Compatibilité climatique CIEPP

(Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionelle)

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

- Placements immobiliers directs en Suisse : 39%.
- Indirects dans des placements collectifs en Suisse : 38%
- Indirects dans des placements collectifs à l'étranger : 9%
- Hypothèques : 14%
- Green Bonds immobiliers : 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

- Placements immobiliers directs :

La CIEPP dispose d'une Politique ESG, qui stipule pour l'immobilier:

- «Lorsque la CIEPP assume le risque de développement et de construction d'un projet immobilier, des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance élevés sont intégrés aux cahiers des charges des différents intervenants (urbanistes, architectes, ingénieurs, entreprises). Parmi les points prioritaires sont inscrits un respect des conditions de travail convenues entre partenaires sociaux, une politique énergétique exemplaire, le recours à des matériaux durables et écologiques et une faveur donnée aux circuits d'approvisionnement courts et à la main-d'œuvre locale. De plus, les réflexions que la CIEPP mène en tant qu'aménageur sont partagées avec les autorités, les riverains et des associations lors de séances de concertation».
- «Afin de réduire l'impact environnemental de son parc immobilier, la CIEPP s'est dotée d'outils de monitoring visant à analyser les performances énergétiques du bâti et à informer les locataires de leur consommation, en lien avec leur comportement (eau, électricité, chauffage et eau chaude sanitaire). Ces audits annuels permettent de calculer l'indice de dépenses de chaleur, d'estimer les émissions de CO_2 ainsi que les consommations d'énergie primaire de tous les immeubles de la CIEPP. Ce suivi environnemental est également une aide à la décision quant à la stratégie de rénovation de la CIEPP, afin d'agir en priorité sur les immeubles énergivores. Lors de la décision d'acquisition d'immeubles existants, une analyse des équipements de production d'énergie ainsi que de l'enveloppe du bâtiment est réalisée pour s'assurer que l'investissement réponde aux exigences de qualité de la CIEPP».

Depuis 2023, la CIEPP publie la performance climatique de son parc dans un rapport de durabilité. Selon son Rapport de durabilité 2024, l'intensité CO2 du parc s'élevait à 12.18 kg CO2/m2 à fin 2024. Le rapport ne précise pas si ce chiffre correspond uniquement aux émissions de Scope 1 ou à celles des Scope 1 et 2. L'intensité CO2 présente une réduction de 21% par rapport à 2023, alors que l'intensité énergétique se réduisait uniquement de 9% et que le mix énergétique restait relativement stable.

Une véritable stratégie climatique présentant des objectifs et des mesures concrets reste à définir.

Commentaire de l'Alliance climatique

Les principes de durabilité et la mesure de la performance énergétique du parc représentent une bonne base pourla mise en place d'une trajectoire vers le zéro net au plus tard d'ici.

Une stratégie climatique exhaustive se reposant sur les piliers suivants sur les piliers suivant reste à développer:

- Elaboration d'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.

Mesures et objectifs :

- Exploitation maximale, au-delà des exigences légales, du potentiel de rénovation énergétique de l'ancien parc immobilier selon le meilleur état de la technique – avec une optimisation maximale dans la réduction de la consommation d'énergie et le passage complet aux énergies renouvelables – et avec la prise en compte, dans les décisions de planification, de l'énergie grise (Scope 3 upstream) et des émissions générées en externe par les achats d'énergie (Scope 2) et par la circulation (Scope 3 downstream).
- Les nouvelles constructions sont conformes aux normes énergétiques les plus avancées au moment de la planification, qui comprennent le Scope 1 (émissions directes) et les Scopes 2 et 3.
- Régulation anticipative de la consommation via la technique du bâtiment et l'engagement des locataires ainsi qu'un suivi étroit énergétique et des émissions de CO2.
- Réalisation maximale du potentiel du photovoltaïque pour la minimisation des émissions territoriales de la Suisse avec la décarbonisation des transports, de l'industrie et des bâtiments via l'augmentation de la production d'électricité solaire.
- Meilleure minimisation possible des pertes d'énergie grise, en choisissant consciemment de rénover ou de construire, en utilisant des matériaux de construction dont l'empreinte carbone est la plus faible possible, en maximisant la réutilisation et la réutilisabilité des matériaux de construction, des composants et des technologies énergétiques (Scope 3 upstream).
- Impact 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 manque encore 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 de rénovation avec 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.

- Placements immobiliers indirects :

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

Commentaire de l'Alliance climatique

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 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 et les recommandations «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» de la CAFP.
- 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 manque encore 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 de rénovation avec 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 de durabilité.

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 de durabilité.

- Hypothèques, 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 :

- Hypothèques vertes avec une efficacité optimale, atteinte par le conseil, les critères d'attribution et le suivi, ainsi que par l'ampleur relative d'une réduction des taux d'intérêt.
- 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 profit de véhicules d'investissement dont la documentation démontre un impact maximal sur le climatou solutions d'investissement comparables pour le financement d'hypothèques vertes à des propriétaires externes.
- 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 :

Depuis 2023, la CIEPP publie la performance énergétique de son parc. Concernant, l'intensité CO2, elle ne mentionne pas si les chiffres publiés se reportent aux émissions de Scope 1 ou si les émissions de Scope 2 sont également prises en compte.

- 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 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» de l'AMAS et les recommandations «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» de la CAFP.

- Hypothèques :

Les émissions de CO_2 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 :

Aucun objectif concret n'est perceptible pour une trajectoire de réduction des émissions de CO2 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.

- Hypothèques, autres financements et Green Bonds immobiliers :

Aucun objectif concret n'est perceptible pour une trajectoire de croissance résolue pour les hypothèques vertes, les Green Bonds ou les financements équivalents pour des hypothèques vertes et des immeubles verts.

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

- Placements immobiliers directs :

La réduction de l'intensité CO2 de 21% entre 2023 et 2024 laisse penser que l'atteinte du net zéro pas beaucoup plus tard que 2040 est réalisable. Pourtant, le mix énergétique est resté stable et aucun plan de décarbonation n'est visible. Ainsi, l'évolutions de émissions vers le zéro net reste à confirmer dans les années à venir.

- 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.

- 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.

Klima-Allianz Schweiz

Conclusion

Pas encore de trajectoire vers le net zéro pas beaucoup plus tard que 2040:

- Pour l'immobilier direct, dans la Politique ESG, est inscrite une intention de décarbonisation pourtant peu précise – un plan de réduction concret avec des objectifs intermédiaires à court et moyen terme en tenant compte des UN-Sustainable Development Goals

fait défaut. Par conséquent, une performance de système vers le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 reste à développer.
- Aucune activité pour obtenir la décarbonisation vers le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 en tenant compte des UN-Sustainable Development Goals n'est visible pour les placements immobiliers indirects en Suisse. Par conséquent, une performance de système vers le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 reste à développer.
- Aucune activité d'engagement pour obtenir la décarbonisation vers le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 n'est visible pour les placements immobiliers indirects à l'étranger. Par conséquent, une performance de système vers le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 reste à développer.
- En matière d'hypothèques et d'autres financements immobiliers, aucun engagement n'est perceptible pour une trajectoire de croissance à impact climatique d'hypothèques vertes, de Green Bonds ou de financements équivalents pour hypothèques vertes et pour immeubles verts.

Une stratégie climatique pour une trajectoire 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 pas beaucoup plus tard que 2040, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié d'ici 2030 et une perspective de zéro émissions nettes en 2040 – fait encore défaut.

Tendance 2023-2026

Evaluation: stagnante

Commentaire de l'Alliance climatique

- Sur la base des mesures des émissions de CO2, il faudrait élaborer une stratégie climatique avec des objectifs intermédiaires concrets et ambitieux, qui, dans le cadre d'un plan de mise en œuvre précis, permettraient d'atteindre une trajectoire de décarbonisation avec une réduction de moitié d'ici 2030, et seraient donc en accord avec un objectif net zéro pas beaucoup plus tard que 2040, tout en tenant compte des UN-Sustainable Development Goals.
- 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 hypothèques, une offre d'hypothèques vertes devrait être mise en place, en particulier pour les rénovations, ainsi qu'un processus conduisant à une trajectoire de croissance.
- Pour les autres financements immobiliers, un processus devrait être mis en œuvre qui aboutisse à une trajectoire de croissance des obligations vertes 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, 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.