Compatibilité climatique Caisse de pensions de l'État de Vaud CPEV

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 les Comptes annuels 2023, les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs en Suisse (infrastructures immobilières directes incluses) : 74%
- Indirects dans des placements collectifs en Suisse : 3%
- Indirects dans des placements collectifs à l'étranger : 8%
- Hypothèques et prêts : 15%
- Green Bonds immobiliers : 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

- Placements immobiliers directs :

Dès 2015, la CPEV s'est dotée par le biais de sa gérante, Retraites Populaires, d'une charte d'investissement responsable définissant les principes généraux de développement durable et incluant déjà le secteur de l'immobilier. Depuis longtemps, pour ces placements immobiliers directs, y compris les infrastructures immobilières directes telles que l'immeuble Vortex, la CPEV applique une démarche où les enjeux économiques et ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) sont pris en compte.

Une attention particulière est portée à l'équilibre entre l'habitabilité des lieux, l'efficience énergétique ainsi que la mise à disposition d'appartements à loyer abordable. Importante propriétaire de patrimoines immobiliers surtout dans le canton de Vaud, la CPEV anticipe et intègre les aspects liés au bien-être dans ses bâtiments, en particulier sur les thèmes de la santé, de la sécurité et de l'efficacité énergétique.

La CPEV a comme objectif l'amélioration de l'efficience énergétique des immeubles, le confort pour les occupants ainsi que la rénovation en site occupé afin de garantir aux locataires un loyer raisonnable après rénovation.

Comme suite logique à cette politique, la CPEV avait élaboré et publié en septembre 2020 une stratégie climatique des investissements dans laquelle des objectifs quantitatifs de réductions des émissions de CO2 sont également définis pour les investissements immobiliers :

- La Caisse vise a la réduction de 70% de l'intensité CO2/m2 liée à la production de chaleur de l'immobilier direct (scopes 1, 2 et 3.3) d'ici à 2050.
- D'ici 2025, la réduction devra atteindre 10%, et 35% d'ici 2030 par rapport à fin 2018.
- Les aspects sociaux et de bonne gouvernance restent des critères importants et sont pris en compte dans les décisions d'investissement.

Les piliers de la stratégie climatique concernant l'immobilier sont :

- Assainissement énergétique des enveloppes d'immeubles,
- Réduction des vecteurs énergétiques à fortes émissions de CO2,
- Optimisation de l'exploitation des installations techniques des immeubles.

La CPEV résume périodiquement l'évolution dans le Reporting Etat de la démarche.

Avec sa gérante, Retraites Populaires, elle utilise une boussole durable. Chaque projet de rénovation ou nouvelle réalisation est orienté par l'évaluation de 15 indicateurs dans les domaines «environnement», «social» et «économie», permettant ainsi d'identifier les améliorations possibles en termes de durabilité.

Dans le cadre d'ateliers et d'échanges d'informations avec l'Alliance climatique entre fin 2021 et l'automne 2022, la CPEV communique les éléments suivants :

- Elle identifie les indicateurs mentionnés, qui ont en effet une grande portée et reflètent en détail les principes énoncés dans la charte d'investissement responsable. Ils comprennent entre autres les émissions de CO2, l'énergie grise et l'éco-qualité des matériaux de construction, la sensibilisation des locataires à la consommation énergétique, la minimisation des émissions externes dues à la mobilité des usagers, ou la gestion des loyers en conformité avec l'objectif de l'abordabilité.
- La CPEV fait et fera de gros efforts dans le domaine de la sensibilisation des locataires avec une campagne «Ecologement» en collaboration avec des organismes externes, ainsi qu'une deuxième campagne avec des capsules-vidéo «Ecogestes» sur les nouveaux comportements à adopter spécifiquement après les rénovations.
- Elle a validé un projet-pilote de déploiement d'installations photovoltaïques en autoconsommation sur les patrimoines placés sous sa gestion. Une première vingtaine d'immeubles pilotes sont en cours d'étude avancée pour un équipement en 2023. Sur la base des résultats, le déploiement pourra être réalisé à plus large échelle. En parallèle, des projets pilotes d'installation de bornes de recharge dans les parkings souterrains sont aussi mis en œuvre.
- De plus, il est inscrit dans la politique de la CPEV de ne pas éviter les bâtiments à rénover, mais à les acheter et à les soumettre ainsi à une décarbonisation accélérée par rapport au marché.

Selon de nouvelles informations transmises en décembre 2022 à l'Alliance climatique et publiées en février 2023 sous l'article La CPEV accélère la réduction des émissions de CO2 de son parc immobilier, la Caisse a procédé aux supplémentaires mesures suivantes :

- Elle a désormais décidé de doubler le taux de rénovation de son parc immobilier à 3%, d'allouer en interne les ressources nécessaires à cette fin et d'accélérer ainsi de manière décisive la trajectoire de décarbonisation au cours des prochaines années.
- La CPEV a effectué une simulation dans le but d'évaluer l'effet du doublement du taux d'assainissement décidé. Les connaissances acquises l'amènent à considérer que la nouvelle trajectoire de décarbonisation se dessine dans la perspective d'atteindre l'objectif zéro net bien avant 2050, soit à l'horizon 2040-2045.

L'Etat de la démarche de novembre 2023 présente le plan de la CPEV pour analyser des différents dispositifs de recharge des véhicules électriques pour équiper les stationnements souterrains.
L'Etat de la démarche de juillet 2024 fait état de l'installation de 6 nouvelles installations photovoltaiques dans le cours de l'année 2023. Le bilan environemental à fin 2023 y est également publié (voir ci-dessous).

- Placements immobiliers indirects :

Dans le cadre des communications mentionnées en automne 2022, la CPEV apporte les clarifications suivantes concernant les placements indirects:

- Pour la Suisse, la CPEV confie des mandats à des gestionnaires qui investissent à leur tour dans plusieurs fonds. Elle a déjà sollicité les données ESG aux mandataires. Ceux-ci doivent récolter ces données ESG auprès des sous-gérants de fonds. Elle dispose des émissions de CO2 d'une bonne partie des fonds, ainsi que de l'engagement de certains à atteindre l'objectif zéro net

en 2050. En cas de renouvellement de mandats, comme ce sera le cas prochainement, elle présentera des exigences ESG précises.
- Pour la plus grande partie des investissements indirects à l'étranger, la CPEV dispose déjà des notations GRESB.
- Pour une certaine partie des placement collectifs à l'étranger, l'objectif consiste à investir dans des biens immobiliers ayant un potentiel d'augmentation de valeur grâce à une gestion d'actifs particulièrement dynamique (rénovations, nouvelles structures locatives, etc.). La détention des immeubles se situe entre 1-10 ans, dont la plupart entre 2-6 ans. Une fois rénovés resp. développés ces immeubles sont revendus. La CPEV recherche ainsi non seulement le rendement, mais aussi un impact climatique supérieur par rapport au marché local.

Commentaire de l'Alliance climatique

- L'engagement à obtenir des informations par les mandataires et les gestionnaires de fonds et la sélection de véhicules d'investissement axés sur l'assainissement constitue le début d'une trajectoire de décarbonisation systématique.

- Hypothèques, autres financements et Green Bonds immobiliers :

Selon les informations transmises à l'Alliance climatique en automne 2022, la majorité des bénéficiaires d'hypothèques sont des clients de longue date, le plus souvent des assurés de la Caisse. En outre, la CPEV accorde des prêts aux corporations de droit public (communes, associations intercommunales, etc.).

La CPEV a déjà implémenté deux axes dans le domaine hypothécaire pour les particuliers en lien avec l'efficience énergétique :

- Taux différencié : taux systématiquement adaptés en fonction du rating énergétique (certificat CECB) de l'objet financé.
- Rénovations énergétiques : jusqu'à 12 mois à taux zéro pour financer des travaux liés à des rénovations énergétiques (pour des prêts à taux fixe d'au minimum 5 ans).
- En conséquence, le règlement de placement actuel 2019 a été élargi par des dispositions appropriées.

Toujours selon les informations mentionnées, dans le cas des Green Bonds, la CPEV prévoit d'évaluer l'opportunité de s'y engager.

Commentaire de l'Alliance climatique

La différenciation des taux d'intérêt du type «hypothèque verte» correspond à une première étape qui pourrait permettre aussi de réduire le risque financier lié au climat en raison de la dépréciation future des bâtiments financés.

Pourtant, une véritable stratégie concernant les propriétaires immobiliers externes influençables, notamment pour une voie de croissance des rénovations avec efficacité énergétique et décarbonisation optimales reste à développer.

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

- Poursuite de l'octroi d'hypothèques vertes avec réduction des taux d'intérêt selon l'efficacité énergétique et augmentation de l'impact de cette offre grâce au conseil et au suivi des clients.
- 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 grâce au conseil, aux critères d'attribution et au suivi, ainsi qu'à 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 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 CO2 et inventaire ESG

- Placements immobiliers directs :

Selon la stratégie climatique, la campagne de substitution du mazout par le gaz a permis de réduire de l'ordre de 6-7% les émissions de CO2 de 2010 à 2019. L'accroissement du rythme de rénovation à 1.4% décidé dès 2015 a permis de réduire de l'ordre de 3 à 4% les émissions de CO2 de 2015 à 2020.

La CPEV informe régulièrement sur Etat de la démarche en matière d'investissement durable y compris en termes d'investissement immobilier.

Le bilan environnemental du portefeuille immobilier direct est pour la première fois publié dans l'Etat de la démarche de juillet 2024. Il y est fait état d'une réduction de 12.4 de l'intensité énergétique du portefeuille immobilier entre 2018 et 2023 (de 129 à 113 kWh/m2). Les émissions de CO2 des scopes 1, 2 et 3.3 ont été réduites de 18.3% (de 33 à 27 kg CO2eq/m2). Ces valeurs relativement élevées sont dues au nombreccomparativement haut de bâtiments anciens du protefeuille.

Le rapport Etat de la démarche de novembre 2023 indique que une évolution de la boussole durable utilisée dans le développement du patrimoine immobilier est en cours, pour intégrer de nouveaux critères comme l'écologie des matériaux, la mobilité douce ou la protection des travailleurs.

Commentaire de l'Alliance climatique

- La trajectoire de réduction publiée de la stratégie climatique, qui, comme mentionné précédemment, connaîtra désormais une forte accélération via le doublement du taux de rénovation dans les prochaines années, peut donc être considérée comme d'autant plus ambitieuse et positive.
- La prise en compte avec qualification est quantification approximée de l'énergie grise (Scope 3 upstream) dans les décisions de planification devrait également faire partie du reporting.
- Au final. reste encore 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 :

Selon les informations mentionnés d'automne 2022, la CPEV dispose déjà en partie de données ESG et CO2 pour ses placements immobiliers indirects suisses. Pour cette partie, les données énergétiques et climatiques sont reportées et comparées à l'index SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT). Résultat : le niveau carbone de ces fonds de la CPEV était pratiquement identique à celui du benchmark du marché.

De plus, depuis 2019, les placements indirects dans l'immobilier à l'étranger sont également soumis par la CPEV à une analyse ESG. L'évaluation montre une certaine amélioration sur la base des notations GRESB.

Commentaire de l'Alliance climatique

- Dans l'ensemble, les placements immobiliers indirects auprès de gestionnaires de fortune externes en Suisse et – à l'exception du cas des véhicules d'investissement axés sur l'assainissement – également à l'étranger, ne sont pas encore sur la voie du zéro net avant 2050.
- L'engagement ne semble pas encore avoir donné de résultats tangibles.
- La CPEV n'a pas encore annoncé sa volonté de désélectionner des mandats ou fonds en cas d'absence de progrès ou de performances insuffisantes, en les remplaçant avec des véhicules d'investissement dont la documentation démontre un impact maximal sur le climat et la qualité ESG.

- 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 :

Comme mentionné ci-dessus, la stratégie climatique de la CPEV actuellement en place vise une réduction significative des émissions de CO2 liées à la production de chaleur de l'immobilier direct (scopes 1, 2 et 3.3) d'ici à 2050 (-10% d'ici 2025 et -35% d'ici 2030 par rapport à fin 2018).

Selon l'Etat de la démarche, en 2021 étaient déjà en cours pour l'immobilier:

- Déploiement du dispositif de Energo, une association des institutions publiques et privées à grande consommation d'énergie et centre de compétences majeur, acteur consultant de l'efficience énergétique à travers toute la Suisse. Cette participation permettra l'optimisation des installations techniques des bâtiments dans le but d'une diminution de la consommation énergétique et des émissions de CO2 sans investissement supplémentaire.
- Etude systématique de l'opportunité de favoriser les énergies renouvelables ou non-fossiles lors du remplacement de productions de chaleur.
- Participation à des projets pilotes visant à faciliter la transition énergétique. Exemple: dans le cadre d'un projet européen de

recherche, l'immeuble Tilleuls 1 à Vevey sert de site de démonstration. La plateforme développée dans ce projet doit permettre la réalisation de bâtiment à consommation d'énergie minimale.
- La Caisse a participé en Suisse au cofinancement d'un éco-quartier (projet Weidmatt, un quartier construit en bois, tourné vers l'avenir).

L'Etat de la démarche de novembre 2022 informe sur les prochains projets et réflexions en cours comme suit :

- Programme de substitutions des énergies fossiles en faveur des énergies à faible émissions de CO2.
- Analyse du potentiel de production photovoltaïque sur les toitures du patrimoine.
- Analyse des différents dispositifs de recharge des véhicules électriques pour équiper les stationnements souterrains.
- Poursuite du déploiement des dispositifs Energo ou Egain. Les solutions de ce dernier, un pionnier de la gestion énergétique des bâtiments, exploitent un grand nombre de sondes pour récolter, stocker, analyser finement tous les paramètres du fonctionnement thermique des bâtiments et développer une base de connaissances sans égale – ce que l'on appelle «big data».

Concernant les objectifs quantitatifs de la stratégie climatique, selon les informations transmises à l'Alliance climatique en automne 2022, ceux-ci doivent être atteints par les mesures concrètes suivantes :

- Optimisation des installations techniques : optimisation du fonctionnement des installations de production de chaleur et de ventilation grâce à l'installation de sonde de température et d'humidité pour le contrôle à distance de la production de chaleur ou à l'optimisation de la consommation d'eau chaude (-10% de consommation pour environ 70% de ensemble du patrimoine immobilier d'ici 2025).
- Assainissement énergétique des enveloppes des bâtiments : isolation des murs, toitures, sous-sol, remplacement des fenêtres, amélioration du système de ventilation ainsi que production de chaleur solaire permettant de réduire les besoins d'énergie pour le chauffage et la préparation d'eau chaude sanitaire (taux d'assainissement annuel de 1.4%, classe énergétique B, réduction de 50% des émissions après assainissement).
- Réduction des vecteurs énergétiques à fortes émissions de CO2 : substitution du vecteur énergétique mazout vers un vecteur moins polluant (25% d'énergies non fossiles et renouvelable d'ici 2030).

Selon la dernière communication de janvier 2023, la Caisse a déjà mis en œuvre les mesures suivantes :

- Comme prévu, les équipes en charge des rénovations ont été renforcées avec l'engagement d'un spécialiste.
- Une première vingtaine d'immeubles pilotes sont en cours d'étude avancée pour un équipement dès 2023.

Comme mentionné ci-dessus, la projection de l'effet du doublement du taux de rénovation décidé permet de faire la prévision que l'objectif zéro net sera désormais atteint bien avant 2050 et plus près de 2040.

Placements immobiliers indirects :

La CPEV n'a pas encore défini d'objectif concret de trajectoire de réduction des émissions de CO2 pour les placements immobiliers indirects.

Selon les informations transmises à l'Alliance climatique en automne 2022, grâce à sa sollicitation active pour des plans climatiques et ESG, elle a obtenu l'information qu'une partie des fonds investis ont pourtant déjà mis en place un plan net zéro (principalement à l'horizon 2040-2050) ou travaillent à une trajectoire d'abaissement des émissions de CO2. Une grande majorité des investissements en Suisse et à l'étranger sont suivis par des gérants qui intègrent les facteurs ESG dans leurs processus d'investissements.

- Hypothèques, autres financements et Green Bonds immobiliers :

Aucun objectif concret n'est encore 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 :

Le recensement de l'intensité des émissions de CO2 fait état d'une réduction de 18.3% entre 2018 et 2023. L'objectif de réduction de 10% d'ici 2025 est donc déjà dépassé et l'objectif 2030 semble être réaliste, voir plutôt prudent.

- Placements immobiliers indirects :

La CPEV travaille à l'obtention des données ESG et carbone (voir ci-dessus).

Commentaire de l'Alliance climatique

- Cependant, aucun reporting publique n'est encore perceptible sur l'ampleur de la réduction des émissions CO2 directes et indirectes réalisée, ou bien sur l'amélioration d'autres éléments de durabilité ayant un impact positif au sens des Sustainable Development Goals (SDG) pertinents, entre autres 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».

- Hypothèques, autres financements et Green Bonds immobiliers :

Aucun reporting n'est encore 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.

Klima-Allianz Schweiz

Conclusion

Caisse de pension «Good Practice» :

- Une charte d'investissement responsable globale et une stratégie climatique des investissements sont en place.
- Pour les placements immobiliers directs, une trajectoire de décarbonisation avait été définie avec un objectif intermédiaire de réduction des émissions CO2 de 35% d'ici 2030 par rapport à 2018, et avec une réduction cible calculée avec prudence de 70% 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 – toujours en préservant l'intégration existante des Sustainable Development Goals (SDG) pertinents.
- La décision prise en automne 2022 de doubler le taux de rénovation de son parc immobilier permettra d'accélérer considérablement la trajectoire de décarbonisation.
- Le recensement des émissions de CO2 démontre une réduction substantielle correpondante aux activités d'assainissement énergétique mises en place.
- Un potentiel optimal pour une performance de système vers le zéro net au plus tard en 2050 mais potentiellement plus proche de 2040 est perceptible.
- Pour les biens immobiliers indirects, une stratégie d'engagement existe avec un certain objectif de décarbonisation, en partie accompagnée de placements à caractère d'«Impact Investing». Une certaine performance de système vers le zéro net en 2050 est perceptible.
- Avec la mise en œuvre récente d'hypothèques vertes, la CPEV se trouve dans la phase initiale qui lui donnera la possibilité de contribuer de plus en plus à l'accélération de la décarbonisation de l'immobilier dans ce segment influençable.

L'Alliance climatique procédera au rehaussement au **Vert** dès que les conditions suivantes seront remplies, permettant de considérer que la trajectoire climatique est en ligne avec l'objectif de 1,5°C de l'Accord de Paris selon les critères du rating immobilier :

- Le reporting montre une réduction substantielle et déjà réalisée des 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.

↑+

Tendance

Evaluation: Potentiel au Vert

Commentaire de l'Alliance climatique

- Avec sa charte d'investissement responsable globale, sa stratégie climatique des investissements et en particulier avec sa décision récente d'accélérer considérablement la trajectoire de décarbonisation, la CPEV a créé une base optimale 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.
- Par son travail d'engagement approfondi auprès de ses gestionnaires de fortune de l'immobilier indirect en Suisse et à l'étranger, il est possible que la CPEV, en exerçant une influence et/ou en sélectionnant des fournisseurs, parvienne à l'avenir à une trajectoire de décarbonisation vers un net zéro en 2050 également pour les placements collectifs en Suisse et à l'étranger.
- Avec son octroi de hypothèques vertes, la CPEV se trouve dans une phase initiale. Une stratégie de croissance lui permettrait à l'avenir de contribuer de plus en plus à la décarbonisation accélérée de l'immobilier dans ce segment influençable en Suisse.
- Pour les autres financements immobiliers, un processus devrait être mis en œuvre qui aboutisse à une trajectoire de croissance des Green Bonds ou des financements équivalents – utilisées pour les hypothèques vertes 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, la planification des mesures est à ajuster en permanence afin de pouvoir atteindre le zéro net au plus tard en 2050. Un objectif intermédiaire plus ambitieux devrait également être fixé pour 2030, de sorte qu'il existe un potentiel d'atteindre le zéro net d'ici 2040.