

Estimation de la performance énergétique

Sur la base des émissions carbone et du principe du modèle DPE

Ce document permet de trouver des repères pour mesurer la performance énergétique du portefeuille IMMOBILIER 21, spécialisé dans les actions de foncières cotées, en s'appuyant sur les principes du modèle connu de tous : le Diagnostic de Performance Energétique, « DPE ». Cette estimation a été réalisée par GESTION 21 en ne retenant qu'un des deux critères de calcul : les émissions carbone ; la consommation d'énergie primaire (KWhEP/m2) n'étant pas systématiquement communiquée par les foncières.



"Le DPE a été instauré en 2006 afin de transposer la directive européenne pour la performance énergétique des bâtiments. Il est devenu un outil grand public pour l'information des ménages sur la performance énergétique et climatique de leur logement et un thermomètre essentiel de la politique publique de l'énergie et du logement, qui sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE, c'est-à-dire les logements qui consomment le plus d'énergie)."

Source : Ministère de la Transition énergétique

EMISSIONS CARBONE

Pour déterminer l'étiquette énergétique du fonds IMMOBILIER 21, l'équipe s'est basée sur les grilles DPE recueillies sur le site de l'ADEME et les émissions carbone du portefeuille au 31/10/2022.

IMMOBILIER 21

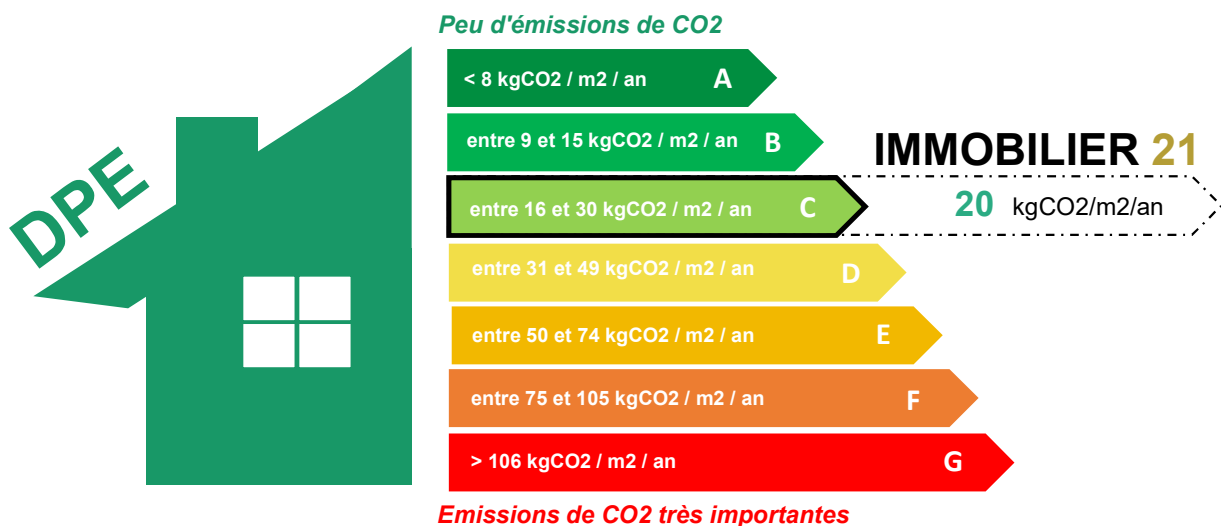
EMISSIONS CARBONE (scopes 1 et 2)

20 kg CO₂ / m² / an

Taux de couverture de 98%

ESTIMATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

ESTIMATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE SUR LA BASE DES EMISSIONS CARBONE ET D'UNE GRILLE DPE COMPOSITE



Pour ajouter un repère supplémentaire, à l'échelle des logements français, seuls 32% des logements étudiés en 2021 par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) sont classés A, B ou C tandis que 68% ont une étiquette D, E, F ou G (DPE réalisés sur la base des émissions carbone). A noter qu'en France, dès 2025, les logements classés E, F et G seront progressivement interdits à la location.

"Dès 2025, pour les logements français, il sera interdit de louer les passoires thermiques les moins bien isolées (classées étiquette G), et dès 2028 pour le reste des passoires (classées F). Et à partir de 2034, ce sont les logements classés E (ajout voté par les députés) qui seront interdits à la location. Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme indécents au regard de la loi."

Source : Ministère de la Transition énergétique



Composition du portefeuille au 31/10/2022, émissions carbone communiquées par les foncières pour l'exercice 2021. Cette estimation est réalisée sur la base d'une grille DPE composite définie en fonction de la ventilation par typologie d'actif du portefeuille IMMOBILIER 21 (en % de l'actif net) et des échelles officielles ADEME associées à chaque typologie. Ce diagnostic n'a pas été établi par un expert mais par GESTION 21. La méthodologie est disponible au verso de ce présent document.

Sources : GESTION 21, ADEME, Ministère de la Transition énergétique, OID

Estimation de la performance énergétique Sur la base des émissions carbone et du modèle DPE

METHODOLOGIE

Cette estimation a été réalisée en interne sur la base des émissions carbone scopes 1 et 2 par m² des foncières en portefeuille, c'est à dire, les émissions relatives à leur consommation d'énergie dans les parties communes. Les foncières ont un levier d'action direct sur ces deux scopes, c'est pourquoi la majorité des foncières se sont engagées à les mesurer, les réduire et publier leurs résultats. Dans cette estimation, nous considérons que les émissions en m² relatives à la consommation d'énergie des parties communes (environ 10% des surfaces du bâtiment) sont représentatives de l'intégralité des surfaces du bâtiment.

ETAPE 1 : Récupération des grilles officielles

Récupération des grilles de référence de l'ADEME par typologie d'actifs (résidentiel, commerce, bureaux...). Ces grilles permettent de déterminer les étiquettes DPE (A, B, C...) des bâtiments en fonction de leurs émissions carbone et de leur consommation en énergie primaire.

ETAPE 2: Réalisation d'une grille composite

Réalisation d'une grille composite propre à IMMOBILIER 21 en fonction des échelles officielles données par l'ADEME (résidentiel, bureaux, commerce...) et de la ventilation du portefeuille IMMOBILIER 21 par typologies d'actif (au 31/10/2022 : Commerce : 43%, Résidentiel 20%, Bureaux : 9%, Santé : 9%, Logistique : 6%, Diversifiée : 13%).

Calcul théorique des bornes basses et hautes de chaque étiquette (A, B, C...) de la grille composite du fonds :

- Σ Poids de la typologie dans le fonds IMMOBILIER 21 (% de l'actif net) x borne basse de la typologie selon ADEME
- Σ Poids de la typologie dans le fonds IMMOBILIER 21 (% de l'actif net) x borne haute de la typologie selon ADEME

ETAPE 3 : Mesure des émissions carbone du portefeuille IMMOBILIER 21

Le modèle DPE officiel se base sur deux indicateurs : la consommation en énergie primaire et les émissions carbone. Cependant, le nombre de foncières communiquant sur la consommation énergétique en énergie primaire n'étant pas suffisant, nous avons réalisé l'estimation du DPE du portefeuille uniquement sur les émissions carbone scopes 1 et 2 du portefeuille. Les émissions carbone (par m²) des foncières détenues en portefeuille ont été récupérées sur le site internet des émetteurs au travers de leurs rapports 2021. Ces données ont ensuite été consolidées par une moyenne pondérée par le poids des valeurs en portefeuille, retraitée du taux de couverture et de la trésorerie. Le taux de couverture indiqué représente la somme des pondérations des entreprises communicantes hors trésorerie. La composition du portefeuille IMMOBILIER 21 est au 31/10/2022.

ETAPE 4 : Estimation de la performance énergétique du portefeuille IMMOBILIER 21

L'étiquette DPE du portefeuille a été déterminée par GESTION 21 en fonction du niveau des émissions carbone du portefeuille et des échelles de la grille DPE composite.

AVERTISSEMENTS

Le Diagnostic de performance Energétique (DPE) du portefeuille se base sur les principes du DPE officiel. Toutefois il comporte des différences notamment sur les composants du DPE et sur l'échelle retenue.

Ce document est une communication publicitaire et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans nos fonds doit se faire sur la base du prospectus ou DICI actuellement en vigueur et disponibles sur la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, sur le site www.gestion21.fr ou sur simple demande auprès de GESTION21.

GESTION 21 tient à informer des précautions liées à l'interprétation des résultats ESG. Les résultats ESG obtenus (notations et indicateurs) doivent s'analyser avec prudence au regard des données disponibles communiquées par les émetteurs et de l'arbitraire du système de notation. Ce constat incite l'ensemble des acteurs à promouvoir l'émergence d'un système de données plus fiables avec un mécanisme de notation de place. Le Code de Transparence et les rapports de performance ESG sont disponibles sur : www.gestion21.fr.