Compatibilité climatique CAP Prévoyance

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'activité 2025 et le règlement de placements, les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs en Suisse : 86%
- Placements immobiliers indirects en Suisse : 7%
- Placements immobiliers indirects à l'étranger : 7%
- Hypothèques: 0%
- Green Bonds immobiliers : 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

- Placements immobiliers directs :

Dans son Règlement de placement du 17 juin 2022, CAP Prévoyance intègre certains aspects de durabilités dans ces critères relatifs à l'acquisition de nouveaux biens immobiliers ou pour les décisions de rénovation et d'entretien. Ainsi en termes d'acquisition, en plus des critère économiques l'état énergétique des immeubles et le potentiel de rénovation sont considérés. La qualité architecturale et l'environnement des immeubles sont également pris en compte, ainsi que l'adéquation de la typologie avec la demande actuelle est vérifié. En termes de rénovation, l'amélioration de l'état énergétiques et l'impact sur les locataires représentent des bases décisionnelles au même titre que l'évolution des rendements.

En plus du règlement de placement, CAP Prévoyance a adopté depuis plusieurs années une Charte d'investissement responsable, révisée en 2020 et présentant des critères détaillés de durabilité (Environmental, Social, Governance ESG) pour la gestion de son parc immobilier direct. Elle considère l'intégration de ces critères comme un outil supplémentaire de gestion des risques et s'engage contre le réchauffement climatique en contribuant à la transition énergétique et, notamment, à la réduction des émissions de carbone. CAP Prévoyance met également en application des programmes appelés « Eco 21 » depuis plusieurs années afin de réduire progressivement les consommations électriques, et suit les installations de production de chaleur et d'eau chaude afin d'optimiser les consommations.

En plus de la transition énergétique, CAP Prévoyance porte une attention particulière à l'utilisation rationnelle du sol et des constructions, à la demande actuelle en termes de logement, au bien-être et à la sécurité des locataires et à une exploitation efficiente des immeubles. Elle dialogue avec ses partenaires concernant les différents aspects sociaux et environnementaux.

Dans sa Newsletter de juillet 2021, CAP Prévoyance mentionnait travailler à la définition d'objectifs, notamment en matière d'empreinte carbone, ainsi qu'à la révision des directives de gestion immobilière pour définir la mise en œuvre de la charte. Certaines mesures y sont détaillées :

- connexion aux réseaux de chauffage à distance lorsque cela est possible,
- remplacement progressif des chaudières à mazout,
- installations solaires en toiture.

Selon les informations mises à disposition de l'Alliance climatique en janvier 2024 lors d'un échange, en 2022, CAP Prévoyance a mandaté la société Estia, spécialisée dans l'analyse de portefeuilles immobiliers du point de vue énergétique et développement durable, afin de réaliser un état des lieux détaillé de son parc immobilier, ainsi que de définir le cadre légal et réglementaire cantonal et national. Sur cette base, un plan climat comprenant des objectifs énergétiques et ESG, ainsi qu'un plan d'investissement stratégique à 10 ans présentant des mesures concrètes de décarbonation et de rénovation énergétique (faisabilité validée, coûts en personnel et

financiers évalués) ont été élaborés en interne. Les conclusions de cette analyse ont été présentés et mises à disposition de l'Alliance climatique en février 2024 :

- L'évolution de l'intensité en CO2 du parc immobilier est connue depuis l'année 2000.
- L'intensité CO2 en kg/m2/an a baissé de 17% entre 2012 et 2020.
- Sur la base de l'analyse Estia, CAP Prévoyance a déjà élaboré en interne un plan stratégique visant à s'adapter au Plan Climat du Canton de Genève, dont la mise en œuvre est déjà en cours et qui sera formellement validé en 2024.
- En effet, selon les informations mises à disposition de l'Alliance climatique, la directive de gestion immobilière devrait être révisée d'ici fin 2024. Cette révision a pour but d'intégrer les thèmes de durabilité supplémentaires identifiés par Estia lors de son analyse, de valider les objectifs énergétiques et ESG du Plan Climat et de valider le plan stratégique d'assainissment et de son monitoring.
- 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 (document p. 35).
- Le plan d'investissement stratégique nécessaire à l'atteinte de cette réduction se présente ambitieux et reflète la proportion actuelle de chauffages fossiles élevée sur l'ensemble du parc.
- Selon le monitoring réalisé en 2023 et mis à la disposition de l'Alliance Climatique, les efforts de la caisse portent leurs fruits et les objectifs poursuivis en termes de réduction de l'indice de dépense de chaleur (IDC) et des émissions CO2 pour 2023 ont été dépassés. Ainsi, la stratégie d'assainissement mise en oeuvre a permis de réduire les émissions de CO2 de 19% entre 2020 et 2023.

Le Rapport d'activité 2023 et le Rapport d'activité 2024 ne présentent pas de nouvelles sur ce point.

Commentaire de l'Alliance climatique

- CAP Prévoyance n'a pas encore publié cette stratégie climatique.
- En tant que grand propriétaire immobilier du canton de Genève, la CAP Prévoyance a en effet l'obligation indispensable de jouer un rôle de premier plan dans ce plan climat cantonal 2030 en ce qui concerne les émissions de CO2 de ses immeubles, en mettant en place une stratégie climatique publique et systématique pour faire aboutir le plan du canton à accélérer la rénovation énergétique du parc bâti à Genève.
- Il n'est pas encore clair si seules les émissions directes du Scope 1 ont été mesurées ou si les importantes émissions indirectes du Scope 2 ont également été incluses, qui proviennent en premier lieu du chauffage à distance dans le canton de Genève.

Par conséquent, une stratégie climatique exhaustive, documentée en public et systématique qui s'intègre dans le plan climat cantonal n'est pas encore perceptible. Celle-ci doit viser à la nécessaire réduction rapide, mesurée et prouvée des émissions pour pouvoir atteindre un objectif de réduction de 50% d'ici 2030 par rapport à 2020 selon les selon les critères du rating immobilier de l'Alliance Climatique – qui par ailleurs se présentent équivalents à ceux du Plan Climat – en incluant des objectifs ESG, basée sur une planification systématique qui fixe des objectifs intermédiaires et finaux, qui définit un reporting et dont le contenu repose sur les piliers suivants :

- 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 prédictive de la consommation via la technique du bâtiment et l'engagement des locataires ainsi qu'un suivi étroit énergétique et des émissions de CO2.
- Participation à la minimisation des émissions territoriales de la Suisse passant par la décarbonisation des transports, de l'industrie et des bâtiments via l'exploitation maximale du potentiel photovoltaïque et 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 :

La gestion des actifs immobiliers indirects est déléguée à des mandataires externes. La Charte d'investissement responsable générale les couvre également: «En plus des critères financiers, CAP Prévoyance sélectionne les mandataires relativement à la qualité du processus d'investissement durable (moyens suffisants de recherches et d'analyses, approche cohérente, intégration des facteurs de durabilité, transparence des informations fournies, etc.) et à l'aptitude à respecter les principes d'investissement de la Charte. CAP Prévoyance applique une démarche d'engagement en relation avec les différents aspects de l'investissement socialement responsable ainsi que les enjeux climatiques».

CAP Prévoyance a mis à la disposition de l'Alliance climatique début 2024 des documents ESG de ses véhicules de placement immobilier investis en Suisse et à l'étranger. L'évaluation de l'Alliance Climatique montre qu'ils prennent en compte les critères ESG et publient des données CO2. La vue d'ensemble des objectifs climatiques des différents placements n'est pourtant pas complète.

Commentaire de l'Alliance climatique

CAP Prévoyance dispose de documents ESG de ses gestionnaires.

Pourtant, une stratégie de décarbonisation des investissements immobiliers dans les placements collectifs en Suisse et à l'étranger qui base sur la connaissance des données n'est pas encore visible.

Cette 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 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 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». Concernant ce dernier point, il faut 1) une politique dans le domaine du logement abordable avec loyers inférieurs à la médiane locale du type de logement et avec une densité d'utilisation élevée, et 2) un reporting sur le respect des locataires en cas de démolition ou d'assainissement sans déménagement des locataires, en évitant autant que possible les résiliations de bail, ou bien soutien avec offre précoce d'appartements de remplacement acceptables à des loyers abordables et avec possibilité de retour adéquate en cas de démolition ou de résiliation de bail techniquement inévitable lors de rénovations.
- 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 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 :

- 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 :

CAP prévoyance réalise un suivi détaillé de son parc immobilier. Les émissions de CO2 ne sont actuellement pas publiées mais ont été mises à la disposition de l'Alliance climatique pour son évaluation.

- Placements immobiliers indirects :

Il n'existe actuellement pas de publication détaillée des émissions de CO2 et des d'indicateurs ESG pertinents pour les biens investis dans des placements collectifs. 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.

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

- Placements immobiliers directs :

Les objectifs du plan climat sont de maintenir la substance bâtie, de répondre aux besoins du marché et de réaliser la transition énergétique tout en maintenant la valeur du parc et les objectifs de rendement. Comme mentionné ci-dessus, la stratégie d'assainissement mise en place se base sur les objectifs de réduction du plan climatique du canton de Genève, soit une réduction de 60% par rapport à 2020) des émissions de CO2 d'ici 2030 et la neutralité carbone d'ici 2050. Ces objectifs n'ont pas encore été validés par le conseil de fondation et intégrés dans la directive immobilière.

- 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 en Suisse et à l'étranger.

- Autres financements et Green Bonds immobiliers :

Aucun objectif concret n'est perceptible pour une trajectoire de croissance résolue de 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 :

Comme mentionné plus haut, la stratégie d'assainissement mise en oeuvre a permis de réduire les émissions de CO2 de 19% entre 2020 et 2023. CAP Prévoyance ne publie actuellement pas de suivi d'autres éléments de durabilité.

- Placements immobiliers indirects :

Selon les informations reçues en février 2024, CAP Prévoyance récolte les performances ESG des fonds investis et réalise un travail de suivi. Les différents véhicules de placements ne présentant pas encore tous un reporting unifié, la caisse n'est actuellement pas à même d'agréger la performance climatique et l'évaluation de durabilité de l'entier de ses placements immobiliers indirects. D'ici la fin de l'année 2024, elle devrait pourtant obtenir plus d'éléments sur la performance de ses placements immobiliers indirects grâce à la publication de rapports ESG par son global custodian et par Ethos.

- 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 des Green Bonds ou des financements équivalents pour des immeubles verts.

Klima-Allianz Schweiz

Conclusion

Actuellement, pas encore de trajectoire publiée avec perspective au zéro net 2040 pour les placements immobiliers.

Positif :

- Pour l'immobilier direct, un plan climat comprenant des objectifs énergétiques, ainsi qu'un plan d'investissement stratégique à 10 ans présentant des mesures concrètes de décarbonisation et de rénovation énergétique ambitieuses ont été élaborés en interne. Une performance de système largement optimale vers la réalisation du zéro net en perspective déjà 2040 se dessine, mais n'est pas encore formalisée.
- Pour les placements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger la CAP Prévoyance veut appliquer une démarche d'engagement. Pourtant aucune activité concrète pour obtenir la décarbonisation vers le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 n'est visible. Ainsi, une performance de système vers le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 reste également à développer.

Pourtant :

- Les nouveaux objectifs stratégiques pour l'immobilier direct avec information sur les émissions CO2, développés en interne, n'ont pas encore été publiés.
- En matière des placements immobiliers indirects et d'autres financements immobiliers, aucun engagement n'est perceptible pour une trajectoire de croissance à impact climatique de financements équivalents pour hypothèques vertes et pour immeubles verts.

Une stratégie climatique exhaustive et publiquement contraignante pour une trajectoire de décarbonisation des émissions CO2, incluant les objectifs ESG, fait encore défaut. Cependant, dès que le reporting montrera une réduction substantielle et déjà réalisée, compatible avec l'Accord de Paris, l'Alliance climatique procédera au reclassement au **Vert clair**. Les conditions préalables sont une stratégie climatique globale reconnaissable avec une performance de système optimale pour une trajectoire de décarbonisation qui ouvre une perspective du zéro net 2040, tout en exploitant le potentiel du photovoltaïque et en intégrant la gestion de l'énergie grise dans la planification des bâtiments et la minimisation des émissions dues à la circulation des utilisateurs. La performance de système – considérée dans son ensemble et pondérée par rapport au levier climatique respectif de la CAP Prévoyance – doit ouvrir la perspective d'une trajectoire de réduction 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 2023-2024

Evaluation: Potentiel au Vert clair

Commentaire de l'Alliance climatique

- Pour son parc immobilier, la publication des émissions de CO2 et des objectifs de décarbonisation fait encore défaut.
- Avec le plan climat avec plan d'investissements encore interne pour son parc immobilier, qui prévoit une trajectoire de décarbonisation ambitieuse, CAP Prévoyance a crée une très bonne base pour pouvoir, dans un avenir proche, orienter de manière prospective ses leviers climatiques vers un objectif net zéro en 2040.
- Sur cette base, il faudrait continuer à élaborer une stratégie climatique publique avec un engagement sur un objectif intermédiaire concret et ambitieux qui, sur la base d'un plan de mise en œuvre précis, se traduit en une trajectoire de décarbonisation avec une réduction de moitié d'ici 2030, et qui soit donc en accord avec un objectif net zéro pas beaucoup plus tard que 2040.
- Cette stratégie climatique devrait inclure à la fois les placements collectifs dans l'immobilier en Suisse et à l'étranger et l'«Impact Investing» dans les Green Bonds ou les financements équivalents pour les 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 pas beaucoup plus tard que 2040.
- Pour les autres financements immobiliers, un processus devrait être mis en œuvre qui aboutisse à une trajectoire de croissance des obligations vertes ou les 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, une planification de mesures à ajuster en permanence devrait être mise en œuvre pour atteindre le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040, 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.