



Compatibilité climatique

Caisse de prévoyance de l'Etat de Fribourg CPEF/Pensionskasse des Staates Freiburg PKSF

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 annuel 2025, les investissements dans l'immobilier se répartissent comme suit (en pourcentage de tous les placements immobiliers) :

- Placements immobiliers directs en Suisse : 78%
- Placements immobiliers indirects en Suisse : 15%
- Placements immobiliers indirects à l'étranger : 7%
- Hypothèques : 0%
- Green Bonds immobiliers : 0%

Stratégie de durabilité de l'immobilier

■ Placements immobiliers directs :

La Charte d'investissement responsable de la CPEF fixe la gestion responsable de son portefeuille immobilier tout en respectant l'objectif économique fixé.

Dans son Règlement des placements immobiliers directs, de juin 2022, la CPEF avait déclaré d'acquiescer des biens immobiliers dans une optique à long terme en tenant compte des considérations environnementales, sociétales et de gouvernance et ne pas recourir à une politique de vente active, sous réserve d'une restructuration du portefeuille ou de la réalisation d'un objectif de placement stratégique précis.

Dans le cadre d'un échange avec l'Alliance Climatique de mai 2023, la CPEF précise qu'elle privilégie les nouvelles constructions à l'achat d'immeubles afin d'avoir plus de contrôle sur la qualité de son parc immobilier. Selon les informations mises à disposition de l'Alliance Climatique, les

constructions sont réalisées à partir de 2000 selon le «standard Minergie» et sont pourvues d'installations photovoltaïques.

Le règlement prévoit des rénovations et des assainissements des immeubles selon le degré d'urgence, les impératifs de rentabilité, et les considérations écologiques. Selon les informations transmises en mai 2023 et décembre 2025 à l'Alliance Climatique, la rénovation est préférée à la démolition et la reconstruction à neuf. Les travaux nécessaires sont planifiés en tenant compte des aspects géographiques et architecturaux, et les associations de quartier sont systématiquement consultées. Des mesures sont mises en place pour que les locataires puissent, lors de l'assainissement de leur immeuble, rester dans leur appartement ou au sein de l'ensemble résidentiel. Dans une minorité des cas, lorsque les contrats de location doivent être résiliés, la CPEF accompagne ses locataires dans la recherche d'appartements équivalents à l'intérieur ou à l'extérieur de son portefeuille immobilier. Elle dispose d'un stock d'appartements libres pour faire face aux futures rénovations.

Une étude de potentiel photovoltaïque a été réalisée sur l'entier du portefeuille. Lors de rénovation d'immeuble et dans le cas d'un potentiel positif, une installation photovoltaïque est intégrée à la planification.

Dans ses publications, la CPEF présente également sa trajectoire de décarbonisation. Elle s'engage explicitement à réduire les émissions de CO₂ de ses immeubles à 13 kg/m²/an d'ici 2030 et à atteindre l'objectif zéro net en 2050. La Caisse a fait analyser la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ de l'entier de son parc immobilier par Signa-Terre. Selon l'analyse des indicateurs environnementaux 2025 de Signa-Terre, les émissions de CO₂ des scopes 1 et 2

s'élevaient fin 2021 à environ 22.9 kg/m²/an. Depuis, les émissions de CO₂ ont diminuées chaque année pour atteindre les 14.3 kg/m²/an en 2025, soit une réduction de 38% en quatre ans. La part de chauffages fossiles (mazout et gaz) est passée de 51% à 38% entre 2021 et 2025.

Pour ses 170 immeubles (voir ~~présentation du parc immobilier de la CPEF~~), la CPEF a élaboré un chemin de réduction des émissions de CO₂ plausibilisé avec Signa Terre. Un plan concret comprenant des assainissements de l'enveloppe des bâtiments et la transition aux énergies renouvelables a été mis en place. Un montant 150 Mio CHF, soit 10% de la valeur du parc immobilier direct de la CPEF, a été validé jusqu'à 2028 pour l'assainissement de 15 bâtiments et la réalisation d'étude de potentiel photovoltaïque. 8 rénovations ont été planifiées en priorité et trois d'entre elles seront réalisées d'ici 2026. En plus de ce budget d'assainissement, le raccordement au chauffage à distance est réalisé partout où l'infrastructure le permet. Le chauffage à distance doit présenter une forte part d'énergie renouvelable ou présenter une stratégie concrète pour atteindre cet objectif. Si un raccordement n'est pas possible, la CPEF privilégie l'utilisation de la géothermie. Elle annonce que d'autres investissements suivront pour atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2050. Selon le ~~rapport de durabilité 2025~~, la réduction des émissions de CO₂ possible avec des changements « simples » de chauffage a été en grande partie réalisée et qu'une réduction plus importante sera atteinte par le biais des travaux de rénovation, qui commenceront progressivement dès fin 2026/début 2027.

Selon les informations transmises en décembre 2025, la CPEF a équipé en 2023 l'ensemble des parkings intérieurs de son parc immobilier d'une pré-installation en électromobilité et cette démarche est répliquée lors de chaque construction neuve. Les locataires peuvent y raccorder une borne d'électromobilité et l'utiliser selon ses besoins.

La CPEF prend également en compte la réduction de l'énergie grise dans ses projets d'assainissement et de construction. La mesure principale est la conservation, la rénovation et la densification du bâti, ainsi que l'utilisation des matériaux d'excavation sur site. Elle privilégie également des matériaux faibles en énergie primaire tels que le béton recyclé. Un bilan de l'énergie grise lors de travaux de construction n'est actuellement pas réalisé.

Concernant la biodiversité, la CPEF travaille systématiquement avec des architectes paysagistes afin de définir et de mettre en place des mesures d'encouragement, telles que des prairies fleuries,

l'utilisation d'espèces indigènes et la mise en place d'un entretien différencié. Elle a également réalisé des jardins écologiques collaboratifs sur plusieurs de ses lotissements.

■ Placements immobiliers indirects :

Selon le ~~règlement des placements immobiliers indirects~~ de juillet 2025, les placements immobiliers indirects doivent répondre aux principes de durabilité fixés par l'article 5 du ~~règlement sur les placements mobiliers~~, mais ne définit pas d'objectif concret pour ce type de placement.

La ~~Charte d'investissement responsable~~ de la CPEF mentionne appliquer la même philosophie d'investissement à ses placements immobiliers indirects qu'aux placements mobiliers, en gérant de façon responsable son portefeuille immobilier tout en respectant l'objectif économique fixé.

La CPEF fait savoir à l'occasion de la réunion de mai 2023 que, dans le cadre de la mise en place de cette nouvelle Charte, elle a réalisé une évaluation complète de ses placements immobiliers indirects. Les placements en désaccord avec la stratégie ont été désinvestis – il ne semble pourtant pas clair si c'était pour des raisons financières ou en raison de la connaissance des données climatiques/ESG. De plus, elle informe que l'objectif zéro net d'ici 2050 s'applique également aux placements indirects. Une fois que la qualité des données sera suffisante, si des placements immobiliers indirects ne devaient pas correspondre aux attentes de la CPEF, un désinvestissement pourrait être envisagé.

La CPEF publie pour la première fois dans le ~~rapport ESG 2025 de Conser~~, l'intensité carbone agrégée de ses placements immobiliers indirects avec un taux de couverture de 89% des investissements. Les émissions de CO₂ des scopes 1 et 2 s'élevaient fin 2024 à 14.9 kg/m²/an en 2024 et à 13.2 kg/m²/an en 2025. La part de chauffages fossiles (mazout et gaz) est passée de 51% à 44% entre 2024 et 2025.

Un travail d'engagement est également en cours pour les placements suisses. Les véhicules de placement dans lesquels la CPEF investit (Procimmo Real Estate SICAV, Fondations de placement Patrimonium et Swiss Life) affichent tous de bonnes performances en vue d'atteindre le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040. Ces véhicules de placements mettent à disposition les données climatiques des portefeuilles immobiliers et la CPEF prévoit d'agréger ces données pour l'année 2025.

Le travail commencé sur la collecte des données de durabilité et climatiques constitue une bonne base pour le développement futur d'une véritable stratégie.

La stratégie climatique les placements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger 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 :

- Engagement renforcé tous les gestionnaires en exigeant la documentation des émissions CO2 par m2 et les données de durabilité, ainsi que leur adhésion au zéro net pas beaucoup plus tard que 2040.
- 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 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 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 102 «Empower and promote social and economic inclusion of all», Goal 11 «Sustainable Cities and Communities» en lien avec Goal 111 «Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing». Concernant ce dernier point, il manque encore 1) une politique dans le domaine du logement abordable avec loyers inférieurs à la médiane locale du type de logement et avec une densité d'utilisation élevée, et 2) un reporting sur le respect des locataires en cas de démolition ou de rénovation avec assainissement sans déménagement des locataires, en évitant autant que possible les résiliations de bail, ou bien soutien avec offre précoce d'appartements de remplacement acceptables à des loyers abordables et avec possibilité de retour adéquate en cas de démolition ou de résiliation de bail techniquement inévitable lors de rénovations.
- 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 de durabilité.

■ 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 CO2 des biens immobiliers financés et la poursuite de l'objectif zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 ; 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 de durabilité

■ Placements immobiliers directs :

La CPEF a fait installer des compteurs énergétiques dans tous ses immeubles. Les émissions CO2 des scopes 1 et 2 du parc immobilier sont publiées sur le site internet de la CPEF ainsi que dans le rapport de durabilité (voir ci-dessus). Le taux de couvertures s'élevait à 100% en 2025.

- 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 ne sont pas encore publiées.
- Reste également en attente le reporting de l'Impact 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 102 «Empower and promote social and economic inclusion of all», Goal 11 «Sustainable Cities and Communities» en lien avec Goal 111 «Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing». Concernant ce dernier point, il manque encore 1) une politique dans le domaine du logement abordable avec loyers inférieurs à la médiane locale du type de logement et avec une densité d'utilisation élevée, et 2) un reporting sur le respect des locataires en cas de démolition ou de rénovation avec assainissement sans déménagement des locataires, en évitant autant que possible les résiliations de bail, ou bien soutien avec offre précoce d'appartements de remplacement acceptables à des loyers abordables et avec possibilité de retour adéquate en cas de démolition ou de résiliation de bail techniquement inévitable lors de rénovations.

■ Placements immobiliers indirects :

Les émissions CO2 des scopes 1 et 2 des placements immobiliers indirects sont publiées dans le rapport ESG de Conser (voir ci-dessus). Le taux de couvertures s'élevait à 89% en 2025.

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

■ Placements immobiliers directs :

Selon le communiqué de presse du 2. juillet 2025, la caisse a pour objectif de réduire l'intensité CO2 de son parc immobilier direct à 13 kg/m2 d'ici 20230, soit une réduction de 41% par rapport à 2021. La modélisation de la stratégie actuelle d'assainissement prédit pour 2030 une

intensité carbone inférieure à l'objectif intermédiaire fixé, soit 11.4 kg CO₂/m²/an. La CPEF prévoit d'intégrer ces objectifs à sa charte d'investissement durable en 2026.

Placements immobiliers indirects :

Bien que l'objectif zéro net d'ici 2050 soit également valable pour les placements immobiliers indirects, aucun objectif concret n'est perceptible pour une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ compatible avec l'objectif 1,5°C de l'Accord de Paris.

Une recherche relative aux fonds de placements immobiliers indirects suisses (voir ci-dessus) a démontré que tous les véhicules investis planifient une décarbonation du portefeuille d'ici 2050 et présentent des objectifs intermédiaires pour 2030 laissant la porte ouverte à l'atteinte du zéro net d'ici 2040.

■ 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 de durabilité

■ Placements immobiliers directs :

Entre 2021 et 2025, les émissions des Scopes 1 et 2 du parc immobilier de la CPEF ont été réduites de 22.9 à 14.3 kg CO₂/m² soit une réduction de 31%.

Cette réduction est à allouer aux nouveaux immeubles de la CPEF et aux raccordements au chauffage à distance. La trajectoire de réduction à fin 2024 et les assainissements prévus d'ici 2028 laissent entrevoir le dépassement de l'objectif 2030 de 13 kg/m²/an. Une réduction de 50% des émissions de CO₂ d'ici 2030 par rapport à 2020 est donc probable, laissant ainsi une porte ouverte vers une compatibilité avec l'objectif 1,5°C de l'Accord de Paris.

■ Placements immobiliers indirects :

La CPEF publie l'intensité CO₂ par m² des placements indirects pour la première fois dans son rapport de durabilité 2025. Entre 2024 et 2025, les émissions des Scopes 1 et 2 de 14.9 à 13.2 kg CO₂/m² soit une réduction de 11%.

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

Conclusion

Caisse de pension «Good Practice» :

- Pour les placements immobiliers directs, une trajectoire de décarbonisation a été définie avec un objectif de neutralité carbone d'ici 2050. Un plan de mesures fondé sur une solide saisie des données de durabilité et climatiques, visant à la décarbonisation rapide du parc immobilier a été mis en place – toujours en préservant l'intégration existante des UN-Sustainable Development Goals pertinents, en particulier les aspects sociaux, l'encouragement de la biodiversité et la réduction de l'énergie grise. Une augmentation de la production d'énergie solaire basée sur une analyse de potentiel de l'ensemble du portefeuille est en cours.
- Un potentiel optimal pour une performance de système vers le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 se présente, avec la perspective d'atteindre cet objectif déjà d'ici 2040.
- Pour les biens immobiliers indirects, une stratégie d'engagement existe avec pour objectif la décarbonisation des fonds immobiliers investis. Une majorité des fonds ont définis des objectifs de décarbonisation spécifique. Une certaine performance de système vers le zéro net pas beaucoup plus tard que 2040 est perceptible.

L'Alliance climatique procédera au rehaussement au **Vert foncé** dès que les conditions suivantes seront remplies, permettant de considérer que la trajectoire climatique est en ligne avec l'objectif de 1,5°C de l'Accord de Paris selon les critères du rating immobilier :

- Le reporting montre une réduction substantielle et déjà réalisée des toutes les émissions de CO₂ financées, compatible avec l'Accord de Paris, qui fait état d'une trajectoire de décarbonisation ambitieuse des placements immobiliers directs et indirects avec une perspective de zéro net en 2040.
- Un mécanisme pour une trajectoire de croissance des propres hypothèques vertes et/ou des Green Bonds ou des financements équivalents pour les hypothèques vertes et les immeubles verts est perceptible.



Tendance 2023-2026

Evaluation: potentiel au Vert foncé

- Avec sa Charte d'investissement responsable, l'allocation d'un budget d'assainissement et la publication en 2022 d'une trajectoire de décarbonisation, la CPEF a créé une base excellente pour pouvoir, dans un avenir proche, réorienter l'ensemble de son portefeuille immobilier direct vers l'objectif net zéro d'ici 2040, en tenant compte des critères ESG. Pour ses biens immobiliers directs, la publication de ses émissions de CO2 illustre le chemin de décarbonisation déjà entrepris démontrant une forte accélération de la trajectoire de décarbonisation.
- Sur cette base, la CPEF devrait encore s'engager, pour son propre immobilier, sur un objectif intermédiaire concret et ambitieux en matière de CO2, qui se traduirait par une trajectoire de décarbonisation documentée, avec une réduction de moitié d'ici à 2030 et l'atteinte de l'objectif net zéro d'ici 2040.
- 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 pas beaucoup plus tard que 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, la planification des mesures est à ajuster en permanence afin de pouvoir atteindre le zéro net au plus tard en 2050. Un objectif intermédiaire plus ambitieux devrait également être fixé pour 2030, de sorte qu'il existe un potentiel d'atteindre le zéro net d'ici 2040.