



# Compatibilité climatique

## Caisse de prévoyance de l'État de Genève CPEG

### 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 d'activités 2023](#), les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs en Suisse: 90%.
- Placements immobiliers indirects dans des placements collectifs en Suisse: 6%
- Hypothèques: 4%
- Green Bonds immobiliers: 0%

### Stratégie de durabilité de l'immobilier

#### ■ Placements immobiliers directs :

Pour ses placements immobiliers, selon l'article «[Améliorer le bilan énergétique du parc immobilier tout en le valorisant](#)» paru dans un bulletin sur l'immobilier durable de 2017, elle est le premier propriétaire de logements du canton de Genève et détient même un des plus gros parcs immobiliers en Suisse.

Dès 2017, la CPEG s'est doté d'une [Politique générale du développement durable](#) définissant les principes généraux de durabilité et incluant déjà le secteur de l'immobilier, et donne quelques précisions dans le [Rapport sur la durabilité des investissements 2023](#) :

- Pour ses investissements immobiliers, la CPEG privilégie l'investissement direct en Suisse, dans une optique de long terme et de stabilité.
- La CPEG investit majoritairement dans des biens d'habitation à loyer abordable.
- Ainsi, elle privilégie les immeubles locatifs résidentiels dans le Canton et investit depuis longtemps dans des immeubles à loyers subventionnés (HLM/HM/LUP) ou

contrôlés (LGZD). La Caisse est actuellement propriétaire de 830 logements aux loyers contrôlés.

- La CPEG détient 12% du capital-actions de Logement Social Romand SA (LSR). Cette société anonyme, créée en 1980, encourage la construction de logements à loyers avantageux en Suisse romande, ainsi que dans les régions avoisinantes et lutte contre la spéculation sur le marché du logement. Bien qu'organisée en société anonyme, la société est très proche de la philosophie du logement coopératif. Ses immeubles (761 logements) sont gérés par la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne (SCHL).
- Dans ses travaux de rénovation, d'entretien ou de gestion courante, la Caisse vise à utiliser des matériaux recyclables, à réduire les déchets, à diminuer la consommation énergétique de son parc immobilier et, pour le solde, à augmenter la proportion d'énergie renouvelable utilisée.

Selon sa [présentation sur l'immobilier](#), la CPEG suit de près les activités de la [Fondation Résidences Prendre Soins et Accompagner \(RPSA\)](#), fondation de droit privé dont elle est la fondatrice ainsi que le propriétaire immobilier. Cette fondation gère trois établissements médicaux sociaux (EMS). Elle gère également une résidence destinée à accueillir des seniors autonomes.

Suite à la demande de l'Alliance climatique, la CPEG communique en mai 2023, dans sa [réponse de mai 2023](#), les éléments suivants concernant sa politique de soutien aux activités sociales. La CPEG collabore avec plusieurs entités qui sont actives dans le domaine social de l'intégration, dans celui du soin aux personnes âgées, de la santé et celui du logement d'utilité publique. Parmi ceux-ci, la CPEG collabore régulièrement pour louer et/ou créer des possibilités d'hébergement individuelles ou collectives à des personnes suivies par les Etablissements publics pour l'intégration (EPI), dans la réalisation d'EMS pour les personnes âgées (3 EMS et 1 résidence) avec Résidences Prendre soin et accompagner (RPSA), société

d'exploitation appartenant à la Caisse. L'institution a également un projet important pour un Centre de chirurgie ambulatoire et d'ophtalmologie pour les HUG, en cours de construction. Par ailleurs, la CPEG est un important actionnaire de la société Logement Social Romand (LSR), Maître d'Ouvrage d'Utilité publique (MOUP) qui gère un parc immobilier de plus de 800 logements d'utilité publique à loyers abordables.

Selon l'article «Améliorer le bilan énergétique du parc immobilier tout en le valorisant» de 2017, la CPEG avait travaillé déjà à :

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique des immeubles avec des investissements justes et économiquement supportables pour la Caisse.
- Diminuer la consommation et accroître la part renouvelable des sources d'énergie pour la production de chaleur.
- Poursuivre les projets pilotes avec les Services industriels de Genève (SIG) pour la mise en place de solutions innovantes d'efficacité énergétique pour remplacer les énergies fossiles.
- Mise en place d'actions Eco-logement pour accompagner les locataires dans la gestion de leur consommation de leur logement.

Selon le même article, sur la base de l'état des lieux de son parc immobilier et du suivi des indices de dépense de chaleur (IDC), équivalent à la consommation d'énergie en MW/m<sup>2</sup>/a, la CPEG avait défini les priorités de ses travaux de rénovation et élaboré un programme décennal (2016-2026). Ce dernier a été homologué par l'Office cantonal de l'énergie OCEN et lui sert de fil rouge. Un budget annuel de CHF 30 millions est investi dans la rénovation du parc immobilier, dont une grande partie est en lien avec les économies d'énergie.

La CPEG est également partenaire avec les Services industriels de Genève (SIG) pour des projets pilotes via la mise en place de solutions innovantes, dont un projet de chaufferies efficaces et des actions Eco-logement (éco21) pour accompagner les locataires dans la gestion de leur consommation de leur logement (eau chaude, luminaires plus performants, appareils ménagers avec une meilleure performance énergétique).

La CPEG vise également la densification de la végétalisation sur les toits et au sol autour des bâtiments avec des essences indigènes, la perméabilisation des surfaces extérieures et l'amélioration des cours pour en faire des espaces de vie plus agréables pour les locataires et au cas échéant pour la population du quartier.

Pour son parc immobilier, elle a défini en 2022 une Stratégie énergétique :

- Conserver dans la durée le patrimoine immobilier dans un état de d'entretien convenable et améliorer le bilan énergétique des immeubles du parc d'une manière économiquement supportable.
- Poursuivre la réalisation du programme décennal des opérations de rénovation, 60 bâtiments en cours de rénovation, à l'étude ou planifiés à 2026.
- Poursuivre l'optimisation de la performance énergétique du parc immobilier, diminuer la consommation et accroître la part renouvelable des sources d'énergies de production de chaleur.
- Poursuivre la modernisation des installations de production de chaleur et sortie du mazout pour 2030.
- Poursuivre les projets pilotes avec SIG pour la mise en place de solutions innovantes pour remplacer les énergies fossiles.

Selon un nouveau article «Que fait la CPEG dans le domaine de l'immobilier durable ?» de 2021 les plans de mesures déjà engagés ont été poursuivis et désormais complétés par la substitution des énergies fossiles via le raccordement des installations au réseau de chauffage à distance (CAD) ou par la mise en place de solutions renouvelables alternatives, par l'installation des panneaux solaires dans ses constructions comme dans ses rénovations, en utilisant l'énergie solaire pour alimenter des pompes à chaleur, les installations techniques et les communs des immeubles, voire ses logements. Elle accompagne l'installation de ces panneaux par de la végétalisation. Elle a pour ce faire recensé tous les lieux présentant un potentiel d'amélioration et a lancé plusieurs projet pilote pour densifier la végétalisation, entre autres dans les cours des immeubles, lesquelles sont accessible à la population dans la mesure du possible.

Selon le Rapport sur la durabilité des investissements 2022 la Caisse a adopté les objectifs suivants concernant les placement immobiliers :

- Neutralité carbone à l'horizon 2050.
- Définition de plans d'actions adaptés à chaque immeuble afin de réduire leurs émissions de CO<sub>2</sub> et leurs consommations d'énergie.
- Sur les nouvelles acquisitions, l'évaluation environnementale est systématique et fait partie intégrante de l'analyse ESG qui est menée.
- Enfin, la CPEG travaille à la conception d'une charte des « travaux verts » que ses prestataires s'engageront à respecter.
- En plus de la sortie du mazout d'ici 2030, la CPEG planifie un raccordement de 60% des surfaces énergétiques (SRE) de ses immeubles au chauffage à distance développé par les SIG.
- A travers un outil développé avec les SIG, la Caisse peut situer l'ensemble de ses immeubles qui seront raccordés à ces réseaux et analyser quels bâtiments

hors zones sont éligibles à une solution renouvelable alternative, testée dans le cadre de projets pilotes avec les SIG.

- Ces derniers planifient une augmentation de part renouvelable de ces réseaux thermiques à 80% d'ici 2030.
- Pour s'assurer de pouvoir atteindre cet objectif, la CPEG a développé avec les SIG un outil de planification, « Géostrat », qui permet de situer tous les immeubles éligibles sur la carte des réseaux thermiques structurants et de déterminer ainsi la temporalité de leur raccordement.
- La CPEG a implémenté et mis en pratique la réutilisation d'éléments de construction entiers permettant de maintenir les matériaux dans le cycle et éviter les processus de retraitement.
- Lors de projets de construction et de rénovation, la CPEG s'efforce de réutiliser les éléments de construction afin de maintenir les matériaux dans le cycle et éviter les processus de retraitement. Elle a entre autres mis en place en collaboration avec la société SOREVA, une plateforme pour la réutilisation des déchets minéraux.
- La CPEG a effectué une analyse du potentiel photovoltaïque de ses immeubles et s'engage dans l'augmentation dans la construction de nouvelles installations sur les toitures de ses immeubles afin d'augmenter leurs quantités. 1'000m<sup>2</sup> de panneaux sont d'ores et déjà installés sur les toits des bâtiments de la CPEG.
- Lors de chacune des rénovations et nouvelles constructions effectuées, un intérêt particulier est donné au réemploi de matériaux de construction. La CPEG utilise notamment la plateforme numérique *REUZI*, une plateforme collaborative pour diffuser les bonnes pratiques sur le réemploi des matériaux et favoriser l'échange de ces derniers d'un chantier à un autre. Elle collabore également avec la société *Materium* pour la réutilisation des matériaux et autres éléments de constructions de ses chantiers.

Le [Rapport sur la durabilité des investissements 2023](#) informe que la Caisse a établi une planification du raccordement au CAD (chauffage à distance) pour les 15 prochaines années de ses immeubles, afin de réduire drastiquement ses émissions de CO<sub>2</sub> en vue d'atteindre les objectifs fixés par l'Accord de Paris et les objectifs cantonaux du plan directeur des énergies (PDE) en 2030 et 2050.

Afin de concrétiser l'atteinte des objectifs du canton en 2030 pour l'électromobilité, la CPEG a réalisé plusieurs projets pilotes visant à pré-équiper de bornes électriques son parc immobilier et a rejoint la task force de l'Etat sur l'électromobilité. Actuellement, environ 500 places de

parc pré-équipées ont été réalisées. Ces premiers projets pilotes seront suivis par un déploiement plus large des installations électriques à l'échelle du parc de la CPEG dans les années à venir.

Selon le [Rapport sur la durabilité des investissements 2023](#), la CPEG participe également à un projet pilote avec l'Université de Genève (UNIGE) et les SIG en vue de mettre en place des dispositifs de pédagogie et de sensibilisation à destination des locataires pour limiter les différentes consommations (eau, électricité, chauffage, ventilation, etc.) et aider à la mise en place des bons gestes et bonnes pratiques permettant d'avoir un impact fort à la fois en termes environnemental et financier (maîtrise des charges).

Avec le [Rapport sur la durabilité des investissements 2022](#), la CPEG avait publié pour la première fois les émissions de CO<sub>2</sub> et un grand nombre de données énergétiques et de consommation d'eau de son parc immobilier, en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. L'intensité CO<sub>2</sub> (Scope 1) a diminué de 28 kg/m<sup>2</sup> en 2013 à 23.3 kg/m<sup>2</sup> en 2021 et à 20.6 kg/m<sup>2</sup> en 2022. Le total de l'intensité CO<sub>2</sub> du Scope 1 et Scope 2 a baissé également et compte 24.3 kg/m<sup>2</sup> en 2022. Finalement, le total de l'intensité CO<sub>2</sub> Scope 1, Scope 2 et des émissions indirectes de l'électricité des locataires (partie du Scope 3) se situe à 28.6 kg/m<sup>2</sup>.

Dans son [Rapport sur la durabilité des investissements 2023](#), la CPEG publie à nouveau l'intensité énergétique et de CO<sub>2</sub>, l'indice de chaleur et le mix énergétique de son parc. L'intensité CO<sub>2</sub> (Scope 1) a diminué de 28.2 kg/m<sup>2</sup> en 2013 à 23.3 kg/m<sup>2</sup> en 2021 et à 17.6 kg/m<sup>2</sup> en 2023. Le total de l'intensité CO<sub>2</sub> du Scope 1 et Scope 2 a baissé également et compte 20.9 kg/m<sup>2</sup> en 2023.

- La réduction de l'intensité CO2 Scope 1 entre 2021 et 2022 s'élevait à 12%, celle entre 2022 et 2023 à 15%, présentant une baisse entre 2021 et 2023 (2 ans) de 25%.
- La baisse entre 2013 et 2021 (8 ans) était seulement 17%.
- En résumé, les mesures mises en place depuis environ 2020-2021 ont permis une très forte accélération par rapport à la période 2013-2021.
- La CPEG planifie un raccordement de 60% des surfaces énergétiques (SRE) de ses immeubles au chauffage à distance développé par les SIG, ce qui indique également que cette trajectoire de décarbonisation se poursuivra.
- En effet, en tant que plus grand propriétaire immobilier du canton de Genève, la CPEG a l'obligation indispensable de jouer un rôle de premier plan dans le [plan climat cantonal 2030](#) en ce qui concerne les émissions de CO2 de ses immeubles.
- Le [plan climat cantonal \(deuxième génération de 2021\) a pour objectif de réduire de 60% les émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre totales \(bâtiments, transports, etc.\) d'ici 2030 par rapport à 1990](#) (document p. 11) et d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Concernant les immeubles, le plan climat cantonal de 2021 vise à réduire d'environ 55 %, en dix ans (donc d'ici 2030), la consommation d'énergie primaire fossile par habitant-e et à développer les solutions de substitution basées sur les énergies renouvelables (en particulier réseaux thermiques).
- De son côté, en adoptant un [Pacte climatique](#), SIG s'est fixée un plan d'action pour multiplier par 7 ses efforts dans la transition énergétique.
- SIG multiplie les actions pour concrétiser le Plan directeur de l'énergie (PDE) afin de sortir le canton de Genève de la dépendance aux énergies fossiles, réduire les émissions de CO2 de 60% à l'horizon 2030 et développer les énergies renouvelables. Le Pacte climatique donne un coup d'accélérateur à cet engagement. L'entreprise publique investira 1,5 milliard CHF dans la construction de réseaux thermiques écologiques afin d'atteindre les objectifs cantonaux de 1150 GWh de chaleur et 150 GWh de froid à l'horizon 2030 composés à 80% d'énergie renouvelable.
- SIG développe des réseaux thermiques renouvelables, comme GeniLac, un réseau de chaleur et refroidissement qui fonctionne avec l'eau du lac Léman, et le CAD, un réseau de chauffage à distance alimenté par plusieurs sources d'énergie, dont la récupération de chaleur, issue notamment de l'usine d'incinération des Cheneviers, ainsi que la géothermie.
- Ce plan de mise en œuvre concret permettra à la CPEG de réaliser à son tour des planifications concrètes par bâtiment pour son parc immobilier et d'élaborer ainsi sa propre trajectoire de décarbonisation avec des objectifs contraignants compatibles avec le plan climat cantonal.
- En conclusion, il est fortement probable que la trajectoire de décarbonisation de la CPEG permettra une réduction de l'intensité en CO2 avec inclusion du [Scope 2](#) en ligne avec le Plan Climat.

#### ■ Placements immobiliers indirects :

Le [Rapport sur la durabilité des investissements 2022](#) informait que la CPEG est investie dans quatre fonds immobiliers. Elle entreprend un travail d'engagement afin que tous les fonds investis publient les données ESG selon des standards reconnus. Elle avait récolté et publié les données relatives aux consommations énergétiques et en eaux et des émissions de CO2 des trois des quatre fonds immobiliers. Après étude des rapport de gestion des fonds investis, tous les fonds ont formulé des critères de durabilité, trois fonds avaient défini un chemin de réduction des émissions CO2 avec un objectif net zéro d'ici 2050 respectivement 2040 pour l'un des fonds. Deux des quatre fonds investis montraient une réduction des émissions CO2 de leur parc immobilier. Concernant les deux autres fonds, les données relatives aux émissions CO2 n'étaient pas publiées ou ne permettaient pas encore de distinguer un chemin vers une décarbonisation du parc immobilier. Les deux derniers fonds n'avaient pas encore publié un chemin de réduction.

Dans le [Rapport sur la durabilité des investissements 2023](#), la CPEG identifie les fonds et publie nouvellement toutes les données d'intensité CO2 et énergétiques des quatre fonds avec parc existant. Ceux-ci sont [Credit Suisse](#), [la Immo.PK](#), [Fundamenta Group Investment Foundation](#), [Fundamenta Real Estate AG](#) et [Swiss Prime Foundation de placement](#). Deux fonds ultérieurs, [Realitim II](#) et [Realitim III](#), sont dédiés à du développement immobilier. Realitim accorde une attention particulière aux aspects environnementaux dans la construction de ses bâtiments ; 100% des bâtiments de Realitim II utilisent de l'énergie renouvelable pour la production de chauffage et disposent d'installations photovoltaïques. 83% des bâtiments ont une certification Minergie et une toiture végétalisée. Realitim III est encore en phase de déploiement, une attention particulière aux dimensions environnementales est également donnée.

La collection des intensités CO<sub>2</sub> constitue une très bonne base pour amener l'immobilier indirect sur une trajectoire de décarbonisation solide et démontrable, avec une perspective de zéro net si possible en 2040.

Le reporting démontre que seuls deux des quatre fonds avec parc immobilier existant publiant leurs données de durabilité montrent une réduction des émissions CO<sub>2</sub> de leur parc immobilier, dans un cas dû à la réduction de l'intensité énergétique, dans l'autre dans la réduction de la proportion de chauffage au gaz et au mazout. Concernant les deux fonds dédiés à du développement immobilier, les données relatives à la conformité des normes énergétiques et qui comprennent les émissions CO<sub>2</sub> du Scope 1 (émissions directes) et les Scopes 2 et 3 ne sont pas publiées.

Par conséquent, une véritable 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 de la totalité des gestionnaires en exigeant leur adhésion au zéro net au plus tard 2050 et une trajectoire de décarbonisation ambitieuse. .
- 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 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 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 :

Selon une communication à l'Alliance climatique de mai 2023, la CPEG a récemment commencé à octroyer des hypothèques vertes à ses membres en ligne avec sa charte d'investissements responsable et offre des conditions plus avantageuses pour le financement de biens immobiliers durables ou rénovations visant l'efficacité énergétique. Concrètement, le futur propriétaire peut obtenir une réduction de taux d'intérêts sur présentation d'un certificat Minergie ou un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB).

La CPEG investit dans des Green Bonds – toutefois en volume inconnu – mais n'a pas d'objectif de croissance spécifique aux Green Bond immobiliers.

En conclusion, à l'exception de l'introduction récente d'une hypothèque verte, une stratégie concernant les propriétaires immobiliers externes influençables, notamment pour une voie de croissance des rénovations avec efficacité énergétique et décarbonisation optimales, n'est pas encore visible.

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

- En cas d'investissement dans des fonds hypothécaires, engagement auprès des gestionnaires en leur demandant 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. 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 CO<sub>2</sub> et inventaire ESG**

#### ■ Placements immobiliers directs :

Comme mentionné ci-dessus, la CPEG mesure an par an l'intensité énergétique ainsi que les émissions des scopes 1, 2 et 3 (concernant l'électricité des locataires) de ses immeubles. De plus, elle publie le mix énergétique de son parc immobilier. Son moyen sont les logiciels de la société Signa-Terre SA qui lui permettent de suivre constamment les performances environnementales de l'ensemble de son parc immobilier.

- Le reporting devrait inclure aussi une qualification des émissions générées en externe par la mobilité des utilisateurs (Scope 3 avd) .
- La prise en compte avec qualification et quantification approximée de l'énergie grise (Scope 3 upstream) dans les décisions de planification devrait également faire partie du reporting.

#### ■ Placements immobiliers indirects :

Comme mentionné ci-dessus, la CPEG a publié les intensités CO<sub>2</sub> des quatre fonds immobiliers avec parc existant.

#### ■ Hypothèques :

Les émissions de CO<sub>2</sub> financées par le portefeuille d'hypothèques n'ont pas été mesurées et publiées.

### **Objectifs de décarbonisation pour les émissions directes et indirectes de CO<sub>2</sub> et planification des mesures**

#### ■ Placements immobiliers directs :

Comme mentionné ci-dessus, il est évident que la trajectoire de décarbonisation de la CPEG a connu une accélération permettant une réduction de l'intensité en CO2 en ligne avec le Plan Climat du Canton de Genève.

#### Placements immobiliers indirects :

Aucun objectif concret n'est encore 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.

---

#### Commentaire de l'Alliance climatique

- En raison de l'introduction récente de l'hypothèque verte, une trajectoire de croissance n'est naturellement pas encore visible pour cet axe d'action.

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

#### ▪ Placements immobiliers directs :

Comme mentionné ci-dessus, la CPEG a commencé à publier les premiers résultats de sa trajectoire de décarbonisation.

#### ▪ Placements immobiliers indirects :

Comme mentionné ci-dessus, la CPEG a commencé à publier les premiers résultats d'une trajectoire de décarbonisation.

#### ▪ 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**

Caisse de pension «Good Practice» :

- Pour les placements immobiliers directs, une trajectoire de décarbonisation avait été définie avec un objectif de neutralité carbone d'ici 2050. Sous la **stratégie énergétique**, 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 **UN Sustainable Development Goals** pertinents.

- 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. Une majorité des fonds immobiliers investis ont également définis des objectifs de décarbonisation. Une certaine performance de système vers le zéro net en 2050 est perceptible.
- Avec la mise en œuvre récente d'hypothèques vertes, la CPEG 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 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.



### **Tendance**

Evaluation: potentiel au Vert

---

#### Commentaire de l'Alliance climatique

- Avec sa **Politique générale du développement durable** et sa **Stratégie énergétique pour le patrimoine immobilier**, sa volonté de raccorder 60% de ses immeubles au réseau de chauffage à distance d'ici 2030, la CPEG 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 décarbonisation déjà entrepris qui montre une forte accélération de la trajectoire de décarbonisation.
- Sur cette base, la CPEG 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 décarbonisation 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.