

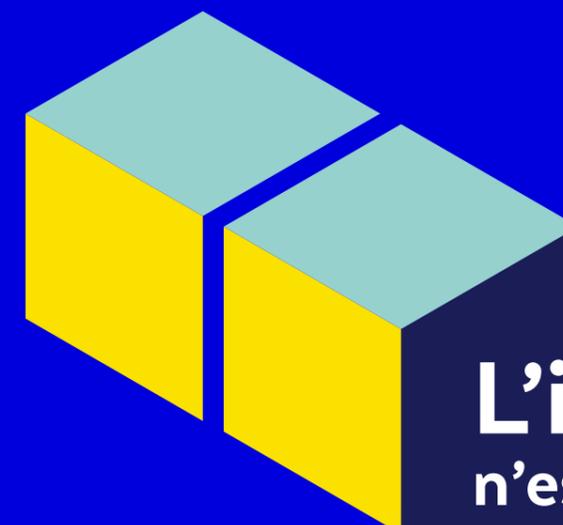
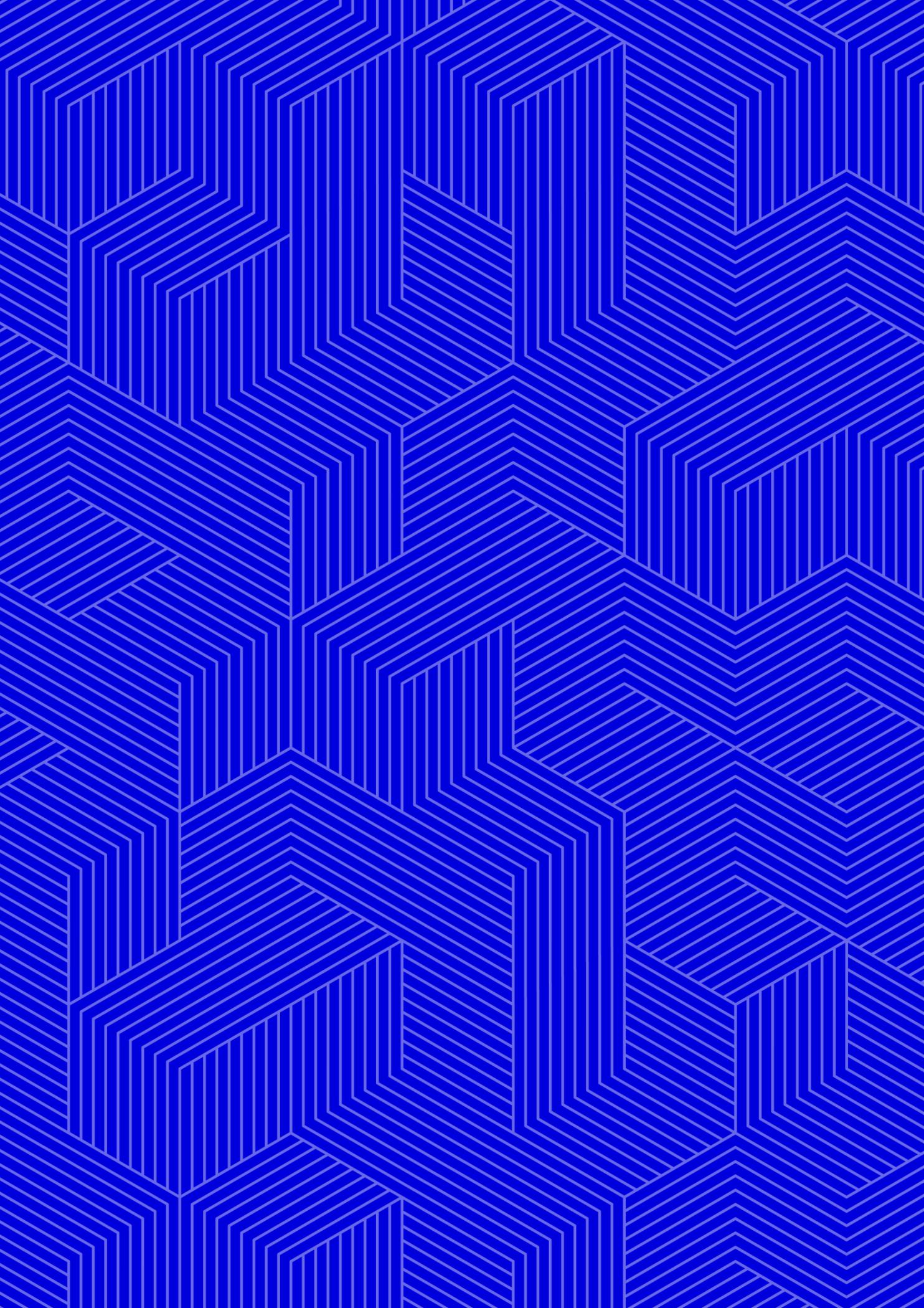
Novaxia

Développer l'investissement dans le recyclage
urbain **au bénéfice du plus grand nombre**

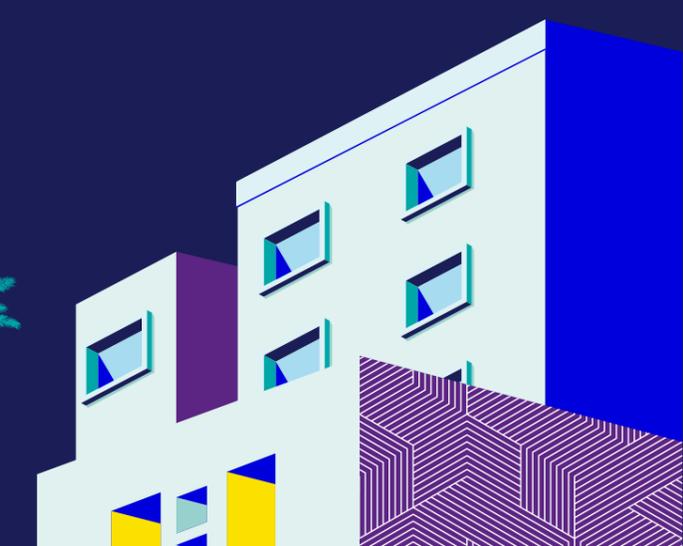
**RAPPORT
DU COMITÉ
DE MISSION**

Novaxia
investissement

Novaxia
développement



L'ingéniosité
n'est-elle pas le
meilleur moyen de
faire face aux enjeux
sociétaux ?





ÉDITO



Comment allier investissement responsable et rentabilité ? C'est tout l'objet de ce rapport sur la raison d'être de Novaxia et Novaxia Investissement. Bénéfice se comprend au pluriel : bénéfice financier

et bénéfice extra-financier. Ce document présente nos engagements et mesures leur niveau de progrès. Vous trouverez dans ce document des impacts chiffrés, réels, concrets.

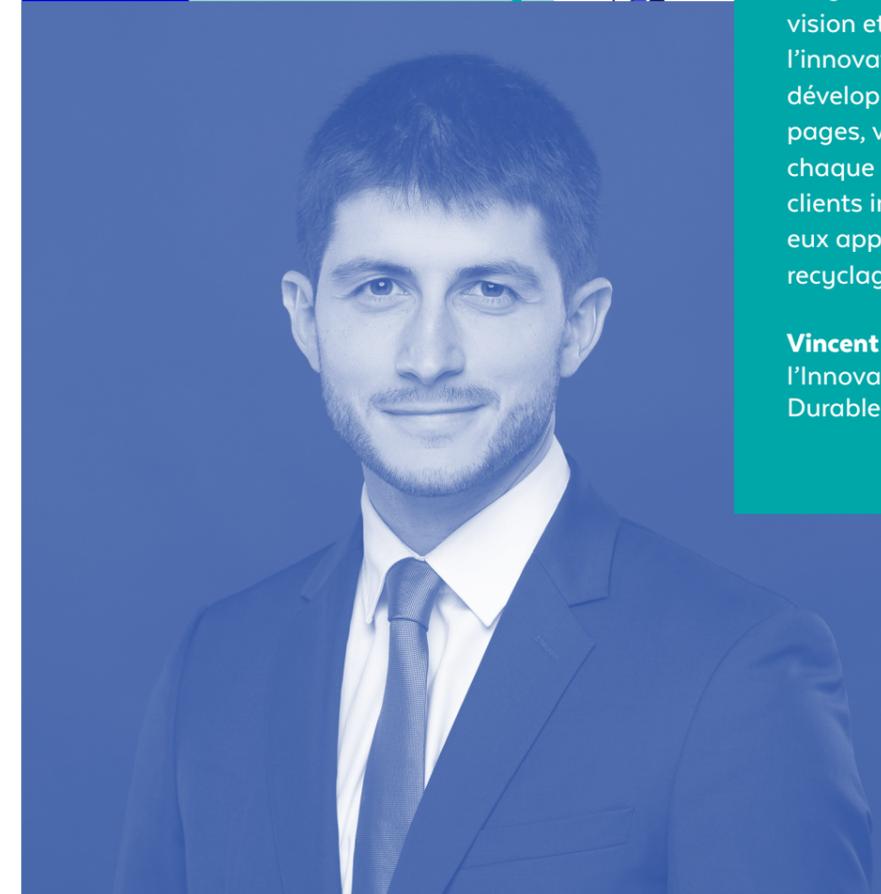
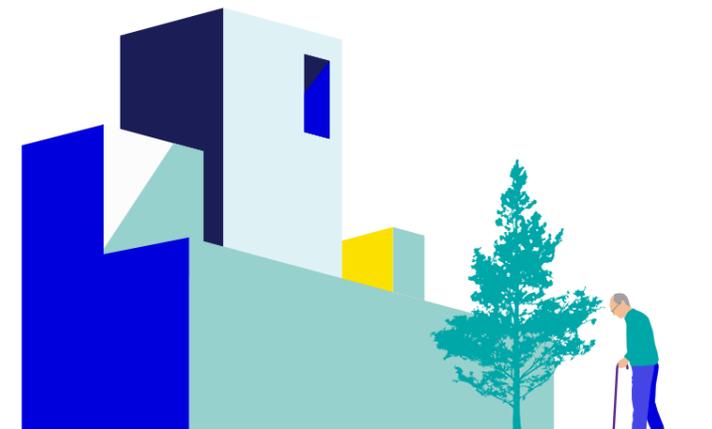
Les Novaxiens ont fait le choix de se lancer dans la galaxie naissante des entreprises à mission fin 2020, faisant de Novaxia la première entreprise à mission du secteur immobilier. Chacun d'entre eux met l'innovation au service du recyclage urbain. Être entreprise à mission c'est inscrire ses ambitions au sein de ses statuts juridiques.

Cela implique toutes les activités de l'entreprise et à tous les niveaux. Cela fait de Novaxia une entreprise avec près de 80 directeurs du développement durable. C'est pour nos partenaires conseillers en gestion de patrimoine et nos investisseurs une garantie de cohérence de notre démarche à impact.

Depuis sa création il y a plus de 15 ans, le Groupe Novaxia apporte une réponse à la pénurie de logement sans artificialiser les sols. Toujours à travers le recyclage urbain. L'ingéniosité n'est-elle pas le meilleur moyen de faire face aux enjeux environnementaux ? La portée sociale et environnementale est au cœur de nos engagements d'entreprise à mission. Elle est inscrite dans les statuts de Novaxia et Novaxia Investissement. Bonne lecture !

Joachim Azan,
président-fondateur du groupe Novaxia

En 2021, Novaxia a poursuivi son innovation en mettant en place un comité de mission. Il est le gardien de l'adéquation entre les engagements affichés et l'impact réel. Ce comité de mission, c'est plus qu'un vérificateur et une évaluation. Il nous guide, nous conseille dans l'application de la mission de Novaxia. Surtout, il nous pousse à nous dépasser, avec encore plus d'ambition pour aller au-delà de l'habituel.



“

Quels indicateurs objectifs mettre en place ? Comment apprécier nos ambitions sociales et environnementales ? Ce rapport apporte une réponse concrète à ces questions, pour nos clients investisseurs comme nos partenaires. Pour le Groupe, c'est aussi tirer les grandes lignes de notre vision et maintenir la flamme de l'innovation qui est au cœur de notre développement. En parcourant ces pages, vous trouverez ce qui motive chaque Novaxien au service de ses clients investisseurs. Chacun d'entre eux apporte sa contribution au recyclage urbain. Bonne lecture !

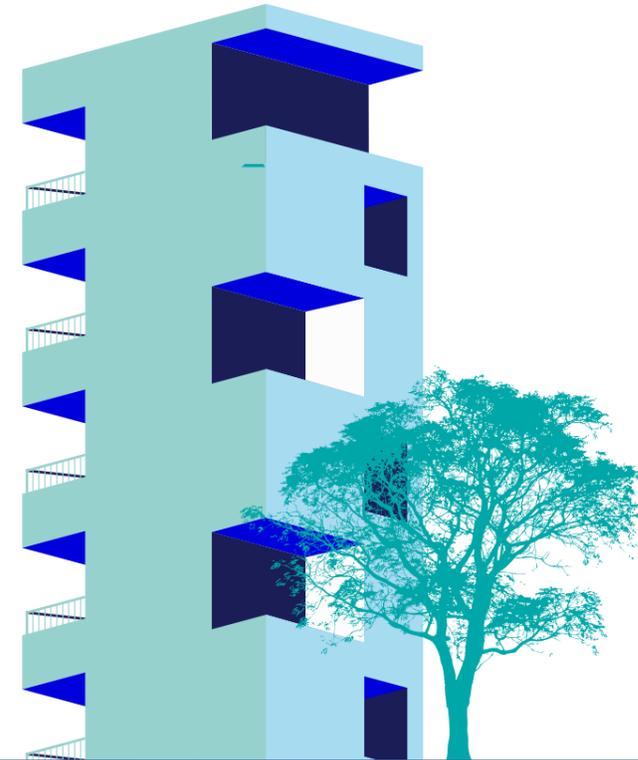
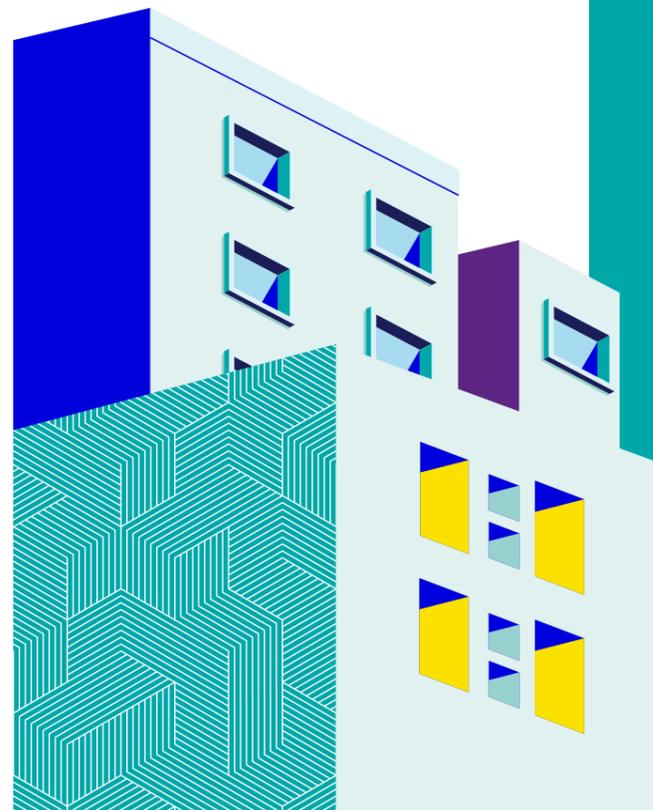
Vincent Aurez, Directeur de l'Innovation, du Développement Durable et de la Communication



“

Le Groupe Novaxia a aujourd’hui la preuve que le recyclage urbain peut être une réponse à la pénurie de logements. Avec plus de 11 000 logements en cours de développement, nous contribuons au développement et à l’équilibrage des territoires. Le Groupe Novaxia fait en sorte que le recyclage urbain soit vertueux à la fois pour l’environnement, en présentant un bilan ZAN, et pour les habitants, en s’insérant étant respectueux des usages de la ville et en contribuant à l’écosystème local. »

Aude LANDY BERKOWITZ,
Directrice Générale de
Novaxia Développement



“

Avec Novaxia R, nous avons fait entrer l’investissement dans le recyclage urbain sur un nouveau marché beaucoup plus large, celui de l’assurance vie. Nos trois véhicules nous permettent désormais d’aborder le recyclage urbain sur différentes chronologies. Sur le long terme avec la SCPI Novaxia Neo, le moyen terme avec Novaxia R et le long terme avec Novaxia One. 2021 a aussi été l’année où nous avons démontré qu’investissement responsable était compatible avec rentabilité, puisque nos trois fonds sont labellisés ISR et que Novaxia R est également labellisé Finansol. »

Mathilde KRIEGER, Directrice
Générale et **Mathieu DESCOUT,**
Président de Novaxia Investissement



SOMMAIRE

8

Le Groupe Novaxia, pionnier du recyclage urbain

12

Novaxia s'engage au service du plus grand nombre

14

Devenir une entreprise à mission

16

Le comité de mission

20

L'ambition à l'épreuve du réel

Engagement 1 :

Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain

Engagement 2 :

Concevoir et distribuer des fonds responsables

Engagement 3 :

Aller au-delà du zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville

Engagement 4 :

Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact

Engagement 5 :

Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues

18

Synthèse

30

Bilan du comité de mission

GROUPE NOVAXIA, PIONNIER DU RECYCLAGE URBAIN

Qui sommes-nous ?

Fondé en 2006 par Joachim Azan, l'actuel président, Novaxia est une société d'investissement immobilier dans le recyclage urbain.

Le groupe est composé de deux filiales : **Novaxia Investissement** et **Novaxia Développement**.

Le groupe Novaxia se place parmi les 300 entreprises françaises ayant eu la plus forte croissance depuis 2013.

Novaxia

investissement

est la société de gestion de portefeuille du groupe Novaxia dédiée à l'épargne immobilière et au recyclage urbain. Agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), la société commercialise et gère des fonds immobiliers innovants et responsables pour le compte de clients investisseurs. Les produits sont distribués via un réseau de partenaires, conseillers en gestion de patrimoine, banquiers et assureurs. Trois fonds, tous labellisés ISR, sont aujourd'hui distribués :

Les fonds collectés sont ensuite investis dans des opérations de recyclage urbain réalisés en co-promotion, via la plateforme de financement et de portage foncier Novaxia+, partout en France.

Novaxia

développement

est le maître d'ouvrage des projets immobiliers de recyclage urbain. Il pilote les chantiers et en assure le développement pour le compte des investisseurs de Novaxia Investissement.



© Guillaume Musso

L'artiste Josué Comoe, artiste résident de l'occupation temporaire «Morpho» par Quai 36, 2021.

DES HISTOIRES & DES PROJETS

Novaxia développe un premier projet dès 2007 : à Strasbourg, dans le quartier de "la Petite France", une ancienne tannerie exploitée en bureaux, devenue obsolète, est transformée en une trentaine d'appartements sous la supervision des Bâtiments de France.

Depuis sa création, le Groupe Novaxia a piloté plus d'une soixantaine de projets de recyclage urbain.



CHIFFRES CLÉS

 **760M€***
d'encours sous gestion

 Près de **100****
actifs et projets immobiliers sous gestion en France métropolitaine et à l'étranger

 dont **80****
projets de recyclage urbain en 2021,

 dont **71%****
de projet de recyclage de foncier tertiaire en logements,

 soit près de **11 000****
logements en création

** Chiffre au 31.12.21
* via les fonds gérés par Novaxia Investissement



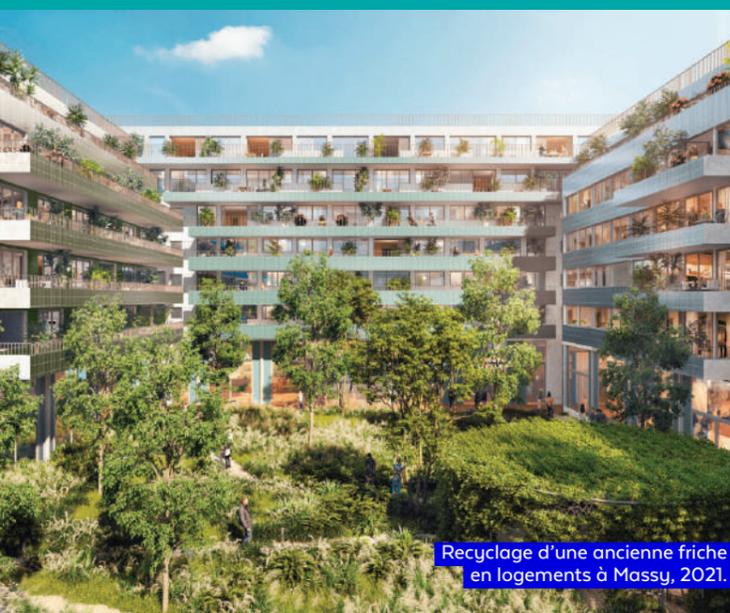
Recyclage d'un ancien garage et café en vue de réaliser un projet de logements et bureaux à Bordeaux, 2019.

GROUPE NOVAXIA, PIONNIER DU RECYCLAGE URBAIN



QUOI ?

Le recyclage urbain, c'est faire l'acquisition de bâtiments obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs, en ligne avec les besoins des territoires. Nous recyclons notre papier, notre électroménager... Le recyclage urbain suit le même concept pour l'immobilier.

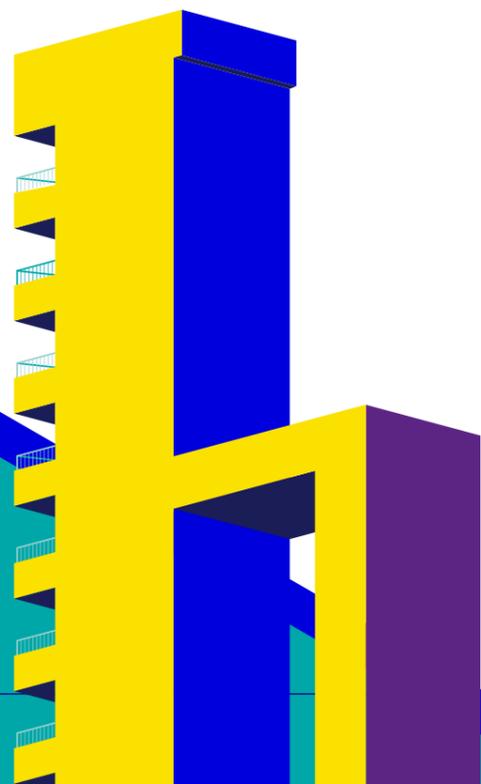


Recyclage d'une ancienne friche en logements à Massy, 2021.



COMMENT ?

En osant l'inhabituel, le Groupe Novaxia développe des fonds et des projets immobiliers innovants qui répondent aux enjeux de la ville durable et alignent les intérêts de tous.



Occupation temporaire « Morpho » à Saint-Ouen par Quai 36, 2021.

POURQUOI ?

Le Groupe Novaxia améliore les conditions de vie des citoyens sur le long terme, notamment en matière de logement. Le Groupe Novaxia contribue à redynamiser les territoires tout en préservant l'environnement et œuvre à concilier investissement responsable et rentabilité au service de ses clients investisseurs.



Recyclage d'une ancienne friche en quartier de ville à Clamart : logements, bureaux, résidence tourisme, 2018.



L'INVESTISSEMENT À IMPACT AU BÉNÉFICE DU PLUS GRAND NOMBRE

Dans le sillage de la loi Pacte, Novaxia et sa filiale Novaxia Investissement sont devenues entreprise à mission. La société a intégré dans ses statuts une raison d'être ainsi que des engagements sociaux et environnementaux. Novaxia est la première société d'investissement immobilier à être devenue une entreprise à mission.



Le recyclage urbain, une stratégie à impact social et environnemental positif

ENGAGEMENTS

- 1 Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain
- 2 Concevoir et distribuer des fonds responsables
- 3 Aller au-delà du zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville
- 4 Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact
- 5 Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues

OBJECTIFS 2021

- Atteindre **17000** suiveurs de la marque de recyclage urbain Novaxia sur les réseaux sociaux
- Distribuer **100%** de fonds labellisés (ISR ou Finansol)
- Avoir un bilan ZAN* sur l'ensemble de la société et des fonds commercialisés
- Faire **10** occupations temporaires en 2021
- Développer plus de **1000** logements dans Novaxia R issus du recyclage urbain de foncier tertiaire

RÉSULTATS 2021

(au 31/12/2021)

- 18 815**
- 100%**
- m² de pleine terre générés :**
Total : **+69000 m²** dont
Novaxia One : **+27524 m²**
Novaxia R : **+9557m²**
Novaxia Neo : **0 m²**
- 13**
- 2 261**

OBJECTIF 2022

- 22 000**
- 100%**
- >=0m²**
- >10**
- 3 000**

OBJECTIF 2023

- 25 000**
- 100%**
- >=0m²**
- >10**
- 4 000**

* **ZAN, acronyme de Zéro artificialisation nette.** Cette notion renvoie à l'artificialisation des sols, définie par l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». La loi Climat et résilience de 2021 fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. ZAN+ renvoie à l'idée d'une création de sol, une terre saine, capable de répondre à ses fonctions écologiques.



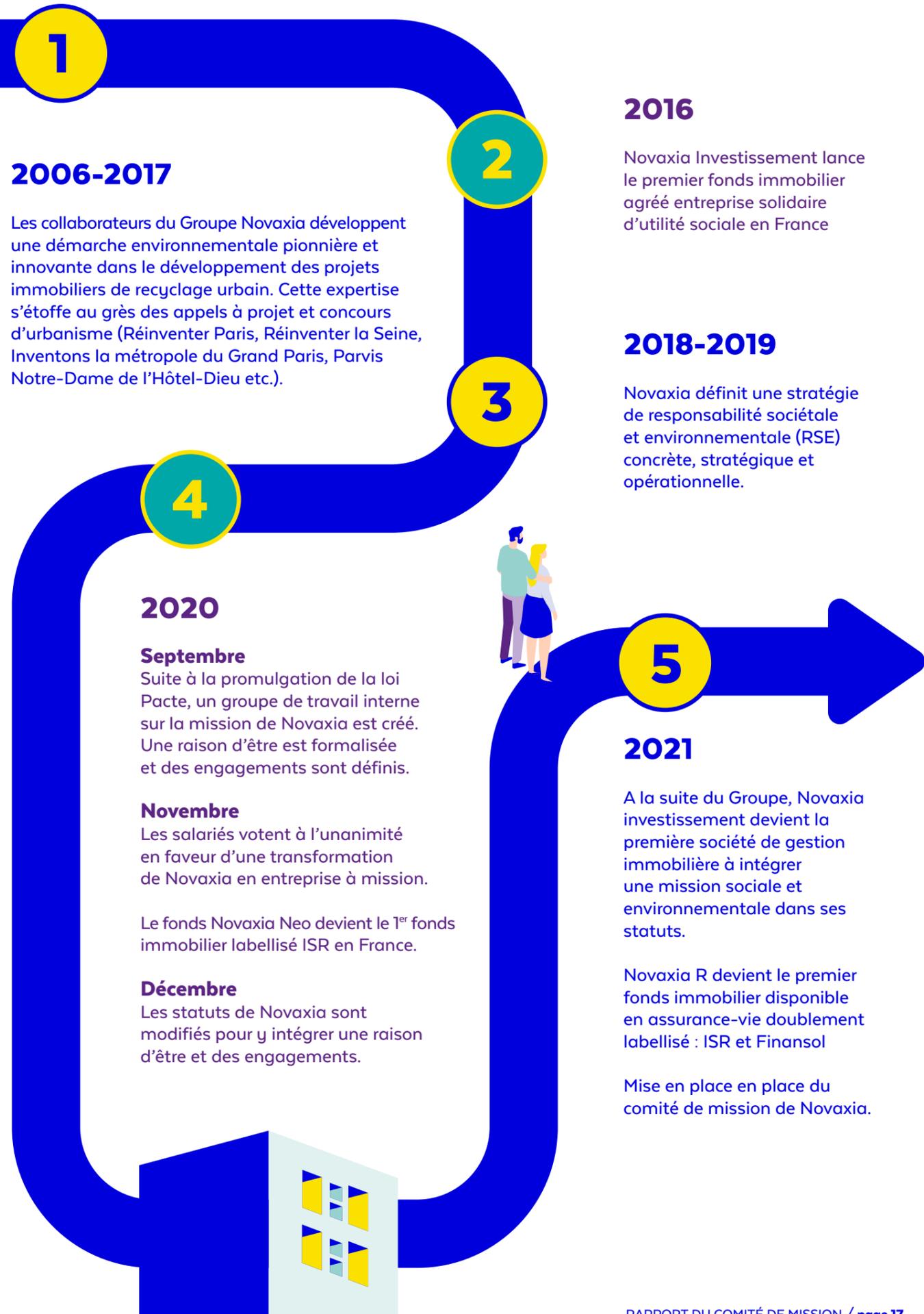
HISTOIRE DE LA TRANSFORMATION DE NOVAXIA EN ENTREPRISE À MISSION

DEVENIR UNE ENTREPRISE À MISSION

L'entreprise à mission formalise le sens profond de l'action des Novaxiens, la mission est le fruit d'une réflexion collective au sein de Novaxia. Inscrire dans les statuts même une raison d'être et des engagements forts acte l'ambition du groupe de s'imposer comme une entreprise à impact positif sur le plan social, sociétal et environnemental. Cela signifie aussi pour les collaborateurs de s'engager dans un processus d'innovation constante au service de cette mission.

QU'EST-CE QU'UNE ENTREPRISE À MISSION ?

- 1 Une raison d'être et des objectifs.**
 En avril 2019, la loi Pacte (Plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) permet aux entreprises de mieux rendre compte de leur prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux. Ainsi, toute entreprise peut inscrire dans ses statuts une raison d'être ayant une utilité pour la société et intégrer des objectifs à atteindre. Elle prend alors la qualité d'entreprise à mission.
- 2 Un comité de mission.**
 L'entreprise à mission a l'obligation de disposer d'un comité de mission composé de membres internes et externes à la société. Son rôle est d'évaluer l'activité de l'entreprise au regard de la raison d'être et des objectifs énoncés.
- 3 Un organisme tiers indépendant.**
 Tous les deux ou trois ans, un organisme tiers indépendant (OTI) réalise un audit de la gouvernance, des processus et des chiffres fournis de manière à vérifier la bonne exécution des objectifs sociaux et environnementaux (article L210-10 du Code de commerce).



LE COMITÉ DE MISSION

Le comité de mission de Novaxia a pour rôle de suivre et d'évaluer l'activité de la société en lien avec la mission inscrite dans ses statuts.



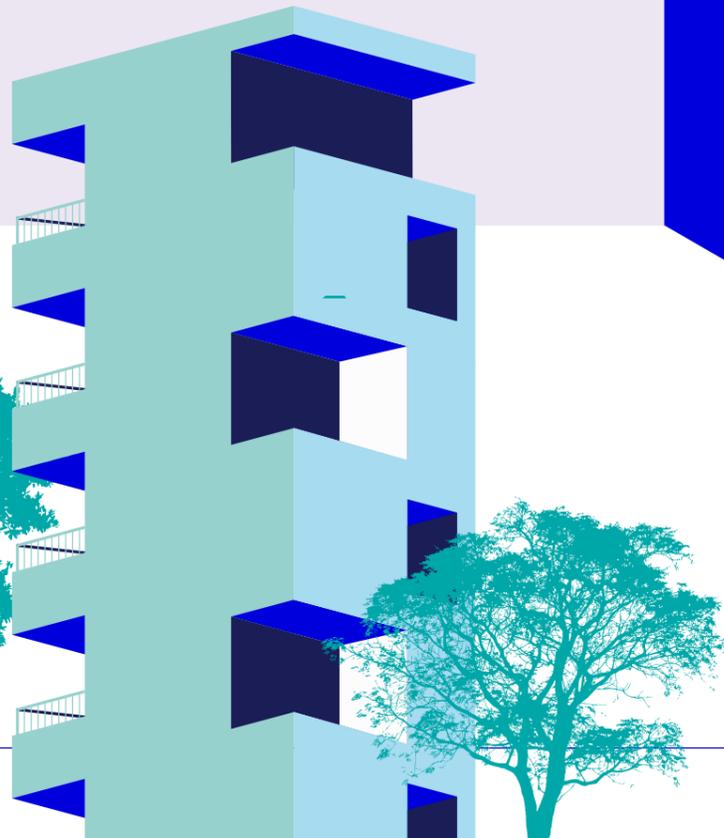
Conformément à l'article L.210-10 et suivants du Code de commerce, le comité de mission a pour objectif de préciser « un ou plusieurs objectifs sociaux et environnementaux que la société se donne pour mission de poursuivre dans le cadre de son activité ». Il est « distinct des organes sociaux, [...] il est chargé exclusivement de ce suivi ». Ce comité n'aborde pas de projets immobiliers et a un rôle consultatif. Les membres de ce comité ne perçoivent pas de rémunération.

Le comité est composé de femmes et d'hommes, à la fois internes et externes à la société, choisis pour leurs expertises sur trois sujets essentiels au Groupe Novaxia : l'immobilier, l'investissement et l'épargne, et l'économie sociale, solidaire et responsable (l'ESS). Les membres de comité de mission ont été sélectionnés pour représenter les

différentes dimensions de la mission du groupe Novaxia : immobilier, gestion de l'épargne, urbanisme, financement, solidaire et environnement.

Ce premier rapport de mission rend compte de leur travail pour l'année 2021.

Dans le cadre de cette mission, les membres du comité ont visité un site développé par Novaxia Investissement pour le compte d'un de ses fonds, échangé et porté un regard critique sur la raison d'être et les engagements statutaires, débattu des chiffres et des indicateurs à considérer pour juger au mieux de l'activité de la société au regard de son ambition.



LES MEMBRES DU COMITÉ DE MISSION

IMMOBILIER



Jean-Michel Royo
Expert de l'immobilier



Christian Cléret
Co-président du think tank Reflexion Bâtiment



Guillemette Karpeles
Directrice générale de RATP Real Estate



Olivier Colonna d'Istria
Président du directoire de Socfim



Joachim Azan
Président fondateur de Novaxia



Bernard Le Bras
Ancien Président du directoire de Suravenir



Adeline Charles
Directrice général de Akane Patrimoine



Hugues Sibille
Président D'honneur de la Fondation du Crédit Coopératif



Vincent Auez
Directeur Innovation et Développement Durable de Novaxia



Marianne Louradour
Directrice générale de CDC Biodiversité



Marie Vernier
Déléguée générale du Labo de l'Économie Sociale et Solidaire

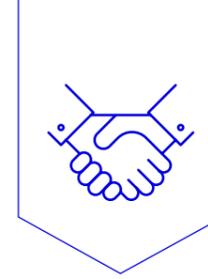
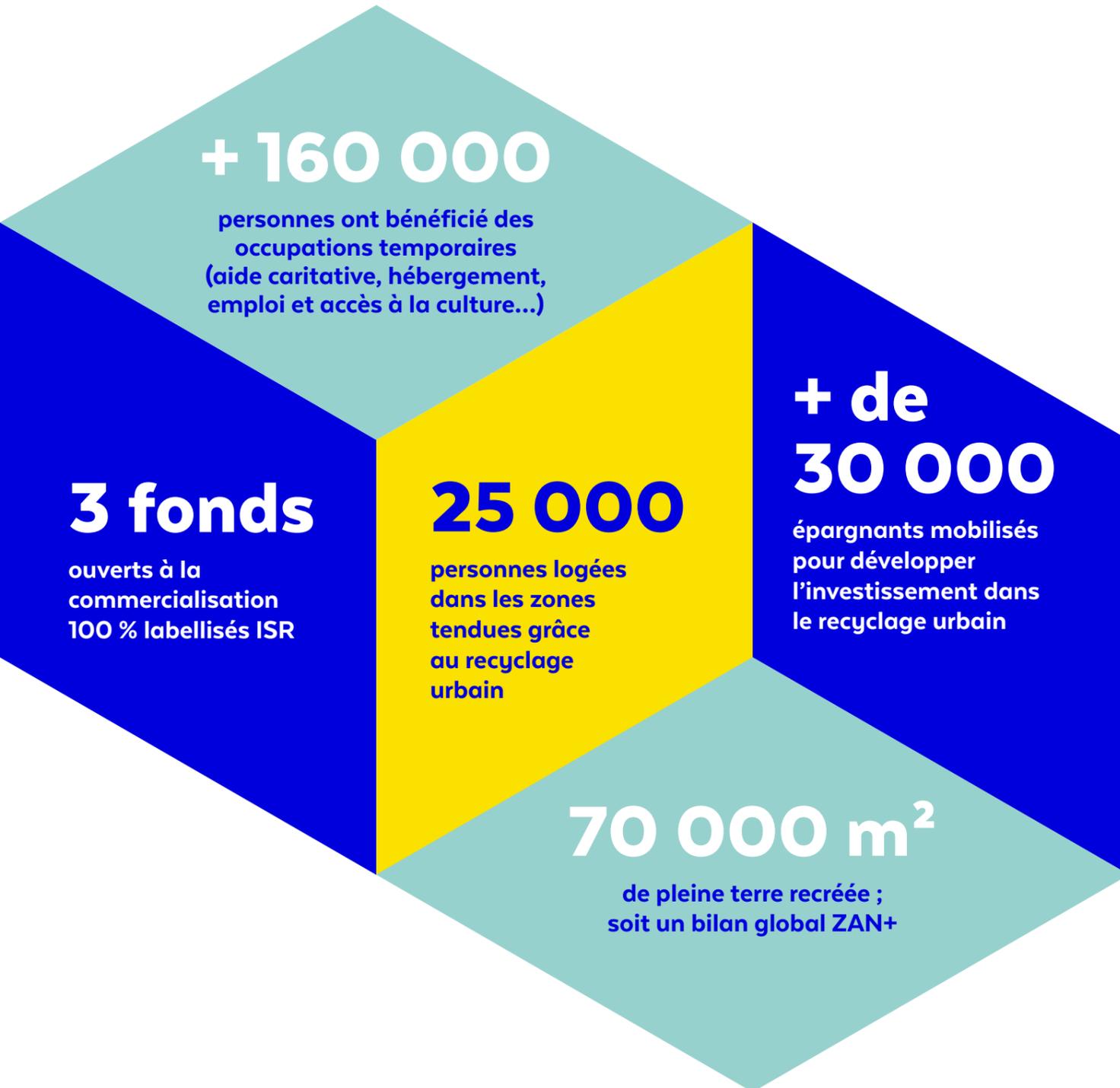
RSE & ESS

INVESTISSEMENT

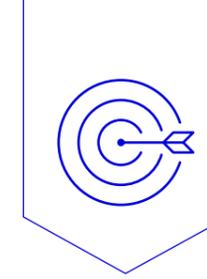
Cf. Annexes : Biographie des membres du comité de mission

5 ENGAGEMENTS, 5 CHIFFRES CONCRETS :

SWOTHESE



Engagements



Objectifs



Indicateurs de suivis au 31/12/2021

<p>Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain</p>	<p>Faire du recyclage urbain une classe d'actif à part entière</p>	<p>1 Nombre d'exposition à la marque Novaxia dans la presse : 94,4 millions</p> <p>2 Nombre de partenaires distributeurs : 532</p> <p>3 IMPACT : 30 279 investisseurs associés au recyclage urbain</p>
<p>Concevoir et distribuer des fonds responsables</p>	<p>100 % des fonds commercialisés grands publics par Novaxia Investissement sont labellisés ISR</p>	<p>1 Nombre de fonds commercialisés par Novaxia Investissement : 3</p> <p>2 Labellisation : 3 fonds ISR, dont 1 labellisé ISR et Finansol</p> <p>3 IMPACT : 100 % des fonds commercialisés par Novaxia Investissement sont labellisés ISR</p>
<p>Aller au-delà du zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville</p>	<p>Avoir un bilan net ZAN sur nos fonds de recyclage urbain</p>	<p>1 Bilan ZAN des fonds commercialisés : • Novaxia One : +27 524m² de pleine terre générés • Novaxia R : +11 209m² de pleine terre générés</p> <p>2 IMPACT : +69 012 m² pleine terre générés à l'échelle de Novaxia Investissement</p>
<p>Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact</p>	<p>Faire systématiquement de l'occupation temporaire lorsque cela est possible</p>	<p>1 Nouvelles occupations temporaires : 13 en 2021</p> <p>2 Taux d'activation (nombre d'occupation temporaire / nombre d'actif où c'est possible) : 91%</p> <p>3 IMPACT : 162 400 bénéficiaires des occupations temporaires</p>
<p>Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues</p>	<p>Investir dans le recyclage urbain pour créer du logements dans les zones tendues</p>	<p>1 Part des projets de recyclage urbain permettant de construire du logement : 82 %</p> <p>2 Logements en création par les fonds de Novaxia Investissement : 10 787</p> <p>3 IMPACT : près de 25 000 personnes seront logées grâce au recyclage urbain</p>

L'AMBITION À L'ÉPREUVE DU RÉEL

ENGAGEMENT 1 : SENSIBILISER ET ASSOCIER LE PLUS GRAND NOMBRE AU RECYCLAGE URBAIN



Reportage sur le recyclage urbain diffusé au journal de 20h de TF1 - 2021.

Depuis sa création, Novaxia Investissement associe des investisseurs à des projets immobiliers qui renouvellent la ville sur elle-même. En 2021, avec le lancement du fonds Novaxia R, Novaxia Investissement mobilise l'épargne des français à travers l'assurance-vie afin d'investir dans le recyclage de bureaux en logements.

LES INDICATEURS SUIVIS ET LES RÉSULTATS OBTENUS

✓
94,4

millions
Nombre d'exposition à la marque Novaxia dans la presse

✓
532

Nombre de partenaires distributeurs de Novaxia Investissement

✓
30 279

investisseurs¹ sur les fonds gérés par Novaxia Investissement



Visite d'un projet d'occupation temporaire à Clichy lors d'un Bus tour organisé par Novaxia Investissement pour ses partenaires CGP, 2021.

LES AMBITIONS POUR 2022

Assurer un référencement plus large du fonds Novaxia R auprès de partenaires. Intensifier les efforts de communication auprès des conseillers en gestion de patrimoine pour les sensibiliser davantage aux thématiques de l'économie solidaire et de l'investissement socialement responsable, en particulier sur les avantages pour la biodiversité.

LES ACTIONS ENGAGÉES EN 2021

Renforcement des actions de sensibilisation autour du recyclage urbain et de ses bénéfices pour les femmes et les hommes, les territoires et l'environnement.

- Des formations et des visites sur nos projets ont été organisées pour nos partenaires et les conseillers en gestion de patrimoine.
- Candidature à des prix pour faire reconnaître les actions du groupe Novaxia et de ses entités aux professionnels de la gestion de Patrimoine et grand public.

Mobilisation des acteurs externes pour attirer l'attention du public à la thématique du recyclage urbain.

- Novaxia R a été lancé avec le soutien d'Emmanuelle Wargon, ministre du logement et d'Olivia Grégoire, secrétaire d'État chargée de l'économie sociale, solidaire et responsable.

Distribution auprès des épargnants de véhicules d'investissement accessibles à tous sur la thématique de recyclage urbain.

- Novaxia Investissement a lancé son premier fonds distribué en assurance-vie. Il a été le premier fonds immobilier de recyclage urbain dédié à la construction de logements.



Hugues Sibille,
Président d'honneur de la Fondation du Crédit Coopératif :

« Aux côtés de Novaxia, le Labo de l'ESS s'intéresse de près au concept de recyclage urbain, en particulier dans le prolongement de ses travaux sur les métropoles low-tech. Le recyclage urbain est porteur d'utilité sociale et environnementale mais aussi de nouvelle forme de sobriété »

1. Fondé sur les données réelles des fonds de Novaxia Investissement et une estimation du nombre de souscripteurs de Novaxia R par le biais de leur contrat en assurance-vie

LE POINT DE VUE DU COMITÉ DE MISSION

L'ambition du Groupe Novaxia de faire du recyclage urbain une classe d'actif à part entière pour les épargnants passe par une communication efficace sur cette thématique. Il est important de s'assurer que cette communication soit associée à des engagements et de performances extra-financières clairs, au-delà des seuls buts de relations publics que pourrait viser un directeur de la communication.

ENGAGEMENT 2 : CONCEVOIR ET DISTRIBUER DES FONDS RESPONSABLES



Équipe commerciale Novaxia Investissement au Forum BFM Patrimoine, événement professionnel de la gestion de Patrimoine, 2021.

En 2020, Novaxia Investissement a fait partie du premier groupe de sociétés de gestion à distribuer un fonds immobilier labellisé ISR. La possibilité de concilier investissement responsable et rentabilité est une conviction ancrée de Novaxia, qui y voit l'avenir de l'investissement. Chaque fonds créé et commercialisé par Novaxia Investissement intègre une stratégie d'investissement responsable (article 9) validée par un label.

LES INDICATEURS SUIVIS ET LES RÉSULTATS OBTENUS



3

Nombre de fonds commercialisés par Novaxia Investissement



3

fonds ISR, dont 1 également labellisé Finansol Labellisation



100 %

des fonds commercialisés par Novaxia Investissement sont labellisés

LES AMBITIONS POUR 2022

Confirmer la stratégie d'investissement responsable des fonds par un audit de suivi. Confirmer les objectifs de performance des fonds ouverts et ainsi démontrer qu'il est possible de concilier investissement responsable et rentabilité. Lancement d'une nouvelle thématique d'investissement dans le recyclage urbain.

LE POINT DE VUE DU COMITÉ DE MISSION

L'ambition de Novaxia Investissement veut faire de l'investissement responsable la norme. Cette ambition se manifeste dans les fonds commercialisés par la société. Cet engagement impose à Novaxia de poursuivre sa réflexion afin de préserver sa capacité à être innovant et en avance sur ce sujet.

LES ACTIONS ENGAGÉES EN 2021

Lancement et commercialisation de 2 nouveaux fonds par Novaxia Investissement : Novaxia One et Novaxia R.

- Les deux fonds ont obtenu le label ISR à leur lancement.
- Novaxia R a été labellisé Finansol dès le début de sa commercialisation.

Les objectifs de performances des 3 fonds labellisés ont été atteints en 2021 (Novaxia Neo à 6%, Novaxia One à 6% et Novaxia R à 5%)

Novaxia Investissement commercialise 100% de fonds ayant un objectif d'investissement durable, soit « article 9 » au sens du règlement européen « Sustainable Finance Disclosure Regulation »



Pose de la première pierre d'un chantier de réhabilitation d'un espace de bureaux vides et obsolète à Nanterre. (Bel'Air, Nanterre), 2018.



Adeline Charles,
Fondatrice de Akane Patrimoine

« Aujourd'hui, les épargnants manifestent une véritable appétence pour les investissements ISR.

Si la rentabilité reste un facteur déterminant dans les décisions des investissements, ils sont de plus en plus sensibles à l'impact social et environnemental de leurs choix. De ce point de vue, Novaxia Investissement répond à une attente forte du marché. »



Olivier Colonna d'Istria,
président du directoire de Socfim

« Avec ses fonds immobiliers, Novaxia Investissement fait la preuve que le modèle de l'investissement

socialement responsable est non seulement vertueux mais aussi rentable. L'ISR est clairement un gage de résilience pour les investissements. Et c'est la raison pour laquelle la Socfim a accordé sur Novaxia One un prêt à impact, c'est-à-dire un prêt soumis à des critères de durabilité. »

ENGAGEMENT 3 : ALLER AU-DELÀ DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS POUR RENATURER LA VILLE



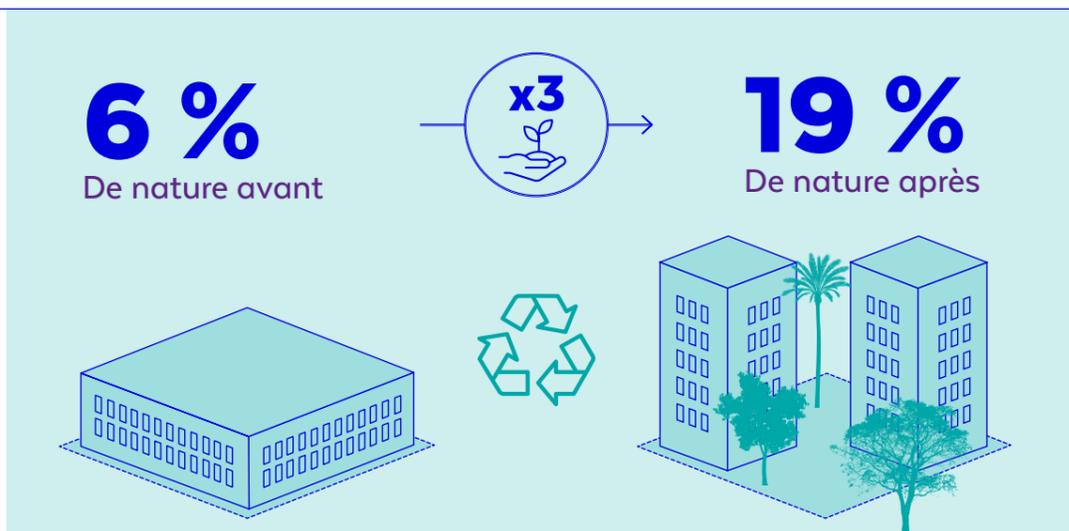
Recyclage d'anciens entrepôts en logements à Clichy, 2020.

En juin 2020, la convention citoyenne pour le climat a identifié l'artificialisation des sols et l'étalement urbain comme une menace pour l'environnement. Le Groupe Novaxia, sensible à cet enjeu, prend l'initiative d'aller au-delà d'un objectif de zéro artificialisation des sols tel qu'il a été formulé par la convention. En visant le « bilan ZAN+ », Novaxia souhaite démontrer que le recyclage urbain peut faire mieux qu'éviter l'artificialisation d'espace naturel en contribuant à la création de nouveaux espaces végétalisés en ville, autrement dit « renaturer » la ville.

LES ACTIONS ENGAGÉES EN 2021

Intégration d'un objectif ZAN+ pour l'ensemble des activités de Novaxia

Engagement pris par Novaxia Investissement d'avoir un bilan ZAN pour l'ensemble de ses fonds ouverts chaque année.



La surface parcelle d'un bâtiment classique est en moyenne composée à 6 % de terre. Après une opération de recyclage urbain, cette part augmente à 19 %. De quoi rendre la ville plus verte et plus agréable. Source : reporting d'impact 2021

LES INDICATEURS SUIVIS ET LES RÉSULTATS OBTENUS



Bilan ZAN des fonds commercialisés

Surface de pleine terre créée :
+27 524 m²
pour Novaxia One

Surface de pleine terre créée :
+11 209 m²
pour Novaxia R



+69 012 m²
de pleine terre générés



LES AMBITIONS POUR 2022

Travailler avec des experts de la biodiversité pour assimiler et intégrer les enjeux de la biodiversité au recyclage urbain. Poursuivre la réflexion sur le devenir des terres polluées dans une logique de recyclage urbain. Actionner des leviers efficaces pour mieux contribuer à la préservation des terres agricoles.

LE POINT DE VUE DU COMITÉ DE MISSION

Novaxia Investissement contribue à la lutte contre l'artificialisation des sols, à la réintroduction de la nature et à la préservation des espaces agricoles. De ce point de vue, l'objectif visé d'un bilan ZAN positif sur les fonds Novaxia est d'autant plus pertinent que les projets de Novaxia se concentrent sur des zones déjà fortement urbanisées.



Christian Cléret,
Co-président
du think tank
Reflexion
Bâtiment

« Le Groupe Novaxia s'impose une stratégie ZAN+, par laquelle l'entreprise intègre un objectif de création de pleine terre. Si cette visée est vertueuse sur les plans sociétal et environnemental, elle représente aussi du point de vue de l'investissement une contrainte très forte, qui peut limiter significativement les opportunités d'investissement considérées. »



Marianne Louradour,
directrice générale de CDC
Biodiversité

« Le groupe Novaxia a fait le choix de répondre dès aujourd'hui à l'objectif de non artificialisation des sols défini par la loi Climat et résilience de 2021 à l'horizon 2050. En 2021, avec un solde positif 70 000 m² créés de pleine terre, le groupe affiche déjà des résultats en ligne avec son ambition de préserver la biodiversité. Le concept de ZAN+ utilisé par Novaxia est une contribution utile et novatrice pour créer de nouvelles dynamiques urbaines respectueuses des écosystèmes naturels. »

ENGAGEMENT 4 : DÉVELOPPER LE PRÊT DE BÂTIMENTS VACANTS AUPRÈS D'ACTEURS À IMPACT



Collocation solidaire avec l'association Caracol dans une résidence étudiante qui sera recyclée par Novaxia Investissement (Toulouse), 2022.

© Guillaume Musso

Novaxia est pionnier de l'urbanisme transitoire. Depuis 2016, Novaxia, à travers sa filiale Novaxia Investissement, a mis temporairement à disposition près de 30 000 m² à des acteurs de l'économie sociale et solidaire.

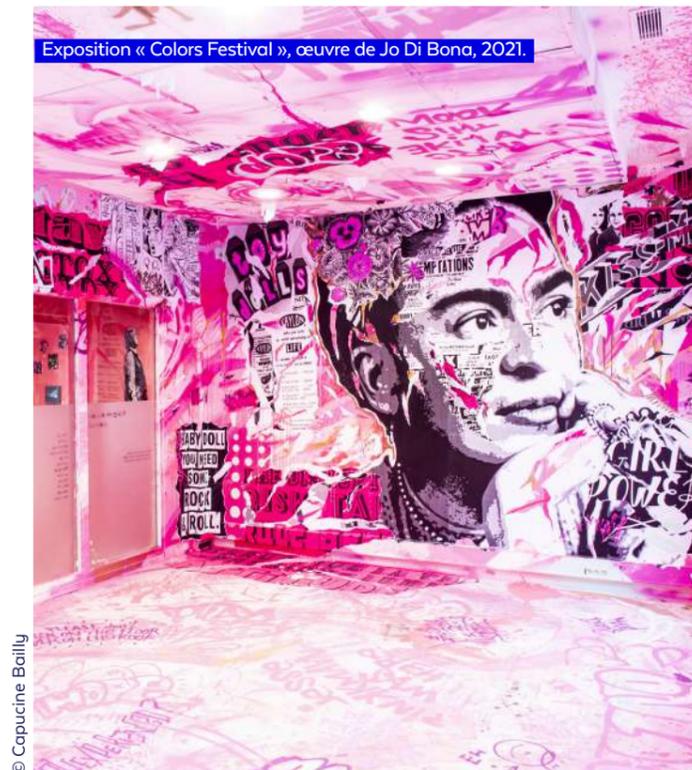


LES ACTIONS ENGAGÉES EN 2021

Création d'un poste dédié à l'occupation temporaire au sein du service Innovation et Développement durable de Novaxia.

13 nouvelles occupations temporaires lancées en 2021, soit près de 23 000m² mis à disposition d'acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Mise à disposition à un collectif de street artists d'un bâtiment appartenant à un fonds de Novaxia Investissement situé dans le 11^e arrondissement de Paris. Cela a permis de lancer la première édition du Colors Festival, qui proposait une exposition artistique de street art. L'événement a accueilli plus de 30 000 visiteurs en 1 mois, tandis que l'opération a mis en lumière les bénéfices directs pour le territoire de l'occupation temporaire.



Exposition « Colors Festival », œuvre de Jo Di Bona, 2021.

© Capucine Bailly

LES INDICATEURS SUIVIS ET LES RÉSULTATS OBTENUS



13

Nouvelles occupations temporaires



91 %

Taux d'activation (nombre d'occupation temporaire / nombre d'actif où l'occupation temporaire est possible)



162 400

bénéficiaires

LES AMBITIONS DE NOVAXIA POUR 2022

Développer des solutions de pérennisation des projets d'occupation temporaire

LE POINT DE VUE DU COMITÉ DE MISSION

Le comité a souligné que l'occupation temporaire ne peut être considérée comme une activité principale. Elle est un moyen permettant de valoriser la vacance. Cette valeur relève d'un bénéfice social et sociétal. D'autant plus que certaines situations rendent l'occupation temporaire impossible (insalubrité, temps d'occupation trop limité, charges énergétiques trop importantes pour de potentiels occupants...).



Marie Vernier, déléguée générale du Labo de l'économie sociale et solidaire

« La démarche du Groupe Novaxia qui consiste à mettre à la disposition d'acteurs de l'économie sociale et solidaire des bâtiments vacants en attente de recyclage est positive sur le plan social. En 2021, 160 000 personnes ont bénéficié de ce dispositif. »

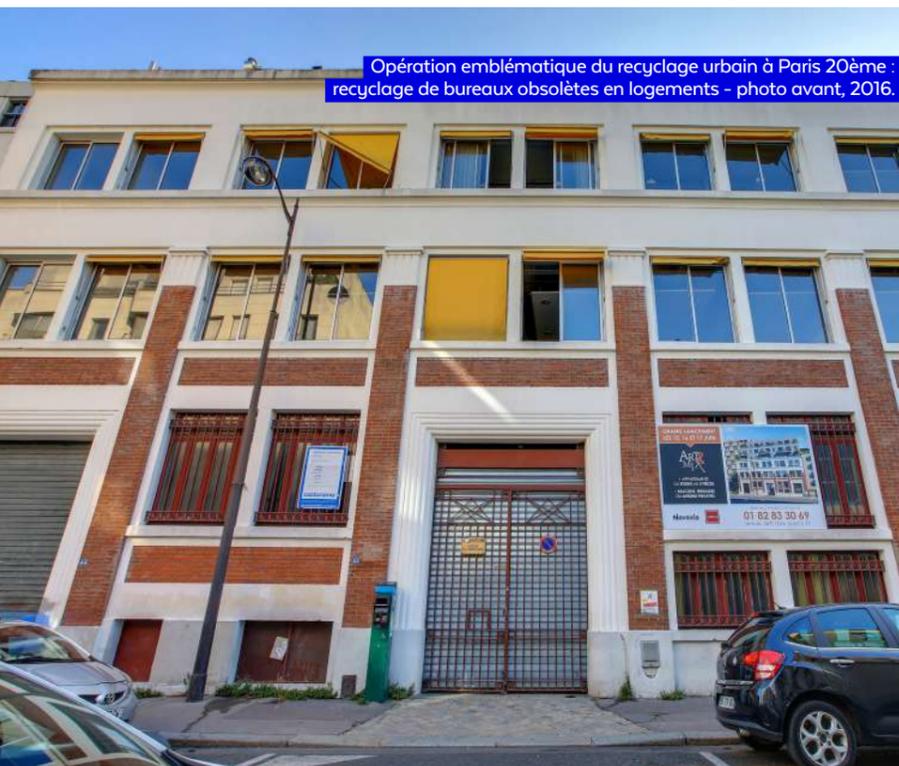


Guillemette Karpeles, directrice générale de RATP Real Estate

« Les locaux d'activités et les bureaux tendent à devenir plus rapidement obsolètes que les logements, engendrant des taux de vacance souvent plus élevés. Dans des zones urbaines où le marché résidentiel est tendu, la politique intégrée de Novaxia Investissement d'occupation temporaire permet de valoriser intelligemment cette situation. »

Thématiques	Part des bénéficiaires	Associations
Aides caritatives	71%	<ul style="list-style-type: none"> Hotels Solidaires Humanity Diaspo Secours Populaire 75 & 92 Armée du Salut
Accès à la culture	27%	<ul style="list-style-type: none"> Le Gallo Le Wonder Affinités Electives Er Prod Colors Festival Worst Case Scenario Le Morpho
Emploi	0,18%	<ul style="list-style-type: none"> Ateliers Klandestin Biolabs L'Attribut
Hébergement	0,05%	<ul style="list-style-type: none"> Caracol

ENGAGEMENT 5 : RÉPONDRE À LA PÉNURIE DE LOGEMENTS DANS LES ZONES TENDUES



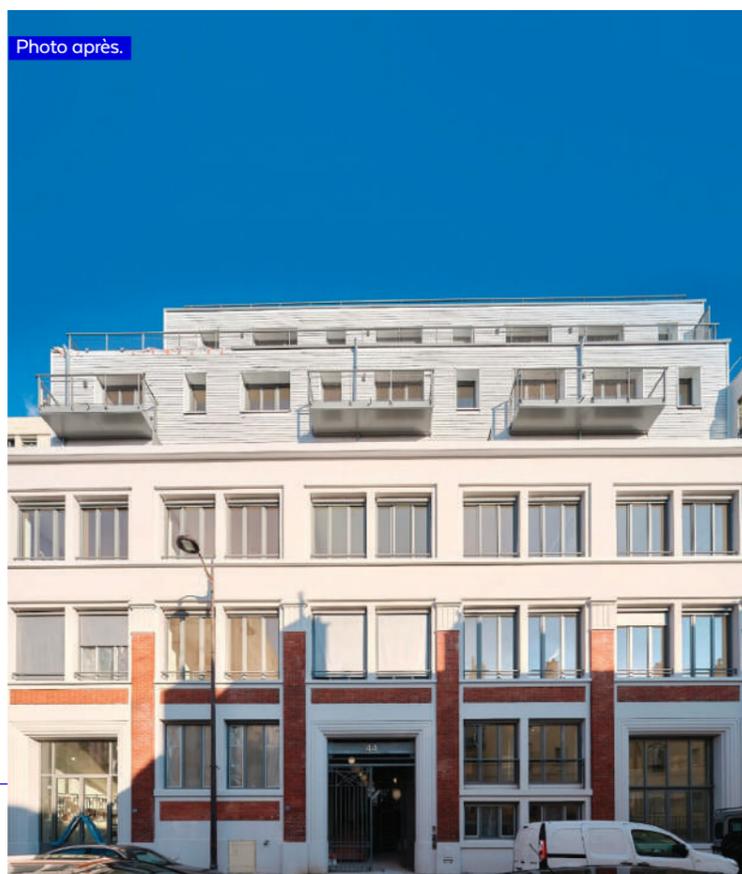
Des solutions existent pour répondre à la pénurie de logements en France. Elles supposent de sortir de la seule logique du « construire plus » et de porter un regard neuf sur la ville. Dans les zones où les tensions immobilières existent, les bâtiments vacants constituent une ressource potentielle de logements. Il faut les valoriser et les réaffecter au secteur résidentiel, ces bâtiments obsolètes sont une solution pour résoudre le problème de la pénurie et de ses conséquences économiques et sociales.

LES ACTIONS ENGAGÉES EN 2021

Commercialisation du premier fonds en assurance-vie de recyclage de sites tertiaires en logements.

Acquisition de 84 000 m² de foncier tertiaire pour les recycler en logements.

En décembre, Novaxia Investissement a lancé Novaxia+, plateforme de service à destination des partenaires promoteurs pour des acquisitions d'immeubles obsolètes pour du recyclage urbain.



LES INDICATEURS SUIVIS ET LES RÉSULTATS OBTENUS



82 %

Part des projets pilotés par Novaxia Investissement de recyclage urbain permettant de construire du logement



10 787

Logements en création par les fonds de Novaxia Investissement



24 810

personnes bénéficieront de logements issus du recyclage urbain (sur la base des chiffres de densité par logements de l'INSEE en Ile de France, soit 2,3 personnes par logement)

LES AMBITIONS POUR 2022

Avec la nouvelle offre Novaxia+, Novaxia Investissement prévoit d'intensifier ses partenariats avec les promoteurs pour les intégrer à la démarche de recyclage urbain et, en particulier, du recyclage de bureaux en logements.



Jean-Michel Royo,
expert de l'immobilier

« Le Groupe Novaxia démontre que sa stratégie de recyclage urbain mise en œuvre est une solution pertinente pour répondre à la pénurie de logements

en France. Avec plus de 11 000 logements en cours de développement, le groupe contribue concrètement à la croissance et l'équilibre des territoires. »

LE POINT DE VUE DU COMITÉ DE MISSION

La stratégie du Groupe Novaxia qui consiste à transformer des bâtiments de bureaux obsolètes en logements a un impact positif. Du point de vue environnemental : la réhabilitation et la réaffectation fonctionnelle ne nécessitent aucune occupation nouvelle de terrain. Du point de vue des habitants : elle élargit l'offre locale de logements. Par ailleurs, l'analyse des projets développés témoigne de la préoccupation d'insérer harmonieusement les réalisations dans leur environnement direct et de contribuer à l'économie locale.

Pour répondre complètement à sa mission, Le Groupe pourrait s'interroger sur les territoires visés par la société. Aujourd'hui, l'activité du groupe se concentre sur l'Île-de-France et ses zones où le marché résidentiel est tendu. Le périmètre d'intervention pourrait être élargi aux zones périurbaines et aux villes moyennes.



Bernard Le Bras,
ancien président du
directoire de Suravenir

« Avec le fonds Novaxia R, disponible au sein de contrats d'assurance-vie, Novaxia Investissement permet à une vaste catégorie d'épargnants

d'investir dans le recyclage urbain, une thématique particulièrement attractive, à la fois en termes de rentabilité et de responsabilité sociétale et environnementale. Les trois véhicules proposés par Novaxia Investissement ont l'avantage pour l'investisseur de s'inscrire dans la temporalité de son choix : sur le long terme avec la SCPI Novaxia Neo, le moyen terme avec Novaxia R et le court terme avec Novaxia One. »

BILAN

DU COMITÉ DE MISSION

La raison d'être du Groupe Novaxia, à savoir « développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre », doit être comprise dans ses multiples dimensions. Tout d'abord, les véhicules d'investissement utilisés par Novaxia Investissement ne sont pas figés. Ils innovent pour permettre à un public toujours plus vaste de prendre part au recyclage urbain. Quoi de mieux que l'innovation pour répondre à la complexité des enjeux ? La notion même de recyclage urbain porté par Novaxia revêt une dimension sociale, sociétale et environnementale forte, notamment au travers de l'intégration d'un objectif « ZAN+ ». Les engagements forts du Groupe Novaxia (bilan ZAN+, occupation temporaire...) formalisent l'impact positif du recyclage urbain. Agir « au bénéfice du plus grand nombre » signifie s'adresser aux épargnants et aux investisseurs. Et au-delà, les citoyens qui font vivre les villes ne sont-ils pas les bénéficiaires des projets immobiliers de recyclage urbain ? Ces différentes pratiques justifient la qualité d'entreprise à mission de Novaxia et de la société de gestion Novaxia Investissement.

Après analyse, le comité de mission estime que les actions prises par le Groupe Novaxia répondent aux engagements pris et aux objectifs visés. La combinaison de ces 5 engagements et les 5 objectifs qui sont associés pour chacun d'eux, constituent un cadre stratégique cohérent et satisfaisant pour mettre en œuvre la raison d'être du Groupe Novaxia.

Enfin, les actions engagées et le pilotage des indicateurs clés de performance (KPI) suivis par les équipes du Groupe témoignent d'une recherche d'effectivité pour appliquer la mission visée.



BIOGRAPHIES DES MEMBRES EXTERNES AU GROUPE NOVAXIA



ADELINE CHARLES
(Akane Patrimoine) apporte au Groupe Novaxia son regard de conseillère

en investissements pour le compte d'investisseurs privés. Son expertise porte sur l'investissement dans des solutions qui sortent de l'ordinaire et l'impact positif.

Le lien avec le Groupe Novaxia : Adeline Charles, par son activité de CGP, est sous convention et est amené à distribuer les produits Novaxia Investissement à ses clients investisseurs.



CHRISTIAN CLERET
(Groupe de Travail Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050) apporte au Groupe Novaxia sa vision d'un acteur immobilier sur les

enjeux liés à la ville durable. Son expertise porte sur les enjeux du bâtiment de demain, il a notamment réalisé plusieurs publications prospectives.

Le lien avec le Groupe Novaxia : Christian Cleret siège au Conseil de Surveillance de la SCPI Novaxia Neo géré par la société de gestion Novaxia Investissement. Il a également exercé des missions de conseil externe pour le président-fondateur du Groupe Novaxia, Joachim Azan.



OLIVIER COLONNA D'ISTRIA
(Socfim) apporte au Groupe Novaxia sa connaissance du

financement de l'immobilier. La Socfim finance des opérations de recyclage urbain pour le compte de promoteurs et est un partenaire bancaire de la société de gestion Novaxia Investissement.

Le lien avec le Groupe Novaxia : La SOCFIM est un partenaire bancaire de Novaxia Investissement sur des projets de développement.



GUILLEMETTE KARPELÈS (RATP RE) apporte au Groupe Novaxia la vision d'un acteur de l'immobilier et de la

ville durable. Son expertise conjugue urbanisme et industrie en centre-ville au service des villes intelligentes et durables.

Le lien avec le Groupe Novaxia : Il n'y a pas de lien direct entre RATP RE et le Groupe Novaxia.



BERNARD LE BRAS
(Crédit Mutuel Arkea) apporte au Groupe Novaxia sa connaissance des supports d'investissement et des marchés de l'épargne. Son expertise porte plus particulièrement sur l'assurance et les produits responsables.

Le lien avec le Groupe Novaxia : Suravenir, filiale du Crédit Mutuel Arkea, référence Novaxia R, fonds immobiliers géré par Novaxia Investissement, dans ses contrats d'assurance vie.



HUGUES SIBILLE
(Président d'honneur de la Fondation du Crédit Coopératif et Président du Labo de l'ESS) apporte au Groupe Novaxia la vision d'une personnalité majeure

de l'économie sociale et solidaire ayant été président de l'AVISE entre 2002 et 2016. L'Avise a pour mission de développer l'économie sociale et solidaire (ESS) et l'innovation sociale en France, en accompagnant les porteurs de projet et en contribuant à structurer un écosystème favorable à leur développement.

Le lien avec le Groupe Novaxia : Novaxia Investissement a accordé un contrat d'apport associatif à l'association Le Labo de l'ESS afin de l'aider dans son développement. En contrepartie, le Groupe Novaxia est représenté au conseil d'orientation de l'association



MARIE VERNIER
(Labo de l'ESS) apporte à Novaxia sa connaissance des enjeux des acteurs de l'ESS. Son expertise porte sur le monde de l'économie sociale et solidaire ainsi que sur l'intérêt général.

Le lien avec le Groupe Novaxia : Novaxia Investissement a accordé un contrat d'apport associatif à l'association Le Labo de l'ESS afin de l'aider dans son développement. En contrepartie, le Groupe Novaxia est représenté au conseil d'orientation de l'association.



JEAN-MICHEL ROYO
spécialiste du secteur du logement, des collectivités locales et des entreprises, a exercé ses responsabilités professionnelles au sein

d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, Action Logement et Polylogis. Son expertise porte sur la création de logements, l'épargne immobilière et la collaboration avec les territoires.

Le lien avec le Groupe Novaxia : Jean-Michel Royo exerce des missions de conseils pour le groupe Novaxia.



MARIANNE LOURADOUR
(CDC Biodiversité) apporte au Groupe Novaxia son regard sur les enjeux des territoires et de la biodiversité. Son expertise porte sur la biodiversité

et le développement économique au service de l'intérêt général.

Le lien avec le Groupe Novaxia : La CDC et Banque des Territoires est intervenu en tant que co-investisseur d'une opération du groupe Novaxia : le Wonder Building à Bagnolet, dans le but de développer et valoriser la périphérie Nord et Est de Paris. Le Groupe Novaxia participe à un Groupe de travail piloté par CDC Biodiversité sur la mesure des impacts de l'immobilier sur la biodiversité et travaille avec ses équipes opérationnelles sur des travaux de recherche.



Novaxia

3, rue des Italiens
75009 Paris
01 85 08 23 00

contact@novaxia.fr
www.novaxia.fr