

RAPPORT
DE MISSION
2023

Donner à chacun
les moyens de
transformer
durablement
la ville

N Novaxia



© Simon Phung

© Julien Hourcade



Édito

Depuis notre dernier rapport de mission, notre groupe et nos équipes ont mûri. L'exercice de nos métiers, la réalité du terrain et les échanges fertiles avec notre comité de mission nous ont fait prendre conscience que nous allions au-delà de la raison d'être que nous nous étions fixés statutairement en 2021.

Depuis 2022, notre action s'est révélée plus large, plus ambitieuse aussi. Il nous apparaît clairement que nous partageons, au sein de Novaxia, une même envie de contribuer à l'émergence d'un autre rapport à la ville, en mobilisant le levier puissant de l'épargne. Nous sommes convaincus que l'immobilier et l'investissement immobilier sont davantage qu'une affaire de murs. C'est une affaire de vies, d'usages, de possibles. Pour construire un avenir désirable pour nos villes, nos territoires, nos sociétés, chacun doit pouvoir être un vecteur du changement. Encore faut-il en avoir les moyens.

À partir de ce constat, il est devenu clair que notre raison d'être puise sa source dans notre ambition de « donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville ». Cette vision renouvelée, nous avons voulu la signifier par une évolution de notre plateforme de marque et la résumer par une signature : mettre le sens à profit.

En faisant évoluer notre mission, le groupe Novaxia entre dans une nouvelle ère stratégique. Si nous travaillons toujours à rechercher du rendement pour nos investisseurs, nous sommes aussi profondément attachés à avoir un impact positif sur la ville et les citoyens. Par ce biais, nous agissons sur la société elle-même. En alliant le financier et l'extra-financier, nous cherchons à aligner les intérêts de tous et à créer une valeur plurielle. Pour que cette affirmation ne soit pas qu'un vœu pieux, nous devons être en mesure d'évaluer qualitativement et quantitativement les impacts générés. Pour ce faire, nous avons innové et imaginé des indicateurs de performance pertinents pour capter l'impact. Ce travail nous a conduits à construire un business plan à impact.

Nos actions sont-elles conformes à la mission et aux engagements pris ? Notre comité de mission s'est attaché à répondre à cette question tout au long de l'année. C'est tout le sens de ce rapport de mission 2023.

Joachim Azan,
président-fondateur du groupe Novaxia

© Géraldine Aresteanu



Au cours des derniers mois, nous avons agi sans relâche. Nous avons mis en exploitation des tiers-lieux solidaires et facilité l'insertion professionnelle de personnes éloignées de l'emploi. Avec le fonds Novaxia Vista dédié au « mieux vivre », nous avons élargi nos thématiques d'investissement avec des actifs positionnés dans les secteurs des sciences de la vie et des technologies

d'avenir. Nous avons formé des conseillers en investissement financier sur les bénéfiques extra-financiers du recyclage urbain et la compatibilité du recyclage avec la performance financière. Nous nous formons aussi en interne aux gigantesques enjeux écologiques auxquels nos sociétés font face.

Toutes ces actions donnent corps à notre nouvelle raison d'être : « Donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville ».

Pour nous guider dans notre action, nous avons amendé nos six engagements extra-financiers, qui recouvrent les thématiques environnementales, sociales et de gouvernance. Nos six engagements se déclinent à présent en quinze objectifs opérationnels clairs et quantifiables. Chaque mois, nous suivons ces indicateurs pour nous aider à évaluer l'impact de nos actions et nous assurer que nous sommes cohérents avec notre mission, au service de nos clients et du plus grand nombre. Ce cap stratégique à impact, qui définit notre trajectoire pour les prochaines années, est le versant extra-financier de notre plan stratégique financier.

Nos actions sont-elles conformes à la mission et aux engagements pris ? À notre comité de mission de porter un regard objectif sur notre activité et de répondre à cette question.

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



© Benoît Durand



Sommaire

4

QUI SOMMES NOUS ?

5

INTRODUCTION

9

LE COMITÉ DE MISSION

11

NOS 6
ENGAGEMENTS

12

ENGAGEMENTS
ENVIRONNEMENTAUX

20

ENGAGEMENTS SOCIAUX
ET SOCIÉTAUX

30

ENGAGEMENTS
DE GOUVERNANCE

40

BILAN DU COMITÉ
DE MISSION

41

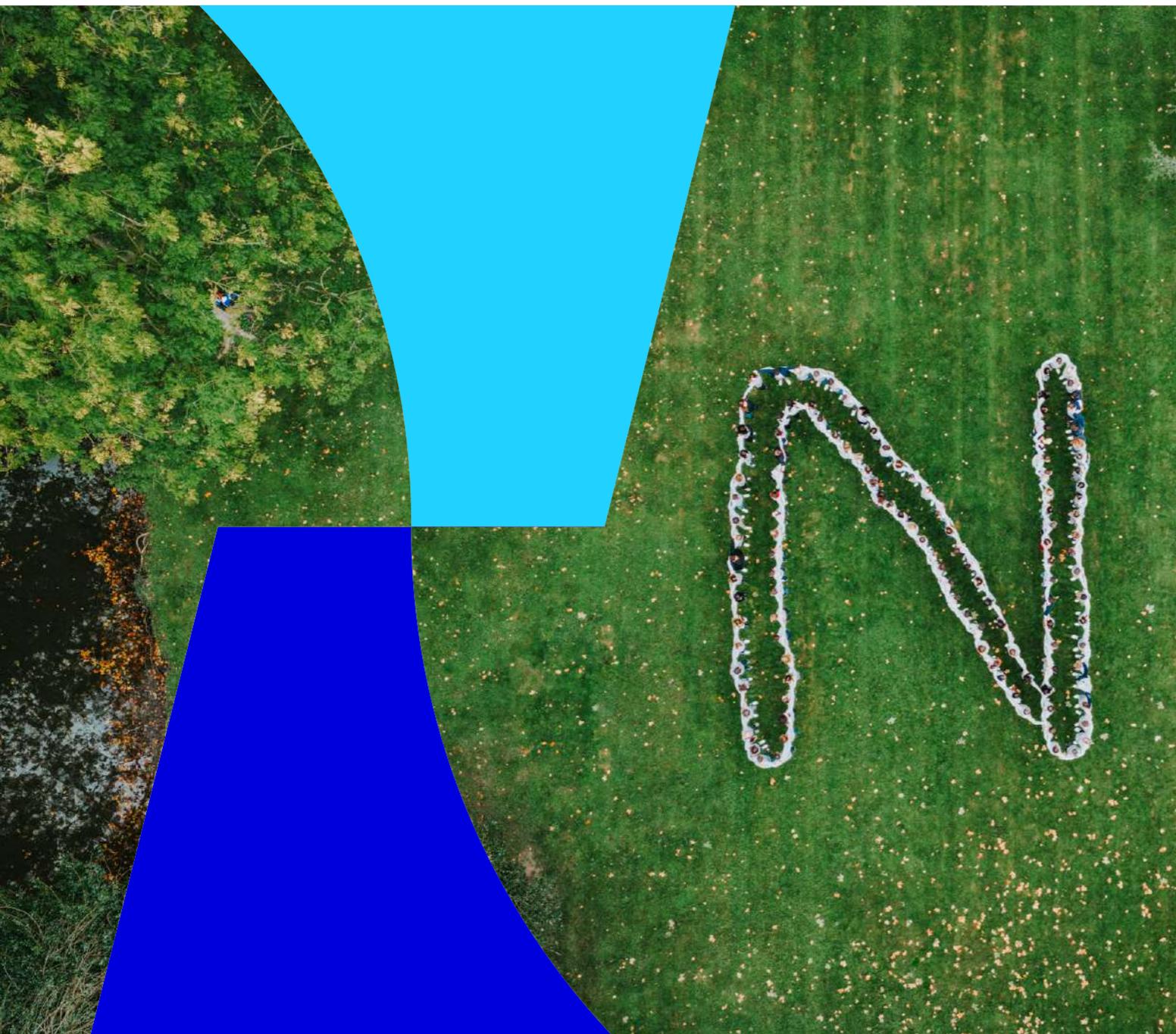
BIOGRAPHIES DES
MEMBRES EXTERNES
AU GROUPE NOVAXIA

Projet Boréales, recyclage de bureaux
en logements résidentiel à Clichy (92).

© Arek/iba



Qui sommes-nous ?



Référence de l'épargne immobilière à impact 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 et faisons preuve de vision et d'ingéniosité pour révéler des gisements de valeur insoupçonnés. À travers nos métiers et nos actions, nous avons l'ambition de donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville. Notre méthode : oser l'inhabituel et aligner les intérêts de tous. Nous fédérons autour de nous les volontaires du changement.

Nous concevons, développons et pilotons des produits financiers et des projets immobiliers dont les impacts positifs se mesurent à toutes les échelles de la société. Depuis nos débuts, nous osons croire qu'épargnants et investisseurs, élus et associations, financiers et promoteurs ont tous un rôle à jouer. Le nôtre est de donner à chacun les moyens d'agir pour transformer durablement la ville, que le point de départ soit un euro, un mètre carré, une idée ou un projet.

NOTRE GROUPE

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

 **Novaxia**
Investissement

Agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), Novaxia Investissement, la société de gestion de portefeuille du groupe Novaxia, gère une gamme de fonds immobiliers qui transforment des réalités de marché en solutions d'épargne responsables, afin de permettre aux épargnants de « mettre le sens à profit », notre crédo !

 **Novaxia**
Développement

Maître d'ouvrage délégué de projets immobiliers de recyclage urbain, Novaxia Développement maximise notre impact sur la ville par 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 son 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 centaine de projets de recyclage urbain.

Première opération de recyclage urbain de Novaxia à Strasbourg.



CHIFFRES CLÉS

1ère

entreprise à mission du secteur de l'immobilier

2,2 milliards d'euros d'actifs sous gestion*

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

- dont **71 %** de projet de recyclage de foncier tertiaire en logements
- soit plus de **16 000** logements en création

4 fonds ouverts à la commercialisation gérés par Novaxia Investissement

Novaxia | **NEO**

Novaxia | **ONE**

Novaxia | **R**

Novaxia | **VISTA**

* Au 31/12/2023, valeur totale des actifs immobiliers détenus par les sociétés gérées par Novaxia Investissement.

Les fonds gérés par Novaxia Investissement présentent des risques de perte en capital et d'illiquidité. Les exemples d'actifs présentés dans ce rapport ne présagent pas des investissements futurs des fonds.

Opération de recyclage urbain à Massy (92).



© Simon Phung



Le recyclage urbain, point de départ d'une grande aventure

DU RECYCLAGE URBAIN...

À l'origine de Novaxia, il y a une intention. Nous recyclons notre papier, notre électroménager... Alors pourquoi pas recycler notre immobilier ? Ainsi a émergé l'idée de s'engager dans une démarche de recyclage urbain : la construction de la ville sur la ville. Opérationnellement parlant, cela se traduit par l'acquisition de bâtiments obsolètes pour les transformer en bâtiments neufs, en adéquation avec les besoins des territoires.

En quelques années, Novaxia s'est imposé non seulement comme un pionnier du recyclage urbain à travers des dizaines de réalisations, mais aussi comme un acteur du changement sociétal.

À travers leurs actions, les femmes et les hommes du groupe Novaxia veulent participer à l'amélioration à long terme des conditions de vie des citoyens, 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 rentabilité au service de ses clients investisseurs.

En 2021, cette volonté collective d'avoir un impact social et environnemental est inscrite dans les statuts de Novaxia, devenant ainsi une entreprise à mission. La raison d'être du Groupe Novaxia, telle qu'elle est alors indiquée dans ses statuts, est de « développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre ».

Au fil des années, le groupe Novaxia a élargi 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 agissait déjà avec audace et ambition.

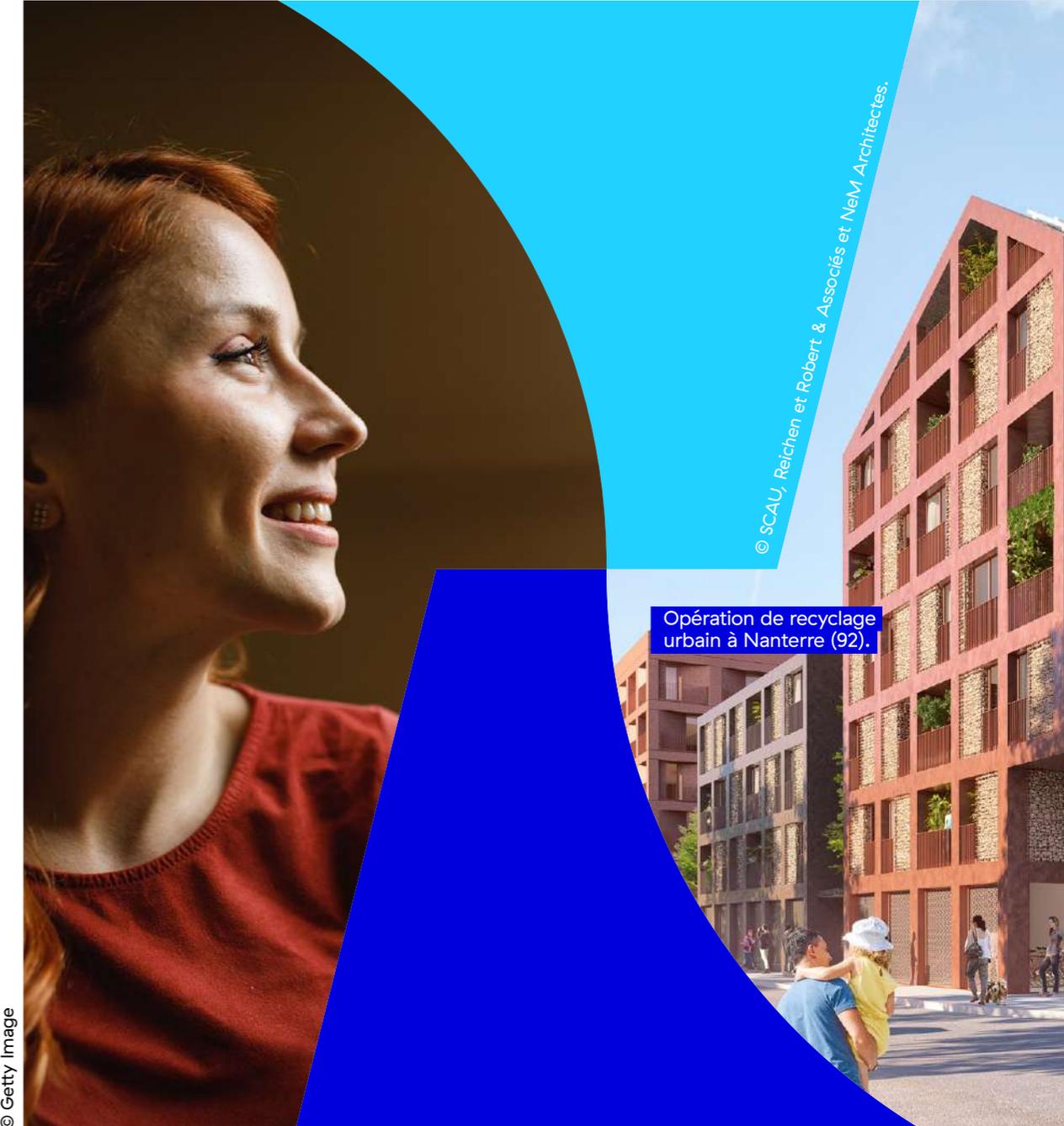
Ainsi, cette raison d'être se devait d'être revisitée pour refléter une vision et un horizon élargis.

... À LA TRANSFORMATION DURABLE DE LA VILLE PAR TOUS

Aujourd'hui, Novaxia ouvre un nouveau chapitre de son histoire. Nous affirmons une raison d'être renouvelée qui tient compte de cette perspective élargie. Si notre volonté d'œuvrer à l'intérêt social et environnemental à travers le recyclage urbain demeure intacte, nous nous inscrivons aujourd'hui au-delà de cette perspective. Ainsi, notre mission est à présent de donner les moyens à chacun de transformer durablement la ville.

Que signifie pour nous « donner les moyens à chacun de transformer durablement la ville » ?

Convaincus que l'épargne est un puissant vecteur de changement et que l'immobilier est un cadre façonnant nos vies, nous voulons agir pour permettre à chacun, que l'on soit épargnant ou acteur de la ville, de transformer la société au bénéfice du plus grand nombre. Recyclage du parc immobilier et production de logements dans les zones tendues grâce au recyclage urbain, renaturation des territoires, développement de l'urbanisme solidaire au profit des acteurs de l'impact, développement de lieux de recherche pour les sciences de la vie et les technologies d'avenir et, d'une manière générale, soutien à toute innovation contribuant à des transformations utiles à la société... Voici des exemples d'engagements que nous partageons avec nos partenaires.



© Getty Image



Histoire de la transformation de novaxia en entreprise à mission

Atelier d'artisans à Massy (92).

DEVENIR UNE ENTREPRISE À MISSION

Adopter le statut d'entreprise à mission a été le fruit d'une réflexion collective au sein de Novaxia. Inscrire dans les statuts 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. Pour les collaborateurs, cela signifie aussi de s'engager dans un processus permanent d'innovation 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 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 afin de vérifier la bonne exécution des objectifs sociaux et environnementaux (article L210-10 du Code de commerce).



Ligne de temps

1

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 projets et des concours d'urbanisme (Réinventer Paris, Réinventer la Seine, Inventons la Métropole du Grand Paris, l'Hôtel-Dieu...).

2

2016

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

3

2018-2019

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

Opération de recyclage urbain à Aubervilliers (93).

4

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 de la 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 intégrer une raison d'être et des engagements.

5

2021

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

6

2022

Publication du premier rapport de mission. Premier audit de la mission par le Cabinet de Saint Front. Il confirme la conformité de l'action de Novaxia à ses engagements et donc son statut de première entreprise à mission du secteur immobilier.

7

2023

Publication du rapport de mission 2022. Réflexions sur la nature de la mission de Novaxia et son suivi. Modification des statuts avec introduction d'une nouvelle raison d'être, revue des engagements déclinés en plusieurs objectifs et création d'un business plan à impact.

© Guillaume Mussau

Ateliers d'artistes à Aubervilliers (93).

© SCAU, Reichen et Robert & Associés



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.

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 joue 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 (économie sociale et solidaire), l'urbanisme et l'environnement.

L'AUDIT PAR UN TIERS INDÉPENDANT

Conformément aux exigences imposées à toute entreprise à mission, In Itinere, organisme tiers indépendant (OTI) accrédité par le Cofrac (Comité français d'accréditation), a effectué un audit du Groupe Novaxia pour l'exercice 2023. 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 a été remis au Groupe en mai 2024. Les bonnes pratiques et les axes d'amélioration ont été présentés au comité de mission 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 exécutive – Pôle développements stratégiques, projets et maîtrise d'ouvrage, Sogaris



Olivier Colonna d'Istria
Président du directoire de Socfim



Joachim Azan
Président-fondateur de Novaxia



Vincent Aurez
Directeur innovation et développement durable de Novaxia



Marianne Louradour
Directrice générale de CDC Biodiversité



Bernard Le Bras
Consultant, ancien membre du comex du Crédit Mutuel Arkéa, également entreprise à mission



Mathilde Krieger-Olivier,
Présidente du directoire de Novaxia Investissement



Hugues Sibille
Président du Labo de l'ESS

RSE



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

INVESTISSEMENT



Adeline Charles
Directrice générale de Akane Patrimoine



Le business plan à impact, un outil innovant de mesure des performances extra-financières

Comment mesurer avec précision l'impact de notre action sur l'environnement, la société et la gouvernance ? Quels indicateurs adopter pour quantifier un bénéfice ? Pour répondre à ces questions, Novaxia a développé un Business Plan (BP) à impact, un outil crucial pour suivre et atteindre les objectifs découlant de sa mission.

Depuis 2023, Novaxia s'appuie dans la conduite de ses activités sur ce Business Plan à impact. Cet outil apporte une réponse innovante à la problématique de l'évaluation des bénéfices environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) résultant des actions engagées par le groupe. Il mesure l'intensité de ces bénéfices et trace une trajectoire sur quatre ans, avec des étapes annuelles clairement définies.

L'idée d'établir un Business Plan extra-financier à partir du Business Plan financier a émergé en 2022, suite à l'audit réalisé par un organisme tiers indépendant (OTI) et à la suggestion du comité de mission de Novaxia de revoir les objectifs à long terme.

Pour construire une méthodologie rigoureuse permettant de mesurer l'impact de notre action, nous avons d'abord passé en revue les métiers de Novaxia afin de recenser des indicateurs pertinents. Une fois ces indicateurs définis, nous les avons utilisés pour fixer des objectifs opérationnels. Les projections de collecte établies dans le Business Plan financier ont servi de point de départ pour cette analyse.

Lorsque cette méthodologie ne pouvait pas être directement appliquée, un dialogue avec les équipes responsables de la mise en œuvre des engagements était indispensable pour sélectionner des indicateurs pertinents et définir des objectifs à la fois réalistes et ambitieux.

Les indicateurs et objectifs ainsi validés par le Comité de mission sont régulièrement examinés de manière critique par la direction administrative et financière, dans un processus itératif visant à déterminer leur pertinence et leur ambition. Ce travail aboutit à la rédaction d'un document synthétique comprenant six engagements ESG déclinés en quinze objectifs opérationnels, avec des jalons correspondant aux périodes du Business Plan financier (2023, 2024, 2025 et 2026).

Le Business Plan à impact est devenu un outil essentiel dans la gestion quotidienne de Novaxia. Il offre au management une orientation claire pour le pilotage des objectifs ESG, guide la direction financière et oriente les décisions opérationnelles en intégrant clairement

les critères de durabilité dans les stratégies financières. La mise à jour régulière du Business Plan à impact permet un suivi trimestriel des objectifs collectifs, tout en permettant à la direction de Novaxia de réagir rapidement pour maintenir la trajectoire ESG de l'entreprise. Un comité de développement durable institutionnalise un espace de dialogue entre la direction et l'équipe développement durable. Ce Business Plan est utilisé pour suivre mensuellement les indicateurs d'impact, fournissant une base factuelle pour les discussions sur les enjeux ESG.

En outre, c'est sur ce Business Plan que se base la validation (ou non) des objectifs collectifs liés aux sujets ESG, ce qui influence une partie de la rémunération variable.



LE POINT DE VUE DU COMITÉ DE MISSION

« La mise en place du Business Plan à impact sert de référence pour aligner les performances financières avec les impacts sociaux et environnementaux, garantissant une gestion transparente et proactive des engagements de la mission de Novaxia. »

Guillemette Karpeles, Directrice exécutive, Pôle Développements stratégiques, projets et maîtrise d'ouvrage, Sogaris



Nos 6 engagements

Nous nous sommes fixé six engagements extra-financiers, regroupés selon les trois grandes catégories classiques que sont l'environnement, le social/sociétal, et la gouvernance (ESG).

Ces engagements, ainsi que la manière dont nous les formulons, et les indicateurs que nous suivons, ont évolué depuis notre dernier exercice. Cette évolution résulte des échanges que nous avons eus au sein du comité de mission, enrichis par la confrontation avec nos pratiques et le terrain ; elle témoigne aussi de notre envie collective d'élargir nos horizons, de faire davantage et d'être plus ambitieux encore sur ces thématiques ESG. En somme, au cours de l'année écoulée, nous nous sommes collectivement engagés dans un processus de maturation, qui s'exprime aujourd'hui par une redéfinition de nos engagements.

Nous avons à cœur de nous assurer que nos engagements ne restent pas que de belles et nobles paroles. Nous cherchons inlassablement à faire en sorte que notre action laisse une empreinte en adéquation avec nos intentions — qu'elle ait de « l'impact ». Pour nous en assurer, nous associons à chacun de nos engagements des objectifs opérationnels nous permettant de mesurer l'impact concret de nos actions sur l'environnement, le champ social et sociétal, et la gouvernance.



© Guillaume Mussau

« Donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville »

ESG	Nos 6 engagements extra-financiers	
 Environnement	1	Transitionner des actifs obsolètes en immobilier bas carbone
	2	Renaturer les territoires et y intégrer la biodiversité
 Social	3	Apporter une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires
	4	Concevoir et distribuer des fonds sur de nouvelles thématiques d'impact
 Gouvernance	5	Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain
	6	Être exemplaire



Engagements environnementaux

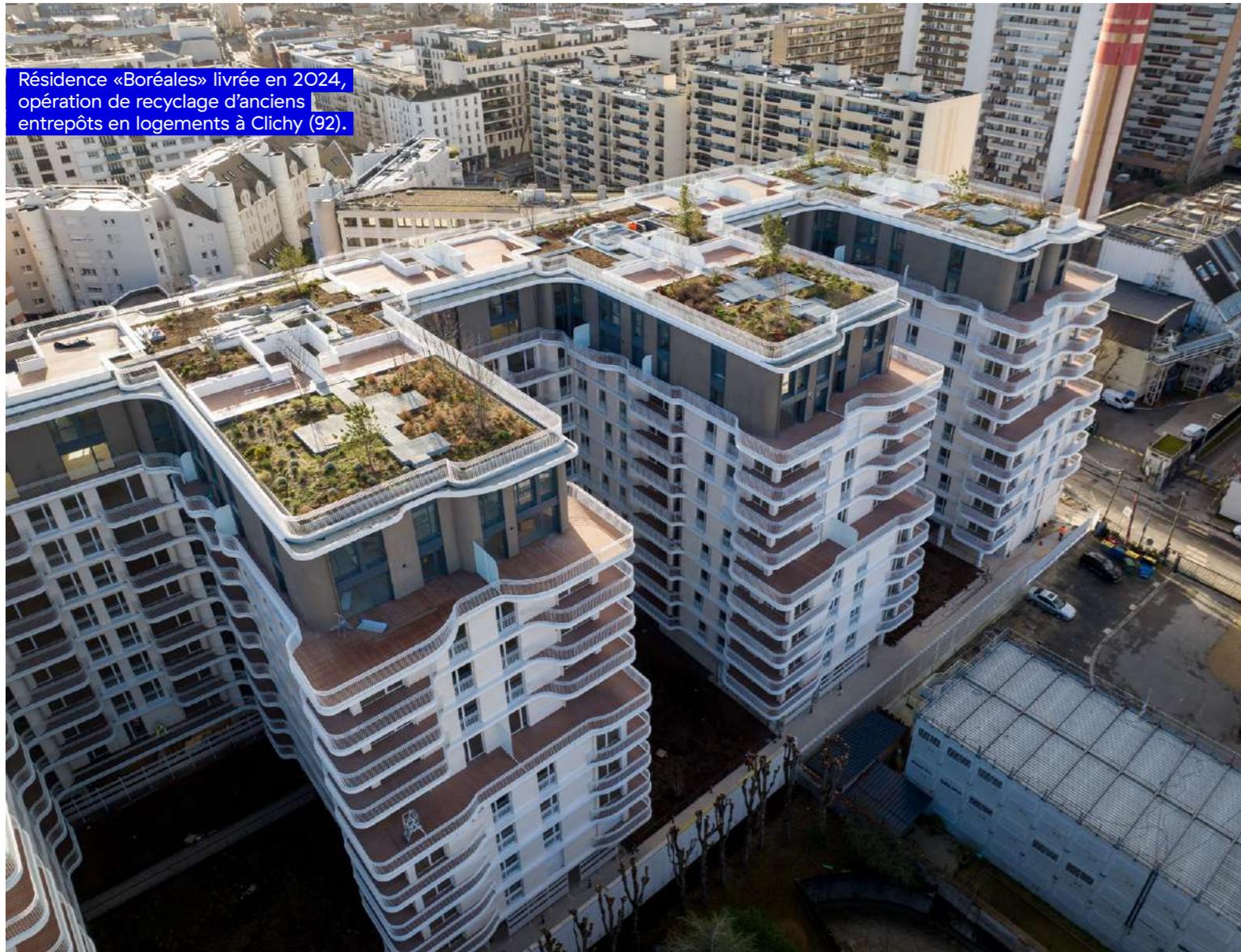




Construire un immobilier durable

Nous souhaitons agir sur deux enjeux environnementaux : la nécessité de nous engager sur la voie de la décarbonation et de préserver la biodiversité. Nos moyens : d'une part, transformer des actifs immobiliers obsolètes en immobilier bas carbone, et d'autre part, renaturer les territoires et y intégrer la biodiversité.

Résidence «Boréales» livrée en 2024, opération de recyclage d'anciens entrepôts en logements à Clichy (92).



Engagement 1

TRANSFORMER DES ACTIFS IMMOBILIERS OBSOLÈTES EN IMMOBILIER BAS CARBONE

Objectif 1

Avoir 80 % des projets de logements mis en production par le fonds Novaxia R et Novaxia One alignés avec la taxonomie verte européenne pour les permis de construire (PC) déposés sur la période 2023-2026

Objectif annuel : 50 % des PC doivent être alignés à la taxonomie verte
Résultat : 73 % ✓

Plus de

3 500

logements conçus alignés à la taxonomie verte européenne.

Le secteur résidentiel-tertiaire, en France et partout dans le monde, contribue de manière significative aux émissions de gaz à effet de serre (GES) et donc au réchauffement climatique. En 2019, les GES émis par ce secteur représentaient en France 20 % du total national. La réduction des émissions de CO₂ devient dès lors une trajectoire souhaitable. Nous en avons donc fait un objectif pour nos projets de logements mis en production par les fonds Novaxia R et Novaxia One.

Il a fallu définir un indicateur nous permettant de suivre et de mesurer objectivement notre action à l'égard de ce sujet.

Dans le cadre de son plan d'action pour le financement durable, l'Union européenne a développé depuis 2018 un système de classification des activités économiques en fonction de leurs impacts environnementaux. Ce système, appelé la taxonomie verte, permet d'évaluer le caractère écologiquement durable d'une activité économique. Il repose sur des critères environnementaux précis, tels que la réduction des émissions de GES, la conservation des ressources naturelles ou encore la protection de la biodiversité.

Cette taxonomie verte européenne nous est apparue comme un indicateur d'impact pertinent pour fournir un cadre opérationnel à notre engagement de transformer des actifs obsolètes en immobilier bas carbone.



Pour que le recyclage urbain soit aligné sur la taxonomie verte, plusieurs conditions doivent être respectées :

- Les travaux engagés doivent contribuer à atténuer le changement climatique :
 - Ils ne doivent pas nuire aux cinq autres objectifs de la taxonomie, à savoir l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, le contrôle et la prévention de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes ;
 - Les investissements engagés doivent respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.
 - Notre démarche consiste donc à acquérir des actifs obsolètes non alignés sur la taxonomie verte et à concevoir des projets alignés sur cette même taxonomie, conformes aux plus hauts standards ESG.

Notre objectif est de parvenir à ce que 80 % des projets de logements mis en production par les fonds Novaxia R et Novaxia One soient alignés sur cette taxonomie verte. Cela concerne les permis de construire déposés au cours de la période 2023-2026.

Au sein de Novaxia R, sur les 9 dépôts de permis déposés en 2023, 6 répondent aux critères de la taxonomie verte.

Au sein de Novaxia One, sur les 2 dépôts de permis déposés en 2023, tous répondent aux critères de la taxonomie verte.

CAS CONCRET

Exemple du projet Beau Chemin à Nanterre : le choix d'une énergie décarbonée

Recycler à Nanterre une partie d'un centre hospitalier obsolète en projet mixte de logements.

- 86 % d'émissions CO₂ par rapport à un choix d'énergie traditionnelle

En optant pour la géothermie comme source d'énergie principale, Nanterre Cash place la transition énergétique au cœur du projet. Ce choix découle d'une étude approfondie du potentiel géothermique du site détecté par des experts. Il permet de couvrir 100 % des besoins énergétiques.

La géothermie exploite la chaleur naturelle du sol stockée dans des nappes souterraines. Cette énergie renouvelable est captée puis utilisée pour chauffer et refroidir les bâtiments via un système de pompes à chaleur.



© SCAU, Reichen et Robert & Associés et NeM Architectes.

Objectif 2

Avoir 100 % des actifs de rendement sous gestion par Novaxia Neo dans une trajectoire alignée à l'Accord de Paris de 2015

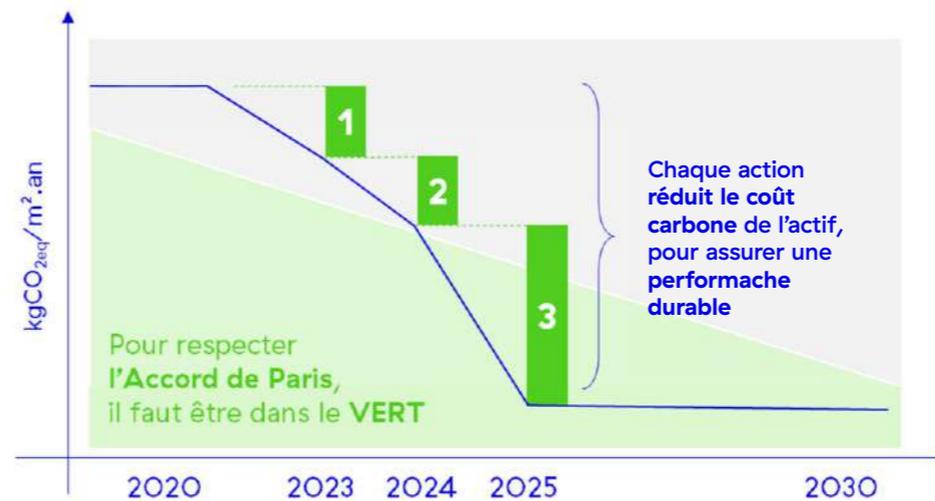
Objectif annuel des actifs de rendement sous gestion par Novaxia Neo dans une trajectoire alignée à l'Accord de Paris de 2015 : 50 %
Résultat : 52 % ✓

Réduction de

12 %

des consommations effectives des bâtiments grâce à une stratégie de sensibilisation des usages des locataires.

Exemple de trajectoire carbone d'un actif de Novaxia | NEO transitionnée



1. Connaître et optimiser les consommations énergétiques
2. Piloter les consommations énergétiques
3. Décarboner la source énergétique

Engagement 1 : le point de vue du comité de mission

« Le modèle de Novaxia anticipe la nécessité de préparer l'immobilier à répondre aux défis climatiques qui se posent déjà à nous et qui sont voués à s'intensifier. L'alignement de 73 % des projets de Novaxia à la taxonomie verte européenne en 2023, bien au-delà de l'objectif de 50 %, préfigure ce que seront bientôt les standards du secteur, anticipant les évolutions réglementaires sur le bâti bas carbone. »



Christian Cléret, Coprésident du think tank Réflexion Bâtiment



Pour les actifs immobiliers non résidentiels, Novaxia intègre dans les paramètres d'investissement des critères de performance environnementale.

Notre capacité à aligner nos actifs sur la trajectoire définie par l'Accord de Paris conclu en 2015 nous est apparue comme un objectif pertinent. Cet accord engage tous les acteurs économiques, dont ceux du secteur de l'immobilier, à limiter le réchauffement climatique à un niveau entre +1,5 et +2 °C d'ici 2050 par rapport au niveau préindustriel.

Pour un acteur de l'immobilier comme Novaxia Investissement, cette ambition climatique ne peut s'inscrire que dans une stratégie à long terme de décarbonisation, le cycle de vie standard d'un bâtiment étant en moyenne de cinquante ans.

Cet objectif d'alignement est appliqué aux actifs de la SCPI Novaxia Neo (bureaux, hôtels, résidences gérées, activités et commerces). Nous impliquons l'ensemble des parties prenantes pour améliorer les performances ESG des bâtiments : des locataires, pour les sensibiliser à des usages responsables, jusqu'aux Property Managers et aux mainteneurs pour qu'ils améliorent les caractéristiques et réglages des équipements du bâtiment. Les objectifs de l'activité de gestion portée par Novaxia Neo sont alignés avec le décret tertiaire d'une réduction de 40 % des émissions de CO₂ à horizon 2030. La société de gestion travaille avec des experts sélectionnés pour parvenir à une réduction des émissions de carbone des sites au travers de différentes actions : mesure et pilotage en direct des consommations énergétiques, sensibilisation des locataires, amélioration des équipements, rénovation de l'enveloppe du bâtiment... Un prestataire mandaté sur 100 % des actifs en portefeuille a d'ailleurs été désigné pour le suivi et l'optimisation des consommations énergétiques des bâtiments. Déjà 69 % des bâtiments ont été équipés de capteurs au 31/12/2023. C'est ainsi qu'en 2023, ce service (réalisé par l'expert iQSpot) a permis de réduire de 12 % les consommations effectives des bâtiments équipés par rapport à l'année précédente.

Actif détenu par le fonds SCPI Novaxia Neo à Versailles (78).

CAS CONCRET

Mettre le parc immobilier existant sur une trajectoire bas carbone

Installer des capteurs de consommations énergétiques du bâtiment pour :

- Les suivre en direct
- Optimiser les usages (couper le chauffage, la climatisation ou la ventilation en période d'innoculation)



iQSPOT

75 %

des actifs équipés, 100 % en France

12 %

d'économies d'énergies atteintes en 2023

À travers son investissement, Novaxia NEO se donne pour objectif de contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier. Pour ce faire, Novaxia NEO investit en répondant à l'objectif d'investissement Environnemental à hauteur de 100 % (hors liquidités), par l'exploitation durable d'actifs sous gestion dans une démarche Best-in-Progress. L'objectif de ces investissements est d'acquiescer des actifs loués et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2 °C (Accord de Paris).

- 80 %
de CO₂ à Versailles

À Versailles, un immeuble de bureaux bénéficie d'une série d'investissements visant à améliorer la performance énergétique. Dans un premier temps, les consommations de l'immeuble ont été analysées grâce à l'installation de capteurs intelligents (iQspot) et des anomalies ont pu être détectées, aboutissant à la mise en place d'un plan d'action : en 2023, le système de climatisation a été rénové, l'éclairage remplacé par un système LED ; en 2024, la gestion technique du bâtiment sera mise à jour, avec notamment le remplacement de la chaudière à gaz, ce qui réduira significativement la consommation énergétique.



Engagement 2

RENATURER LES TERRITOIRES ET Y INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ

Au-delà de l'impact environnemental du bâti en lui-même, nous nous engageons à lutter contre l'artificialisation des sols, notamment par une stratégie de renaturation, et à agir en faveur de la biodiversité.

Objectif 3

Avoir un bilan ZAN sur l'ensemble du Groupe chaque année (sur chaque fonds et sur chaque potentielle opération portée par la holding ou Novaxia Développement).



Objectif annuel : bilan foncier de 0 terre artificialisée ou de création de pleine terre
Résultat : + 98 515 m² de pleine terre supplémentaires* ✓



Nous reconduisons notre objectif de désartificialisation des sols pour recréer de la pleine terre en zone urbaine dans le cadre des projets portés par nos fonds. Nous allons même au-delà de cet objectif puisque nous visons un bilan positif, ou ZAN+ (Zéro artificialisation nette).

Basée sur une approche cohérente avec le principe ERC (Éviter, Réduire, Compenser), la trajectoire ZAN s'inspire des éléments réglementaires de la loi de 1976 relative à la protection de la nature. Elle implique pour tout projet de protéger la biodiversité dans l'objectif de tendre vers un gain net ou, à défaut, d'éviter une perte nette de biodiversité.

Notre objectif opérationnel est de nous assurer d'atteindre un bilan ZAN positif sur chaque fonds commercialisé.

La démarche zéro artificialisation nette des sols s'inscrit dans notre volonté de préserver la biodiversité.

* (résultat du bilan ZAN, vision pleine terre existant – pleine terre créée sur les projets)

Objectif 4

Atteindre 6,2 hectares renaturés (ou en cours de renaturation) embarqués



Objectif annuel : 2,1 hectares
Résultat : 1,7 hectares ✗



Si l'indicateur d'impact ZAN nous semble toujours pertinent comme mesure d'impact environnemental, nous avons souhaité être d'autant plus ambitieux sur le sujet que les fonds commercialisés ont des bilans ZAN positifs. Comment faire plus et mieux ? Quelle innovation pouvons-nous apporter ?

Nous optons aujourd'hui pour un changement d'échelle. Non seulement nous souhaitons aller au-delà de l'objectif de la zéro artificialisation nette (ZAN) en créant plus de pleine terre que ce qu'offraient les sites immobiliers existants à l'acquisition, mais les équipes visent également à renaturer les territoires au cœur des villes et y réintroduire de la biodiversité. Dans le cadre de nos programmes de recyclage urbain, nous participons ainsi à inverser la logique de l'étalement urbain et à soutenir le retour de la biodiversité. Cette ambition élargie a conduit à intégrer et suivre un nouvel indicateur d'impact : les surfaces renaturées.

Notre objectif est de parvenir à renaturer 6,6 hectares sur la période 2023-2026.



Engagement 2 : Le point de vue du comité de mission

« Renaturer les territoires et préserver la biodiversité sont des pratiques d'une importance cruciale. Les actions mises en place par Novaxia démontrent une attention constante de l'entreprise à ce sujet et soulignent sa responsabilité quant au maintien dans la durée de ses engagements. En 2023, la création de plus de 98 000 m² de pleine terre à travers les projets immobiliers de Novaxia confirme cet engagement indispensable pour le futur des zones urbaines. »

Marianne Louradour, Directrice générale de CDC Biodiversité

© Soub Visuals

Opération de recyclage urbain à Esch-sur-Alzette au Luxembourg.


CAS CONCRET COMMUN AUX OBJECTIFS 3 ET 4

À Gagny, nous développons la biodiversité en ville

Novaxia |

Ce projet vise à créer 286 logements en recyclant une friche et des locaux d'activités obsolètes. Le projet vise la certification NF Habitat HQE Profil Taxonomie, la certification BBCA et le seuil 2025 de la RE2020.

+ 114 %

de pleine terre créée par rapport à l'existant

Le projet de Gagny consiste à transformer un espace urbain pour parvenir à ce que la parcelle comporte à terme 50 % de pleine terre, avec une augmentation notable de 8 540 m² de sol naturel. Cette initiative crée des îlots de fraîcheur et optimise la gestion des eaux pluviales. Au-delà de l'enrichissement du sol, Novaxia intensifie ses efforts pour la biodiversité avec des installations faunistiques et floristiques ciblées, comme des nichoirs et des hôtels à insectes, qui contribuent activement au renouveau de la faune et de la flore urbaines.



Nichoir à oiseaux



Hôtel à insectes



Gîte à chauve-souris



Perrier



Tas de bois



Bac de compostage

8 540 m² de Pleine Terre recréés en ville



Aménagement pour la Faune & la Flore



© Arcas

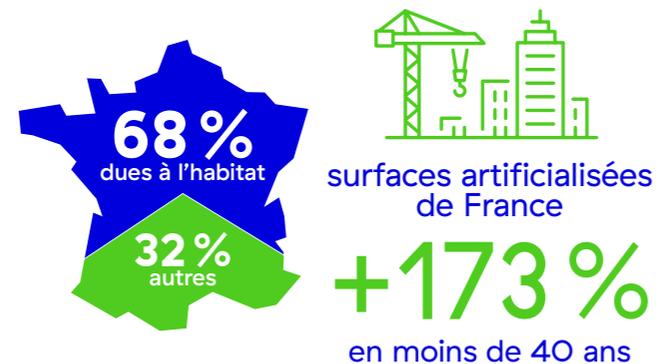


Zan, biodiversité et recyclage urbain : des boussoles pour l'avenir

ZAN, biodiversité et recyclage urbain : des boussoles pour l'avenir

Comment le recyclage urbain peut-il apporter une réponse à l'enjeu environnemental du déclin de la biodiversité ?

L'artificialisation des sols : un problème pour nos villes



La solution : restaurer le cycle naturel de l'eau en ville, c'est-à-dire rafraîchir l'air et gérer les eaux pluviales.

Une biodiversité en déclin

On assiste aujourd'hui à l'effondrement de la biodiversité dans le monde : entre 1970 et 2016, 70 % des populations d'espèces ont disparu. Pour les sociétés humaines, cette extinction présente une menace existentielle : la biodiversité et les écosystèmes sont essentiels pour notre subsistance, notre sécurité alimentaire, notre santé et la qualité de notre vie sur cette planète.

Les causes de ce déclin de la biodiversité ont principalement des origines humaines et sont multifactorielles. Parmi celles-ci, le changement d'utilisation des terres est la principale, notamment avec l'artificialisation des sols, la destruction et la disparition des habitats naturels et des zones humides, ainsi que l'agriculture intensive.

L'artificialisation des terres, une cause majeure de la dégradation de la biodiversité

L'artificialisation des sols consiste à transformer un sol à caractère naturel, agricole ou forestier par des actions d'aménagement. En France, les surfaces artificialisées ont augmenté de 173 % en moins de quatre décennies. Pour plus des deux tiers, ces surfaces artificialisées sont liées à l'étalement

Opération de recyclage urbain à Clamart (92).



urbain et aux problématiques de logement. Cette augmentation s'accompagne d'une dégradation de la biodiversité. Dès lors, les promoteurs sont confrontés à une double contrainte : des logements doivent être construits pour faire face à la pénurie de logements, et dans le même temps, l'urgence climatique impose de préserver voire de réintroduire de la biodiversité. La démarche de Novaxia en faveur du recyclage urbain contribue à apporter une solution à cette équation. Le recyclage de bâtiments obsolètes évite toute nouvelle artificialisation de sols (mesurée par le critère ZAN) et tout étalement urbain additionnel.

Inverser la tendance et agir en faveur de la diversité

Pour autant, dans le contexte actuel d'un effondrement de la biodiversité, nous ne pouvons pas nous contenter d'un statu quo, d'une logique qui consisterait simplement à ne pas détruire davantage la biodiversité existante. Il faut enclencher des mécanismes pour inverser la tendance et agir en faveur de plus de biodiversité. Cette logique passe par la désartificialisation des sols (c'est notre engagement du ZAN+) par la renaturation.



© Anawa

Opération de recyclage
urbain à Massy (92).

DÉSARTIFICIALISATION DES SOLS ET ACTIONS DE RENATURATION

En pratique, la désartificialisation des sols et la renaturation impliquent une première phase qui consiste à détruire des bâtiments, dépolluer les sols et les rendre perméables. Pour que les sols retrouvent leurs fonctions écologiques, il est nécessaire de réintroduire de la pleine terre et de la végétation.

La stratégie de Novaxia de recyclage urbain intègre cette démarche de désartificialisation des sols et de renaturation. Novaxia propose de flécher l'épargne vers des projets de recyclage urbain en co-promotion pour lesquels la renaturation est un paramètre clé. En 2023, ces partenariats ont permis la mise en projet de la renaturation de plus de 100 000 m² en cœur de ville.

COMMENT MESURER LA BIODIVERSITÉ ?

Sur ce sujet de la biodiversité, un problème majeur demeure. Il n'existe aujourd'hui aucun consensus, aucun système métrique reconnu et partagé, pour nous permettre d'évaluer avec précision l'impact sur la biodiversité des actions que nous menons — simplement des pistes exploratoires... Novaxia se veut actif sur le sujet. Nous participons avec notre partenaire, la Caisse des Dépôts, au club Indice de biodiversité locale (IBL), initié en 2022 par CDC Biodiversité. L'objectif est précisément de développer une méthodologie et des outils de quantification de la biodiversité.

Pour aller plus loin sur ce sujet de la biodiversité, sa place dans la ville et les outils pour la développer, Novaxia a publié avec CDC Biodiversité un outil pratique : Renaturer la ville, Le livre vert, disponible sur notre site internet :

www.novaxia.fr/renaturer-la-ville-le-livre-vert





Exposition de street-Art
à Toulouse (31).

Engagements sociaux et sociétaux

© Réda Ibrahim





Notre volonté de mettre le sens à profit s'exprime aussi par la conviction que l'investissement et l'immobilier peuvent avoir un impact social et sociétal – deuxième pilier des critères ESG. En la matière, nos engagements portent sur le développement d'un immobilier solidaire et d'une offre de fonds immobiliers répondant à des thématiques d'intérêt général.

Engagement 3

APPORTER UNE RÉPONSE GLOBALE D'IMMOBILIER AUX ACTEURS SOLIDAIRES

Jusqu'à présent, notre démarche d'immobilier solidaire a consisté à répondre aux besoins immobiliers des acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) en proposant de l'occupation temporaire. Quand la situation le permet, nous mettons à disposition des acteurs de l'ESS des bâtiments vacants gérés par Novaxia Investissement pour le compte des investisseurs, avant le démarrage des travaux. Si cette solution peut avoir un réel impact à court terme, elle n'est, par définition, pas pérenne. Face à ce constat, notre volonté est d'être encore plus ambitieux et d'avoir la capacité de proposer aussi des solutions s'inscrivant dans un temps long.

Ainsi, notre engagement de développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact a évolué. Nous l'avons reformulé et adopté une vision élargie : nous nous engageons à apporter une réponse globale d'immobilier aux acteurs à impact. Cet engagement recouvre trois objectifs opérationnels : l'immobilier solidaire, l'insertion professionnelle et la création de tiers-lieux solidaires.

Objectif 5

Développer des projets d'immobilier solidaire

Objectif annuel : 10 nouveaux bâtiments mis à disposition en 2023
Résultat : 10 nouveaux bâtiments mis à disposition en 2023 ✓



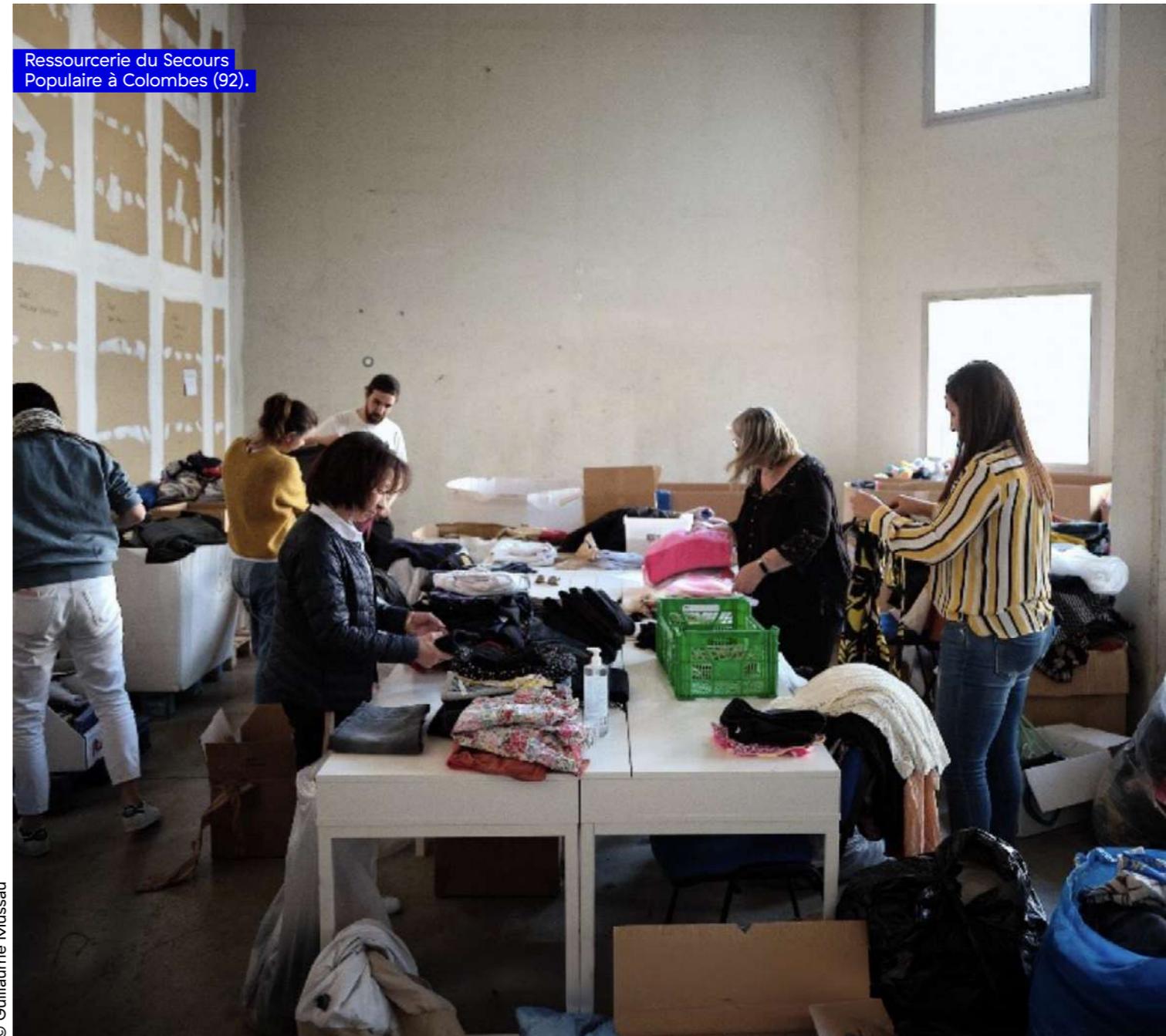
Nous poursuivons notre objectif de développer les occupations solidaires auprès des acteurs à impact positif. L'indicateur d'impact choisi est le nombre de conventions de mise à disposition signées. Notre objectif est de parvenir à signer 40 occupations solidaires sur la période 2023-2026. Cet objectif s'appuie à la fois sur une analyse de la faisabilité de telles occupations et sur une décision stratégique. En effet, tous les programmes de recyclage urbain ne permettent pas la mise en œuvre d'occupations solidaires en raison de contraintes juridiques, temporelles, sécuritaires ou autres. L'objectif d'atteindre 40 occupations temporaires est ambitieux au regard des projets à venir. Il nous force à optimiser chaque espace sous-exploité et à intensifier les usages de nos sites immobiliers vacants ou partiellement loués.

L'urbanisme transitoire en 2023

66 000 m²
prêts à des associations

164 000
bénéficiaires de ces actions

Ressourcerie du Secours Populaire à Colombes (92).



© Guillaume Mussau



Exposition de street-art à Toulouse (31).



© Réda Ibrahim

Ressourcerie solidaire à Livry Gargan (93).



© Guillaume Mussau

Ateliers d'artistes, artisans et start-ups à Massy (92).



© Guillaume Mussau



CAS CONCRET : LA MAISON DU MAIL, LA ROCHELLE

En 2023

210

événements ont été organisés, rassemblant au total 2 300 visiteurs, et 4 341 personnes ont été impactées par l'existence de ce tiers-lieu, selon les estimations.

Une illustration concrète de notre pratique de l'immobilier solidaire est La Maison du Mail à La Rochelle. Ouvert en mars 2023, ce tiers-lieu est un espace inclusif, un lieu générateur de lien social propice au développement de nouveaux projets et un laboratoire d'impact social.

À l'origine de ce lieu, trois associations (O'tipi, Le Village d'or et La Croisée) se sont organisées en collectif. Novaxia a mis gracieusement à leur disposition une maison d'architecte de 250 m² avec jardin située en plein cœur de La Rochelle. Le collectif sous-loue à des petits prix des espaces à des professionnels désireux de se lancer dans de nouvelles activités ou de tester des ateliers innovants.

La programmation est éclectique : séances de yoga, concerts dédiés aux enfants, soirées d'improvisation, marchés de Noël. La Maison du Mail accueille un café et une ressourcerie. Au deuxième étage, trois artistes ont installé leurs ateliers. Un véritable lieu d'expérimentation pour ses utilisateurs comme pour ses gestionnaires !





Objectif 6

Favoriser l'insertion professionnelle sur les chantiers de Novaxia R

Le deuxième objectif opérationnel de cet engagement concerne l'insertion professionnelle. Les projets de recyclage urbain peuvent être utilisés comme levier pour aider des personnes en difficultés sociales et professionnelles. Notre idée ici est de nous astreindre à proposer de l'insertion professionnelle lors de l'exécution de chantiers et de partager cette obligation avec nos partenaires promoteurs lorsque Novaxia est en co-promotion.

L'indicateur d'impact suivi est le pourcentage de chantiers lancés avec des clauses d'insertion. L'objectif pour la période 2023-2026 est d'atteindre un taux de 80 %.

Notre capacité à proposer des heures d'insertion professionnelle est conditionnée par le nombre de chantiers lancés pour la période 2023-2026.

Ce principe solidaire visant à favoriser l'insertion professionnelle pourrait à l'avenir être appliqué au fonds Novaxia One, qui l'a d'ailleurs déjà expérimenté.

Objectif annuel

Non applicable : Novaxia R étant un fonds récent, créé en 2021, aucun chantier n'a encore été engagé en 2023 sur Novaxia R. Cet indicateur n'est donc cette année pas applicable.



CAS CONCRET

Chantier de La Galerie Peretti : Novaxia One agit pour l'insertion professionnelle

Situé avenue Achille Peretti, le projet La Galerie Peretti a pour objectif de transformer un ancien garage automobile en 56 logements. Réalisé en co-maîtrise d'ouvrage avec Bouygues Construction, sa livraison est prévue à partir du 2^e trimestre 2025. Dans le cadre de ce chantier, Novaxia One intègre un volet d'insertion professionnelle dès l'amorce du projet, au moment de sa présentation au comité d'investissement. La démarche consiste à proposer des contrats d'insertion à durée déterminée à des personnes en difficultés sociales et professionnelles. Cet engagement que nous nous fixons, nous le partageons avec nos partenaires, et le formalisons au travers de l'annexe RSE des contrats qui nous lient. Une obligation d'insertion professionnelle est également intégrée aux marchés passés avec les entreprises de travaux. En 2023, l'insertion professionnelle a représenté sur ce chantier un volume de 1 115 heures sur les 2 230 heures de travail réalisées, soit 50 % à la fin du gros œuvre. Pour les femmes et les hommes qui bénéficient de ce dispositif, cela marque un retour à l'emploi significatif.





Objectif 7

Acquérir et exploiter des tiers-lieux dédiés à l'impact et l'innovation

En complément des occupations solidaires, nous souhaitons aussi développer des solutions pérennes pour les acteurs à impact social.

En effet, 5 à 10 % des encours de Novaxia R doivent être investis dans des entreprises ayant obtenu l'agrément « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS). Cet agrément, instauré dans le cadre de la loi relative à l'économie sociale et solidaire de 2014, vise à favoriser le développement des entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS), en particulier celles ayant

une utilité sociale grâce à leurs actions en faveur des publics vulnérables.

Nous avons ainsi créé la foncière Novaxia Solid'R, agréée ESUS, afin de mettre nos expertises en matière d'investissement et d'immobilier au service des acteurs à impact, en leur offrant la possibilité d'accéder à du foncier en cœur de ville à un loyer décoté, soit au maximum 50 % du prix du marché.

Au travers de cette action, se dessine un nouvel objectif en matière de soutien aux acteurs solidaires : acquérir et exploiter des tiers-lieux dédiés à l'impact et à l'innovation.

Objectif annuel : 1

Résultat : 2

(43 STCH et Ivry, un projet à découvrir en 2024) ✓



Engagement 3 : le point de vue du comité de mission

« Les entreprises à mission mettent souvent l'accent, à raison, sur les aspects environnementaux des actions ESG. Pour aborder de manière efficace une transition écologique juste, il faut aussi savoir aborder de manière efficace le « S » de ESG ! Novaxia connaît le rôle crucial de l'immobilier pour le secteur de l'économie sociale et solidaire. En 2023, par la mise à disposition de dix bâtiments pour des usages solidaires et l'initiative de la foncière Novaxia Solid'R, qui consiste à mettre rapidement à disposition des logements au jeune personnel de l'AP-HP, Novaxia a prouvé que l'immobilier peut être un puissant vecteur de changement social. »

Hugues Sibille, président du Labo de l'ESS

Le point de vue du comité de mission

« La foncière Novaxia Solid'R répond de manière efficace au besoin crucial des acteurs solidaires d'accéder à des surfaces abordables pour garantir la continuité de leurs activités, y compris en cœur de ville. Ce modèle innovant rappelle le rôle fondamental de l'immobilier dans la promotion de la solidarité, de l'impact et de l'innovation. Abriter les initiatives positives, c'est tout simplement les rendre possibles. »

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

L'indicateur d'impact suivi est le nombre d'acquisitions et d'exploitations de ce type de lieux. Nous avons fixé l'objectif à 4 lieux pour la période 2023-2026.

CAS CONCRET : LE 43 RUE SAINT-CHARLES, UNE CITÉ À IMPACT

Novaxia Solid'R et son Engagement pour l'Utilité Sociale

Novaxia Solid'R a fait de sa première acquisition un immeuble situé au 43 rue Saint-Charles dans le 15^e arrondissement de Paris, une ancienne résidence hôtelière maintenant dédiée à des activités 100 % d'utilité sociale.

20

jeunes soignants de l'AP-HP hébergés dans des studios à loyers décotés.

172

bénéficiaires vulnérables accompagnés, dont 107 enfants.

Dans cet immeuble autrefois vacant, Novaxia Solid'R a mis à disposition 20 appartements pour des soignants en formation de l'AP-HP, leur offrant des logements à loyers réduits (au moins 50 % en dessous du prix du marché). Cela permet à ce personnel essentiel de vivre à proximité de leur lieu de travail.

Le rez-de-chaussée abrite le tiers-lieu de l'association Moi & Mes Enfants, qui soutient les familles monoparentales. Le Secours Populaire Français de Paris et Wake Up Café, une association pour l'insertion des anciens détenus, bénéficient également d'espaces de stockage dans cet immeuble. Cette initiative illustre l'engagement de Novaxia Solid'R en faveur de la solidarité et de l'inclusion sociale, utilisant chaque espace de manière intensive pour maximiser l'impact social.



Moi & Mes Enfants, 43 rue Saint-Charles à Paris.



Engagement 4

CONCEVOIR ET DISTRIBUER DES FONDS SUR DE NOUVELLES THÉMATIQUES D'IMPACT

Nous poursuivons notre engagement à concevoir et distribuer des fonds responsables. Une fois de plus, nous souhaitons élargir notre champ d'action en ouvrant les investissements à de nouvelles thématiques d'impact.

Quatre objectifs opérationnels ont été définis, associés à quatre indicateurs d'impact.

Objectif 8



Distribuer 100 % de fonds labellisés (ISR et/ou Finansol)

Objectif annuel : 100 %

Résultat : 100 % ✓



Novaxia se fixe comme objectif de proposer aux épargnants et aux investisseurs des fonds ayant un impact positif durable sur la société. Tous les fonds de Novaxia sont audités pour évaluer leur conformité aux principes de l'investissement

socialement responsable (ISR) et au respect des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La labellisation ISR et/ou Finansol de nos fonds s'impose comme un indicateur d'impact de choix. Notre objectif est que l'intégralité de nos fonds satisfasse au moins à ces standards.

Novaxia | NEO

Cette SCPI est le premier fonds immobilier en France à avoir été labellisé ISR. La labellisation ISR a été renouvelée en 2023 pour 3 ans supplémentaires. Le fonds est également classifié Article 9 SFDR. L'Afnor, qui a réalisé l'audit du fonds, a souligné que « les moyens dédiés à la mise en œuvre et au pilotage de la politique sont un gage de robustesse de la démarche engagée ».

Novaxia | VISTA

Ce fonds a été conçu avec l'objectif d'être classifié Article 9 SFDR et labellisé ISR et Finansol.

Novaxia | R Novaxia | ONE

Ces deux fonds ont obtenu le renouvellement de leur labellisation ISR en janvier 2024. Ils appartiennent également à la catégorie Article 9 au sens du SFDR.

Novaxia R a également renouvelé son label Finansol en mars 2023 !

CAS CONCRET : NOVAXIA NEO RÉUSSIT LE RENOUVELLEMENT DE SON LABEL ISR AVEC SUCCÈS

Novaxia Neo (SCPI) est à la fois le premier fonds de Novaxia Investissement à avoir été labellisé ISR et le premier à être reconduit pour trois ans supplémentaires.

L'Afnor a reconnu l'engagement de Novaxia pour la mise en œuvre de sa politique ESG. Cela passe par l'intégration d'outils efficaces comme iQspot, qui facilitent un contrôle rigoureux des consommations énergétiques du portefeuille immobilier et permettent d'agir avec réactivité par l'introduction de mesures correctives. Un programme de formation poussé a également été déployé auprès des Novaxiennes et des Novaxiens pour approfondir leurs connaissances et leur sensibilité aux enjeux ESG, bien au-delà des attentes habituelles.

5 à 20 %

d'économies d'énergie identifiées par iQspot

- Soit + 80 K€ économisés par nos locataires en cumulé
- Soit 70 000 kgCO₂ évités sur nos actifs



Actif détenu par le fonds SCPI Novaxia Neo au Pays-Bas.



Objectif 9

Développer des logements issus du recyclage urbain d'actifs obsolètes

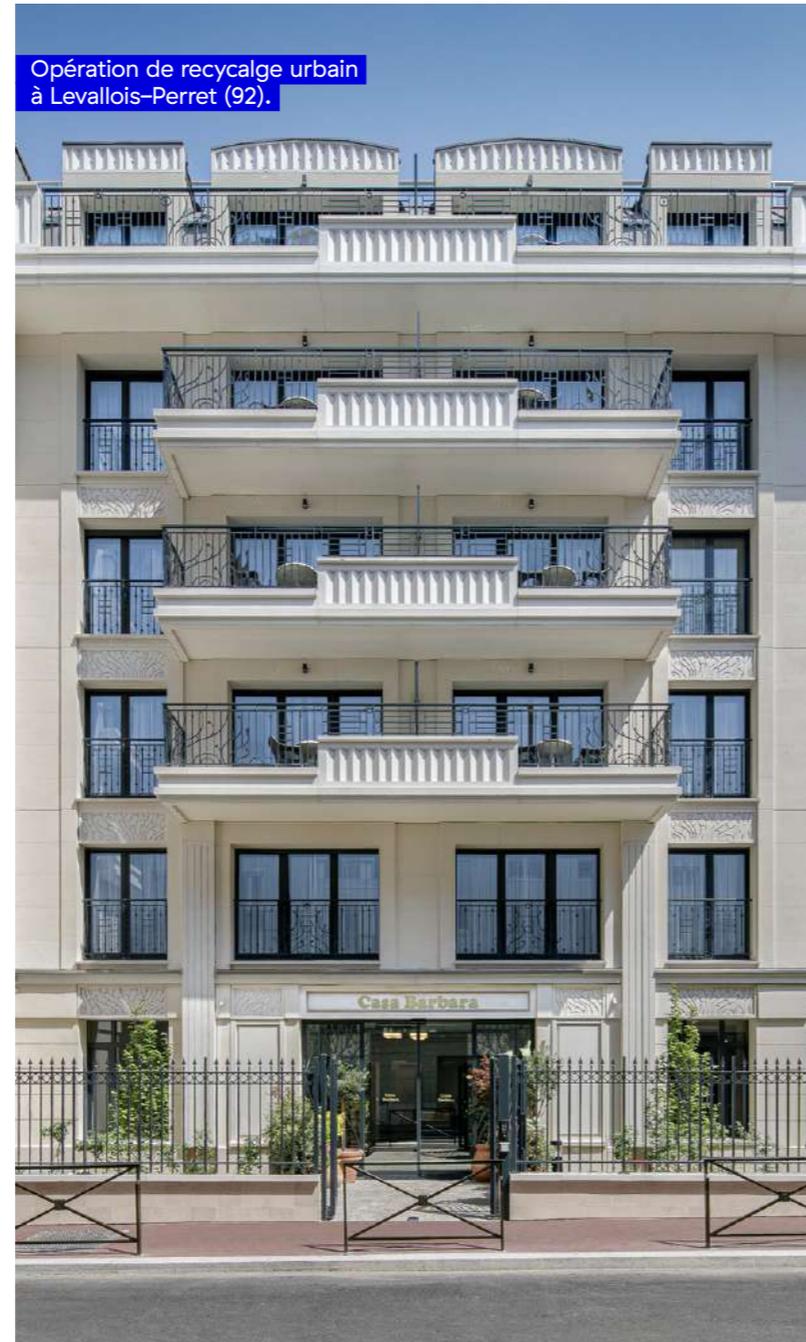
Objectif annuel : 2 500 logements en projet
Résultat : 4 418 logements ✓



La pénurie de logements en France constitue un enjeu social et sociétal majeur. L'Union sociale pour l'habitat estime qu'il faudrait construire ou réhabiliter 518 000 logements par an d'ici 2040. Face à ce constat, Novaxia se donne pour objectif opérationnel de développer des logements issus du recyclage urbain d'actifs obsolètes par le biais des fonds Novaxia R et Novaxia One. L'indicateur d'impact suivi est le nombre de logements créés, avec pour objectif d'acquérir des terrains sur la période 2023-2026 permettant à terme la construction de 7 000 logements.

Grâce aux 12 000 épargnants ayant investi dans nos différents fonds, Novaxia a été en mesure de mettre en production en trois ans plus de 16 000 logements issus du recyclage urbain. Ce volume est significatif au regard de l'annonce du gouvernement faite en février 2024 de fixer un objectif de construire 30 000 logements supplémentaires en trois ans.

À travers le fonds Novaxia R, plus de 11 800 logements sont en cours de développement dans le cadre de projets de recyclage urbain, dont près de 2 000 logements sociaux et intermédiaires. Ces réalisations seront majoritairement certifiées NF Habitat HQE Profil Taxonomie. Les programmes sont situés à proximité des transports en commun, réduisant ainsi l'artificialisation des terres et l'empreinte carbone liée aux déplacements des occupants.



Opération de recyclage urbain à Levallois-Perret (92).

CAS CONCRET : QUAI D'IVRY, LE PROJET CHAMPION EN CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Le projet d'Ivry consiste au recyclage d'une galerie marchande obsolète et vacante pour la transformer en un nouveau quartier. Le projet vise les certifications NF Habitat HQE Profil Taxonomie pour les logements, BREEAM pour le supermarché, HQE BD v4 pour les bureaux.

Construction de

2 395

nouveaux logements, dont 35 % seront des logements sociaux.

Le centre commercial actuel s'étend sur plus de 60 000 m². Le projet mixte intensifiera l'îlot avec 130 400 m², comprenant un supermarché d'envergure pour le confort des riverains, des bureaux et de nombreux logements pour répondre à la demande croissante en Île-de-France. Sans oublier la création de 2 000 m² de pleine terre. Quai d'Ivry est un projet d'aménagement ambitieux au service de la ville.





Objectif 10

Proposer de l'immobilier adapté aux acteurs des sciences de la vie avec Novaxia Vista



Objectif annuel : 50% TOP 1

Résultat : 100% TOP 1 ✓



Au cours de l'année 2022, une nouvelle thématique d'investissement a été définie : proposer de l'immobilier adapté aux acteurs des sciences de la vie et des technologies d'avenir. Cet objectif a émergé en réponse à la constatation que des acteurs du monde de la recherche avaient régulièrement des besoins non satisfaits en matière de locaux adaptés. Pour Novaxia, c'est là l'occasion de soutenir ceux qui travaillent à faire en sorte que les citoyens vivent mieux, plus longtemps, et dans un environnement plus durable et préservé.

Cette stratégie a donné lieu à la création d'un nouveau fonds, baptisé Novaxia Vista. Comme pour nos autres fonds, l'objectif est de développer l'investissement dans le recyclage urbain, notamment par la transformation d'immobilier, de foncier et de friches industrielles. Novaxia Vista vise à satisfaire une triple contrainte : contribuer à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier, garantir des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et permettre le développement d'un immobilier adapté au secteur des sciences de la vie et des technologies d'avenir. Novaxia Vista permet ainsi de transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental, tout en proposant des solutions immobilières durables et adaptées aux chercheurs.

L'indicateur d'impact suivi concerne ici la destination des actifs. L'objectif est qu'au moins 50 % des investissements réalisés par Novaxia Vista soient alloués aux acteurs des sciences de la vie et aux centres dédiés aux technologies d'avenir appartenant à la catégorie

« TOP1 » répondant aux critères suivants :

- L'immeuble comporte des laboratoires ou un centre de recherche et de développement ;
- Au moins un tiers de la surface est mise à disposition d'une société active dans le secteur des sciences de la vie ou dont les activités concernent les nouvelles technologies informatiques, les nouveaux modes de vie, l'éducation ou des incubateurs, la santé, l'agritech ou encore le développement durable.

CAS CONCRET : AUX PAYS-BAS, NOVAXIA VISTA SOUTIENT LA RECHERCHE EN CHIRURGIE OCULAIRE

En août 2023, Novaxia Vista a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier composé de bureaux et de laboratoires construits pour le compte d'un centre de recherche ophtalmique dans le cadre de ses activités de recherche et de développement.

10 000 m²

dédiés à la R&D au service de la chirurgie oculaire

Cette acquisition est en parfaite adéquation avec la stratégie de Novaxia Vista : le locataire est le Duch Ophthalmic Research Center (DORC), leader mondial dans le domaine de la recherche et du développement de produits innovants destinés à la chirurgie oculaire. Ces équipements sont utilisés dans plus de quatre-vingts pays, et de nombreuses avancées dans le domaine oculaire sont attribuées à cet acteur des sciences de la vie.

Zuidland, Pays-Bas.



Actif détenu par le fonds SCPI
Novaxia Neo au Pays-Bas.



© Van Gool Elburg

Objectif 11

Améliorer la consommation énergétique de 20 % du parc immobilier de Novaxia Neo pour atteindre le top 15 % en performance énergétique

Objectif annuel : 5 %

Résultat : 12 % ✓



La rénovation énergétique des bâtiments, et en particulier celle du parc tertiaire, est un enjeu sociétal majeur. Une ville durable n'est envisageable que dans la mesure où l'immobilier répond à des exigences de sobriété énergétique et de décarbonation.

Ainsi, un autre objectif de Novaxia est de rendre les actifs immobiliers de la SCPI Novaxia Neo moins énergivores et plus sobres, et de mettre en place des stratégies de décarbonation pour améliorer les performances environnementales.

Nous procédons par exemple à l'installation dans nos bâtiments de capteurs connectés développés par la start-up iQspot. Ces capteurs permettent de suivre en temps réel les consommations d'eau, d'électricité et de gaz, et par conséquent d'évaluer l'état actuel du parc en matière de consommation d'énergie et de ressources. Grâce aux capteurs, 5 à 20 % d'économies d'énergie ont été identifiées. Par ces actions, nos locataires ont réalisé plus de 80 k€ d'économies et 70 000 kg de CO₂ ont été évités. Cela représente 12 % d'économie d'énergie par rapport à l'année précédente. Une fois le diagnostic posé, des ajustements et des interventions sont proposés pour améliorer la gestion technique du bâtiment (GTB) ou résoudre les problèmes de consommations anormales liées à des fuites. Par ailleurs, nous faisons intervenir des green managers, qui passent en revue notre parc et prodiguent des

conseils quant aux investissements à engager pour améliorer les performances énergétiques et environnementales des actifs. La décarbonation des actifs immobiliers peut aussi impliquer de modifier le type de chauffage utilisé, en remplaçant par exemple une chaudière à gaz par une pompe à chaleur. Pour impliquer les locataires dans cet effort vers la sobriété énergétique, nous intégrons des clauses ISR dans les baux et les contrats des gestionnaires, et partageons avec eux un guide pratique d'actions simples à mettre en œuvre.

Notre objectif opérationnel à l'horizon 2026 est de faire en sorte que 20 % (en valeur de marché) du parc immobilier de Novaxia Neo (au 31/12/2022) soit efficace sur le plan énergétique (dans le top 15 %).

Le point de vue du comité de mission sur l'engagement 4

« Chaque fonds développé par Novaxia est conçu pour répondre aux enjeux sociétaux actuels, tels que la pénurie de logements et la transition énergétique des actifs existants. Le renouvellement de la labellisation de 100 % de ces fonds en 2023 illustre un engagement profond, non seulement en faveur d'un investissement responsable visant l'excellence, mais aussi pour contribuer à l'intérêt général, rendant ainsi tangible la devise affirmant "mettre le sens à profit". »

Olivier Colonna d'Istria, Président
du directoire de Socfim





Engagements de gouvernance

© Anne Demians

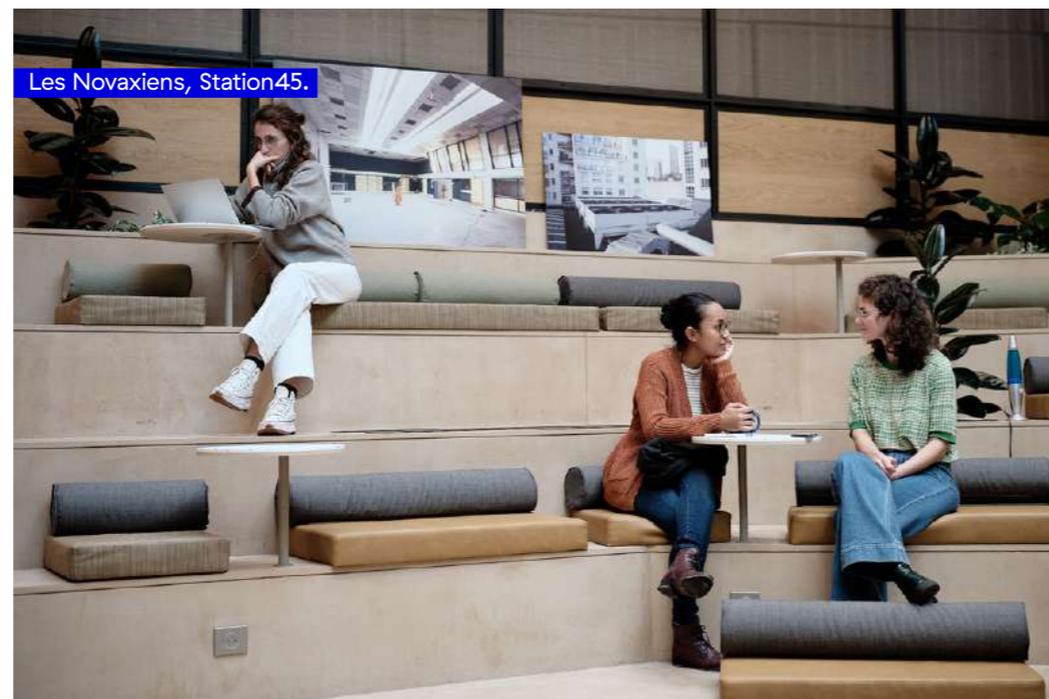


Troisième pilier de l'ESG, la gouvernance. Au sein de Novaxia, nous pensons que si nous avançons en solitaire, nous pouvons certes aller plus vite, mais la mission que nous nous fixons n'ira jamais aussi loin que si nous sommes accompagnés par d'autres. Aussi, pour nous, la thématique de la gouvernance recouvre la manière dont nos partenaires, clients et salariés peuvent contribuer à faire vivre nos engagements.

Engagement 5

SENSIBILISER ET ASSOCIER LE PLUS GRAND NOMBRE AU RECYCLAGE URBAIN

Nous demeurons plus que jamais convaincus de la pertinence du recyclage urbain pour l'avenir de nos territoires. Alignés avec notre mission, nous souhaitons fédérer les volontaires du changement et mobiliser les énergies pour transformer la ville et les territoires. Dans cette perspective, nous formulons l'engagement de sensibiliser et d'associer le plus grand nombre au recyclage urbain.



© Simon Phung

Objectif 12

Former 80 % des salariés du groupe Novaxia aux bénéfices du recyclage urbain

Objectif annuel : 80 % des salariés du Groupe Novaxia ont effectué leur formation.
Résultat : 86 % ✓

Pour que Novaxia puisse sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain, il est indispensable que les salariés du groupe Novaxia partagent un socle commun de connaissances sur ce sujet et les enjeux connexes. Chaque collaborateur doit être en mesure d'expliquer l'intérêt et l'impact du recyclage urbain. Cette maîtrise est d'autant plus importante que nous sommes régulièrement interrogés par nos partenaires : les conseillers en gestion de patrimoine nous questionnent sur notre gestion des enjeux climatiques, les institutionnels nous challengent lors des référencements, et les banques au moment de nos demandes de financement ; les mairies nous invitent à justifier de la pertinence environnementale de nos projets immobiliers. D'où notre engagement à former tous les salariés du groupe aux bénéfices du recyclage urbain et aux multiples sujets qui y sont liés.

Ainsi, nous avons lancé en septembre 2023 une plateforme de formation en ligne à destination de nos collaborateurs : la Climate School proposée par Novaxia Académie Climat. Développée avec Axa Climate, cette plateforme propose des modules ludiques et pédagogiques de formation, avec des vidéos de quelques



minutes et des questions pour tester ses connaissances. Les collaborateurs avaient pour objectif de terminer des modules de base (le niveau 1) d'ici fin 2023, ce qui représentait un volume horaire de deux heures trente par salarié. Cet objectif a été atteint par 86 % des salariés. Au total, ce sont plus de 100 heures

cumulées de formation qui ont été réalisées. Les Novaxiennes et Novaxiens sont invités à terminer le niveau 2 d'ici mi-2024. Au total, la plateforme donne accès à plus de 15 heures de formation.

« La Climate School présente l'avantage de nous faire réfléchir à la question de savoir comment les connaissances acquises sur le sujet du développement durable peuvent être intégrées au quotidien selon les fonctions et les rôles de chacune et chacun. Des modules sont d'ailleurs conçus spécifiquement pour répondre aux enjeux spécifiques de certains métiers. »

L'objectif opérationnel est que 100 % des salariés aient achevé la formation d'ici fin 2025.



Objectif 13

Former 25 % des conseillers en gestion de patrimoine indépendants aux bénéfiques du recyclage urbain

Objectif annuel : 10%
Résultat : 6 % ✓



Notre activité, et donc notre impact, dépend de notre capacité à entraîner avec nous épargnants et investisseurs. Les capitaux qui nous sont confiés et que nous avons sous gestion sont l'ingrédient indispensable pour faire du recyclage urbain une réalité. Par conséquent, nos actions de sensibilisation au recyclage urbain doivent s'adresser en priorité à nos prescripteurs, à savoir les conseillers en investissement financier (CIF) qui réfèrent nos offres. Les CIF peuvent exercer en tant que conseillers en gestion de patrimoine (CGP) – indépendants (CGPI) ou non – banquiers ou au sein de « family offices ». Ainsi, nous nous sommes fixé l'objectif opérationnel de former aux bénéfiques du recyclage urbain les CGP, des partenaires clés de Novaxia. L'indicateur d'impact choisi est la proportion de ces acteurs à avoir reçu de notre part une formation sur ce sujet.

Pour répondre à cet objectif, les collaborateurs de Novaxia Investissement, spécialistes de l'ISR, animent régulièrement des séances de formation certifiées par l'Anacofi, l'Association nationale des conseils financiers. En 2023, nous avons formé une centaine de CGP et visons à

former 25 % des CGP avec lesquels nous travaillons d'ici 2026.

Au-delà de ce public directement prescripteur, nous engageons aussi des actions de relations publiques pour toucher les élus. Des rencontres se sont tenues en 2023 avec les équipes de plusieurs cabinets ministériels et les services du Premier ministre.

L'IMPACT TOUR TRAINING DES CGP INDÉPENDANTS A CONQUIS TOULOUSE

Notre équipe commerciale divise le territoire français en grandes régions ; celle du sud-ouest compte plus de 700 CGP, et la formation sur la finance durable y a été chaleureusement accueillie.

80%

des CGP toulousains invités ont accepté l'invitation à la formation.

Cette formation pionnière a mobilisé nos services commerciaux et les équipes du développement durable sur le terrain. À Toulouse, face aux CGP, les chiffres factuels sur l'impact environnemental du secteur de l'immobilier, ainsi que les présentations de nos actions solidaires, ont suscité des réactions très positives. Un CGP nous a confié : « C'était sincèrement différent de tout ce que j'avais vu jusqu'à présent. On sentait l'aspect humain et concret, avec beaucoup de passion et d'engagement de votre part. »



Engagement 5 : le point de vue du comité de mission

« La formation des conseillers financiers aux avantages du recyclage urbain est une initiative clé de Novaxia pour amplifier l'impact de sa mission en sensibilisant l'intérêt de ses actions aux professionnels du secteur. Cette approche mérite d'être amplifiée en 2024 pour continuer à infuser les principes de durabilité au sein de la profession financière, assurant ainsi que chaque conseil en investissement soit un vecteur de changement positif. »

Adeline Charles, Directrice générale d'Akane Patrimoine



Objectif 14

Avoir un ratio de 20 % de financement à impact

Objectif annuel : 20%
Résultat : 46 % ✓



Pour les équipes de Novaxia, la recherche de l'impact s'applique à toutes les phases de nos projets. En matière de financement, Novaxia accélère la mise en place de prêts conditionnés à des critères d'impact. Ce peut être le prêt à impact (voir encadré), le prêt vert ou tout autre prêt soumis à des contraintes relevant du champ de l'investissement socialement responsable et de l'ESG. Le prêt vert est un prêt conforme aux exigences des green loan principles (GLP), des critères définis par la Loan Market Association (LMA) et l'Asia Pacific Loan Market Association (APLMA) pour promouvoir la transparence, la cohérence et la crédibilité des initiatives des financements verts.

En 2023, le groupe Novaxia a contracté des emprunts bancaires pour un montant total de 115 millions d'euros. Sur ce volume, 40 % étaient des prêts soumis à des critères d'impact.

Novaxia se fixe un objectif opérationnel de 20 % de financement soumis à des critères d'impact. Cet objectif est aujourd'hui largement atteint. À présent que l'offre bancaire des prêts à impact est plus fournie qu'auparavant, Novaxia devrait recourir encore plus systématiquement à ce type de financement.

Notons aussi que le bonus de marge versé à Novaxia par l'établissement prêteur dans le cas où les objectifs d'impact sont atteints est partiellement reversé à des associations.

LE PRÊT À IMPACT : UN FINANCEMENT SOCIALEMENT UTILE

Trois questions à Maxime Guiraud, Directeur des financements de Novaxia Investissement



Pouvez-vous expliquer ce qu'est le prêt à impact ?

Un prêt à impact est un prêt dont le taux d'emprunt est conditionné à la réalisation d'objectifs. L'emprunteur s'engage à améliorer l'actif acquis, autrement dit, à avoir un impact positif sur celui-ci. Si les objectifs fixés sont atteints, l'établissement

prêteur rétrocède une partie de sa marge. Dans le cas contraire, c'est à l'emprunteur de payer une pénalité. Les critères considérés pour évaluer cette amélioration peuvent concerner la consommation énergétique de l'actif, les travaux de rénovation engagés, l'efficacité thermique du bâtiment... Aux deux parties de définir les termes de l'accord.

Quels intérêts les banques et les emprunteurs ont-ils de se soumettre volontairement à un tel système de contraintes ?

Pour les banques, le prêt à impact est leur réponse à la prise de conscience progressive de leurs clients quant à l'importance de faire en sorte que le capital et l'épargne servent à financer des causes utiles pour le futur, autrement dit que l'investissement ait un sens. Nous ne sommes encore qu'au début de ce mouvement. Lorsque Novaxia a souscrit son premier prêt à impact auprès de la Socfim, cette banque était la seule à proposer ce type de prêt. À présent, nous travaillons avec quatre établissements bancaires, et nombreux sont les établissements de crédit qui proposent ce type de financement. Pour Novaxia, notre intérêt pour le prêt à impact n'est pas prioritairement financier : le bonus ou le malus de marge, qui

oscille entre 10 et 20 points de base, n'est pas un sujet déterminant pour la rentabilité d'une opération. En revanche, nous nous engageons auprès de nos investisseurs sur des critères ESG. Par conséquent, s'inscrire dans un dispositif contraignant auprès d'une banque est logique au regard de notre démarche. C'est là une preuve supplémentaire de notre détermination. Avec le prêt à impact, les deux parties sont gagnantes : la banque démontre qu'elle participe à des projets ayant une utilité sociale, et l'emprunteur démontre qu'il est un acteur du changement.

Toutes les opérations immobilières peuvent-elles faire l'objet d'un prêt à impact ?

Non. Pour qu'il y ait prêt à impact, il faut pouvoir intervenir sur l'actif et y apporter des modifications qualitatives. Une foncière qui achète des bureaux ou des centres commerciaux neufs n'aura pas la possibilité d'effectuer ce travail. Il n'y aura pas véritablement matière à amélioration. À l'inverse, notre stratégie de recyclage urbain est par définition adaptée au prêt à impact. La difficulté que nous avons rencontrée il y a encore quatre ans était l'absence d'offre de la part des établissements de crédit !

Engagement 6

ÊTRE EXEMPLAIRE

Si nous, Novaxiennes et Novaxiens, souhaitons parvenir à sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain, et plus largement convaincre nos interlocuteurs qu'il est possible de mettre le sens à profit comme nous le proclamons, alors nous devons être nous-mêmes exemplaires.

Exemplaires dans la manière dont nous incarnons au quotidien la mission et les engagements que nous nous sommes donnés ; exemplaires dans la conduite de notre entreprise ; exemplaires dans les rapports que nous entretenons avec nos partenaires.

Chacune et chacun, à sa place, selon ses fonctions et ses moyens, a la possibilité de manifester cette exemplarité.



© Guillaume Mussau



Le point de vue du comité de mission sur l'engagement 6

« Novaxia a tenu à développer des actions ESG dans chaque service en 2023, une démarche ingénieuse qui permet d'infuser la mission de durabilité de l'entreprise à tous les niveaux. Cela illustre l'importance de l'engagement de chaque employé dans la transformation vers des pratiques plus responsables et alignées aux objectifs de développement durable. »

Bernard Le Bras, Consultant, ancien membre du Comex du Crédit Mutuel Arkéa, également entreprise à mission



Objectif 15

Déployer au moins une action ESG par an et par service



Objectif annuel : 100 % des services déploient une action ESG
Résultat : 67 %



Pour continuer à nous rappeler notre devoir d'exemplarité, nous nous fixons un objectif opérationnel : chaque service de Novaxia propose et met en œuvre chaque année une action ESG. L'indicateur d'impact suivi est le taux de réalisation de cet objectif. Cet objectif, lancé en septembre 2023, est atteint à 67 %. L'année 2024 visera à ancrer l'habitude d'engager des actions ESG dans chaque service.

En 2023, un exemple d'une telle action a été l'organisation par le service financement d'un atelier de cuisine auquel ont pris part nos partenaires bancaires. Cet événement a été organisé avec Biscornu, une entreprise dédiée à l'emploi de jeunes porteurs de handicap. Le fondateur Olivier Tran explique avoir créé Biscornu « pour que nos enfants différents trouvent une place dans la société, et aussi pour montrer qu'une autre voie est possible. Cette voie, c'est celle de l'inclusion par le travail. C'est celle d'un projet porteur de sens pour les générations futures. » Des intentions d'inclusivité et d'impact qui font écho à celles portées par Novaxia. Lors de cet après-midi, chaque banquier était associé à un jeune Biscornu avec lequel il a cuisiné. Les plats ont ensuite été présentés. Pour certains participants, ce moment de partage a été très touchant. L'occasion pour nous de sensibiliser nos partenaires bancaires à l'impact social.





Le siège social de novaxia, une illustration de nos 6 engagements

STATION 45, UN SIÈGE SOCIAL À NOTRE IMAGE

À notre siège social, la « Station 45 », situé au 45 rue Saint-Charles à Paris, nous avons cherché à ce que la mission et les engagements de Novaxia imprègnent concrètement les lieux. Nous voulions un bâtiment sobre sur le plan énergétique, innovant, ouvert sur la ville, inclusif, utile aux citoyens ; un lieu de rencontre où se mêlent les acteurs de l'épargne et de l'immobilier, ainsi que toutes celles et ceux qui œuvrent au quotidien à la transformation durable de la ville. Station 45 est notre preuve par l'exemple !

D'UNE STATION-SERVICE OBSOLÈTE À UN IMMEUBLE TERTIAIRE PERFORMANT

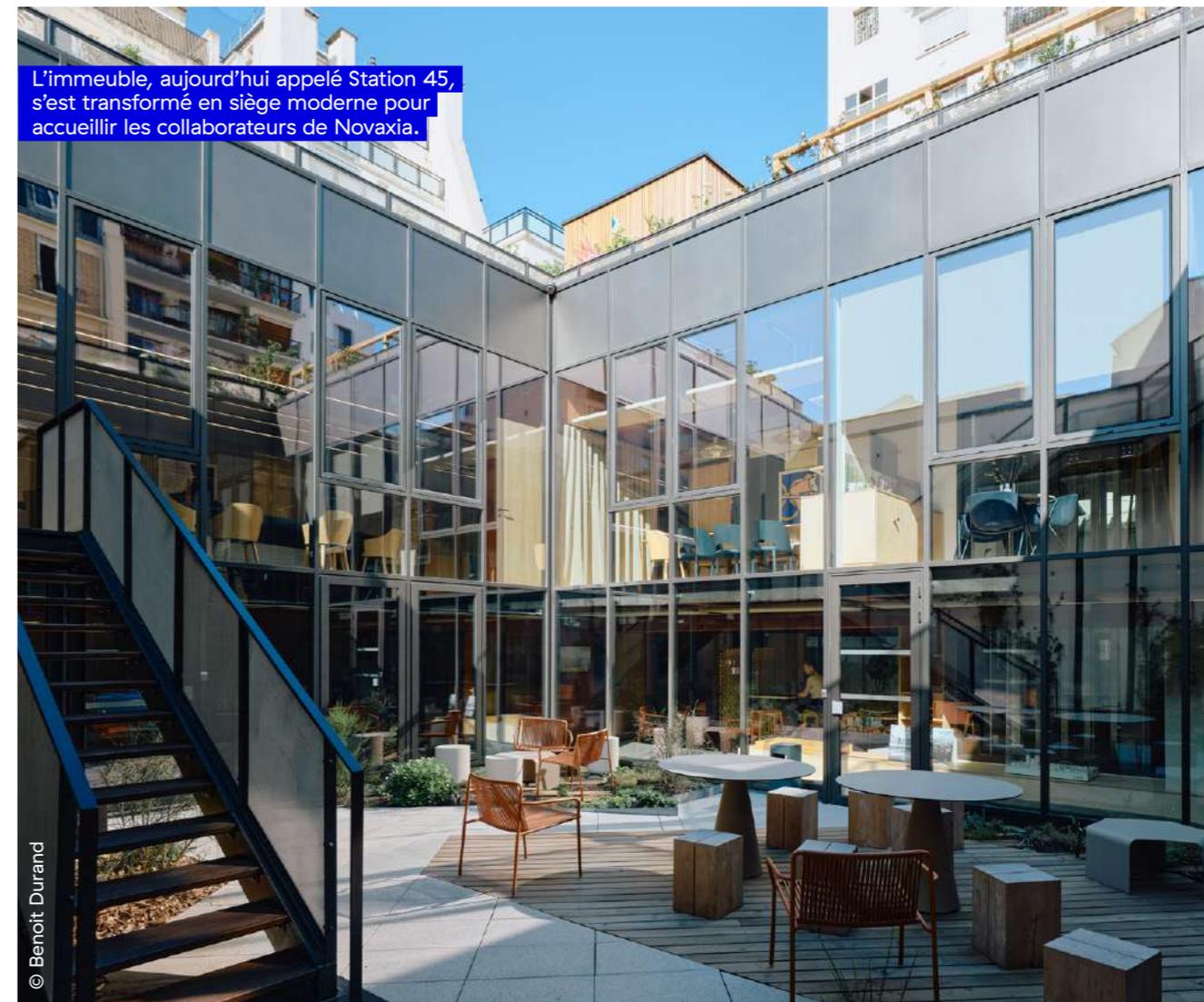
Lorsque nous avons cherché à changer de siège pour répondre à la forte croissance de nos activités, nous avons été conquis par une ancienne station-service transformée un temps en data center. Le potentiel de recyclage de ce bâtiment pour le transformer en un immeuble de bureaux aux espaces originaux nous est apparu irrésistible.

Nous avons engagé des travaux de restructuration pour le transformer en un immeuble bas carbone, certifié HQE Bâtiment Durable. Les traces du passé du bâtiment, comme les anciennes mosaïques de la façade, ont été conservées, tandis que des équipements à la pointe de la technologie, tels que les capteurs connectés iQspot (cf. Objectif 11), ont été installés. Cette réhabilitation a reçu le prix des Défis Urbains dans la catégorie « Reconversion de friche ». Ainsi est née la Station 45 !



© Famille Monroy

Avant d'être le siège de Novaxia, le 45 rue Saint-Charles était une concession automobile Volvo. Cette photographie d'époque nous a été transmise par la famille Monroy, propriétaire du garage, qui vit toujours dans la rue Saint-Charles.



© Benoît Durand

L'immeuble, aujourd'hui appelé Station 45, s'est transformé en siège moderne pour accueillir les collaborateurs de Novaxia.



Un lieu partagé avec les acteurs solidaires et à impact

Quelle inefficacité environnementale et sociale que de voir à la nuit tombée des bureaux vides et éclairés une fois les salariés partis ! Avec Station 45, nous avons voulu adopter une démarche d'intensification de l'usage des locaux, en invitant d'autres acteurs à bénéficier de nos espaces dès lors que nos collaborateurs n'en ont pas l'utilité. Et fidèles à nos engagements sociaux et sociétaux, nous nous sommes naturellement tournés vers les acteurs solidaires et à impact. D'ailleurs, ce n'est pas un hasard si Station 45 est le bâtiment voisin de notre tiers-lieu Solid'R (cf. Objectif 7), situé au numéro 43 de la même rue !

Les soirs et les weekends, nous mettons gracieusement à disposition des acteurs de notre écosystème de l'impact nos espaces pour l'organisation de conférences, d'assemblées, de réunions, d'ateliers ou encore de ventes solidaires.

En un trimestre, plus de 40 événements ont déjà eu lieu, rassemblant au total plus de 2 000 personnes. Quand l'événement s'y prête, les collaborateurs de Novaxia sont invités à y participer.



Bénévoles du secours Populaire lors d'une brocante solidaire à Station 45.



Événement de l'association Dare Women à Station 45.



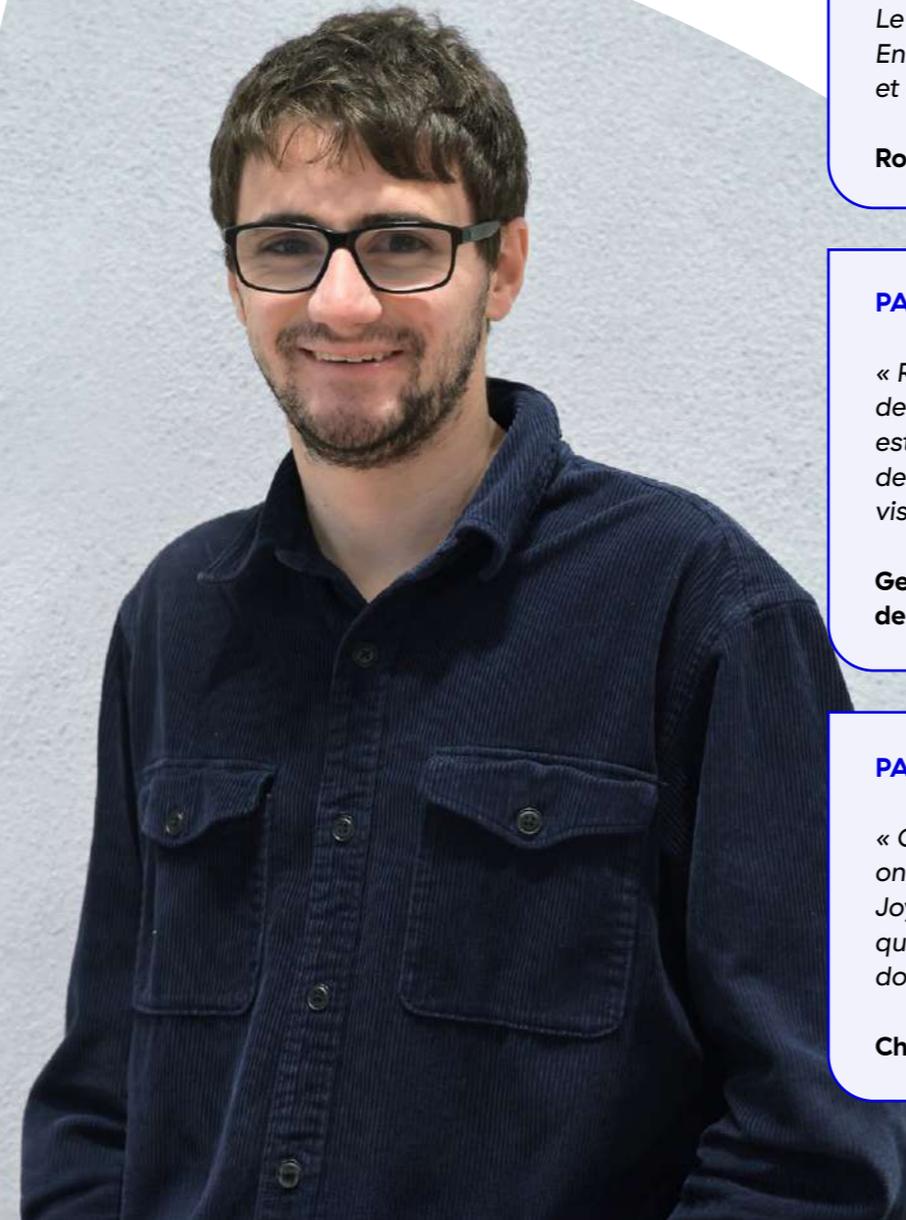
De l'insertion professionnelle inclusive

Novaxia a confié l'accueil de la Station 45 à Biscornu, une entreprise dédiée à l'emploi de jeunes en situation de handicap. Cette activité d'accueil est une nouveauté pour Biscornu, dont le secteur d'activité premier est la gastronomie. Mais Biscornu et Novaxia ont choisi d'innover pour offrir une meilleure inclusion dans la cité à des personnes porteuses de handicap.

L'office management de Novaxia a fait preuve d'exemplarité sur ce sujet – et d'audace ! Une démarche qui a nécessité de la pédagogie et qui s'est révélée transformatrice pour tous.

Comme l'explique Amélie Berline, responsable administration de Biscornu, « le handicap n'est pas un frein au professionnalisme, ni une contrainte à l'apprentissage. » Et les faits lui donnent raison : cet accueil pas tout à fait comme les autres est unanimement bien perçu par nos visiteurs et nos collaborateurs – et nos hôtes et hôte d'accueil sont ravis ! C'est eux qui le disent...

Des mots pour le dire



PAROLES DE NOTRE HÔTE D'ACCUEIL

« Ce qui me plaît, c'est le contact humain et travailler dans des bureaux ! Le service d'accueil me convient bien. En plus, les gens sont accueillants et souriants. »

Robin, 24 ans.

PAROLES DE NOVAXIENS

« Rendre visible et mettre en lumière des personnes porteuses de handicap est un défi à la hauteur des valeurs de Novaxia. Nos collaborateurs et les visiteurs ont su répondre présents. »

Geoffroy André, responsable des services généraux.

PAROLES DE VISITEURS

« On ne s'y attend pas comme on peut s'y attendre dans un Café Joyeux. C'est une très belle surprise qui met à l'aise et qui détend. Ça donne le sourire, tout simplement. »

Chloé



Point de vue du comité

« Novaxia applique les principes qu'elle promet à travers l'usage de son propre siège social, Station 45, reflétant ses démarches à impact positif. Gestion raisonnée des consommations, accueil assuré par des personnes éloignées de l'emploi... Des démarches aussi logiques que nécessaires pour crédibiliser l'impact que Novaxia souhaite porter. En mettant à disposition ses locaux à des structures à impact en dehors des horaires de bureau, Station 45 expérimente résolument le principe d'intensité d'usage et de haute qualité temporelle. En optimisant chaque mètre carré par une utilisation prolongée et variée, cette démarche incarne une réponse adaptée aux défis contemporains de l'optimisation des ressources. »

Jean-Michel Royo, Expert de l'immobilier



Tableau de synthèse : le BP à impact 2023

Critères ESG	Engagements	Objectifs opérationnels	Jalon 2023	Jalon 2024	Jalon 2025	Jalon 2026	Objectif période
ENVIRONNEMENT	1 Transitionner des actifs obsolètes en immobilier bas carbone	1. Alignement Taxonomie — Pourcentage de projets engagés sur la Taxonomie (Novaxia R + Novaxia ONE)	50 %	75 %	100 %	100 %	80 %
		2. Alignement Accords de Paris — Pourcentage d'actifs de rendement dans la trajectoire carbone (Novaxia NEO)	50 %	75 %	90 %	100 %	100 %
	2 Renaturer les territoires et y intégrer la biodiversité	3. Bilan Zan+* sur l'ensemble du groupe (Fonds focus)	>=0 m ²				
		4. Renaturer x hectares grâce à nos projets (Fonds focus)	2,3 ha	0,8 ha	1,8 ha	1,8 ha	6,6 ha
SOCIAL / SOCIÉTAL	3 Apporter une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires	5. Développer des projets d'occupation solidaire (Nombre de conventions d'occupation temporaire signées)	10	10	10	10	40
		6. Insertion professionnelle sur les chantiers de Novaxia R (Pourcentage de chantiers lancés avec des clauses d'insertion)	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
		7. Acquérir et exploiter des tiers-lieux impact & innovation	1	1	1	1	4
	4 Concevoir et distribuer des fonds sur de nouvelles thématiques d'impact	8. Distribution de fonds labellisés ISR et/ou Finansol (Fonds focus)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
		9. Développer des logements issus du recyclage urbain d'actifs obsolètes (Novaxia R + Novaxia One)	2 500	1 000	2 000	2 000	7 500
		10. Immobilier adapté aux acteurs des sciences de la vie avec Novaxia Vista (allouer nos investissements dans des laboratoires et centre de recherche « TOP1 »)	50 % TOP1				
		11. Part du parc immobilier de Novaxia Neo au 31/12/2022 ayant atteint le top 15 % en performance énergétique (en pourcentage de la valeur de marché)	5 %	7,5 %	10 %	15 %	20 %
GOUVERNANCE	5 Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain	12. Formation des Novaxiens (Pourcentage de salariés formés)	80 %	90 %	100 %	100 %	100 %
		13. Formation CGP/Distributeurs (Pourcentage de CGPI partenaires)	10 % (140)	15 %	20 %	25 %	25 %
		14. Financement à impact (Pourcentage de financement adossés à des critères ESG / total financement)	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %
	6 Être exemplaire	15. Services Novaxia — Déploiement d'une action ESG / an par les services du Groupe	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

* 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.



Bilan du comité de mission

En tant que membres du comité de mission de Novaxia, nous suivons Novaxia en tant qu'entreprise à mission depuis 3 ans.

Avec la transformation significative de la mission de l'entreprise, 2023 s'impose comme une année charnière. La raison d'être a évolué, ne se concentrant plus uniquement sur le recyclage urbain mais sur le principe de « transformer durablement la ville ». Ce changement offre à Novaxia l'opportunité de diversifier ses métiers, guidée par une boussole engagée.

La refonte de sa raison d'être a permis la révision des engagements principaux de l'entreprise, alignés désormais autour de six axes clairs. L'élargissement des objectifs pour inclure une diffusion qualitative de ces idées via des formations destinées aux conseillers en gestion de patrimoine et aux employés de Novaxia est une avancée notable. Ces formations assurent que les principes au cœur de la mission de Novaxia sont communiqués efficacement, renforçant l'impact social et environnemental de l'entreprise.

Le travail mené pour identifier les indicateurs de suivi de la mission a permis de cristalliser quinze objectifs précis, offrant un cadre pour mesurer et orienter les actions de Novaxia. La création du Business Plan à Impact constitue une innovation inspirante. Cet outil stratégique intègre les objectifs ESG en parallèle des opérations financières de l'entreprise, alignant les performances financières avec les impacts environnementaux et sociaux.

Il est essentiel que ce Business Plan à Impact soit intégré et compris par l'ensemble des équipes de Novaxia pour en maximiser l'efficacité. Le comité de mission encourage ainsi Novaxia à poursuivre ses efforts de formation interne pour en faciliter l'adoption.

En tant qu'observateurs externes, nous restons engagés à collaborer avec la direction pour assurer que la mission renouvelée reste au cœur de toutes les stratégies futures de Novaxia. Nous sommes confiants que Novaxia continuera de mener par l'exemple la transformation durable de la ville.

Opération de recyclage urbain à Aubervilliers (91).



© DGM et associés

Ateliers d'artisans à Massy (93).



© Guillaume Mussau



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 Novaxia. 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

Sogaris

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 Sogaris 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 et Novaxia VISTA, fonds immobiliers géré par Novaxia Investissement, dans ses contrats d'assurance vie.



Biographies des membres externes au groupe novaxia



MATHILDE KRIEGER-OLIVIER

Novaxia Investissement

apporte au Groupe Novaxia une expertise en matière de finance de marché, de gestion de patrimoine et d'immobilier. Son parcours lui a permis de développer une vision globale du secteur immobilier et de ses enjeux.

Le lien avec le Groupe Novaxia :

En tant que présidente du directoire de Novaxia Investissement, Mathilde Krieger est responsable du développement de l'offre du groupe auprès des partenaires distributeurs et de l'accompagnement du développement et de l'organisation de la société de gestion.



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.



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.



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-investisseurs sur 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