



RAPPORT
DE MISSION
2022

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

N Novaxia



ÉDITO



© Benoit Durand

La preuve par l'exemple ! Pour la deuxième année consécutive, Novaxia démontre à travers ce rapport de mission l'impact positif de ses actions et vient clore une année riche en réalisations. Aujourd'hui comme hier, nos projets, nos choix, notre énergie sont guidés par la mise en œuvre ambitieuse de notre mission : développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre. Le lancement de notre foncière solidaire en est une preuve concrète de plus.

Être entreprise à mission, c'est se soumettre aux regards avisés de professionnels indépendants rassemblés au sein d'un comité et leur poser une grande question : Novaxia agit-elle en accord avec ses ambitions ? Ces experts issus du monde de l'immobilier, de la finance et de l'Economie Social et Solidaire répondent, leur rôle étant d'évaluer l'impact réel de nos actions.

Au cours des deux derniers exercices, ce regard attentif porté à la fois sur nos engagements et sur notre réalité de terrain nous pousse à être encore plus audacieux, à viser toujours plus haut.

Ce rapport de mission est un horizon élargi, car nous avons engagé des actions qui s'inscrivent au-delà même de notre mission initiale. Avec elles se dessinent de nouvelles trajectoires, une nouvelle mission et de nouveaux objectifs, au service d'un avenir plus durable.

Joachim Azan,
président-fondateur du groupe Novaxia



© Géraldine Aresteanu

Matérialiser notre mission à travers nos actions quotidiennes, c'est notre manière de faire chez Novaxia. Pour cela, il est essentiel de pouvoir mesurer avec objectivité l'impact réel de celles-ci et de vérifier l'adéquation de nos pratiques à nos ambitions à travers des indicateurs concrets. Sur ce point, nous faisons preuve de pragmatisme et sommes résolus à nous remettre en question de manière à être toujours plus pertinents. Nous n'hésitons pas à les faire évoluer pour qu'ils nous permettent de mieux nous orienter et de rendre notre mission chaque jour toujours plus réel.

Vincent Aurez,
directeur de l'innovation
et du développement durable

SOMMAIRE

4

QUI SOMMES
NOUS ?

5

DES HISTOIRES
ET DES PROJETS

6

GROUPE NOVAXIA,
PIONNIER DU
RECYCLAGE
URBAIN

7

L'INVESTISSEMENT
À IMPACT AU
BÉNÉFICIE DU PLUS
GRAND NOMBRE

8

HISTOIRE DE LA
TRANSFORMATION
DE NOVAXIA
EN ENTREPRISE
À MISSION

10

LE COMITÉ
DE MISSION

11

5 ENGAGEMENTS,
5 CHIFFRES
CONCRETS

12

L'AMBITION À
L'ÉPREUVE DU RÉEL

18

BILAN DU
COMITE
DE MISSION

19

ANNEXE :
BIOGRAPHIES
DES MEMBRES
EXTERNES
AU GROUPE
NOVAXIA



QUI SOMMES-NOUS ?



Référence de l'épargne immobilière durable et pionnier du recyclage urbain depuis 2006, nous inventons des modèles uniques alliant finance et immobilier, sens et performance.

Aux côtés de nos partenaires, nous explorons des voies inattendues, faisons preuve de vision et d'ingéniosité pour révéler des gisements de valeur insoupçonnés.

NOS MÉTIERS

Nous concevons, développons et pilotons des produits financiers et des projets immobiliers aux impacts pluriels. Depuis nos débuts, nous osons croire qu'épargnants et investisseurs, élus et associations, financiers et promoteurs ont tous un rôle à jouer. Le nôtre : leur donner les moyens d'agir pour transformer durablement la ville. Qu'on commence avec un euro, un mètre carré, une idée, un projet.

NOTRE GROUPE

Le groupe Novaxia se compose de deux filiales : Novaxia Investissement et Novaxia Développement.

N **Novaxia**
Investissement

Agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), la société de gestion de portefeuille du groupe Novaxia gère notamment une gamme de fonds immobiliers responsables, labellisés ISR et classifiés article 9 SFDR, l'acquisition d'actifs tertiaires obsolètes et la gestion immobilière durable des actifs de rendement.

N **Novaxia**
Développement

Maître d'ouvrage délégué des projets immobiliers de recyclage urbain, Novaxia Développement assure le montage et le développement des projets immobiliers des fonds de Novaxia Investissement. Novaxia Développement met en œuvre des programmes de qualité qui s'adaptent à leur environnement et répondent aux besoins des territoires.

DES HISTOIRES ET 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.



CHIFFRES CLÉS

1^{ère}

entreprise à mission du secteur de l'immobilier

4

fonds ouverts à la commercialisation
gérés par Novaxia Investissement

1,2

milliards d'euros d'actifs sous gestion

Plus de **100**

projets et actifs immobiliers
sous gestion en France métropolitaine et à l'étranger

- dont **75** projets de recyclage urbain en 2022,
soit plus de **12 400** logements en création
- dont **34** actifs détenus en exploitation en 2022,
ancrés dans la démarche d'amélioration continue

Nos fonds ouverts, **100%** labellisés ISR
et classés article 9 SFDR.

Novaxia | **NEO**

Novaxia | **one**

Novaxia | **R**

Novaxia | **VISTA**



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 adéquation avec les besoins des territoires. Nous recyclons notre papier, notre électroménager... Pourquoi pas notre immobilier ?

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.

POURQUOI ?

Au travers de leurs actions, les femmes et les hommes du groupe Novaxia veulent participer à l'amélioration des 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. Il œuvre à concilier investissement responsable et objectif de rentabilité au service de ses clients investisseurs.

ET DEMAIN ?

Le groupe Novaxia élargit le périmètre de ses ambitions pour que les actions au bénéfice du plus grand nombre intègrent des sujets connexes au recyclage urbain. Les actions solidaires, la renaturation, l'exemplarité interne sont autant de thématiques sur lesquelles Novaxia agit déjà avec audace et ambition. Le prochain rapport de mission détaillera ces sujets.

Projet de recyclage
de bureaux obsolètes
en logements à
Aubervilliers (93)



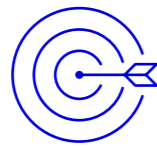
Avant



Après

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. Le groupe 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.



Engagements	Objectifs 2022	Résultats 2022	Objectifs 2023
Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain	Obtenir des suiveurs de la marque Novaxia sur les réseaux sociaux	25 098	27 000
Concevoir et distribuer des fonds responsables	Labelliser ISR 100 % des fonds commercialisés par Novaxia Investissement	100 %	100 %
Aller au-delà de la zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville	Avoir un bilan net ZAN* sur nos fonds de recyclage urbain	87 409 m ²	Supérieur ou égal à 0
Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact	Faire de l'occupation temporaire lorsque cela est possible	5	≥10
Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues	Investir dans le recyclage urbain pour créer des logements des zones tendues	7 691	2 300

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



* 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. Cette 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.



© Anne Demians

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 rendre plus lisible 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).



2006-2017

Les collaborateurs du Groupe Novaxia développent une démarche environnementale pionnière et innovante avec le développement de projets immobiliers de recyclage urbain. Cette expertise s'étoffe au gré des appels à projet et des concours d'urbanisme (Réinventer Paris, Réinventer la Seine, Inventons la métropole du Grand Paris, Parvis Notre-Dame de l'Hôtel-Dieu etc.).



2016

Novaxia Investissement lance le premier fonds immobilier agréé entreprise solidaire d'utilité sociale en France.



2018-2019

Novaxia définit une stratégie de responsabilité sociétale et environnementale (RSE) concrète, stratégique et opérationnelle.



2020

Septembre : À la suite de la promulgation de la loi Pacte, un groupe de travail interne sur la mission de Novaxia est créé. Une raison d'être est formalisée et des engagements sont définis.

Novembre : Les salariés votent à l'unanimité en faveur d'une transformation de Novaxia en entreprise à mission. Le fonds Novaxia Neo devient le 1^{er} fonds immobilier labellisé ISR en France.

Décembre : Les statuts de Novaxia sont modifiés pour y intégrer une raison d'être et des engagements.



2021

À la suite du Groupe, Novaxia Investissement devient la première société de gestion immobilière à intégrer une mission sociale et environnementale dans ses statuts.

Novaxia R devient le premier fonds immobilier disponible en assurance-vie doublement labellisé : ISR et Finansol. Mise en place en place du comité de mission de Novaxia.



2022

Publication du premier rapport de mission, qui inclut le rapport du comité de mission. Premier audit de la mission par le Cabinet de Saint-Front. Le rapport et l'audit valident la conformité de l'action de Novaxia à ses engagements statutaires. Lancement de la foncière solidaire

LE COMITÉ DE MISSION

LA VIGIE DE LA 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.

Notre mission a été définie ainsi : « développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre ». Cette ambition doit être comprise dans deux dimensions : d'une part, orienter l'épargne vers des solutions d'investissement innovantes et responsables, et d'autre part, redévelopper la ville sous le prisme du recyclage urbain.

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 a un rôle consultatif, et ses membres ne perçoivent pour leur travail aucune rémunération.

COMPOSITION

Le comité est composé de femmes et d'hommes, à la fois internes et externes à la société, choisis pour leurs expertises sur les différents sujets au cœur de l'activité de

Novaxia : l'immobilier, l'investissement et la gestion de l'épargne, l'ESS (l'économie sociale, solidaire et responsable), l'urbanisme et l'environnement.

En 2022, le comité de mission du Groupe Novaxia s'est étoffé, avec l'intégration de Mathilde Krieger-Olivier en tant que représentante de la société de gestion Novaxia Investissement, filiale à 100 % de Novaxia.

L'AUDIT PAR UN TIERS INDÉPENDANT

Conformément aux exigences imposées à toute entreprise à mission, le Cabinet de Saint-Front, organisme tiers indépendant (OTI) accrédité par le Cofrac (Comité français d'accréditation), a effectué un audit du Groupe Novaxia La gouvernance, les processus et les chiffres produits en vue de vérifier la bonne exécution des engagements sociaux et environnementaux ont été analysés et vérifiés. Un avis favorable et sans réserve a été remis au Groupe. Les bonnes pratiques et les axes d'amélioration ont été présentés au comité de mission en novembre 2022 pour appuyer son rôle de garant de la mission de Novaxia.

IMMOBILIER



Jean-Michel Royo
Expert de l'immobilier



Christian Cléret
Co-président du think tank Réflexion Bâtiment



Guillemette Karpeles
Directrice générale de RATP Real Estate



Olivier Colonna d'Istria
(Positionnement intersection Investissement & Immobilier)
Président du directoire de Socfim



Joachim Azan
(Positionnement intersection Investissement & Immobilier)
Président-fondateur de Novaxia



Vincent Aurez
Directeur innovation et développement Durable de Novaxia



Marianne Louradour
Directrice générale de CDC Biodiversité



Bernard Le Bras
Ancien Président du directoire de Suravenir



Mathilde Krieger-Olivier,
Membre du directoire de Novaxia Investissement



Hugues Sibille
(positionnement intersection RSE & INVESTISSEMENT)
Président d'honneur de la Fondation du Crédit Coopératif



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

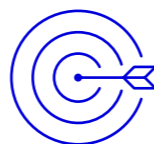
INVESTISSEMENT



Adeline Charles
Directrice générale de Akane Patrimoine

RSE

5 ENGAGEMENTS, 5 CHIFFRES CONCRETS



SYNTHÈSE

+ 220 000

personnes ont bénéficié des occupations temporaires (aide caritative, hébergement, emploi et accès à la culture...)

+ de 30 000 /

épargnants mobilisés pour développer l'investissement dans le recyclage urbain

12 400

logements mis en production dans les zones tendues grâce au recyclage urbain

Plus de 87 000 m²

de pleine terre recréée, soit un bilan global ZAN+

Une gamme de fonds

ouverts à la commercialisation 100 % labellisés ISR

Engagements	Objectifs	Indicateurs de suivi (au 31/12/2022)
Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain	Faire du recyclage urbain une classe d'actif à part entière	Nombre de suiveurs de la marque Novaxia sur les réseaux sociaux • Impact : 18 812 en 2021 et 25 098 en 2022, soit une hausse de 33 % .
Concevoir et distribuer des fonds responsables	Labelliser ISR 100 % des fonds commercialisés grands publics par Novaxia Investissement	Pourcentage des fonds commercialisés par Novaxia Investissement labellisés ISR et classés « Article 9 » selon la réglementation SFDR*. • Impact : 100 % en 2022
Aller au-delà de la zéro artificialisation nette des sols pour renaturer la ville	Avoir un bilan net ZAN sur nos fonds de recyclage urbain	Création de pleine terre en m ² • Bilan ZAN des fonds commercialisés : Novaxia One : +34 618 m² en 2022 contre +27 524 m ² en 2021, soit +26% Novaxia R : +52 791 m² en 2022, contre +9 557 m ² en 2021 soit une hausse de 452 % Novaxia Vista : 0 Novaxia Neo : 0 • Impact : 87 409 m² de pleine terre générée à l'échelle de Novaxia Investissement (+136 %)
Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact	Faire systématiquement de l'occupation temporaire lorsque cela est possible	Nouvelles occupations temporaires • Impact : 5 en 2022 (-62 %*). Cette baisse significative est expliquée en p.26. Nombre d'occupation en gestion sur la période : • 22
Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues	Investir dans le recyclage urbain pour créer des logements dans les zones tendues	Nombre de logements développés issus du recyclage urbain de foncier tertiaire • Impact : 7 691 en 2022 contre 2 261 en 2021, soit +240%

* SFDR ou Sustainable Finance Disclosure Regulation, règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

L'AMBITION À L'ÉPREUVE DU RÉEL

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

Pour démocratiser le recyclage urbain, Novaxia se donne les moyens de sensibiliser le plus grand nombre aux bénéfices sociaux et environnementaux de cette classe d'actif.

LES ACTIONS ENGAGÉES EN 2022

En 2022, La société de gestion a continué à s'ouvrir au plus grand marché de l'épargne française : l'assurance-vie.

Le Groupe Novaxia a renforcé ses moyens de sensibilisation sur les bénéfices sociétaux du recyclage urbain, en particulier en organisant régulièrement des « bus tours » sur les projets engagés. L'objectif est de présenter et sensibiliser les distributeurs — conseillers en gestion de patrimoine (CGP), assureurs, banquiers — au recyclage urbain.

Grâce à ces événements, des distributeurs sont entrés directement en contact avec les acteurs de l'économie sociale et solidaire qui occupent temporairement les immeubles vacants détenus par les fonds immobiliers de Novaxia Investissement.



Animation d'un bus tour par l'équipe commerciale de Novaxia Investissement

LES INDICATEURS SUIVIS ET LES RÉSULTATS OBTENUS

25 098

suiveurs de la marque Novaxia sur les réseaux sociaux

LES AMBITIONS POUR 2023

L'objectif est d'amplifier la communication auprès des distributeurs de produits financiers et du grand public sur les actions et projets menés en faveur du recyclage urbain. Cela passe par l'organisation d'événements et des publications ciblées.

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. Les relais clés entre le Groupe et les épargnants sont les distributeurs de produits financiers, et notamment les conseillers en gestion de patrimoine. Pour mieux répondre à son ambition, le comité encourage Novaxia à renforcer sa stratégie de sensibilisation auprès des distributeurs en particulier en mettant l'accent sur les distributeurs (CGP). En outre, le comité suggère à Novaxia d'être encore plus ambitieux dans ses objectifs. »

ENGAGEMENT 2 : CONCEVOIR ET DISTRIBUER DES FONDS RESPONSABLES

La société de gestion de Novaxia, Novaxia Investissement, a fait le choix en 2021 de commercialiser et distribuer exclusivement des fonds responsables au sens de l'article 9 du règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR ou Sustainable Finance Disclosure Regulation), des labélisations ISR et/ou Finansol, soit le niveau le plus élevé d'impact selon la réglementation européenne.

Ce choix stratégique s'inscrit dans une montée en compétence de l'ensemble des services de la société sur l'investissement responsable et la création de nouveaux postes et fonctions permettant la mise en œuvre des actions et des processus permettant la création d'impact positif pour l'environnement et pour la société à toutes les étapes de la vie de nos projets et de la gouvernance de la société de gestion. Pour ce faire, l'équipe au pôle développement durable a été renforcée et un travail de fond a été effectué par tous les opérationnels sur ce sujet.

LES ACTIONS ENGAGÉES EN 2022

En 2022, Novaxia Investissement a développé Novaxia Vista, un nouveau fonds immobilier commercialisé dans le cadre des contrats d'assurance-vie. Avec Novaxia Vista, les épargnants investissent dans des unités de compte dédiées à ce que Novaxia résume par le « mieux vivre ». La stratégie d'investissement consiste à s'appuyer sur les tendances des grands défis liés au Plan France 2030 de manière à sélectionner des locataires et développer des actifs dédiés aux secteurs des sciences de la vie et technologies d'avenir. Au travers de ce fonds, Novaxia soutient les acteurs qui œuvrent pour que les populations vivent mieux, plus longtemps et sur une planète plus durable et verte. Ce fonds répond notamment aux besoins immobiliers des laboratoires de recherche. Conçu selon une stratégie ISR dès sa création, le fonds a reçu le label Finansol en février 2023.

LES INDICATEURS SUIVIS ET LES RÉSULTATS OBTENUS

4

Nombre de fonds commercialisés par Novaxia

4

fonds ISR, dont 2 également labellisés Finansol

100 %

des fonds commercialisés par Novaxia sont labellisés ISR, catégorisés Article 9 au sens de la SFDR

Lancement du fonds Novaxia Vista, premier fonds en assurance-vie dédié au secteur porteur de l'immobilier de Sciences de la Vie et des Technologies d'Avenir.

LES AMBITIONS POUR 2023

À l'instar des fonds déjà commercialisés par Novaxia, les équipes se donnent pour objectif de poursuivre leurs efforts pour construire une offre différenciante et proposer des véhicules d'investissement qui répondent à des thématiques d'intérêt général et des besoins de marché. Les fonds Novaxia R et Novaxia One contribuent par exemple à apporter une solution à la pénurie de logement sans nouvelle artificialisation des sols, là où le fonds Novaxia Neo anticipe le recyclage potentiel d'actifs tertiaires et Novaxia Vista vise à soutenir le secteur des sciences de la vie pour contribuer à la souveraineté de la France dans ce secteur.



LE POINT DE VUE DU COMITÉ DE MISSION

« Novaxia s'engage à faire de l'investissement responsable et le démontre à travers la création d'un nouveau fonds labellisé ISR en 2022. Ce label exige une volonté transverse des équipes de produire des projets immobiliers de qualité environnementale et sociale exemplaires. Pour préserver sa capacité à être innovant et en avance sur cette thématique de l'investissement responsable, le Groupe se doit de poursuivre sa réflexion et continuer à adapter ses offres pour répondre à leurs exigences et leurs ambitions. »



ENGAGEMENT 3 : ALLER AU-DELA DE LA ZERO ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS POUR RENATURER LA VILLE

Novaxia se positionne en référent de l'épargne immobilière durable. Dans le cadre de sa stratégie de recyclage urbain, la société a fait du ZAN (zéro artificialisation nette des sols) un de ses combats.

LES ACTIONS ENGAGÉES EN 2022

La société de gestion, Novaxia Investissement intègre à la stratégie de ses fonds (documents précontractuels et documents commerciaux) un objectif ZAN. Ainsi, pour être en mesure de respecter cet engagement Novaxia Investissement écarte des opportunités d'investissement. L'équipe d'investissement refuse les dossiers qui artificialisent des terres agricoles. Le passage en comité d'investissement permet un contrôle de deuxième niveau et ainsi garantir un bilan ZAN à l'échelle des fonds commercialisés par la société de gestion. Sur 75 projets, soit tout le portefeuille en gestion par les fonds ouverts de recyclage urbain de Novaxia Investissement, le travail mené permettra de passer de 9% de pleine terre en moyenne par parcelle à l'acquisition à 26% de pleine terre en moyenne par parcelle sur les projets.



Villeurbanne (69100), recyclage d'une ancienne clinique. Plus de 2600 m² de pleine terre créée.



LES INDICATEURS SUIVIS ET LES RÉSULTATS OBTENUS

BILAN ZAN DES FONDS COMMERCIALISÉS

Surface de pleine
terre créée :

+34 618 m²

(+26% sur 1 an)
pour Novaxia One

+52 791 m²

(+452% sur 1 an)
pour Novaxia R

+87 409 m²

(+136 % sur 1 an)
de pleine terre
générée au total

LES AMBITIONS POUR 2023

Aujourd'hui, les équipes de Novaxia ne veulent pas se satisfaire d'un objectif ZAN, soit aucune nouvelle terre artificialisée. L'ambition pour les années à venir est de faire toujours plus pour aller bien au-delà de cette neutralité. En pratique, cela signifie la mise en œuvre de stratégies et des projets qui renaturent les sols, redonnent de la place à la végétation, restaurent les écosystèmes dans des proportions significatives.



LE POINT DE VUE DU COMITÉ DE MISSION

« Novaxia 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 Investissement est d'autant plus pertinent que les projets de portés par la société de gestion se concentrent sur des zones déjà fortement urbanisées. Il reste au Groupe à proposer des actions pour donner corps à son intention d'aller au-delà du ZAN. Le comité suggère de présenter les chiffres en flux et en stock, et de présenter les chiffres en déclinant les résultats en fonction des phases (portage, PC déposés et livrés). »

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

L'occupation temporaire par des acteurs à impact des actifs sous gestion vacants est une démarche initiée depuis 2016 sur les fonds immobiliers gérés par Novaxia Investissement. Elle génère de multiples bénéfices pour les structures qui en bénéficient. Elle facilite le démarrage ou la phase de test d'une activité, elle crée de l'utilité sociale dans une période où le phénomène de précarisation s'est accéléré, elle permet de rendre possible l'existence de lieux où émergent l'innovation et les idées nouvelles.

LES ACTIONS ENGAGÉES EN 2022

En 2022, les fonds de Novaxia Investissement ont permis à 220 000 personnes de bénéficier directement ou indirectement de projets d'occupation temporaire, parmi lesquelles 106 ont été logées dans une occupation temporaire. Cette stratégie a été appliquée sur 16 bâtiments, et Novaxia a signé 19 contrats avec des porteurs de projets de l'économie sociale et solidaire pour des superficies représentant 52 350m².

Le Groupe Novaxia a ouvert cinq nouvelles occupations temporaires en 2022, chiffre inférieur aux dix visées. La raison de ce nombre plus faible que prévu s'explique par des risques fiscaux identifiés pour certains immeubles gérés par Novaxia Investissement. Au premier trimestre 2022, les conseils fiscalistes de Novaxia Investissement ont alerté la société de gestion que l'occupation temporaire mettait

à risque l'épargne des investisseurs pour les immeubles soumis à la TVA. Pour couvrir ce risque, les équipes du Groupe Novaxia ont œuvré sur le champ politique pour faire modifier la loi et permettre à tous porteurs de projets solidaires d'appliquer une stratégie d'occupation temporaire. Une réponse publiée au Journal Officiel du 15 novembre 2022 a adapté la loi fiscale en ce sens.

Par ailleurs, porté par la volonté de proposer des solutions aux besoins en hébergement des structures à impact, le groupe Novaxia a créé Novaxia Solid'R, une foncière à impact initiée au sein d'un fonds géré par Novaxia Investissement, Novaxia R. Au travers de cette foncière, les épargnants, par le biais de leur assurance-vie, participent à des projets solidaires. Novaxia Solid'R a réalisé une première acquisition : un immeuble situé au 43, rue Saint-Charles, dans le XV^e arrondissement de Paris (Cf. encart p17).

LES INDICATEURS SUIVIS ET LES RÉSULTATS OBTENUS

5

Nouvelles occupations temporaires

16

bâtiments activés = 52 000m² occupés

1200

personnes impactées dans leur travail
notamment grâce à l'accès à des
espaces à loyer gratuit ou décôté

220 000

bénéficiaires

LES AMBITIONS POUR 2023

Novaxia souhaite élargir l'esprit de cet engagement de prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact de manière à apporter une réponse globale aux acteurs de l'économie solidaire. Au-delà de la seule mise à disposition, l'ambition pour le futur est de couvrir l'ensemble des phases d'un projet immobilier destiné aux acteurs solidaires, en intervenant de la phase de portage à celle de l'exploitation en passant par la gestion du chantier.



© Guillaume Mussau

LE POINT DE VUE DU COMITÉ DE MISSION

« Pour répondre à son engagement de développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact, le groupe Novaxia a intégré les moyens humains et les process à l'ensemble de ces services, en particulier en recrutant un deuxième salarié dédié à cette thématique. Cette intégration a permis de continuer à faire de l'occupation temporaire dans son modèle d'affaires tout en maintenant une forte croissance. Le comité salue l'initiative législative de Novaxia et sa capacité à avoir fait évoluer la législation pour faciliter le développement de projets solidaires. »

L'immobilier solidaire : une ville pour tous

Notre engagement de développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact s'inscrit dans une démarche active d'immobilier solidaire. Par ces actions, nous voulons rendre la ville accessible à tous.

Dans un premier temps, cet engagement a consisté pour Novaxia Investissement à mettre à disposition d'acteurs solidaires et à impact (associations, acteurs de l'économie sociale et solidaire, collectifs d'artistes et artisans) des locaux vides avant travaux. Cette mise à disposition avec gratuité de loyer peut perdurer plusieurs mois. Depuis 2021, notre démarche en faveur de l'immobilier solidaire a été amplement élargie, enrichie et renforcée.

CARACOL

L'occupation temporaire et la mise à disposition de locaux à des acteurs à impact ont permis à Novaxia d'interagir et d'engager des collaborations avec les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS). Un exemple significatif est celle développée avec l'association Caracol, dont l'objet est d'agir pour la colocation mixte et solidaire. Novaxia Investissement a acquis à Toulouse une ancienne résidence étudiante, un bâtiment de trois étages d'une superficie de 3 000 m². Ce bâtiment a été mis à la disposition de Caracol pendant 13 mois pour la création d'une colocation multiculturelle et solidaire d'environ 60 personnes. Entre octobre 2021, date d'ouverture de la résidence Phoebus, et novembre 2022, 69 locataires de 21 nationalités y ont résidé. Parmi les résidents, 39 étaient bénéficiaires de la protection internationale, dont 12 sans domicile fixe et 5 étaient en situation de handicap. Dans le cadre de cette colocation, les résidents ont bénéficié d'un accompagnement social conséquent : 750 heures d'accompagnement individuel ont été prodiguées, des ateliers collectifs pour les aider dans leur recherche d'un logement autonome et leur régularisation administrative ainsi que des formations à l'utilisation d'outils numériques ont été conduites... Au terme de cette colocation, tous les résidents ont trouvé à se loger.

CRÉATION DE LA FONCIÈRE SOLID'R

À présent, Novaxia ne se limite plus à l'occupation temporaire. Nous acquérons des immeubles vides afin de les mettre à disposition d'acteurs solidaires avec des loyers décotés. Cette stratégie s'est structurée avec le lancement en 2021 de Novaxia R, un fonds labellisé Finansol (label géré par l'association FAIR qui distingue les produits de l'épargne solidaire). Ce fonds permet d'orienter l'épargne des particuliers vers un véhicule d'investissement, soit une unité de compte intégrable à un contrat d'assurance-vie, dédié pour partie à l'immobilier solidaire. Grâce à la collecte générée par ce fonds, Novaxia a acquis en octobre 2022 un premier immeuble situé au 43 rue Saint-Charles, dans le XV^e arrondissement de Paris. Ses appartements sont mis à la disposition du personnel et des étudiants de l'AP-HP. Dans ce cadre, une société agréée ESUS (Entreprises solidaires d'utilité sociale) a été constituée, SAS Novaxia Solidaire. Son objet est d'acquérir des bâtiments en vue de les louer à des acteurs à impact social. Pour poursuivre notre engagement en matière d'immobilier solidaire, nous avons renforcés nos équipes, en intégrant un collaborateur supplémentaire dédié à ce sujet.



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

P our répondre à la pénurie de logements en France, le Groupe Novaxia mise sur le recyclage de fonciers tertiaires obsolètes pour les convertir en logements. En 2021, pour accélérer sur cet enjeu sociétal, Novaxia s'est positionné sur le marché comme un partenaire des promoteurs immobiliers. En proposant une plateforme de services à destination des partenaires promoteurs, la société vise à sensibiliser et intégrer les acteurs de l'immobilier au recyclage urbain dans le but de faciliter la création de logements. En considérant la collecte du fonds géré par Novaxia Investissement, Novaxia R, l'objectif d'embarquer plus de 4 000 logements issus du recyclage urbain a été dépassé dès 2022.

LES ACTIONS ENGAGÉES EN 2022

Grâce à Novaxia R, plus de 7 600 logements issus du recyclage urbain sont en cours de construction. Sur ce stock, plus de 660 sont des logements sociaux et intermédiaires. Ces programmes immobiliers sont situés à proximité des transports en commun, et donc des services de la ville. Cette stratégie réduit l'artificialisation des terres et l'empreinte carbone des résidents.



LES INDICATEURS SUIVIS ET LES RÉSULTATS OBTENUS

7 691

(+ 240 % en 1 an) logements
mis en production dans
Novaxia R issus du recyclage
urbain de foncier tertiaire



LE POINT DE VUE DU COMITÉ DE MISSION

« La stratégie qui consiste à transformer des bâtiments de bureaux obsolètes en logements produit indéniablement un ensemble d'impacts positifs. Du point de vue environnemental, la réhabilitation et la réaffectation fonctionnelle présentent l'avantage de ne requérir aucune occupation nouvelle de terrain. Le comité suggère à Novaxia de se doter d'objectifs en flux et en stock, en distinguant les projets en fonction de l'état de leur avancement (projets embarqués, projets en chantier...). »

LES AMBITIONS POUR 2023

Si l'ambition demeure de contribuer à apporter des réponses à la pénurie de logements dans les territoires où la tension immobilière est forte, Novaxia veut aborder le sujet en intégrant à sa réflexion des enjeux sociétaux connexes. C'est ce même élargissement qui a présidé à la création de Novaxia Vista pour venir en soutien à la communauté des acteurs des sciences de la vie et technologies d'avenir.

BILAN DU COMITE 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 le Groupe Novaxia a clos l'année 2022 en cohérence avec les objectifs définis en 2021. Les moyens mis en œuvre par le Groupe pour répondre aux objectifs visés ont été adaptés.

Le comité de mission encourage Novaxia à définir de nouveaux objectifs opérationnels encore plus ambitieux. Il veillera à analyser une proposition d'objectifs annualisés sur la période 2023-2026 au regard de la croissance du Groupe et des thématiques en lien avec les critères ESG (Environnementaux, sociaux et de gouvernance) clés du secteur.



© Guillaume Mussou

ANNEXE : 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 amenée 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.

ANNEXE : BIOGRAPHIES DES MEMBRES EXTERNES AU GROUPE NOVAXIA



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 conseil pour le groupe Novaxia.



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 projets 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.



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 sont intervenus 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.



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.



45 rue Saint-Charles
75015 Paris
contact@novaxia.fr
www.novaxia.fr