Compatibilité climatique Fondation Patrimonia

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 : 47%
- Placements immobiliers indirects en Suisse : 42%
- Placements immobiliers indirects à l'étranger : 11%
- Hypothèques : 0%
- Green Bonds immobiliers : 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

- Placements immobiliers directs :

Avec la Politique d'investissement durable, Patrimonia informe qu'elle est propriétaire en direct de plusieurs immeubles résidentiels locatifs. Ces immeubles ont été sélectionnés et sont gérés en fonction de standards environnementaux ou sociaux, tels que, par exemple, le standard suisse Minergie qui vise la diminution de la consommation d'énergie dans les bâtiments en proposant d'utiliser l'énergie de manière rationnelle et d'avoir recours aux énergies renouvelables.

Le Rapport de durabilité 2023 avait présenté les détails. La fondation s'est donné 13 critères ESG à respecter:

Environnement:
E1 – Energie
E2 – Carbone
E3 – Ressource et déchets
E4 – Eau
E5 – Biodiversité
E6 – Mobilité et déplacement
E7 – Résilience au changement climatique

Social:
S1 – Sécurité et santé des occupants
S2 – Confort et bien-être
S3 – Impact territorial et emploi
S4 – Accessibilité
S5 – Services rendus aux occupants
S6 – Impact social positif

Gouvernance
G1 – Ethique des affaires
G2 – Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques
G3 – Relations parties prenantes
G4 – Gouvernance
G5 – Achats responsables

L'objectif général de la stratégie climatique de Patrimonia consiste dans son engagement à réduire à zéro les émissions dues à la production de chaleur de son parc immobilier. Elle a choisi de s'aligner sur la législation genevoise pour l'ensemble de son parc, dont la majeure partie est située dans ce canton. La Fondation mesure ainsi ses émissions de gaz à effet de serre par l'indice de dépense de chaleur (IDC).

Les objectifs pour l'ensemble du parc immobilier sont :

- Respect des objectifs de la Confédération et des Cantons
- IDC moyen inférieur à 450 au plus tard en 2030
- Pas d'immeuble avec un IDC supérieur à 650 au plus tard en 2030
- Plus de chauffages électriques au plus tard en 2025
- Plus de chauffages au mazout au plus tard en 2030

Au niveau des bâtiments, les objectifs sont :

- immeuble avec IDC supérieur à 650: mise en place de plans d'investissement pour réduire les émissions (CAPEX)
- immeubles avec IDC entre 550 et 650: travaux d'amélioration (travaux ponctuels)
- immeubles avec IDC inférieur à 550: ajustements (optimisation de la chaufferie, contrat à la performance, programme eco 21 des Services industriels de Genève SIG)

- Rénovation: objectif d'IDC inférieur à 400

Des plans d'investissements sont donc mis en place pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, réduire les consommations d'énergie nécessaires à la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire et privilégier les sources d'énergie renouvelables.
Au plus tard en 2030, les indices IDC des immeubles et du parc seront observés et des mesures supplémentaires de réduction ou de compensation seront prises pour poursuivre la réduction des émissions, en fonction des possibilités disponibles à ce moment.

La Fondation dispose de chiffres intensité CO2 de ses immeubles et de son parc immobilier. En effet, elle a diminué les émissions annuelles moyennes du parc de 35 kg à 25 kg d'équivalent CO2 par m2 entre 2017 et 2022, soit une diminution de 29%. De plus, elle met en place les actions nécessaires à l'atteinte des «objectifs». Ces derniers sont visualisés dans le graphique correspondant du Rapport de durabilité 2023 sous la forme d'une surface autorisant un maximum de 15 kg de CO2/m2 et un IDC maximal de 350 MJ/m2 d'ici 2030.

Il en résulte un objectif de décarbonisation de 25 kg/m2 en 2022 à 15 kg/m2 d'ici 2030, soit une réduction de 40% par rapport à 2022. L'interpolation linéaire de la valeur de 2017 et de celle de 2022 permet de conclure une intensité CO2 de 29 kg CO2/m2 en 2020, ce qui correspond à une réduction envisagée de 51% d'ici 2030 par rapport à 2020.

Le Rapport de durabilité 2025 informe que Patrimomia a diminué les émissions annuelles moyennes du parc de 28kg à 21kg d'équivalent CO2 par m2 entre 2022 et 2024, soit une diminution de plus de 25%. En prenant en compte le scope 3, les émissions ont baissé de 32 kg à 23kg, soit plus de 27%. Par conséquent, l'intensité CO2 a diminué de 29 kg/m2 en 2020 à 21 kg/m2 en 2024 (4 années), soit une réduction de 28% (7% par année). Si la courbe de réduction depuis 2020 (4 années) se poursuit sur la base d'une ambition equivalente et de manière linéaire avec 5-7% chaque années les 6 années prochaines, une décarbonisation de 55-70% par rapport à 2030 serait théoriquement atteinte d'ici 2030.

Commentaire de l'Alliance climatique

- L'Alliance Climatique considère que seules les émissions directes du Scope 1 ont été prises en compte dans ces valeurs. En outre, il n'est pas clair si, comme on peut le supposer, Patrimonia entend par «Scope 3» l'électricité consommée par les locataires du Scope 313, habituellement mesurable (voir la nouvelle norme RETDA, largement répandue).
- Sur cette base, pour l'immobilier direct, il en résulte une performance optimale de système vers le zéro net en 2050 avec la perspective d'atteindre le zéro net en 2040 déjà.

Pourtant, un développement de la stratégie climatique immobilière devrait également inclure d'autres éléments:

- La prise en compte formelle, dans les décisions de planification, des émissions générées en externe par les achats d'énergie (Scope 2), par l'énergie grise (Scope 3 upstream), par les achats d'énergie électrique des locataires et par la circulation des utilisateurs (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, soutien de l'électromobilité avec l'offre proactive de bornes de rechargement, maximisation des places de stationnement protégées pour les vélos).
- 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 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.

- Placements immobiliers indirects :

Le Rapport de durabilité 2023 et le Rapport de durabilité 2025 présentent une compilation des données climatiques et ESG disponibles ou demandées auprès des gestionnaires des 11 véhicules d'investissement.

Il en résulte que Patrimonia connaît pour la majeure partie des biens immobiliers indirects les données clés, notamment les intensités CO2. Par contre, entre 2023 et 2025, peu de progrès sont à signaler.

Avec une communication de juillet 2026, la Fondation informe qu'elle a participé à la première saison de vote et de dialogue pour les assemblées générales d'environ vingt fondations de placement immobilières réservées aux caisses de pension selon les nouvelles recommandations d'Ethos.

Commentaire de l'Alliance Climatique

Le travail présenté sur la collecte des données ESG et climatiques constitue, ensemble avec la nouvelle démarche d'Ethos, une excellente 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.

La stratégie climatique devrait fixer, pour tous les gestionnaires en Suisse et à l'étranger, 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 leur adhésion au zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 et la présentation d'une trajectoire de décarbonisation ambitieuse.
- 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.

- 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 :

Comme mentionné plus haut, le reporting semble actuellement se baser uniquement sur le Scope 1.

Commentaire de l'Alliance climatique

- 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, des émissions générées en externe par les émissions de l'énergie grise (Scope 3 upstream) ainsi que par le transport des utilisateurs (Scope 3 aval) dans les décisions de planification sont encore en attente.
- Une évaluation du potentiel pour l'optimisation de la mobilité électrique via les stations de recharge fait encore défaut.
- Une évaluation du potentiel pour maximiser le photovoltaïque fait encore défaut.
- 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 15 «Protect, restore and promote sustainable use of terrestrial ecosystems, ...» en lien avec Goal 15.5 «Take urgent and significant action to reduce the degradation of natural habitats, halt the loss of biodiversity» et 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 :

Comme mentionné ci-dessus, Patrimonia a publié un tableau avec les données clés, notamment les intensités CO2, pour la majeure partie des fonds ou groupes de placement immobiliers indirects.

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

- Placements immobiliers directs :

La trajectoire de décarbonisation actuelle, basée sur le Scope 1, permettra de poursuivre une trajectoire ambitieuse qui pourra tourner vers une compatibilité avec un réchauffement limité à 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 :

Il existe une trajectoire de réduction efficace déjà bien documentée depuis 2017 ainsi qu'un objectif bien fondé et réaliste pour 2030 (voir ci-dessus).

- 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.

Klima-Allianz Schweiz

Conclusion

Pas encore de trajectoire publiée et définitivement fixée vers le zéro net pas beaucoup plus plus tard que 2040 pour tous les placements immobiliers.

Positif :

- Pour l'immobilier direct, réduction documentée d'environ 30% de l'intensité CO2 des émissions directes entre 2017 et 2022 et de 25% entre 2022 et 2024; de plus objectif de réduction d'environ 50% d'ici 2030 par rapport à 2020.
- Une performance optimale de système vers le zéro pas beaucoup plus tard que 2040 se présente, avec la perspective d'atteindre l'objectif zéro net dès 2040.

Toutefois :

- Pour les placement immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger, une stratégie d'engagement initiale est en place avec la demande et compilation de données CO2 et ESG. Toutefois, une stratégie claire avec demande pour une trajectoire de décarbonisation ambitieuse et une déclaration d'intention de procéder à une désélection et à une nouvelle sélection en cas de progrès insuffisants, fait encore défaut. Un potentiel pour une certaine performance du système vers le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 est toutefois perceptible.
- 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 stratégie climatique pour une trajectoire de décarbonisation de toutes les émissions CO2 financées, incluant les objectifs ESG, fait encore défaut. Toutefois, dès que le reporting montrera une réduction substantielle et déjà réalisée, compatible avec l'Accord de Paris, l'Alliance Climatique passera le rating au **Vert clair**.

Les conditions préalables sont la complétion de la stratégie de décarbonisation de l'immobilier direct avec:

- l'intégration de la contribution des émissions indirectes du chauffage à distance et de l'énergie grise dans la planification des bâtiments du parc immobilier ainsi que la minimisation des émissions dues à la circulation des utilisateurs,
- évaluation du potentiel pour l'optimisation de la mobilité électrique via les stations de recharge,
- évaluation du potentiel pour maximiser le photovoltaïque,
- une trajectoire de décarbonisation perceptible pour les placements immobiliers indirects,
- un mécanisme pour une trajectoire de croissance des Green Bonds pour les hypothèques vertes et l'immobilier vert.

La performance de système – considérée globalement et pondérée dans la mesure du levier climatique respectif de Patrimonia – doit ouvrir une perspective pour une trajectoire de réduction de 1,5°C conformément à l'Accord de Paris avec une ambition de zéro net en 2040 selon les critères du rating immobilier de l'Alliance climatique.

↑

Tendance 2023-2025

Evaluation: potentiel au Vert clair

Commentaire de l'Alliance Climatique

- Avec sa documentation sur les données énergétiques et les émissions CO2 en 2017, sur les accomplissements réalisés jusqu'en 2024 et avec son engagement à suivre un plan de mesures ambitieux comprenant la rénovation énergétique de l'enveloppe des bâtiments et l'élimination des sources d'énergie fossiles, Patrimonia a crée une très bonne base pour pouvoir, dans un avenir proche, orienter de manière prospective tous ses leviers climatiques vers un objectif net zéro en 2040.
- L'Alliance Climatique recommande d'intégrer dans la stratégie de durabilité la réduction des émissions dans la phase de construction et/ou de rénovation (énergie grise), les émissions indirectes du chauffage à distance liées à l'utilisation de combustibles fossiles, celles dues à la circulation des utilisateurs ainsi que la prise en compte des UN-Sustainable Development Goals pertinents.
- Pour l'immobilier indirect, l'engagement en cours de ses gestionnaires représente le début d'une trajectoire de décarbonisation systématique.
- Pour mettre cela clairement en œuvre, en l'absence de progrès ou de performances insuffisantes, la 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 devrait être annoncée dès le début puis réalisé avec détermination.
- 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 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.