



# Compatibilité climatique CAP Prévoyance

## 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'activité 2022](#) et le [règlement de placements](#), les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs en Suisse: 59.7%
- Placements immobiliers indirects en Suisse: 4.5%
- Placements immobiliers indirects à l'étranger: 9.2%
- Hypothèques (placements collectifs): 26.6%
- Green Bonds immobiliers : 0%

## Stratégie de durabilité de l'immobilier

### ■ Placements immobiliers directs :

Dans son [Règlement de placement](#) du 17 juin 2022, CAP Prévoyance intègre certains aspects de durabilités dans ces critères relatifs à l'acquisition de nouveaux biens immobiliers ou pour les décisions de rénovation et d'entretien. Ainsi en termes d'acquisition, en plus des critères économiques l'état énergétique des immeubles et le potentiel de rénovation sont considérés. La qualité architecturale et l'environnement des immeubles sont également pris en compte, ainsi que l'adéquation de la typologie avec la demande actuelle est vérifié. En termes de rénovation, l'amélioration de l'état énergétiques et l'impact sur les locataires représentent des bases décisionnelles au même titre que l'évolution des rendements.

En plus du règlement de placement, CAP Prévoyance a adopté depuis plusieurs années une [Charte d'investissement responsable](#), révisée en 2020 et présentant des critères détaillés de

durabilité (Environmental, Social, Governance ESG) pour la gestion de son parc immobilier direct. Elle considère l'intégration de ces critères comme un outil supplémentaire de gestion des risques et s'engage contre le réchauffement climatique en contribuant à la transition énergétique et, notamment, à la réduction des émissions de carbone. CAP Prévoyance met également en application des programmes appelés «Eco 21» depuis plusieurs années afin de réduire progressivement les consommations électriques, et suit les installations de production de chaleur et d'eau chaude afin d'optimiser les consommations.

En plus de la transition énergétique, CAP Prévoyance porte une attention particulière à l'utilisation rationnelle du sol et des constructions, à la demande actuelle en termes de logement, au bien-être et à la sécurité des locataires et à une exploitation efficiente des immeubles. Elle dialogue avec ses partenaires concernant les différents aspects sociaux et environnementaux.

Dans sa [Newsletter de juillet 2021](#), CAP Prévoyance mentionne travailler à la définition d'objectifs, notamment en matière d'empreinte carbone, ainsi qu'à la révision des directives de gestion immobilière pour définir la mise en œuvre de la charte. Certaines mesures y sont détaillées :

- connexion aux réseaux de chauffage à distance lorsque cela est possible,
- remplacement progressif des chaudières à mazout,
- installations solaires en toiture.

- Le volet de mesures existant, axé sur l'efficacité de la consommation d'énergie, sur le remplacement du mazout et la préparation d'objectifs en matière d'empreinte carbone, constitue une bonne base pour une future stratégie climatique.
- Il manque toutefois une attention particulière portée à l'efficacité énergétique des bâtiments. 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.
- CAP Prévoyance n'a pas encore publié ou divulgué une stratégie de rénovation.
- En tant que grand propriétaire immobilier du canton de Genève, la CAP Prévoyance 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, une stratégie climatique exhaustive, documentée et systématique dans le devoir de CAP Prévoyance qui s'intègre dans le plan climat cantonal 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, en incluant des objectifs ESG, 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 :

- Dans un premier temps, état des lieux avec analyse des exigences de rénovation énergétique, notamment en mesurant les émissions de CO2 du parc immobilier.
- Prise de décision et définition 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.

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 prédictive de la consommation via la technique du bâtiment et l'engagement des locataires ainsi qu'un suivi étroit énergétique et des émissions de CO2.
- Participation à la minimisation des émissions territoriales de la Suisse passant par la décarbonisation des transports, de l'industrie et des bâtiments via l'exploitation maximale du potentiel photovoltaïque et 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 :

La gestion des actifs immobiliers indirects est déléguée à des mandataires externes. La [Charte d'investissement responsable](#) générale les couvre également: «En plus des critères financiers, CAP Prévoyance sélectionne les mandataires relativement à la qualité du processus d'investissement durable (moyens suffisants de recherches et d'analyses, approche cohérente, intégration des facteurs de durabilité, transparence des informations fournies, etc.) et à l'aptitude à respecter les principes d'investissement de la Charte. CAP Prévoyance applique une démarche d'engagement en relation avec les différents aspects de l'investissement socialement responsable ainsi que les enjeux climatiques».

Pourtant, aucune stratégie de décarbonisation des investissements immobiliers dans les placements collectifs en Suisse et/ou à l'étranger n'est visible.

Cette stratégie climatique devrait viser une trajectoire de réduction rapide des émissions de CO<sub>2</sub>, 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 CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>.
- 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.

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 CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> 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 :

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 :

- Placements collectifs en 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> et inventaire ESG

### ■ Placements immobiliers directs :

Selon la newsletter de juillet 2021, l'objectif est de saisir les émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'exploitation des immeubles.

Pourtant, il n'existe actuellement pas de publication détaillée des émissions de CO<sub>2</sub> du parc immobilier ou d'autres d'indicateurs ESG.

### ■ Placements immobiliers indirects :

Il n'existe actuellement pas de publication détaillée des émissions de CO<sub>2</sub> et des d'indicateurs ESG pertinents pour les biens 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 CO<sub>2</sub> financées par le portefeuille de placements collectifs en 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 encore 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 en Suisse et à l'étranger.

### ▪ Hypothèques, autres financements et Green Bonds immobiliers :

Aucun objectif concret n'est perceptible pour une trajectoire de croissance résolue des placements collectifs en 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 placements collectifs en 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, le volet de mesures existant, axé sur l'état des lieux, sur l'efficacité de la consommation d'énergie et sur une stratégie

de rénovation interne. Pourtant un plan de réduction concret avec des objectifs intermédiaires 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 reste à développer.

- Pour les placements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger la CAP Prévoyance veut appliquer une démarche d'engagement. Pourtant aucune activité concrète pour obtenir la décarbonisation vers le zéro net 2050 n'est visible. Ainsi, une performance de système vers le zéro net au plus tard 2050 reste également à développer.

Toutefois :

- En matière des placements collectifs en 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

- Le volet de mesures existant, axé sur l'efficacité de la consommation d'énergie, sur le remplacement du mazout et la préparation d'objectifs en matière d'empreinte carbone, constitue une bonne base pour une future stratégie climatique.
- Pour le parc immobilier propre, la mesure et la publication des émissions de CO2 font défaut.
- Sur cette base, il faudrait élaborer une stratégie climatique avec un engagement sur un objectif intermédiaire concret et ambitieux qui, sur la base d'un plan de mise en œuvre précis, se traduit en une trajectoire 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.
- Cette stratégie climatique devrait inclure à la fois les placements collectifs dans l'immobilier en Suisse et à l'étranger et l'«Impact Investing» dans les Green Bonds ou les financements équivalents pour les 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 placements collectifs en 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 des obligations vertes ou les 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.