



Klimakompatibilität

Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel (CPCN)

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 de gestion 2022, les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs en Suisse : 61%
- Placements immobiliers indirects en Suisse : 28%
- Hypothèques : 11%
- Green Bonds immobiliers : 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

■ Placements immobiliers directs :

La CPCN réalise les investissements immobiliers directs principalement dans le canton. Environ 75% des biens correspondent à de l'affectation résidentielle. Dans le respect de l'article 50 de la Loi sur la Caisse de pensions pour la fonction publique du canton de Neuchâtel (LCPEPu), la CPCN, dans sa gestion de la fortune, veille à préserver l'équilibre des investissements dans les différentes régions du canton en étant attentive aux principes de développement durable.

La CPCN fixe dans son Règlement sur les biens immobiliers de la Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel (RImm), entre autres :

- La prise en compte la performance énergétique d'un bâtiment dans le cadre de nouveaux investissements.
- La prise en compte des critères de performance énergétique, de qualité et de durabilité des matériaux lors de rénovations.

Selon ses Lignes directrices d'investissement responsable 2021, la Caisse rénove ses bâtiments conformément au cycle prévu, par des mises aux normes et par un assainissement énergétique approprié permettant des économies d'énergie à long terme et une réduction des gaz à effet de serre. Elle s'engage à maintenir une grande diversité dans son offre d'appartements, que ce soit en matière de typologie, de niveau des loyers sous la contrainte des exigences économiques auxquelles elle doit faire face.

Pour le domaine de l'immobilier les objectifs suivants y sont définis :

- 10% d'ici 2025 comparé à 2020
- 30% d'ici 2030 comparé à 2020
- neutralité carbone d'ici 2050.

En 2021, la CPCN a publié son premier rapport de durabilité. Ensemble avec une communication proactive à l'Alliance climatique de février 2023, les précisions suivantes sont à retenir.

La CPCN utilise un système de suivi qui mesure avec des indicateurs de performance la réalisation de sous-objectifs sciemment sélectionnés parmi les objectifs des UN Sustainable Development Goals suivants, pertinents pour l'immobilier :

- Objectif 14 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques.
- Objectif 8 – Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous.
- Objectif 11 – Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables.

Concernant l'Objectif 14 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques :

- Elle a entamé depuis 2012 une politique de rénovation ambitieuse.
- Les émissions moyennes de CO2 pour l'ensemble du parc immobilier de la CPCN sont de 11.1 kg/m2/a. Ces valeurs sont basées sur sa participation au test PACTA 2020 de l'OFEV.
- Selon son auto-évaluation, ce résultat, légèrement au dessous de la moyenne des bâtiments de l'ensemble des caisses de pensions de 12.3 kg/m2/a publié par le rapport PACTA 2020 pour le volet immobilier (page 16), est la conséquence de sa politique de rénovation ambitieuse qu'elle a entamé depuis 2012.
- En tenant compte des mesures de rénovation et de substitution qui étaient prévues d'ici 2030 au moment de l'étude PACTA 2020, la moyenne relative des émissions de CO2 passe à 9.5kg/m2, ce qui correspond à une réduction de 14.7% par rapport au chiffre de 11.1kg/m2 de 2020.
- Sur la base des résultats PACTA 2020, la CPCN s'engage à atteindre l'objectif zéro net en 2050, avec des objectifs intermédiaires en 2025 et 2030, qui ont été intégrés dans ses Lignes directrices d'investissement responsable 2021 (voir ci-dessus).
- La CPCN a procédé à la certification CECB des bâtiments situés dans le canton de Neuchâtel.
- Dans le cadre de son programme d'assainissement et de son analyse EPIQR+ portant sur l'ensemble du parc de la Caisse, elle évalue les différentes options afin d'améliorer les coefficients énergétiques (isolation façades, toiture, fenêtres, plafond du sous-sol, fenêtres; d'eau chaude sanitaire, etc.) et favorise, à chaque fois que cela est possible, la transition vers des sources énergétiques à caractère durable, en privilégiant le chauffage à distance, le pellet, le bois déchiqueté, la chaleur ambiante (pompe à chaleur) et la géothermie.
- La CPCN s'engage à la pose de panneaux PV et à la mise en œuvre de communautés d'autoconsommation Rétribution à Prix Coutant (RPC).
- Suite à la dite étude EPIQR+, le CECB moyen de ses immeubles se situe à C.
- La CPCN met en place des mesures de sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques en matière de consommation (compteurs individuels, vannes thermostatiques, etc.).
- En outre, elle participe à un projet de recherche et développement sur l'utilisation optimale de l'énergie renouvelable avec pompes à chaleur en étroite collaboration avec le CSEM, le service de l'énergie cantonal et la Confédération.
- Durant l'année 2022, la CPCN a veillé par le biais de ses régies à assurer une température raisonnable dans les logements, sans devoir prêter les locataires (sensibilisation).
- Une étude sur l'optimisation des chaufferies afin d'assurer un fonctionnement correct a également été lancée.
- Lors de nouvelles constructions ou de rénovations, la CPCN s'engage à intégrer des matériaux durables et à appliquer autant que possible une politique de recyclage des matériaux et des appareils.
- Avec la communication mentionnée ci-dessus de février 2023, la CPCN informe que, compte tenu du degré de vétusté de son parc, l'intensité des rénovations ira se poursuivre ces prochaines années avec une volonté de mise aux normes et de réduction des énergies fossiles.

Concernant l'Objectif 8 – Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous :

- La CPCN s'engage à confier des travaux à des bureaux d'ingénieurs, des maîtres d'état et des tiers engagés (entreprises formatrices respectant les bonnes pratiques et les salaires minimaux obligatoires).

Concernant l'Objectif 11 – Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables :

- La CPCN évalue la participation et/ou la définition d'un label durable – Exemples Minergie, CECB, SGNI, SNBS, ImmoLabel, etc.
- Elle s'engage à un objectif minimum de 20% des appartements de son parc conformes à la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» d'ici 2030.
- Elle s'engage à maintenir une grande diversité dans son offre d'appartements, que ce soit en matière de typologie, de niveau des loyers sous la contrainte des exigences économiques auxquelles elle doit faire face.
- A cette fin, elle veut effectuer des sondages de satisfaction des locataires.
- Par l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments, elle prévoit des charges moins élevées pour les locataires.

Selon le rapport de gestion 2022, la Caisse a poursuivi en 2022 la transition énergétique de son parc immobilier à l'appui d'un diagnostic complet (priorités, optimisation, mesures d'efficacité) visant à la fois les enveloppes thermiques, les agents énergétiques, la mise en œuvre de communautés d'autoconsommation, ainsi qu'une sensibilisation fonctionnelle.

- La stratégie pratiquée et sa politique de rénovation auto-déclarée comme ambitieuse qu'elle a entamé depuis 2012, ensemble avec son engagement à atteindre l'objectif zéro net en 2050 avec des objectifs intermédiaires en 2025 et 2030, suivi par la nouvelle analyse de son parc immobilier, permet de postuler que la CPCN se trouve sur une trajectoire fondamentalement ambitieuse qui inclut aussi de manière étendue et déjà pratiquée les [UN-Sustainable Development Goals](#).
- Le [Plan Climat 2022-27 du Canton de Neuchâtel](#) et le [Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'énergie \(RELCEn\)](#) prévoit l'[augmentation du taux d'assainissement des bâtiments par rapport à la situation antérieure](#). Le Règlement contient en Annexe 12 une liste d'établissements de droit public qui devront faire preuve d'exemplarité, où figure aussi la CPCN (ex prévoyance.ne)
- Avec la communication du février 2023 mentionnée ci-dessus, la CPCN veut satisfaire le rôle d'exemplarité établi par ce Règlement.
- L'intensité en CO2 de 11,1 kg/m/a publiée comme résultat de PACTA 2020 n'est que légèrement inférieure à la médiane des caisses de pension suisses rapportée par l'étude [PACTA 2020 pour le volet immobilier](#). Cette moyenne n'est pas connue pour correspondre aux meilleures pratiques. De plus, la comparabilité avec les pairs de la CPCN n'est pas assurée, car il manque des informations sur sa saisie de données pour PACTA 2020 et les émissions CO2 ne sont mesurées que comme [Scope 1](#) (voir en bas).
- Il est donc probable que la valeur déterminée soit substantiellement inférieure à celle qui résulterait des meilleures pratiques actuelles de mesure de l'intensité CO2 des institutions de prévoyance dans le secteur de l'immobilier direct.
- Par conséquent, l'ampleur des efforts de décarbonisation depuis 2012 n'est pas encore claire.
- Avec la communication du février 2023 mentionnée ci-dessus, la CPCN veut satisfaire le rôle d'exemplarité établi par le [Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'énergie \(RELCEn\)](#).
- Pourtant, l'effort d'assainissement avec l'objectif de réduction de 30% d'ici 2030 donne donc 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.
- Il serait légitime que la CPCN, en tant qu'institution de droit public du canton, tout en satisfaisant son rôle d'exemplarité et vu la vétusté de son parc immobilier, reste réservée quant à cette accélération, [pour autant qu'elle ait déjà adopté depuis 2012 le rythme exigé aujourd'hui](#) et qu'elle en fasse état de manière compréhensible.

Le développement de la 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](#)).
- 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](#), restriction des places de stationnement pour les véhicules motorisés individuels, maximisation des places de stationnement protégées pour les vélos, mise à disposition de stations de recharge pour l'électromobilité).
- 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 combinant les axes d'action suivants n'est visible.

Les placements immobiliers indirects en Suisse peuvent être relativement bien influencés. Par conséquent, 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 le faire grâce à leur participation à la norme générale de gestion ESG et climatique GRESB, qui est largement répandue. En Suisse, les gestionnaires 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 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 en cas de performances insuffisantes, désélection de mandats et de fonds en faveur 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.

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 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 :

La Caisse s'est engagée à dédier un chapitre à la durabilité dans le Rapport annuel et publie un Rapport de durabilité au minimum tous les trois ans afin de mesurer les progrès réalisés et prendre les mesures qui s'imposent.

La Caisse a participé au volet immobilier direct dans le cadre du Test PACTA 2020 mené par l'OFEV (voir les résultats et conclusions ci-dessus).

- Le test PACTA ne couvre que les émissions du Scope 1 (émissions directes dues à la production de chaleur propre).
- Des informations sur l'intégration des émissions du Scope 2, à savoir l'énergie achetée à l'extérieur via le chauffage urbain et des émissions générées en externe par le transport des utilisateurs (Scope 3 aval) dans les décisions de planification sont encore en attente.

■ Placements immobiliers indirects :

Aucun reporting avec indicateurs ESG et émissions de CO2 n'est perceptible pour les biens immobiliers 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.

■ Hypothèques :

Les émissions de CO₂ 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 :

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.

■ 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 :

Aucun reporting n'est perceptible sur l'ampleur de la réduction des émissions CO2 directes et indirectes réalisée depuis 2012 et 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.

■ 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.



Conclusion

Pas encore de véritable trajectoire documentée vers le zéro net au plus tard incluant un objectif intermédiaire plus ambitieux pour 2030 en matière du propre parc immobilier.

Positif :

- Pour l'immobilier direct, avec sa stratégie présentée dans ses Lignes directrices d'investissement responsable 2021, dont les premiers résultats sont documentés dans le rapport de durabilité 2021, avec sa politique de

rénovation auto-déclarée comme ambitieuse qu'elle a entamé depuis 2012, et avec son engagement à atteindre l'objectif zéro net en 2050 incluant des objectifs intermédiaires en 2025 et 2030, la CPCN a établi les bases pour une trajectoire de décarbonisation efficace vers le zéro net 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 placement immobiliers indirects en Suisse, aucune activité pour obtenir la décarbonisation vers le zéro net 2050 n'est visible. 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 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 satisfaisante vers le zéro net pour l'immobilier

direct en Suisse, une trajectoire de décarbonisation reconnaissable également pour les investissements immobiliers indirects en Suisse, ainsi qu'un mécanisme pour une trajectoire de croissance définie pour les hypothèques vertes et 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 CPCN – 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

- En matière de son parc immobilier direct, avec sa stratégie pratiquée et sa politique de rénovation auto-déclarée comme ambitieuse qu'elle a entamé depuis 2012, ensemble avec son engagement à atteindre l'objectif zéro net en 2050 avec des objectifs intermédiaires en 2025 et 2030, la CPCN se trouve sur une trajectoire potentiellement ambitieuse qui inclut aussi de manière étendue les UN-Sustainable Development Goals, mais qui reste à développer.
- De plus, la stratégie climatique devrait également inclure les placements collectifs dans l'immobilier en Suisse, 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 au plus tard en 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 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.