

REPORTING ESG

Resicore

31 décembre 2024



Commentaires de gestion

La société de gestion Axitip Real Estate Partners, pour le compte de son fonds Resicore, souhaite prendre en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. A cette fin, elle compte s'engager 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 Resicore

Dans le cadre de la stratégie core de son fonds, Resicore pilote la gestion des actifs. A chaque départ de locataire des travaux sont réalisés afin d'améliorer les performances énergétiques des actifs.

Axitip sensibilise également l'ensemble des contre parties (Chartes ESG signée par les prestataires ou encore guide des bonnes pratiques envoyées aux locataires).

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)	Audit 2024	Audit 2025	Audit 2026	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 de chaque lot.	211 kWhE/m ² .an	178,1	173,7		La moyenne pondérée des consommations selon les DPE est en amélioration et se situe en dessous du benchmark de l'OID. 81 K€ de travaux à visée ESG ont été réalisés depuis le dernier audit.
	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.	19,5 kgeqCO ₂ /m ² .an	31,4	30,2		La moyenne pondérée des émissions de GES selon les DPE est en amélioration. 81 K€ de travaux à visée ESG ont été réalisés depuis le dernier audit en 2024.
	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	129 M3/m2.an	NA	NA		Malgré les demandes effectuées par l'administrateur de biens, les rares informations reçues ne sont pas exploitables
	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	100%	100%		Tous les actifs sont équipés de plusieurs bacs de tri (2 au minimum)
Social	Mobilité	Accessibilité des transports en commun	100% des actifs	100% du portefeuille	Part des actifs situés à moins de 500 mètres des transports en commun	Critère très hétérogène sur ce fonds constitués de 34 maisons situés en France	n/a	79%	79%		Tous les actifs sont situés à moins de 1 km d'une station de transport en commun
	Services rendus aux occupants	Accompagnement à l'utilisation de véhicules électriques	100% des actifs	100% du portefeuille	Part des actifs pour lesquels une autorisation a été donnée aux locataires pour l'installation de bornes électriques	Aucune	n/a	100%	100%		Tous les locataires ont reçu un courrier du nouveau PM (adressé le 14/10/2024) pour les informer de la position favorable du propriétaire à la mise en place de bornes de recharge de voiture électrique.
Gouvernance	Parties prenantes	Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG	100% des contrats audités	100% des contrats	Analyse des contrats et comptage des chartes ESG	Difficulté de faire signer tout les prestataires	n/a	100%	100%		L'asset Manager et l'administrateur de biens (l'ancien et le nouveau) ont signé la charte ESG
	Locataire	Sensibilisation des locataires aux écogestes	100% des actifs	100% du portefeuille	Part des actifs pour lesquels une sensibilisation aux écogestes a été envoyée aux locataires	Aucune	n/a	100%	100%		Le guide des bonnes pratiques rédigées par l'ADEME a été envoyé à tous les locataires le 14 octobre 2024 par le nouvel administrateur de biens

En critère de surperformance nous avons retenu :

- l'étude BATADPT → elle est réalisée sur l'ensemble des actifs du fonds Resicore
- les consommations énergétiques → surperformance par rapport à l'indice OID de 17,7%

2. Grille d'évaluation ESG

La note ESG consolidée moyenne du portefeuille ressort à 57,98 sur 100 au 31/12/2024 versus 57,71 au 31/12/2023 soit une hausse de 0,5% par rapport à l'exercice précédent.

Pour rappel la note seuil du fonds a été fixée à 40,13 sur 100.

Les deux plus fortes améliorations de note ESG en 2024 concernent les actifs suivants :

- Avenue de Lattre de Tassigny - Saint-Maur des Fossés : +4,76 points
- Milans - Celle Saint Cloud : +4 points

5 actifs les plus importants

Actif	A l'acquisition	Audit 2024	Audit 2025	Audit 2026
Veneux-les-Sablons	NA	58	58	NA
Saint-Nom-la-Brétèche CDG 1	NA	65,34	65,34	NA
Avenue de l'Abreuvoir - Marly Le Roi	NA	53,3	53,3	NA
Rue Nouvelle - Mareil-Marly	NA	56,27	56,27	NA
Saint-Nom-la-Bretèche CDG 2	NA	58,12	58,12	NA

5 actifs les plus performants

Actif	A l'acquisition	Audit 2024	Audit 2025	Audit 2026
Courbevoie Bezons	NA	68,81	68,81	NA
Saint-Nom-la-Brétèche CDG 1	NA	65,34	65,34	NA
Bordeaux St Catherine	NA	64	64	NA
Merignac E. Rostand	NA	53,26	62,86	NA
Louveciennes H.Lazareff	NA	61,77	61,77	NA

5 actifs les moins performants

Actif	A l'acquisition	Audit 2024	Audit 2025	Audit 2026
Rue de la Croix de Fer - Saint Germain	NA	50,04	50,04	NA
Allée du Pont Dauphin - Chavenay	NA	51,24	51,24	NA
Avenue de Lattre de Tassigny - Saint-Maur des Fossés	NA	47,67	51,67	NA
Avenue de l'Abreuvoir - Marly Le Roi	NA	53,3	53,3	NA
Marly le Roi Abreuvoir 2	NA	54,16	54,16	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 en 2024:

Nous avons pu, au cours de l'exercice 2024, faire signer la charte ESG au nouvel administrateur de biens (Arcana Immobilier). L'autre prestataire majeur du fonds, à savoir son asset manager (Aquila AM) avait déjà signé la charte précédemment (en 2023).

Côté locataires, tous ont reçu un courrier du nouvel administrateur de biens (adressé le 14/10/2024) pour les informer de la position favorable du propriétaire à la mise en place de bornes de recharge de voitures électriques. A cette occasion le guide des bonnes pratiques rédigé par l'ADEME a également été envoyé aux locataires. Nous réitérerons cette action en 2025.

4. Synthèse

Resicore est un fonds dédié au résidentiel sur une stratégie long terme avec un taux d'occupation très élevé (91% au 31/12/2024) rendant le travail de « verdissement » des actifs plus long que sur des fonds à création de valeur.

A chaque départ de locataire, des travaux sont réalisés pour améliorer les performances énergétiques. 131 k€ ont été dépensés depuis le dernier audit de 2024 concernant principalement des travaux de remise en état (hors maintenance courante). Parmi ceux-ci, 81K€ ont concerné des travaux à visée ESG, dont 30 K€ pour le remplacement de fenêtres et 21 K€ pour le remplacement de chaudières.