



Compatibilité climatique

Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Fribourg CPPEF/Pensionskasse des Staatspersonals Freiburg PKSPF

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 annuel 2022 et, pour l'immobilier indirect, les gérants y listés, les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs en Suisse : 78%
- Placements immobiliers indirects en Suisse : 12%
- Placements immobiliers indirects à l'étranger : 10%
- Hypothèques : 0%
- Green Bonds immobiliers : 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

■ Placements immobiliers directs :

Dans son Règlement des placements immobiliers directs de juin 2022, la CPPEF déclare acquérir des biens immobiliers dans une optique à long terme en tenant compte des considérations environnementales, sociétales et de gouvernance et ne pas recourir à une politique de vente active, sous réserve d'une restructuration du portefeuille ou de la réalisation d'un objectif de placement stratégique précis. Lors de la construction d'immeubles, la CPPEF s'oriente à un standard énergétique reconnu. Dans le cadre d'un échange avec l'Alliance climatique de mai 2023, la CPPEF précise qu'elle privilégie les nouvelles constructions à l'achat d'immeubles afin d'avoir plus de contrôle sur la qualité de son parc immobilier.

Le règlement prévoit des rénovations et des assainissements des immeubles selon le degré d'urgence, les impératifs de rentabilité, et les considérations écologiques. Les travaux nécessaires sont planifiés en tenant compte des aspects géographiques et architecturaux. Selon l'information lors de la réunion de mai 2023, lors d'assainissements, des mesures sont mises en place pour que les locataires puissent dans la mesure du possible rester dans les ensembles résidentiels ou les bâtiments.

La Charte d'investissement responsable de la CPPEF dispose la gestion responsable de son portefeuille immobilier tout en respectant l'objectif économique fixé.

Dans son bulletin de mai 2021, la CPPEF avait informé de ses mesures sur son parc immobilier, 89% étant localisé dans le Canton de Fribourg. Ses constructions récentes sont majoritairement réalisées avec le «standard Minergie».

Selon le nouveau bulletin de novembre 2022 et la partie du rapport 2022 consacrée à la durabilité de la CPPEF en 2022, la CPPEF a débuté l'électrification de la totalité des 2800 places de parc souterraines situées dans ses bâtiments, pour donner ainsi la possibilité à l'ensemble de ses locataires de faire le choix de la mobilité électrique.

Dans ces publications, la CPPEF présente également sa trajectoire de décarbonisation. Elle précise lors de la réunion de mai 2023 qu'elle s'engage explicitement à atteindre l'objectif zéro net en 2050. La Caisse a fait analyser la consommation d'énergie et les émissions de CO2 de son parc immobilier. Comme le montre un diagramme du bulletin de novembre 2022 établi par le prestataire

de services ~~Signa-Terre~~, ses émissions de CO2 s'élevaient fin 2021 à environ 22 kg CO2/m2/an. Fin 2022, selon information en mai 2023, elles étaient à 19.5 kg CO2/m2/an. La Caisse a élaboré un chemin de réduction des émissions de CO2 plausibilisé avec Signa Terre. Un plan concret comprenant des assainissement de l'enveloppe des bâtiment et la transition aux énergies renouvelables a été mis en place. Un montant 150 Mio CHF, soit 10% de la valeur du parc immobilier direct de la CPPEF, a été approuvé pour les cinq ans à venir pour l'assainissement de 15 bâtiments et la réalisation d'étude de potentiel photovoltaïque. En plus de ce budget d'assainissement, le raccordement au chauffage à distance est réalisé partout où l'infrastructure le permet. Cet ensemble de mesures permettra une baisse de près de 20% des émissions de CO2 par m2 d'ici 2027. et d'arriver à une valeur de 15 kg CO2/m2/an d'ici 2030, ce qui correspond à une réduction d'environ 30% par rapport à 2021. La CPPEF annonce que d'autres investissements suivront pour atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2050.

- Avec son analyse et son paquet de mesures concrètes et avec son engagement de principe pour le zéro net en 2050, ensemble avec son objectif 2030, permet de postuler que la CPPEF se pourrait trouver en futur sur une trajectoire fondamentalement ambitieuse.
- Pourtant, l'effort d'assainissement avec l'objectif de réduction de 30% d'ici 2030 donne l'impression d'être peu ambitieux.
- La majeure partie de l'effort de décarbonisation – 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 [Plan Climat du canton de Fribourg](#) a pour objectif de réduire de 50% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Il inclut les bâtiments. Le [document du Plan Climat](#) parle en particulier dans le plan de mesures [le rôle d'exemple de l'État](#) également pour ses immeubles. La CPPEF, en tant qu'institution de droit public du canton, devrait faire partie de cette exemplarité et s'aligner sur le plan des bâtiments publics (page 118, etc.), notamment parce qu'elle est explicitement mentionnée comme acteur (page 112).
- Dans cette optique, une véritable stratégie immobilière qui tient aussi compte des [UN-Sustainable Development Goals](#) pertinents reste à développer.

Le développement de cette 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](#), sachant que l'électromobilité emporte aussi des émissions du type [Scope 3 upstream](#)).
- Intégration dans le reporting du [Scope 2](#) (surtout chauffage à distance si possible 100% renouvelable, électricité 100% renouvelable).
- 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](#), proximité des transports publics, restriction des places de stationnement pour les véhicules motorisés individuels, maximisation des places de stationnement protégées pour les vélos).
- Régulation anticipative de la consommation via la technique du bâtiment et l'engagement des locataires en combinaison avec le 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.
- 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 :

Dans le ~~règlement des placements immobiliers indirects~~ de juin 2022, les placements immobiliers indirects doivent répondre aux principes de durabilité fixés par l'article 5 du ~~règlement sur les placements mobiliers~~.

La ~~Charte d'investissement responsable~~ de la CPPEF mentionne appliquer la même philosophie d'investissement à ses placements immobiliers

indirects qu'aux placements mobiliers, en gérant de façon responsable son portefeuille immobilier tout en respectant l'objectif économique fixé.

La CPPEF fait savoir à l'occasion de la réunion de mai 2023 que, dans le cadre de la mise en place de cette nouvelle Charte, elle a réalisé une évaluation complète de ses placements immobiliers indirects. Les placements en désaccord avec la stratégie ont été désinvestis – il ne semble pourtant pas clair si c'était pour des raisons financières ou en raison de la connaissance des données climatiques/ESG. De plus, elle informe que l'objectif zéro net d'ici 2050 s'applique également aux placements indirects. Une fois que la qualité des données sera suffisante, si des placements immobiliers indirects ne devaient pas correspondre aux attentes de la CPPEF, un désinvestissement pourrait être envisagé. LA CPPEF travaille actuellement à l'aggrégation des informations relatives à la durabilité des placements immobiliers indirects. A l'étranger 90% des fonds investis délivrent un reporting trimestriel. Un travail d'engagement relatif à la fourniture de données est en cours avec les managers de fonds (fonds de fonds). Pour les placements suisses, un travail d'engagement est également en cours. Un premier rapport de durabilité sera publié au printemps 2024.

Le travail commencé sur la collecte des données ESG et climatiques constitue une bonne base pour le développement futur d'une véritable stratégie.

La stratégie climatique devrait viser une trajectoire de réduction rapide des émissions de CO₂, 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 renforcé des gestionnaires en exigeant la documentation des émissions CO₂ par m² 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 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.
- 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 renforcé des gestionnaires en exigeant la documentation des émissions CO₂ par m² 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.

■ 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 :

- 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 :

Selon information lors de la réunion de mai 2023, la CPPEF a fait installer des compteurs énergétiques dans tous ses immeubles. Les émissions CO2 de l'ensemble du parc immobilisé sont publiées (voir ci-dessus). Elles comprennent également les émissions indirectes du Scope 2.

Commentaire de l'Alliance climatique

- Avec environ 22 kg CO2/m2/an, les émissions apparaissent plutôt élevées par rapport à la médiane des caisses de pension. En effet, selon le volet immobilier du test PACTA 2020, cette médiane (base Scope 1) des pairs de la CPPEF est de 12.3 kg CO2/m2/an.
- De plus, concernant le reporting du Scope 2, on ne sait pas si seule l'électricité du bâtiment est mesurée, ou si l'électricité des locataires et l'achat de chauffage urbain sont également enregistrés, et dans quelle mesure leur part fossile est décomposée et affichée.
- L'augmentation de l'ambition et l'accélération de la trajectoire de décarbonisation pour atteindre une réduction de moitié d'ici 2030 sont d'autant plus importantes.
- Des informations plus précises sur l'intégration des émissions du Scope 2, à savoir l'énergie achetée à l'extérieur via le chauffage urbain et l'électricité, ainsi que des émissions générées en externe par le transport des utilisateurs (Scope 3 aval) dans les décisions de planification sont encore en attente.
- 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 :

Aucun reporting avec indicateurs ESG et émissions de CO2 n'est perceptible pour les biens immobiliers investis dans des placements collectifs 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 «Indice environnementaux pour les fonds immobiliers» de l'AMAS.

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

■ Placements immobiliers directs :

Avec la trajectoire de décarbonisation actuelle, il reste encore à déterminer si celle-ci tournera compatible avec 1,5°C pour le parc immobilier.

Placements immobiliers indirects :

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.

■ Autres financements et Green Bonds immobiliers:

Aucun objectif concret n'est perceptible pour une trajectoire de croissance résolue pour 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 CO2 directes et indirectes réalisée depuis 2020.

■ Placements immobiliers indirects :

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.

■ 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 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, les objectifs à court et moyen terme de réduction des émissions CO2 démontrent que la CPPEF s'est engagée sur une voie de décarbonisation vers le zéro net au plus tard en 2050.

Toutefois :

- Pour l'immobilier direct, l'effort d'assainissement avec l'objectif de réduction de 30% d'ici 2030 donne l'impression d'être encore peu ambitieux. Ce n'est qu'un tiers du parcours vers le zéro net en 2050.
- La majeure partie – soit environ la moitié de l'effort de décarbonisation – devrait être réalisée avant 2030, si l'on veut répondre à l'urgence d'atteindre l'objectif de 1,5°C.
- Une performance correspondante de système permettant d'atteindre de manière réaliste l'objectif déjà établi de zéro net au plus tard 2050, ou mieux pour 2040, se dessine, mais devrait être renforcée.
- Pour les placements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger, des activités pour obtenir la décarbonisation vers le zéro net 2050 n'en sont qu'à leurs débuts. Par conséquent, une performance de système vers le zéro net au plus tard 2050 reste à développer.
- En matière d'autres financements immobiliers, aucun engagement n'est perceptible pour une trajectoire de croissance à impact climatique 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 de réduction de moitié d'ici 2030 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 et des objectifs satisfaisants vers le zéro net pour l'immobilier direct en Suisse, une trajectoire de décarbonisation reconnaissable également pour les investissements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger, ainsi qu'un mécanisme pour une trajectoire de croissance définie pour 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 CPPEF – 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

Commentaire de l'Alliance climatique

- Avec sa [Charte d'investissement responsable](#) et sa publication en 2022 d'une trajectoire de décarbonisation, la CPPEF 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.
- Avec son plan de décarbonisation peu ambitieux, la CPPEF reste derrière le [Plan Climat du canton de Fribourg](#) qui a pour objectif de réduire de 50% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 aussi pour les immeubles.
- 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 [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.