



Klimakompatibilität

Caisse de pensions de la République et de Canton du Jura (CPJU)

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 y compris terrains (CHF 123 Mio.) : 19%.
- Placements immobiliers indirects non cotés en Suisse (CHF 188 Mio.) : 30%
- Placements immobiliers indirects cotés en Suisse (CHF 123 Mio.) : 19%
- Placements immobiliers indirects dans des placements collectifs à l'étranger (CHF 64 Mio.) : 10%
- Fonds hypothécaires (stratégie à partir d'avril 2023, CHF 141 Mio.): 22%
- Green Bonds immobiliers : 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

■ Placements immobiliers directs :

La présentation de l'immobilier direct de la CPJU et l' analyse de l'ensemble du portefeuille sous l'angle CECB (voir ci-dessous) informe que les immeubles se composent de locaux administratifs et résidentiels à parts à peu près égales. Ils se situent dans le canton du Jura, Moutier inclus. L'âge moyen est de 45 ans.

En juin 2018, la CPJU publiait sa Charte d'investissement responsable également applicable aux placements immobiliers. Elle y définit des principes très globaux, mais ne traite pas en détail les différents aspects de la durabilité. La CPJU mentionne orienter ses réflexions et ses actes sur le court, moyen et long terme dans une perspective

de rendement stable et durable. Elle porte une attention particulière à l'équilibre entre l'attractivité des lieux et à l'efficacité énergétique. Dans le cadre de projets immobiliers, la CPJU respecte un processus d'appel d'offres clair et transparent, notamment en mandatant prioritairement des entreprises soumises aux conventions collectives de travail.

Dans la présentation Investissement immobilier responsable, la CPJU avait informé d'avoir engagé une démarche d'optimisation de la consommation énergétique de ses immeubles. Elle avait octroyé un mandat à un bureau d'ingénieurs dans le but de procéder à une expertise énergétique de chaque objet. A la suite de cette première étape qui avait abouti à la délivrance d'un certificat CECB ou CECB Plus, elle avait informé que des mesures seraient prises et appliquées selon un ordre de priorité établi de sorte à garantir une rentabilité acceptable du parc immobilier.

Sur la base de cette analyse de l'ensemble du portefeuille sous l'angle CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments), la CPJU a donc établi un plan de rénovation concret pour une période de cinq ans visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et à remplacer les chaudières à mazout au profit de pompes à chaleur combinées à du photovoltaïque, des pellets ou du chauffage à distance. D'ici 2026, le portefeuille de la caisse ne devrait présenter plus que une seule chaudière à mazout et 5 au gaz. Ces travaux d'assainissement devraient permettre de réduire les émissions de CO₂ de 54 % (voir ci-dessous). Le traitement des chaudières à gaz fossile fera l'objet d'une étude d'ici 2026.

L'analyse CECB de l'ensemble du portefeuille et l'élaboration d'un plan concret de rénovation permet d'entamer une trajectoire vers la neutralité carbone.

Une stratégie climatique exhaustive n'est toutefois 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 en compte des UN-Sustainable Development Goals pertinents dans la stratégie de ESG des [UN-Sustainable Development Goals](#) pertinents.
- Extension de l'engagement de décarbonisation au-delà de 2026.
- En effet, le canton du Jura a élaboré une première version de consultation d'un [Plan Climat](#) et le Parlement a déclaré l'urgence climatique en 2019. L'objectif est: «[Les bâtiments sont chauffés à 100% aux énergies renouvelables en 2045](#)». De plus, avec la mesure F 3.2, ce plan adresse aussi la CPJU en affirmant: «La CPJU peut agir en faveur du climat en investissant dans des mesures concrètes, via la rénovation énergétique de son parc immobilier [...]. Des outils existent permettant de comparer l'état initial et de faire le suivi des consommations après rénovations. Pour que les moyens financiers des institutions soient très durables, il est en effet nécessaire de pouvoir s'assurer sur le long terme des résultats des investissements ou actions consentis. La mesure consiste à encourager la CPJU à utiliser des outils lui permettant de montrer de manière précise l'évolution des consommations des bâtiments dans les rapports annuels qu'elle établit».

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 et à l'étranger :

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.

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](#).
- 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», 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».
- 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.

■ Hypothèques, autres financements et Green Bonds immobiliers :

Il n'existe pas de stratégie dans le domaine du financement des propriétaires fonciers 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 :

- Pour la sélection et la décision de placement des fonds hypothécaires, sollicitation auprès des gestionnaires de 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. Une désélection de fonds devrait être annoncée à l'avance en l'absence de progrès ou en cas de performance insuffisante 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 :

L'analyse de l'ensemble du portefeuille sous l'angle CECB rapporte un "équivalent CO2 par immeuble" du parc immobilier sur la base des facteurs de pondération énergétique nationaux pour 2021 de 30.1 kg (voir ci-dessous).

Commentaire de l'Alliance climatique

- Il est courant d'exprimer les émissions de CO2eq en intensité de CO2 en kg/m2 de surface de référence énergétique/an.
- L'Alliance climatique se permet d'assumer donc que l'intensité en CO2eq du parc immobilier de CPJU est en effet 30.1 kg CO2/m2/an (Scope 1, émissions directes)
- Cette valeur élevée peut être plausible compte tenu de l'âge moyen considérable de 45 ans. Sans preuve contraire, les émissions apparaissent donc fortement supérieures par rapport à la médiane des caisses de pension. En effet, selon le volet immobilier du test PACTA 2020, cette médiane (base Scope 1) des pairs de la CPJU est déjà aujourd'hui à 12.3 kg CO2/m2/an.
- L'augmentation de l'ambition et l'accélération de la trajectoire de décarbonisation pour atteindre avec certitude les émissions zéro net avant 2050 avec une bonne perspective au zéro net 2040 apparaissent d'autant plus importantes.
- Des informations 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 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.
- 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 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.

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

■ Placements immobiliers directs :

Comme indiqué dans l'analyse de l'ensemble du portefeuille sous l'angle CECB, la CPJU prévoit d'améliorer l'efficacité énergétique de ses immeubles et de supprimer 15 chaudières à mazout sur 16 d'ici 2026 selon le tableau ci-dessous.

Objectifs	fin 2021	fin 2022	fin 2023	fin 2024	fin 2025	fin 2026
1) efficacité de l'enveloppe	3.55	3.88	4.04	4.12	4.24	4.88
2) efficacité énergétique	4.76	4.96	5.20	5.28	5.36	5.64
3) Equivalent CO2 par immeuble	30.1	25.8	24.0	20.5	18.5	13.7
4) Chaudières à mazout	16	11	8	6	4	1

Les actions entreprises sur le parc immobilier auront un impact significatif sur l'environnement avec une réduction de 54% de ses émissions de CO2 en 5 ans.

Pourtant, aucun objectif de réduction après 2026 n'est défini.

Commentaire de l'Alliance climatique

- Une fois ce plan mis en œuvre, avec 13.7 kg CO2/m2/an, la CPJU serait toujours supérieure à la médiane des caisses de pension d'aujourd'hui de 12.3 kg CO2/m2/an (voir ci-dessus).
- L'augmentation de l'ambition et la planification de l'accélération de la trajectoire de décarbonisation dans la période immédiatement après 2026 pour atteindre avec certitude les émissions zéro net avant 2050 avec une bonne perspective au zéro net 2040 sont d'autant plus importantes.

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 2021 et 2022, 4 chaudières à mazout ont été remplacées au profit de pompes à chaleur ou de chauffage à pellets.

Pourtant 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.

Dans son rapport de gestion 2022, la CPJU mentionne la vente de trois immeubles dont un à Moutier et deux à Saignelégier. Cette décision se conforme à la politique immobilière de la Caisse qui consiste notamment à privilégier les investissements dans de nouveaux projets immobiliers de plus grande taille et de se séparer d'immeubles plus anciens, nécessitant des rénovations importantes à court ou moyen terme.

Commentaire de l'Alliance climatique

- La vente d'immeubles nécessitant un assainissement se répercute incontestablement de manière positive sur la trajectoire de décarbonisation du portefeuille.
- Pourtant, d'un point de vue global de telles ventes ne permettent pas d'améliorer la durabilité du secteur immobilier suisse.
- Souvent, les acheteurs de ces biens immobiliers repoussent la décarbonisation à plus tard.
- Les pairs avancés de la CPJU renoncent explicitement à de telles ventes au profit de leur assainissement énergétique.

■ 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 trajectoire vers le net zéro 2050 au plus tard.

Positif :

- Pour l'immobilier direct, une première mesure des émissions de CO2 avec une projection pour un objectif de décarbonisation potentiellement ambitieux d'une réduction de plus de 50% d'ici 2026 ont été réalisées – mais un plan de réduction concret avec des objectifs intermédiaires pour la période suivante 2040-2050 en tenant compte des UN-Sustainable Development Goals fait encore défaut. En conclusion, une certaine performance de système existe qui permet d'atteindre l'objectif net zéro assez avant 2050 en cas d'accélération de la décarbonisation.

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 :

- Aucune activité pour obtenir la décarbonisation vers le zéro net 2050 n'est visible pour les placements immobiliers indirects en Suisse et 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 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 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.

Tendance

Evaluation: stagnante

- Avec son plan de rénovation concret, la CPJU a créé une base pour pouvoir orienter à l'avenir l'ensemble de son portefeuille immobilier vers l'objectif zéro net en 2050 au plus tard.
- Pourtant, avec son plan de décarbonisation peu ambitieux, la CPJU reste encore derrière le [Plan Climat du Canton du Jura](#) qui a pour objectif que les bâtiments sont chauffés à 100% aux énergies renouvelables en 2045.
- Pour son propre immobilier en Suisse, il faudrait une stratégie climatique avec une extension de l'engagement de décarbonisation au-delà de 2026, avec une augmentation de l'ambition et la planification de l'accélération de la trajectoire dans la période immédiatement après 2026 pour atteindre avec certitude les émissions zéro avant 2050 avec une bonne perspective au zéro net 2040.
- Une stratégie climatique devrait également inclure les [placements collectifs](#) dans l'immobilier en Suisse et à l'étranger ainsi que 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.