Compatibilité climatique Copré

(La Collective de Prévoyance)

Cette documentation est actuellement en cours de mise à jour.

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 : 66%.
- Placements immobiliers indirects dans des placements collectifs à l'étranger : 20%
- Hypothèques (placements collectifs) : 14%
- Green Bonds immobiliers : 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

- Placements immobiliers directs :

Le Rapport annuel 2022 comprend la déclaration de principe que Copré veut se mettre en conformité avec les objectifs de réduction du CO2 aux horizons 2030 et 2050 de la Suisse. La première phase de travaux, qui s'étend jusqu'en 2025, aurait déjà été chiffrée et validée, et des travaux importants sont en cours. Le Rapport annuel 2023 informe que Copré a procédé à une analyse de son portefeuille immobilier suisse et qu'elle a défini des objectifs chiffrés de réduction des émissions de CO2 et d'Indice de dépense de chaleur (IDC) de ses bâtiments aux horizons 2030 et 2050. Selon le Rapport annuel 2025, Copré a transferé en janvier 2026 ses biens immobiliers suisses dans un compartiment de placement à investisseur unique géré par une fondation immobilière, ce qui devrait permettre d'améliorer la gestion durable du portefeuilles immobiliers ainsi que la transparence des données ESG.

Une trajectoire de décarbonation n'est pourtant pas précisée et quantifiée.

Commentaire de l'Alliance climatique

Une stratégie climatique exhaustive n'est en conséquent pas encore perceptible, qui vise une réduction rapide des émissions CO2 à zéro net au plus tard 2050, en incluant des objectifs ESG, qui fixe des objectifs intermédiaires et finaux, qui définit un reporting et dont le contenu repose sur les piliers suivants :

- 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.

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 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 :

En Suisse, Copré investit de manière indirecte au travers de GEFISWISS SA, laquelle développe des projets immobiliers durables décarbonés (utilisation d'énergies renouvelables dans l'esploitation des bâtiments).

Pour les investissements immobiliers réalisés à l'étranger via des placements collectifs, qui représentent 93 % des investissements indirects, Copré ne publie pas de stratégie de décarbonation. Depuis 2024, elle indique effectuer ses investissements par l'intermédiaire d'AFIAA, sans toutefois préciser le groupe de placement concerné. Le groupe de placement AFIAA Global s'est fixé un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050 et intègre, à cet effet, d'autres indicateurs de durabilité environnementaux et sociaux. En revanche, le groupe de placement AFIAA Diversified Indirect ne définit actuellement aucun objectif de durabilité.

Dans ces conditions, il demeure à ce stade difficile d'évaluer la durabilité des investissements immobiliers indirects de Copré.

Commentaire de l'Alliance climatique

Une stratégie de durbailité pour les investissments indirect devrait combiner les axes d'action 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 en cas 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.

- 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 :

- Engagement auprès des gestionnaires des fonds hypothécaires 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 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 le Rapport annuel 2021, Copré a mandaté son gestionnaire de portefeuille immobilier CBRE pour effectuer un audit énergétique complet de son parc immobilier suisse et de planifier un processus de rénovation ambitieux. Cet audit a été fait en 2021, avec l'aide d'une entreprise spécialisée dans le domaine. L'analyse des résultats révèle que les émissions du portefeuille immobilier en Suisse sont d'environ 30 kg CO2/m2/a (Scope 1) à fin 2020. Depuis 2023, Copré publie les indicateurs clés de durabilité selon les recommendations de l'ASIP. Le Rapport annuel 2025 rend compte d'une intensité de CO2 de 19 kg CO2/m2/a (Scope 1 et 2) à fin 2024.

Commentaire de l'Alliance climatique

- Des informations sur l'intégration des émissions des émissions de l'énergie grise (Scope 3 upstream) ainsi que des émissions générées en externe par le transport des utilisateurs (Scope 3 aval) dans les décisions de planification sont encore en attente.
- De même, il manque des informations sur une trajectoire de croissance du photovoltaique.
- Enfin, reste également 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 agrégé 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.

- 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 :

Copré a défini des objectifs chiffrés de réduction des émissions de CO2 et d'Indice de dépense de chaleur (IDC) de ses bâtiments. Elle veut réduire ses émissions à 15 kg CO2/m2/a d'ici 2030, respectivement à 5 kg d'ici 2030. Selon le Rapport annuel 2021, Copré a validé un plan interne ayant pour objectif de diminuer les consommations énergétiques et de décarboner l'énergie consommée. Ainsi, une campagne de travaux en cinq étapes est prévue, selon le degré d'urgence propre à chaque bâtiment. Une trajectoire de décarbonisation n'est pourtant pas précisée et quantifiée.

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 :

Entre 2020 et 2024, Copré a réduit l'intensité carbone de son parc immobilier de 11 kgCO_2/m²/an, notamment grâce à des travaux d'assainissement énergétique. Cette diminution de 47 % en cinq ans laisse entrevoir l'atteinte de l'objectif de 15 kgCO_2/m²/an d'ici 2030. Cette réduction de 50 % des émissions de CO_2 à l'horizon 2030 par rapport à 2020 présente un potentiel favorable pour atteindre l'objectif de zéro émission nette peu après 2040.

Toutefois, un certain degré d'incertitude subsiste quant à l'interprétation de ces résultats. En effet, jusqu'en 2022, les chiffres publiés se référaient exclusivement au scope 1 des émissions de CO_2, tandis que les données de 2023 et 2024 intègrent les scopes 1 et 2. Cette incohérence méthodologique reste à clarifier.Par ailleurs, le Rapport annuel 2025 indique que l'exactitude des données de consommation énergétique n'a pas pu être confirmée. Des incohérences ont été identifiées et les valeurs d'IDC et d'émissions de CO_2 ont été estimées en retenant, pour les années 2020, 2021 et 2022, les données les plus défavorables disponibles (scénario « worst case »).Dans ce contexte, l'avancée réelle du chemin de décarbonation devra être confirmée lors des prochains reportings.

Aucun reporting n'est perceptible sur l'amélioration d'autres éléments de durabilité.

- 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

Actuellement, pas encore de trajectoire publiée et définitivement fixée vers le zéro net d'ici 2050 pour tous les placements immobiliers.

Positif :

- Pour l'immobilier direct, les émissions de CO2 sont publiées depuis 2020 et des travaux visant à réduire ces émissions sont en cours. Ainsi bien qu'un plan de réduction concret avec des objectifs intermédiaires à court et moyen fasse encore défaut et que la cohérence des émissions de CO2 publiées reste à être confirmée, une performance de système vers la réalisation du zéro net d'ici 2050 se dessine.

Toutefois, à l'heure actuelle, ces mesures sur l'immobilier direct ne sont pas encore complétées par des activités axées sur les autres leviers climatiques :

- Le rapport de durabilité de Copré ne permet pas d'identifier clairement une stratégie de décarbonation vers le zéro net 2050 pour les placements immobiliers indirects à l'étranger. Par conséquent, une performance de système vers le zéro net au plus tard 2050 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 tous les placement immobiliers avec une trajectoire de décarbonation 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, objectif intermédiaire de réduction de moitié d'ici 2030 et perspective de zéro émissions nettes en 2040 – fait encore défaut.

Cependant, dès que le reporting montrera une réduction notable des émissions de CO2 basées sur des données cohérentes et potentielement 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 optimale 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 hypothèques vertes et les Green Bonds. La performance de système – considérée dans son ensemble et pondérée par rapport au levier climatique respectif de

Copré – doit ouvrir la perspective d'une trajectoire de réduction potentielement compatible avec l'objectif de 1,5°C de l'Accord de Paris selon les critères du rating immobilier de l'Aliance 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 la déclaration de mise en conformité de son parc immobilier direct avec les objectifs de réduction du CO2 aux horizons 2030 et 2050 de la Suisse et la mesure des émissions CO2, la Copré a fait un premier pas important.
- Pour son parc immobilier propre en Suisse, Copré devrait développer une stratégie climatique reposant sur un plan de décarbonation des bâtiments concret, visant une réduction d'au moins 50% des émissions de CO_2 d'ici 2030. Cette stratégie serait ainsi cohérente avec un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050, tout en laissant la possibilité d'atteindre le zéro net dès 2040.
- La stratégie climatique devrait également inclure les placements collectifs dans l'immobilier à l'étranger, l'octroi d'hypothèques et 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 avant 2050.
- 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 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 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.