

REPORTING ESG

Axipit Home Value

31 décembre 2023



Commentaires de gestion

La société de gestion Axitip Real Estate Partners, pour le compte de son fonds Axitip Home Value, souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère.

À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative les autres parties prenantes au sein de l'actif. Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du label ISR au bénéfice du fonds Axitip Home Value.

Dans le cadre de la stratégie value added de son fonds Axitip Home Value, les actifs immobiliers sont en cours de restructuration lourde.

L'impact des travaux sur les consommations énergétiques est pris en compte tout comme la sensibilisation des contreparties (chartes ESG signées par les prestataires ou encore guide des bonnes pratiques envoyé aux locataires). Ces mesures permettront au fonds une augmentation de sa note moyenne de ses indicateurs plus de 30 % (les indicateurs issus des trois piliers environnementaux, sociétaux et gouvernementaux).

1. Indicateurs de performance ESG

Domaines de reporting	Thématiques	Indicateurs de performance ESG	Taux de couverture	Périmètres	Méthode de calcul (et éventuels changements)	Difficultés rencontrées pour l'élaboration	Benchmark à jour (OID)	Année 1	Année 2	Année 3	Commentaires (actions effectuées)
Environnement	Energie	Performance énergétique tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	% de données sur la totalité de l'immeuble	100% du portefeuille	cf DPE	Rares réponses des locataires dans les parties privatives. Méthodologie retenue : prise sur chaque DPE des conso de chaque lot.	184 kWhEF/m ² /an	NA	224,62	n/a	La moyenne des actifs est située au dessus du benchmark car les travaux d'amélioration des performances énergétiques vont commencer pour la plupart en 2024. Une fois les travaux réalisés les consommations devraient se réduire considérablement et permettre au fonds d'atteindre ses objectifs.
	Emissions de GES	Emissions de GES, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	100% de DPE des acquisitions et cessions	100% du portefeuille	cf DPE	Rares réponses des locataires dans les parties privatives. Méthodologie retenue : prise sur chaque DPE des conso de chaque lot.	32 kgeqCO2/m ² .an	NA	28,09	n/a	Idem commentaire précédent.
	Gestion de l'eau	Consommation d'eau, parties communes et privatives	100% des baux à terme (objectif)	100% du portefeuille	- analyse de fuite - relevé des compteurs d'eau (clause à insérer dans les nouveaux baux)	Rares réponses des locataires dans les parties privatives	1,14M3/m2.an	NA	0,50	n/a	Peu de retour des locataires malgré les mails envoyés, la société de gestion pense modifier cet indicateur au regard des faibles retours.
	Gestion des déchets	Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants	Sélection de communes favorisant le tri sélectif et vérification in situ	100% du portefeuille	taux de couverture	Aucune	n/a	NA	1,75	n/a	7 bacs sur les 4 actifs, seul la maison située à la Croix n'a pas de tri. Cette maison est en cours de démolition / reconstruction elle sera équipée à la fin des travaux.
Social	Mobilité	Accessibilité des transports en commun	100% des actifs	100% du portefeuille	critère d'investissement du fonds	Critère très hétérogène sur ce fonds entre un actif situé dans le centre de Paris et un maison excentré des transports en commun.	n/a	n/a	n/a	n/a	3 actifs sur 4 répondent au critère de proximité.
	Services rendus aux occupants	Accompagnement à l'utilisation de véhicules électriques	100% des actifs	100% du portefeuille	critère d'investissement du fonds	Plusieurs prises électriques par niveau de parking mais aucune borne de recharge	n/a	n/a	n/a	n/a	les actifs sont en cours de restructuration, la mise en place de bornes électriques sera étudiée au cas par cas à la fin des travaux de chaque actif.
Gouvernance	Parties prenantes	Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG	100% des contrats audités	100% des contrats	Analyse des contrats. Notation 3 étoiles E S G	Difficulté de faire signer tout les prestataires	n/a	0	25	n/a	25 chartes ont été signées, les principaux prestataires ont déjà signé.
	Locataire	Sensibilisation des locataires aux écogestes	100% des actifs	100% du portefeuille	taux de couverture	Aucune	n/a	0	100%	n/a	Le guide des bonnes pratiques rédigés par l'ADEME a été envoyé au gestionnaire locatif le 04 avril 2023 pour diffusion aux locataires.

La stratégie du fonds repose sur la création de valeur via la restructuration des actifs, rendant difficile de surperformer les deux premières années sur les critères environnementaux.

En critère de surperformance, nous avons retenu :

- L'étude BATADPT sur l'ensemble des actifs, la communication aux parties prenantes aussi bien coté locataire que sur les prestataires.

2. Grille d'évaluation ESG

5 actifs les plus importants

Actif	A l'acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Plan d'action
Nice	NA	39,36	43,82	NA	Travaux prévus sur 2024
Wagram	NA	41,81	44,74	NA	VIR prévue sur 2024
Strasbourg	NA	49,97	55,3	NA	Travaux prévus sur 2024
La Croix	NA	15,25	16,45	NA	Démolition reconstruction sur 2024
Actif 5	NA	NA	NA	NA	NA

5 actifs les plus performants

Actif	A l'acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Plan d'action
Strasbourg	NA	49,97	55,3	NA	Travaux prévus sur 2024
Wagram	NA	41,81	44,74	NA	VIR prévue sur 2024
Nice	NA	39,36	43,82	NA	Travaux prévus sur 2024
La Croix	NA	15,25	16,45	NA	Démolition reconstruction sur 2024
Actif 5	NA	NA	NA	NA	NA

5 actifs les moins performants

Actif	A l'acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Plan d'action
La Croix	NA	15,25	16,45	NA	Travaux prévus sur 2024
Nice	NA	39,36	43,82	NA	VIR prévue sur 2024
Wagram	NA	41,81	44,74	NA	Travaux prévus sur 2024
Strasbourg	NA	49,97	55,3	NA	Démolition reconstruction sur 2024
Actif 5	NA	NA	NA	NA	NA

3. Parties prenantes

Azipit Real Estate Partners souhaite par ailleurs renforcer ses contrats à travers une clause ESG, notamment avec ses principaux prestataires afin de s'assurer que ces derniers :

- Veillent à l'optimisation des impacts environnementaux des immeubles
- Maintiennent ou renouvellent les certifications ou labélisations des immeubles
- S'assurent du strict respect de l'ensemble des obligations en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement.
- Recherchent en permanence à réaliser des économies d'énergie, ceci afin de prendre en compte les objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments.
- Systématisent le remplacement des petits équipements par d'autres moins consommateurs (pose de mousseurs aux sorties d'eau, WC économique, détecteur ou minuterie, ampoules basse consommation, etc.).
- Intègrent la grille ESG dans les projets de travaux relatifs aux actifs détenus
- Remplissent la grille ESG et suivent la notation
- Préparent le plan d'actions à mettre en œuvre

L'objectif de cette charte étant de sensibiliser ses partenaires aux enjeux ESG.

Détail des actions menées :

Sur 2023 nous avons fait signer la charte ESG à l'intégralité des prestataires les plus importants sur les deux actifs Niçois à savoir ; l'Asset Manager, Administrateur de bien, l'Assureur, les principales entreprises de travaux

Côté locataire, nous avons transmis un mail à l'administrateur de biens pour leur signifier le guide des bonnes pratiques réalisés par l'ADEME. Nous réitérerons cette action sur 2024.

Sur la Croix-Valmer nous avons 2 chartes signées, nous attendons le retour de l'architecte malgré nos relances, nous demanderons aux entreprises de signer la charte lors de l'appel d'offre.

Pas de locataire sur cette maison (vacante).

Sur Wagram, l'administrateur de biens a signé la charte ESG et transféré le guide bonnes pratiques de l'ADEME le 27 juillet 2023. Nous prévoyons une vente d'immeuble à rénover donc les prestataires travaux devront signer la charte lors de l'appel d'offres (en cours).

Sur l'actif de Strasbourg, l'administrateur de biens ainsi que les premières entreprises de travaux ont signé la charte ESG.

4. Synthèse

Pour les deux actifs Niçois l'année 2023 a été marquée par la mise en copropriété et la préparation des travaux. Sur 2024, nous allons déployer notre budget travaux de 2,5 M € pour les parties privatives et parties communes.

Ces travaux vont nous permettre d'améliorer significativement la partie "E" et la partie "S" de la grille ISR (avec notamment l'installation de la fibre post travaux). Le seuil de 50,26 devrait être atteint sur ces actifs en 2024 avec une note prévisionnelle de 59,80.

Sur la maison située à la Croix-Valmer, nous avons obtenu sur 2023 l'autorisation administrative pour la démolition et la reconstruction de la maison. La maison sera démolie au cours du 1er semestre et nous reconstruirons une maison "neuve" haut de gamme avec un budget travaux pour 2024 de 1,5 M€.

Ces travaux vont nous permettre de réduire considérablement les consommations énergétiques, les trois piliers ESG seront améliorés (mise en place fibre post travaux pour atteindre la note de 55,64 supérieurs au seuil de 50,26).

Sur l'actif de Strasbourg, nous avons mis les lots en copropriété et commencé les travaux en 2023. Sur 2024, nous avons un budget travaux de 1,5 M€. Post travaux, nous prévoyons d'atteindre la note de 63,88.

Sur l'actif 24 avenue de Wagram (actif acheté au cours du deuxième trimestre 2023) nous avons obtenu les autorisations administratives concernant le ravalement des façades de l'immeuble (une seconde déclaration préalable de travaux sera déposée courant troisième trimestre 2024 et concernera cette fois ci la création de toit-terrasse).

Les travaux de ravalement de façade (en ce compris le remplacement des fenêtres) commenceront au troisième trimestre 2024 et permettront d'améliorer significativement la note de l'actif. L'objectif étant de passer de 44.74 à 73.23 soit une augmentation de 66% (principalement sur le pilier environnemental).