

Rating climatique placements immobiliers

Ambition zéro net 2040 :

Recommandations d'action en bref



Impressum

Sandro Leuenberger

sandro.leuenberger@klima-allianz.ch

Janvier 2023

Alliance climatique Suisse

1200 Genève

team@klima-allianz.ch

www.alliance-climatique.ch

Table des matières

1.	Introduction	4
2.	Stratégie climatique immobilier direct	5
3.	Stratégie climatique immobilier indirect (Suisse, étranger)	7
4.	Stratégie climatique dans le domaine des propriétaires immobiliers externes avec engagement dans les hypothèques et l'impact investing dans les Green Bonds immobiliers	9

1. Introduction

Toutes les institutions de prévoyance, y compris le fonds AVS et la Suva, disposent d'un important levier climatique, non seulement avec leurs placements mobiliers, mais aussi avec leurs investissements immobiliers. Environ un sixième de l'espace loué en Suisse est en leur possession. Elles doivent amener tous les bâtiments dans lesquels elles investissent sur une trajectoire à ambition zéro net en 2040 - en exploitant le potentiel d'assainissement énergétique de l'ancien parc immobilier bien au-delà des dispositions légales, en réduisant de manière optimale la consommation d'énergie et en passant entièrement aux énergies renouvelables pour tous leurs immeubles. Il en va de même pour leurs financements, généralement tout aussi importants, avec des placements collectifs en Suisse et à l'étranger, ainsi que pour leur octroi d'hypothèques.

L'Alliance climatique évalue donc dans quelle mesure les caisses de pension se sont engagées sur la trajectoire de l'objectif net zéro bien avant 2050 : avec leur patrimoine immobilier direct en Suisse, avec leurs participations indirectes dans des fonds immobiliers en Suisse et à l'étranger, avec l'octroi d'hypothèques vertes et avec des Green Bonds ou des financements équivalents pour les immeubles verts.

2. Stratégie climatique immobilier direct

Comment construire une **performance de système** la meilleure possible pour assurer l'objectif net zéro **2040** en maximisant les performances positives de durabilité conformément aux [UN Sustainable Development Goals \(SDG\)](#) pertinents ?

La stratégie climatique devrait viser une trajectoire de réduction rapide des émissions CO₂, en intégrant des objectifs ESG et un reporting régulier, et reposer sur les piliers suivants :

- Dans un premier temps, état des lieux avec analyse des exigences de rénovation énergétique, notamment en **mesurant les émissions 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** ou d'**acquisitions** 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](#), surtout chauffage à distance si possible 100% renouvelable, électricité 100% renouvelable) et par la circulation générée ([Scope 3](#) downstream, restriction des places de stationnement pour les véhicules motorisés individuels, maximisation des places de stationnement protégées pour les vélos, mise à disposition de stations de recharge pour l'électromobilité).
- Les **nouvelles constructions** sont conformes aux normes énergétiques les plus avancées au moment de la planification, qui comprennent le [Scope 1](#) (émissions directes), [Scope 2](#) (préférence pour les sites avec raccordement au chauffage à distance, maximisation impérative du photovoltaïque avec des regroupements dans le cadre de la consommation propre) et [Scope 3](#) downstream (site desservi par les transports publics, restriction des places de stationnement pour les véhicules motorisés individuels, maximisation des places de stationnement protégées pour les vélos, mise à disposition de stations de recharge pour la mobilité électrique).

- **Régulation anticipative de la consommation via la technique du bâtiment et l'engagement des locataires** ainsi qu'un **suivi étroit énergétique et des émissions 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 [UN-Sustainable Development Goals](#) 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.

3. Stratégie climatique immobilier indirect (Suisse, étranger)

Comment construire une **performance de système la meilleure possible** pour assurer l'objectif net zéro **au plus tard en 2050** en maximisant les performances positives de durabilité conformément aux [UN Sustainable Development Goals \(SDG\)](#) pertinents ?

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 au niveau du 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 \(SDG\)](#) 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), [Scope 2](#) et [Scope 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 [UN 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 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.**

4. Stratégie climatique dans le domaine des propriétaires immobiliers externes avec engagement dans les hypothèques et l'impact investing dans les Green Bonds immobiliers

Comment atteindre la **meilleure performance de système possible** pour un chemin de croissance dans **l'octroi d'hypothèques vertes** et **l'investissement d'impact dans des solutions climatiques par des propriétaires immobiliers externes** ?

La stratégie climatique dans le domaine du financement des propriétaires immobiliers externes influençables pour un chemin de croissance des rénovations avec une efficacité énergétique et une décarbonisation optimales 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.
- **Engagement auprès les gestionnaires des fonds hypothécaires** 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 en **Green Bonds** ou solutions d'investissement comparables pour le **financement d'hypothèques vertes** à des propriétaires externes.
- Impact Investments en **Green Bonds** ou solutions d'investissement comparables pour le **financement direct de biens immobiliers verts** à des propriétaires externes.