



# Klimakompatibilität

## Istituto di Previdenza del Cantone Ticino IPCT

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

- Placements immobiliers directs en Suisse : 37%
- Placements immobiliers indirects suisses : 50%
- Indirects dans des placements collectifs à l'étranger : 13%
- Hypothèques : 0%
- Green Bonds immobiliers : 0%

### Stratégie de durabilité de l'immobilier

#### ▪ Placements immobiliers directs :

Avec sa présentation Sostenibilità del patrimonio immobiliare diretto, l'IPCT s'est engagé à prendre des mesures systématiques pour décarboniser ses propriétés dans le cadre de ses principes de durabilité :

- L'IPCT detiene oltre 30 immobili a reddito sparsi sul territorio ticinese.

Alfine di ridurre l'impatto ambientale e migliorare la sostenibilità del portafoglio sono adottate delle soluzioni energetiche e tecniche che permettono una riduzione dei consumi e delle emissioni di CO<sub>2</sub>. Le misure considerate includono:

- Ottimizzazione nella gestione dell'impiantistica e misurazione annuale dei consumi;
- Risanamento energetico dell'involucro;
- Sostituzione graduale degli impianti di riscaldamento alimentati da energia fossile (laddove tecnicamente e economicamente fattibile);
- Aumento della quota di energie rinnovabili tramite nuove edificazioni/acquisizioni;
- Posa di impianti fotovoltaici o termosolari.

Nello specifico, negli ultimi 10 anni sono state attuate le seguenti misure:

- Ottimizzazione gestione impianti e misurazione dei consumi.
- Energo Antenna Ticino (centro di competenza per l'efficienza energetica degli edifici) ha svolto l'analisi energetica del portafoglio immobiliare (2013) anziché il monitoraggio e misurazione dei consumi annuali del portafoglio dal 2019.

Le rapport Sostenibilità del patrimonio immobiliare diretto présente une liste exhaustive de mesures déjà effectuées :

- Risanamento energetico, sostituzione impianti di riscaldamento.
- Aumento della quota di energie rinnovabili tramite nuove edificazioni/acquisizioni.
- Posa impianti fotovoltaici / termosolari.

Selon le nouveau Riassunto direttiva interna ESG de janvier 2024, la disposition pour un plan de continuation est la suivante: "Viene stabilito che dovranno essere continuate le attività attuali, ovvero a) graduale miglioramento di tutti gli aspetti energetici del parco immobiliare esistente b) particolare attenzione a questi aspetti nel caso di edificazione di nuovi stabili c) misurazione annuale dei consumi e confronto con un benchmark Svizzero.

Dans le cadre d'une rencontre avec l'Alliance climatique en février 2024, l'ICPT précise que:

- Une grande importance est accordée à la communication avec les locataires.
- Dans le plan d'investissement immobilier sur 10 ans, la barre est placée à Minergie Plus pour les nouvelles constructions et à la maximisation des montées CECB pour les rénovations.
- Une augmentation ambitionnée pour la production d'électricité photovoltaïque est en plan. Des regroupements de consommation propre (RCP) seront intégrés.
- Le nouvel outil d'analyse holistique et d'optimisation REMMS est déjà utilisé pour les bâtiments individuels et pour le portefeuille.

- Avec les données de consommation d'Energo et l'outil REMMS, toutes les données relatives à l'énergie, au CO2 et à l'eau sont connues de manière centralisée.
- Ces données serviront de base à un rapport sur la durabilité qui sera publié courant 2024.

Pourtant, ce volet de mesures n'a pas encore évolué dans une stratégie exhaustive 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.

---

#### Commentaire de l'Alliance climatique

Cette stratégie climatique devrait se reposer sur les piliers suivants :

- Dans un premier temps, publication de l'état des lieux au niveau du portefeuille avec analyse des exigences de rénovation énergétique, notamment en publiant les émissions de CO2 du parc immobilier.
- 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.

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 :

Le nouveau [Riassunto direttiva interna ESG](#) dispose : La Direttiva impone che nuovi investimenti dovranno necessariamente aderire ad uno standard di settore riguardante la misurazione dell'impatto ESG. Ai fini delle decisioni di investimento / disinvestimento negli strumenti di questo settore verrà presa in considerazione l'evoluzione di queste misurazioni, con cadenza annuale.

Selon des informations ultérieures données dans le cadre de la rencontre avec l'Alliance climatique en février 2024, les analyses déjà en cours montrent que l'ICPT s'engage à se procurer et évaluer les données CO2 et ESG, telles que le classement GRESB, les données d'émissions et de consommation, en partie avec Signa-Terre, y compris l'élaboration du plan de décarbonisation.

Pourtant une véritable stratégie climatique exhaustive pour l'immobilier indirect n'est pas encore en place.

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 proactif et périodique 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 et les recommandations «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» de la CAFI.
- 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, mise en oeuvre de l'intention de 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, mise en oeuvre de l'intention de 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.

#### ■ 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 :

- 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 oeuvre, 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, ou solutions d'investissement comparables pour le financement d'hypothèques vertes à des propriétaires externes.
- 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 :

Aucun reporting avec indicateurs ESG et émissions de CO<sub>2</sub> n'est encore perceptible à ce stade.

##### ■ Placements immobiliers indirects :

Aucun reporting avec indicateurs ESG et émissions de CO<sub>2</sub> n'est encore perceptible pour les biens immobiliers investis dans des placements collectifs en Suisse et 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. 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 et les recommandations «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» de la CAFI.

#### Objectifs de décarbonisation pour les émissions directes et indirectes de CO<sub>2</sub> et planification des mesures

##### ■ Placements immobiliers directs :

Aucun objectif concret n'est perceptible pour une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> 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.

■ 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 :

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.

■ 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 Green Bonds ou des financements équivalents pour des immeubles verts.



Conclusion

Ancora nessuna traiettoria verso lo zero netto al più tardi entro il 2050.

Positivo:

- Per gli immobili diretti, sono in corso da tempo rinnovamenti energetici ed è in atto un sistema di misurazione dei dati energetici e climatici a livello di portafoglio – ma manca ancora un piano di riduzione concreto con obiettivi intermedi che tenga conto degli UN-Sustainable Development Goals. In conclusione, esiste un potenziale per una certa performance di sistema che permetterebbe di raggiungere l'obiettivo dello zero netto prima del 2050 in caso di accelerazione della decarbonizzazione.

Tuttavia, queste misure non sono ancora state completate da attività incentrate sulle altre leve climatiche:

- Per gli immobili indiretti in Svizzera e all'estero, esiste un'iniziale procedura di engagement con raccolta di dati ESG e relativi alle emissioni di CO2. Ma non è ancora stata definita una strategia chiara con l'implementazione della disposizione già definita per effettuare la deselection e la riselectio in caso di progressi insufficienti. Comunque, un potenziale è riconoscibile per una certa performance di sistema verso lo zero netto entro il 2050.
- Per quanto riguarda altri finanziamenti immobiliari, è assente un impegno diretto a un percorso di crescita ad impatto climatico per i Green Bonds o per finanziamenti equivalenti per ipoteche verdi ed edifici verdi.

Una strategia climatica per un percorso di decarbonizzazione in linea con gli obiettivi dell'Accordo sul clima di Parigi – massimo 1,5°C e zero emissioni nette di gas serra proprie o finanziate al più tardi entro il 2050, con un obiettivo intermedio di dimezzamento delle emissioni entro il 2030 e la prospettiva di zero emissioni nette entro il 2040 – è ancora assente.

—

Tendance

Evaluation: stagnante

---

Commenti dell'Alleanza Clima

- Con l'analisi climatica interna del proprio portafoglio immobiliare diretto, l'ICPT ha posto le basi per la definizione di un percorso di decarbonizzazione.
- Su questa base, è opportuno elaborare una strategia climatica con l'impegno di obiettivi intermedi concreti e ambiziosi che, sulla base di un preciso piano di attuazione, portino a una traiettoria di decarbonizzazione con un dimezzamento entro il 2030 e siano quindi in linea con un obiettivo di zero netto al più tardi entro il 2050 – sempre tenendo conto dei pertinenti UN-Sustainable Development Goals.
- L'ulteriore sviluppo della strategia climatica dovrebbe includere anche per gli investimenti collettivi nel settore immobiliare in Svizzera e all'estero, un impegno proattivo con una strategia di disinvestimento/nuova selezione in caso di performance insoddisfacente, nonché l'impact investing in Green Bonds per ipoteche verdi e immobili verdi.
- Tramite la selezione di prodotti e l'engagement o la sostituzione di gestori o fondi, per gli investimenti collettivi nel settore immobiliare in Svizzera e all'estero dovrebbe essere assicurato l'impegno a raggiungere l'obiettivo zero netto al più tardi entro il 2050, documentato dalla parte dei gestori in modo convincente.
- Per quanto riguarda altri finanziamenti immobiliari, è opportuno attuare un processo che porti a una traiettoria di crescita dei Green Bonds o di finanziamenti equivalenti – utilizzati per ipoteche verdi e/o immobili verdi con un'efficienza ottimale in materia di emissioni di CO2, in particolare per le ristrutturazioni.
- Per tutte le leve climatiche nel settore immobiliare, è opportuno implementare un piano di misure da adeguare continuamente al fine di raggiungere lo zero netto entro il 2050 al più tardi, e fissare un obiettivo intermedio ambizioso per il 2030, in modo da creare un potenziale per raggiungere lo zero netto entro il 2040.