



Klimakompatibilität

Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne CPCL

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 et information de la CPCL de mars 2024, les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs en Suisse : 100%
- Hypothèques: 0%
- Green Bonds immobiliers: 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

■ Placements immobiliers directs :

La CPCL investit principalement dans la région lausannoise et dans l'immobilier résidentiel, et subsidiairement dans le reste du canton et/ou dans l'immobilier commercial. Selon information de la Caisse dans le cadre d'un échange de mars 2024, sur 3'700 logements, la moitié est d'utilité publique avec des loyers bas.

La gestion du patrimoine immobilier est déléguée, par mandat et contre rémunération, au Service des gérances de la Ville de Lausanne qui rapporte périodiquement au Comité. Pourtant, dès janvier 2025, la gérance des immeubles se fera en interne afin d'avoir un contrôle plus direct sur les immeubles. Pour ce faire, la caisse a doublé son effectif. Elle prévoit également d'améliorer le dialogue, grâce à la mise en place d'une application de communication via le téléphone portable, et la sensibilisation des locataires en les intégrant aux aspects techniques de leur logement.

La CPCL cherche à avoir une gestion durable sur le long terme, en visant un niveau de loyers concurrentiel sur le marché, avec une offre répondant aux besoins prépondérants de la population. Elle s'engage pour préserver le climat à réduire l'empreinte carbone de ses placements, au minimum en respectant les objectifs de l'accord de Paris.

Dans sa politique d'investissement responsable de novembre 2020, la CPCL précise, pour ses investissements immobiliers directs, travailler sur la qualité et l'efficacité énergétique de ses biens, tenant compte notamment de l'âge élevé de son parc et avoir ainsi une incidence directe sur les émissions de gaz à effet de serre. Dans les rénovations, la CPCL cherche à améliorer l'efficacité énergétique et à favoriser l'usage d'énergie renouvelable, dans la mesure où cela fait sens sous l'angle économique, et s'assure que ses biens immobiliers répondent aux besoins de la population et aux évolutions sociétales. Une veille énergétique a été mise en place en 2021 dans le but de fixer des objectifs d'améliorations. Selon l'information du mars 2024, le Comité de la CPCL définit actuellement la stratégie de rénovation du parc relativement vétuste.

Selon la communication du mars 2024, actuellement 2.5% de la valeur du parc immobilier sont investis annuellement pour l'assainissement des immeubles. Le Rapport de gestion 2022 informe que le Comité prévoit d'accélérer substantiellement les investissements de rénovation du parc afin de le rajeunir et le rendre plus efficace énergétiquement. La veille énergétique mise en place en 2021 permet de suivre de près les consommations thermiques, électriques et d'eau des immeubles, et le cas échéant d'identifier et de corriger les cas particuliers et anomalies. Afin d'optimiser les

résultats de la gestion immobilière et d'accélérer le rythme des investissements, la CPCL a décidé de renforcer ses compétences immobilières en interne avec le recrutement en mai 2022 d'un responsable de la gestion immobilière, et l'engagement en août 2023 d'un responsable du développement immobilier.

Dans le cadre de l'échange du mars 2024, la CPCL donne un aperçu des préparatifs en cours pour une trajectoire de décarbonisation :

- Sur la base de la veille énergétique de l'ensemble du parc, la CPCL a défini en interne un chemin de décarbonation.
- Des objectifs chiffrés n'ont pas encore été formellement validés par le Conseil d'administration de la CPCL.
- Une publication devrait arriver d'ici la fin de l'année 2024. Les mesures concrètes à 10 ans ont déjà été validées et vont être mise en place.
- A partir de 2034, les mesures d'assainissement prévues par le chemin de réduction se baseront sur la durée de vie des différents éléments de construction.
- En termes d'encouragement de la biodiversité et de régulation de la température en ville, la CPCL s'en réfère à l'Objectif canopée de la ville de Lausanne (Stratégie d'arborisation) et collabore pleinement au plan défini par la ville, sans pour autant avoir défini d'objectif spécifique.
- La minimisation de l'énergie grise a été prise en compte de manière détaillée dans un premier projet.
- La caisse favorise les assainissements et les agrandissements afin d'éviter aux locataires de devoir changer de logement.
- Une reconstruction n'est considérée uniquement si le potentiel locatif est fortement augmenté.

Commentaire de l'Alliance climatique

Avec les décisions d'accélérer le rythme des investissements et de renforcer ses compétences immobilières en interne, la Caisse se donne les moyens de développer et d'implémenter une stratégie de durabilité pour ses placements immobiliers directs.

L'Alliance Climatique recommande les mesures et objectifs suivants :

- 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 11 «Sustainable Cities and Communities», 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.
- 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 :

- 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 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 :

Une veille énergétique avec un taux de couverture supérieur à 90% (chiffage de la vétusté, mesures besoins en énergie, consommation d'eau) est mise en place pour quantifier les objectifs et mesurer l'évolution dans le temps de la consommation d'énergie et des émissions de CO2. La caisse prévoit de publier les données de durabilité (y compris les émissions CO2) selon les recommandations de l'ASIP d'ici juin 2024. Lors d'un échange mars 2024, la CPCL communiqué les données énergétiques du parc à l'Alliance climatique pour qu'elle puisse les intégrer à son évaluation (voir en bas).

Commentaire de l'Alliance climatique

- La publication de l'intensité CO2 du Scope 1 et du Scope 2 n'a pas encore été effectuée.
- Des informations sur l'intégration 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.
- 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.
- 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 11 «Sustainable Cities and Communities» et 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».

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

■ Placements immobiliers directs :

Selon les informations du mars 2024, grâce aux mesures validées par le conseil d'administration de la caisse, la part des chauffages à gaz sera réduite de 50% et celle des chauffages à mazout de 85% d'ici 2030. Ces chauffages seront remplacés, partout où possible, par un raccordement au chauffage à distance de la ville de Lausanne. Cette stratégie est complétée, là où nécessaire, par l'installation de pompe à chaleur. Ces mesures d'assainissement énergétique validées permettront selon l'analyse de Signaterre la réduction de 50% des émissions de scopes 1 et 2 d'ici 2030. D'ici 2050, la même analyse, mais se basant cette fois-ci sur des règles pré-définies, soit un assainissement au moment de la fin de vie des éléments de construction, estime l'atteinte de zéro net des émissions de Scope 1 d'ici 2050. Les émissions de Scope 2 provenant en grande partie du chauffage à

distance évolueront avec l'amélioration du réseau. Actuellement, le chauffage à distance de la ville de Lausanne est à plus de 60% d'origine renouvelable ou de récupération par le biais de l'incinération des déchets et des boues de la STEP. D'ici 2035, le réseau sera, selon les Services industriels de Lausanne, 100% renouvelable grâce à de nouvelles infrastructures de telles que les pompes à chaleur alimentées par l'eau du lac (PAC-Ouchy).

■ 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 :

Entre 2021 et 2023, les émissions des Scopes 1 et 2 du parc immobilier de la CPCL ont été réduites de 20% (chiffres mis à la disposition de l'Alliance Climatique).

■ 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

Actuellement, pas encore de trajectoire publiée avec perspective au zéro net 2040 pour les placements immobiliers.

Positif :

- Pour l'immobilier direct, dans la politique d'investissement responsable de novembre 2020 est inscrite l'intention de décarbonisation.
- Une communication exhaustive à l'Alliance climatique de mars 2024 indique la formalisation à venir d'une trajectoire de décarbonisation ambitieuse avec un objectif de réduction de moitié de l'intensité carbone d'ici 2030.

Pourtant :

- Cette nouvelle stratégie climatique avec information sur les émissions CO2, développée en interne, n'a pas encore été publiée.
- Une performance de système largement optimale vers la réalisation du zéro net en perspective déjà

2040 se dessine, mais n'est pas encore formalisée.

- En matière d'autres financements immobiliers, aucun engagement n'est perceptible pour une trajectoire de croissance à impact climatique de financements équivalents pour hypothèques vertes et pour immeubles verts.

Une stratégie climatique exhaustive et publiquement contraignante pour une trajectoire de décarbonisation des émissions CO₂, incluant les objectifs ESG, fait encore défaut. Cependant, dès que le reporting montrera une réduction substantielle et déjà réalisée, compatible avec l'Accord de Paris, l'Alliance climatique procédera au reclassement au **Vert clair**. Les conditions préalables sont une stratégie climatique globale reconnaissable avec une performance de système optimale pour une trajectoire de décarbonisation qui ouvre une perspective du zéro net 2040, tout en exploitant le potentiel du photovoltaïque et en intégrant la gestion de l'énergie grise dans la planification des bâtiments et la minimisation des émissions dues à la circulation des utilisateurs. La performance de système – considérée dans son ensemble et pondérée par rapport au levier climatique respectif de la CPCL – doit ouvrir la perspective d'une trajectoire de réduction 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 au Vert clair

Commentaire de l'Alliance climatique

- Pour son parc immobilier, la publication des émissions de CO₂ fait encore défaut.
- Avec la stratégie climatique encore interne pour son parc immobilier, qui prévoit une trajectoire de décarbonisation ambitieuse, la CPCL a créé une très bonne base pour pouvoir, dans un avenir proche, orienter de manière prospective ses leviers climatiques vers un objectif net zéro en 2040.
- 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 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.



Activités politiques

Novembre 2021 : Le conseil communal renvoie à la municipalité le postulat Muriel Chenux Mesnier (PS) Mise en oeuvre du plan climat : et les immeubles de la CPCL ? pour étude et rapport. Le gouvernement est invité d'étudier l'opportunité de jouer, par l'entremise du service du logement et des gérances qui gère le parc de la CPCL, le rôle de bureau de coordination, d'études et de développement en vue de l'élaboration et de la mise en oeuvre d'une stratégie de rénovation complète du parc immobilier lausannois de la CPCL.