permettent pas d'améliorer la durabilité du secteur immobilier suisse.
- Souvent, les acheteurs de ces biens immobiliers repoussent la décarbonisation à plus tard.
- Les pairs avancés de la CPJU renoncent explicitement à de telles ventes au profit de leur assainissement énergétique.

#### ■ Placements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger :

Aucun reporting n'est perceptible sur l'ampleur de la réduction des émissions CO2 directes et indirectes réalisée ou sur l'amélioration d'autres éléments de durabilité.

#### ■ 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

Pas encore de trajectoire sécurisée vers le zéro net au plus tard en 2050 pour tous les placements immobiliers.

Positif :

- Pour l'immobilier direct, une première estimation des émissions de CO2 avec une projection pour un objectif de décarbonisation potentiellement ambitieux d'une réduction de plus de 50% d'ici 2026 ont été réalisées – mais un plan de réduction contraignant avec des objectifs intermédiaires pour toute la période d'ici 2045 en ligne avec le Plan Climat du Canton et en tenant compte des UN-Sustainable Development Goals fait encore défaut. En conclusion, une certaine performance de système existe qui permet d'atteindre l'objectif net zéro assez avant 2050.

Toutefois, à l'heure actuelle, ces mesures sur l'immobilier direct ne sont pas encore complétées par des activités axées sur les autres leviers climatiques :

- Aucune activité pour obtenir la décarbonisation vers le zéro net 2050 n'est visible pour les placements immobiliers indirects en Suisse et à

l'étranger. Par conséquent, une performance de système vers le 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, de Green Bonds ou de financements équivalents pour hypothèques vertes et pour immeubles verts.

Une véritable stratégie climatique, fondée sur le monitoring des émissions CO2, pour entamer une trajectoire documentée de décarbonisation en ligne avec les objectifs de l'Accord de Paris sur le climat – max. 1,5°C et zéro émissions nettes de gaz à effet de serre propres ou financées au plus tard en 2050, avec un objectif intermédiaire consolidé de réduction de moitié d'ici 2030 pour tous les placements immobiliers et une perspective de zéro émissions nettes en 2040 – fait encore défaut.

Cependant, dès que le reporting montrera une réduction notable des émissions de CO2 financées, déjà réalisée et potentiellement compatible avec l'Accord de Paris, l'Alliance climatique procédera au reclassement à l'Orange. Les conditions préalables sont une stratégie climatique globale reconnaissable avec une performance de système optimale vers le zéro net pour l'immobilier direct en Suisse et à l'étranger, une trajectoire de décarbonisation reconnaissable également pour les investissements immobiliers indirects en Suisse, ainsi qu'un mécanisme pour une trajectoire de croissance définie pour les hypothèques vertes et les Green Bonds ou les financements équivalents pour les hypothèques vertes et l'immobilier vert. La performance de système – considérée dans son ensemble et pondérée par rapport au levier climatique respectif de la CPJU – doit ouvrir la perspective d'une trajectoire de réduction potentiellement compatible avec l'objectif de 1,5°C de l'Accord de Paris selon les critères du rating immobilier de l'Alliance climatique – avec l'ambition d'un objectif intermédiaire de réduction de moitié des émissions financées d'ici 2030.



#### Tendance

Evaluation: potentiel à l'Orange

- Avec son plan de rénovation, la CPJU a créé une base pour pouvoir orienter à l'avenir l'ensemble de son portefeuille immobilier vers l'objectif zéro net en 2050 au plus tard.
- Pour son propre immobilier en Suisse, il faudrait une véritable stratégie climatique avec des objectifs intermédiaires contraignants de décarbonisation qui couvre toute la période d'ici 2045 pour atteindre avec certitude les émissions zéro bien avant 2050 avec une bonne perspective au zéro net 2040.
- Une stratégie climatique devrait également inclure les placements collectifs dans l'immobilier en Suisse et à l'étranger ainsi que l'impact investing dans les Green Bonds ou les financements équivalents pour hypothèques vertes et pour l'immobilier vert.
- 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 hypothèques, une offre d'hypothèques vertes devrait être mise en place, en particulier pour les rénovations, ainsi qu'un processus conduisant à une trajectoire de croissance.
- 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.
- Pour tous les leviers climatiques dans le domaine de l'immobilier, une planification de mesures à ajuster en permanence devrait être mise en œuvre pour atteindre le zéro net au plus tard en 2050, et un objectif intermédiaire ambitieux devrait être fixé pour 2030, de sorte qu'il existe un potentiel pour atteindre le zéro net d'ici 2040.