



Klimakompatibilität

Caisse de prévoyance de l'État de Genève

CPEG

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 d'activités 2021, les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs en Suisse: 91%.
- Placements immobiliers indirects dans des placements collectifs en Suisse: 6%
- Hypothèques: 3%
- Green Bonds immobiliers: 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

■ Placements immobiliers directs :

Pour ses placements immobiliers, selon l'article «Améliorer le bilan énergétique du parc immobilier tout en le valorisant» paru dans un bulletin sur l'immobilier durable de 2017, elle est le premier propriétaire de logements du canton de Genève et détient même un des plus gros parcs immobiliers en Suisse.

Dès 2017, la CPEG s'est doté d'une Politique générale du développement durable définissant les principes généraux de durabilité et incluant déjà le secteur de l'immobilier :

- Pour ses investissements immobiliers, la CPEG privilégie l'investissement direct en Suisse, dans une optique de long terme et de stabilité.
- La CPEG investit majoritairement dans des biens d'habitation à loyer abordable.
- Dans ses travaux de rénovation, d'entretien ou de gestion courante, la Caisse vise à utiliser des matériaux recyclables, à réduire les déchets, à

diminuer la consommation énergétique de son parc immobilier et, pour le solde, à augmenter la proportion d'énergie renouvelable utilisée.

Selon sa présentation sur l'immobilier, la CPEG suit de près les activités de la Fondation Résidences Prendre Soin et Accompagner (RPSA), fondation de droit privé dont elle est la fondatrice ainsi que le propriétaire immobilier. Cette fondation gère trois établissements médicaux sociaux (EMS). Elle gère également une résidence destinée à accueillir des seniors autonomes.

Selon l'article «Améliorer le bilan énergétique du parc immobilier tout en le valorisant» de 2017, la CPEG avait travaillé déjà à :

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique des immeubles avec des investissements justes et économiquement supportables pour la Caisse.
- Diminuer la consommation et accroître la part renouvelable des sources d'énergie pour la production de chaleur.
- Poursuivre les projets pilotes avec les Services industriels de Genève (SIG) pour la mise en place de solutions innovantes d'efficacité énergétique pour remplacer les énergies fossiles.
- Mise en place d'actions Eco-logement pour accompagner les locataires dans la gestion de leur consommation de leur logement.

Selon le même article, sur la base de l'état des lieux de son parc immobilier et du suivi des indices de dépense de chaleur (IDC), équivalent à la consommation d'énergie en MW/m²/a, la CPEG avait défini les priorités de ses travaux de rénovation et élaboré un programme décennal (2016-2026). Ce dernier a été homologué par l'Office cantonal de l'énergie OCEN et lui sert de fil rouge. Un budget annuel de CHF 30 millions est investi dans la rénovation du parc immobilier, dont une grande partie est en lien avec les économies d'énergie. La CPEG est également partenaire avec

les Services industriels de Genève (SIG) pour des projets pilotes via la mise en place de solutions innovantes, dont un projet de chaufferies efficaces et des actions Eco-logement (éco21) pour accompagner les locataires dans la gestion de leur consommation de leur logement (eau chaude, luminaires plus performants, appareils ménagers avec une meilleure performance énergétique). La CPEG vise également la densification de la végétalisation sur les toits et au sol autour des bâtiments avec des essences indigènes, la perméabilisation des surfaces extérieures et l'amélioration des cours pour en faire des espaces de vie plus agréables pour les locataires et au cas échéant pour la population du quartier.

Pour son parc immobilier, elle a défini récemment une Stratégie énergétique :

- Conserver dans la durée le patrimoine immobilier dans un état de d'entretien convenable et améliorer le bilan énergétique des immeubles du parc d'une manière économiquement supportable.
- Poursuivre la réalisation du programme décennal des opérations de rénovation, 60 bâtiments en cours de rénovation, à l'étude ou planifiés à 2026.
- Poursuivre l'optimisation de la performance énergétique du parc immobilier, diminuer la consommation et accroître la part renouvelable des sources d'énergies de production de chaleur.
- Poursuivre la modernisation des installations de production de chaleur et sortie du mazout pour 2030.
- Poursuivre les projets pilotes avec SIG pour la mise en place de solutions innovantes pour remplacer les énergies fossiles.

Selon un nouveau article «Que fait la CPEG dans le domaine de l'immobilier durable ?», de 2021 les plans de mesures déjà engagés ont été poursuivis et désormais complétés par la substitution des énergies fossiles via le raccordement des installations au réseau de chauffage à distance (CAD) ou par la mise en place de solutions renouvelables alternatives, par l'installation des panneaux solaires dans ses constructions comme dans ses rénovations, en utilisant l'énergie solaire pour alimenter des pompes à chaleur, les installations techniques et les communs des immeubles, voire ses logements. Elle accompagne l'installation de ces panneaux par de la végétalisation.

La stratégie pratiquée de facto depuis des années et désormais labellisée stratégie énergétique pour une efficacité énergétique toujours plus marquée de ses immeubles, principalement avec la sortie du mazout pour 2030, permet de postuler que la CPEG pourrait être engagée sur une voie de décarbonisation déterminée vers le zéro net au plus tard en 2050.

Il manque toutefois des informations quantitatives sur l'ampleur de la réduction des émissions CO2. En principe, une attention particulière portée à l'efficacité énergétique, mais une faible conversion aux énergies renouvelables, pourrait entraîner une décarbonisation lente. Si le mazout est remplacé par le gaz fossile, en résulte un mauvais investissement, un «stranded asset» avec un «lock-in» et une décarbonisation retardée. La combinaison efficace de la sortie résolue des carburants fossiles et de l'amélioration massive de l'efficacité énergétique est déterminante pour une décarbonisation aussi rapide que possible.

En tant que plus grand propriétaire immobilier du canton de Genève, la CPEG a l'obligation indispensable de jouer un rôle de premier plan dans le plan climat cantonal 2030 en ce qui concerne les émissions de CO2 de ses immeubles, en mettant en place une stratégie climatique systématique pour faire aboutir le plan du canton à accélérer la rénovation énergétique du parc bâti à Genève. Ce plan climat a pour objectif de réduire de 60% les émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre d'ici 2030 et d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Pourtant, cette stratégie climatique exhaustive, documentée et systématique dans les devoirs de la CPEG n'est toutefois pas encore perceptible. Celle-ci doit viser une réduction rapide, mesurée et prouvée des émissions CO2 à zéro net au plus tard 2050, basée sur une planification systématique 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 CO2 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 :

Aucune stratégie de décarbonisation des investissements immobiliers dans les placements collectifs en Suisse combinant les axes d'action suivants n'est visible.

Commentaire de l'Alliance climatique

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.

Commentaire de l'Alliance climatique

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 :

Selon le [rapport d'activités 2021](#), la CPEG a pu réduire la consommation énergétique de son parc immobilier de 17% sur la période 2013-2021, dont 10% pour la période 2018-2021, ce qui signifie une accélération au cours des trois dernières années.

Pourtant, aucun reporting avec indicateurs ESG et émissions de CO2 n'est perceptible pour les biens immobiliers propres.

Commentaire de l'Alliance climatique

- Comme mentionné ci-dessus, le plan climat cantonal a pour [objectif de réduire de 60% les émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre d'ici 2030 et d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050](#).
- De son côté, en [adoptant un Pacte climatique](#), SIG s'est fixé un plan d'action pour multiplier par 7 ses efforts dans la transition énergétique.
- SIG multiplie les actions pour concrétiser le Plan directeur de l'énergie (PDE) afin de sortir le canton de Genève de la dépendance aux énergies fossiles, réduire les émissions de CO2 de 60% à l'horizon 2030 et développer les énergies renouvelables. Le Pacte climatique donne un coup d'accélérateur à cet engagement. L'entreprise publique investira 1,5 milliard CHF dans la construction de réseaux thermiques écologiques afin d'atteindre les objectifs cantonaux de 1150 GWh de chaleur et 150 GWh de froid à l'horizon 2030 composés à 80% d'énergie renouvelable.
- SIG développe des réseaux thermiques renouvelables, comme GeniLac, un réseau de chaleur et refroidissement qui fonctionne avec l'eau du lac Léman, et le CAD, un réseau de chauffage à distance alimenté par plusieurs sources d'énergie, dont la récupération de chaleur, issue notamment de l'usine d'incinération des Cheneviers, ainsi que la géothermie.
- Ce plan de mise en œuvre concret permet à la CPEG de réaliser à son tour des planifications concrètes par bâtiment pour son parc immobilier et d'élaborer ainsi sa propre trajectoire de décarbonisation.
- Sans mesure concrète non seulement de la consommation d'énergie, mais aussi de la détermination et de la publication des émissions de CO2, la CPEG ne pourra pas soutenir le suivi indispensable de la trajectoire de réduction définie par le canton qui est fortement appuyé par SIG via sa propre trajectoire de décarbonisation accélérée de sa distribution d'énergie d'ici 2030.

■ 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 :

Aucun objectif concret n'est perceptible pour une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ 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 ou 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.



Conclusion

Pas encore de véritable trajectoire documentée vers le net zéro 2050 au plus tard.

Positif :

- Pour l'immobilier direct, la stratégie pratiquée de facto depuis des années et labellisée stratégie énergétique pour une durabilité et efficacité énergétique toujours plus marquée de ses immeubles permet de penser que la CPEG pourrait être engagée sur une voie de décarbonisation efficace vers le zéro net au plus tard en 2050.
- Une certaine performance de système basée sur des mesures pratiques importantes et systématiques visant à augmenter l'efficacité énergétique, à éliminer le mazout comme source d'énergie d'ici 2030 et à passer aux énergies renouvelables est visible.

Toutefois :

- À l'heure actuelle, sur l'immobilier direct, un plan de réduction concret basé sur la connaissance des émissions CO₂ avec des objectifs intermédiaires quantitatifs à court et moyen terme en tenant compte des UN-Sustainable Development Goals fait encore défaut. Par conséquent, une performance de système vers le zéro net au plus tard 2050, fondée sur le monitoring des émissions CO₂ reste à développer.
- Aucune activité pour obtenir la décarbonisation vers le zéro net 2050 n'est visible pour les placements immobiliers indirects en Suisse. 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 CPEG – 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 un objectif net zéro au plus tard en 2050 et 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 sa Politique générale du développement durable générale et sa Stratégie énergétique pour le patrimoine immobilier, la CPEG a créé une bonne base pour pouvoir orienter à l'avenir l'ensemble de son portefeuille immobilier vers l'objectif zéro net en 2050 au plus tard.
- Pourtant, pour le parc immobilier propre et son immobilier indirect, la mesure et la publication des émissions de CO2 font défaut.
- Sur cette base, pour son propre immobilier en Suisse, il faudrait élaborer une véritable stratégie climatique avec un engagement sur un objectif CO2 intermédiaire concret et ambitieux qui, sur la base d'un plan de mise en œuvre précis, se traduit en une trajectoire documentée de décarbonisation avec une réduction de moitié d'ici 2030, et qui soit donc en accord avec un objectif net zéro d'ici 2050 au plus tard.
- 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.