RAPPORT
DE MISSION
2024

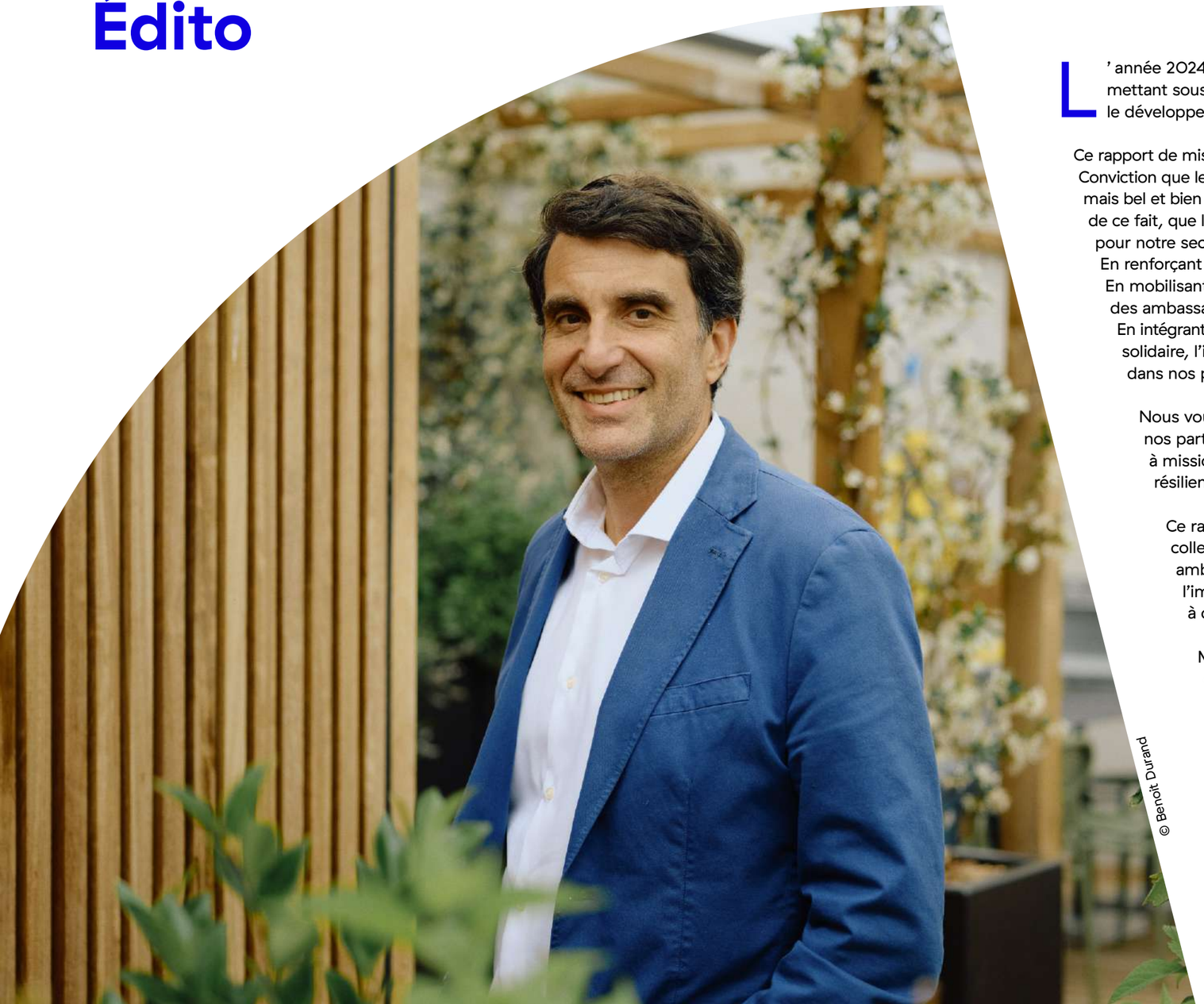
Donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville

© Réda Ibrahim

© Arekipa

Novaxia

Édito



© Benoit Durand

L'année 2024 aura été une année complexe pour l'immobilier et l'épargne immobilière, mettant sous tension les modèles économiques. Dans ce contexte, certains relèguent le développement durable au second plan. Cela n'est pas notre choix chez Novaxia.

Ce rapport de mission en témoigne : nous avons tenu le cap. Non par dogmatisme, mais par conviction. Conviction que les exigences environnementales, sociales et sociétales ne sont pas des contraintes mais bel et bien des leviers de transformation et de création de valeur sur le long terme. Conviction, de ce fait, que la performance durable est non seulement possible, mais nécessaire, en particulier pour notre secteur. Alors plutôt que de freiner, nous avons maintenu l'allure, et même accéléré.
En renforçant notre Business Plan à impact.
En mobilisant massivement chacun des collaborateurs, en les formant et en faisant d'eux des ambassadeurs représentants du développement durable auprès de leurs interlocuteurs.
En intégrant toujours plus activement la biodiversité, la désartificialisation des sols, l'immobilier solidaire, l'intensité d'usages, l'alignement à la taxonomie verte ou l'insertion professionnelle dans nos projets.

Nous voulons aller plus loin. Faire de ces engagements un cadre de dialogue exigeant avec nos partenaires et une force d'impulsion pour toute la chaîne de valeur. Être une entreprise à mission, c'est aussi assumer un rôle moteur, au service d'un immobilier plus sobre, plus résilient, plus inclusif et d'une épargne plus responsable.

Ce rapport de mission ouvre avec enthousiasme une nouvelle page de notre engagement collectif. Il ne se limite pas à dresser un état des lieux. Il incarne une démarche vivante, ambitieuse et partagée. Il affirme une ligne, trace un cap, et invite à construire ensemble l'immobilier de demain, au service d'une ambition qui me tient tout particulièrement à cœur tant ce secteur a une responsabilité sociétale majeure.

Merci au Comité de Mission pour son accompagnement à la fois exigeant et bienveillant et à chacun de ses membres qui nous inspirent et nous font progresser dans notre mission : donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville.

Bonne lecture !

Joachim Azan,
président-fondateur du groupe Novaxia

Sommaire

5
INTRODUCTION

9
LE COMITÉ DE MISSION

10
NOS 6 ENGAGEMENTS

11
ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

25
ENGAGEMENTS SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

37
ENGAGEMENTS DE GOUVERNANCE

44
BILAN DU COMITÉ DE MISSION

45
BIOGRAPHIES DES MEMBRES EXTERNES AU GROUPE NOVAXIA

Occupation solidaire à Toulouse

© Réda Ibrahim

Novaxia | 3

Qui sommes-nous ?

© Simon Phung

Référence de l'investissement immobilier à impact et pionnier du recyclage urbain depuis 2006, Novaxia invente 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.

NOS MÉTIERS

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.

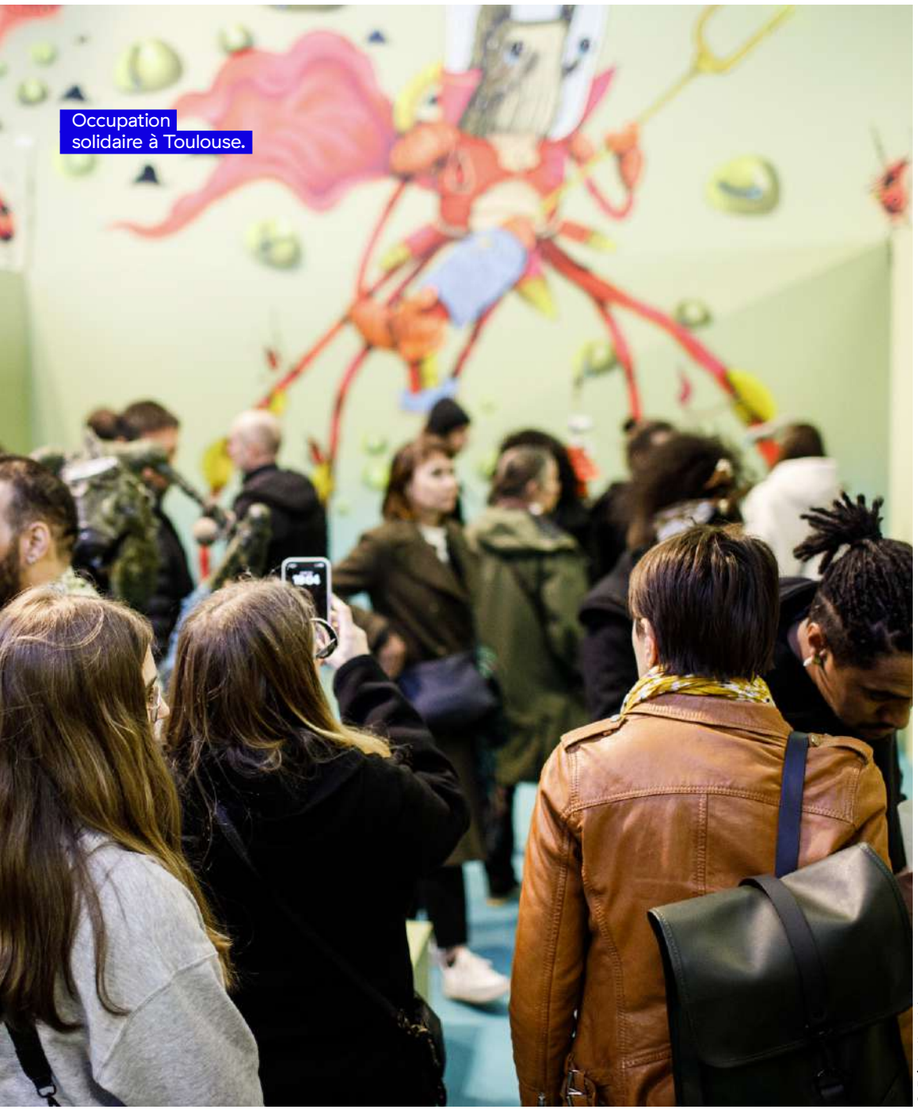
Novaxia Investissement

Novaxia Investissement, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2014, pilote près de 2 milliards d'actifs sous gestion pour le compte d'une clientèle privée et institutionnelle. A travers ses thématiques d'investissement, le recyclage urbain et la gestion immobilière durable, et sa gamme de fonds immobiliers labellisés ISR et classifiés article 9 au sens du SFDR et de ses club deals, Novaxia Investissement vise à mettre le sens à profit, c'est-à-dire à allier objectif de création de valeur financière et extra-financière. Les fonds de Novaxia Investissement sont distribués via un réseau de partenaires (conseillers en gestion de patrimoine, banquiers privés, mutuelles et assureurs).

Les labels ne garantissent pas la performance des fonds. Les fonds comportent des risques, notamment en perte de capital et d'illiquidité.

Novaxia Développement

Avec 43 opérations livrées et 89 projets – représentant près de 18 500 logements – en cours de développement, Novaxia Développement, maître d'ouvrage délégué du groupe Novaxia, est un acteur de référence du recyclage d'actifs immobiliers obsolètes en programmes à forte valeur ajoutée, programmes résidentiels et opérations mixtes notamment. Soucieux d'avoir un impact positif sur les territoires et les communautés, Novaxia Développement intègre des objectifs ESG rigoureux, en matière de construction bas carbone, de renaturation urbaine et d'immobilier solidaire et s'efforce de dépasser les standards environnementaux en alignant ses projets avec la Taxonomie Européenne.



Occupation solidaire à Toulouse.

© Réda Ibrahim

CHIFFRES CLÉS

1ère **entreprise à mission** du secteur de l'immobilier

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

110 **collaborateurs**

43 **projets livrés**

Plus de
130 **actifs sous gestion et projets immobiliers**
en France métropolitaine et à l'étranger

2 **moteurs de création de valeur :**
le recyclage urbain et
la gestion immobilière durable

Résidence « Galerie Peretti » à Neuilly-sur-Seine (92)

Chiffres : 2024

* Valeur totale des actifs immobiliers détenus par les sociétés gérées par Novaxia Investissement

Donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville

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.

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, investisseur ou acteur de la ville, de transformer la société au bénéfice du plus grand nombre. Transformation du parc immobilier et production de logements dans les zones tendues grâce au recyclage urbain, renaturation des territoires, développement de l'immobilier solidaire au profit des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire, 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… C'est ainsi que nous donnons à chacun les moyens de transformer durablement la ville.

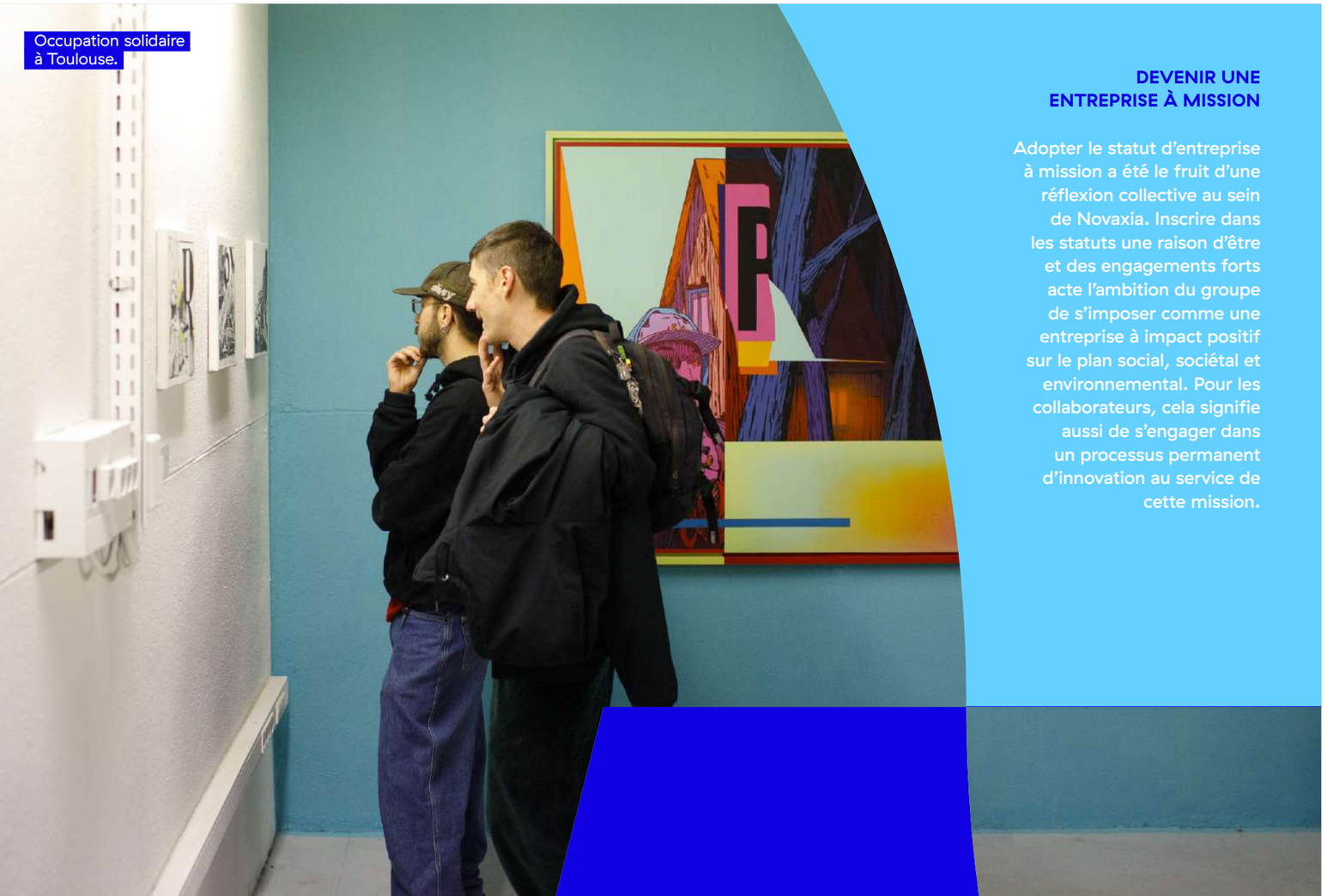
… À LA TRANSFORMATION DURABLE DE LA VILLE PAR TOUS

Fidèles à notre volonté d'œuvrer pour l'intérêt social et environnemental à travers le recyclage urbain, nous portons depuis 2024 une mission plus vaste : donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville.

Projet de réhabilitation de l'Hôtel-Dieu, Paris (1er arr.)

Anne Demians

Histoire de la transformation de Novaxia en entreprise à mission



Occupation solidaire à Toulouse.

© Réda Ibrahim

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.

2

Un comité de mission

Au delà de 50 salariés 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

2006 2017

Les collaborateurs du Groupe Novaxia élaborent 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, Parvis Notre–Dame de l'Hôtel–Dieu…).

2016

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

2018 2019

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

Occupation solidaire à Toulouse.

© Réda Ibrahim

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 1er fonds immobilier labellisé ISR en France.
Décembre : Les statuts de Novaxia sont modifiés pour intégrer une raison d'être et des engagements.

© Simon Phung

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 doublement labellisé ISR et Finansol. Mise en place du comité de mission de Novaxia.

2022

Publication du premier rapport de mission. Premier audit de la mission par le Cabinet de Saint Front. Il atteste que l'action de Novaxia est conforme à ses engagements, certifiant ainsi son statut de première entreprise à mission du secteur immobilier.

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.

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 2022-2023. 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. Cet exercice de vérification est réalisé tous les 2 ans, le prochain aura donc lieu en 2026, prenant en compte le présent rapport de mission pour l'exercice 2024-2025.

En 2024, le comité de mission de Novaxia s'est enrichi de deux nouveaux membres issus des équipes opérationnelles. Ils rejoignent Mathilde Krieger, présidente du directoire de Novaxia Investissement, déjà membre de cet organe. Cette évolution répond à une double volonté. D'une part, suivre les recommandations de notre Organisme Tiers Indépendant (OTI), qui préconisait de renforcer le lien entre la gouvernance de la mission et les réalités du terrain ; d'autre part, mieux faire dialoguer la mission avec l'ensemble des collaborateurs. En intégrant des profils opérationnels, nous souhaitons apporter au comité des témoignages directs, concrets et ancrés dans le quotidien des projets.

Fadel Nasfi
Directeur Contrôle de Gestion

Quentin Agasse
Responsable Programme

Mathilde Krieger
Présidente du directoire de Novaxia Investissement

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).

Nous avons à cœur de nous assurer que nos engagements bénéficient d'une véritable mise en action. Nous cherchons à faire en sorte que notre démarche 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, dotés chacun d'un référent en interne, nous permettant de mesurer l'impact concret de nos actions sur l'environnement, le champ social et sociétal, et la gouvernance.

Opération de recyclage urbain à Lisbonne, Portugal.

© CharlierDalix

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

© ChartierDalix

Construire un immobilier durable

Nous souhaitons agir sur deux enjeux environnementaux : la nécessité de nous engager dans l'atténuation du changement climatique tout en préservant le redéveloppement de 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 « Atelier Lumière » à Suresnes (92)

© Simon Phung

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

Jalon 2024 : 75 % des PC doivent être alignés à la taxonomie verte
→ Objectif intermédiaire non atteint
Résultat 2024 : 67 %

Plus de
1 575
logements conçus alignés à la taxonomie verte européenne en 2024 (et plus de 2 370 logements sur la période 2023–2024)

Le secteur résidentiel–tertiaire est le secteur le plus consommateur d'énergie (44 %) et le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre en France (29 %) après les transports (31 %), contribuant par conséquent à accentuer davantage le réchauffement climatique. Ces chiffres font pleinement prendre conscience de l'impact du secteur de l'immobilier sur l'environnement, et sur le rôle primordial que nous avons à jouer afin d'adapter nos modes de construction et diminuer nos émissions carbone.

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 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.

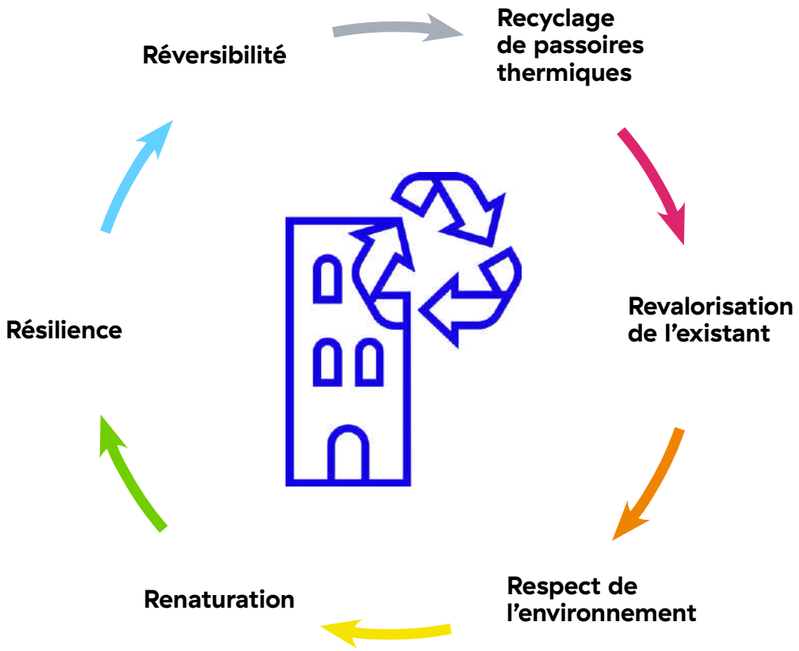
Cette taxonomie verte européenne nous est apparue comme un indicateur d'impact pertinent pour fournir un cadre opérationnel à notre engagement de transformer des actifs obsolètes en immobilier bas carbone. Nous en avons donc fait un objectif pour nos projets de logements mis en production par les fonds Novaxia R et Novaxia One.

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.

Cet objectif représente notre volonté d'affirmer notre démarche de construction durable. Celle–ci se décline autour de 6 piliers qui nous permettent de respecter la Taxonomie Européenne.

Nous avons ainsi vocation à produire des programmes immobiliers qui :

- Recyclent des bâtiments tertiaires existants obsolètes et énergivores
- Maximisent la revalorisation et le réemploi des matériaux du bâtiment existant
- Réalisent une conception bioclimatique et bas–carbone pertinente permettant d'atteindre de très bonnes performances
- N'artificialisent pas les sols et recréent de la pleine terre en ville en dépolluant le foncier existant
- Seront résilients face aux futures vagues de chaleurs, aux sécheresses, et aux fortes pluies / inondation
- Pourront s'adapter à de nouveaux usages sans démolir complètement le bâtiment



Point de vue du Comité

« La démarche engagée par Novaxia rend la taxonomie européenne plus lisible, plus concrète, plus mobilisatrice, en structurant leur réflexion autour d'un outil dont le plus grand nombre peut s'emparer : les "6R". Les équipes ont su faire un travail de fond salué par le Comité : une approche opérationnelle qui simplifie sans appauvrir, et qui donne enfin à cette réglementation le rôle qu'elle mérite — celui d'un levier pour l'impact. »

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

Bien que l'objectif n'ait pas été atteint cette année, l'ensemble de nos projets lancés en conception depuis 2023 poursuivent l'alignement à la Taxonomie Européenne.
En effet, au sein de Novaxia R, sur les 5 dépôts de permis déposés en 2024, 3 répondent aux critères de la taxonomie verte. Les 2 autres ne pouvaient pas encore être considérés comme alignés au 31/12/2024 au moment du dépôt de PC, mais ils le seront en 2025, et intègreront bien l'ensemble des exigences. Au sein de Novaxia One, un seul permis a été déposé en 2024, répondant aux critères de la taxonomie verte.

Opération de recyclage urbain à Aubervilliers (93)

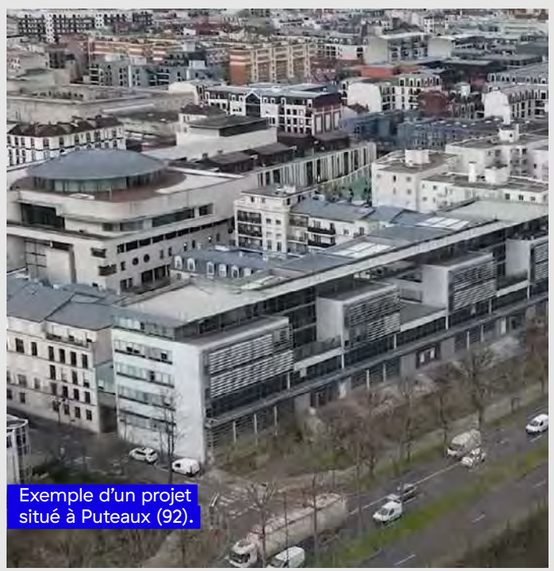
© DGM et associés

CAS CONCRET

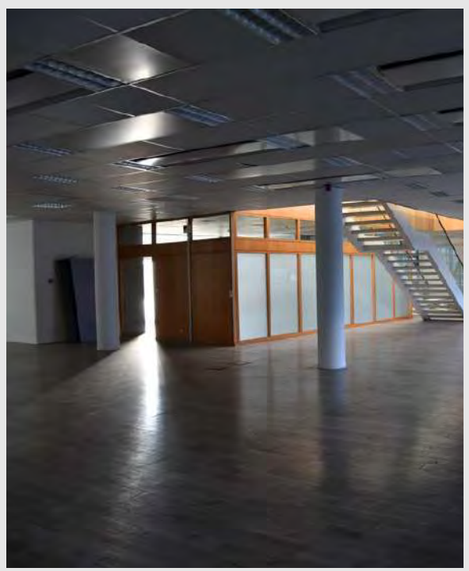
AVANT : DES BUREAUX OBSOLÈTES, ÉNERGIVORES ET VACANTS

173 $kWh_{ef}/m^2.an$ — **20** $kgCO_2/m^2.an$

En moyenne sur les bâtiments existants du fonds



Exemple d'un projet situé à Puteaux (92).



118 LOGEMENTS À TRÈS HAUTE PERFORMANCE, CERTIFIÉS NF HABITAT HQE PROFIL TAXONOMIE

72 $kWh_{ef}/m^2.an$ — **6** $kgCO_2/m^2.an$

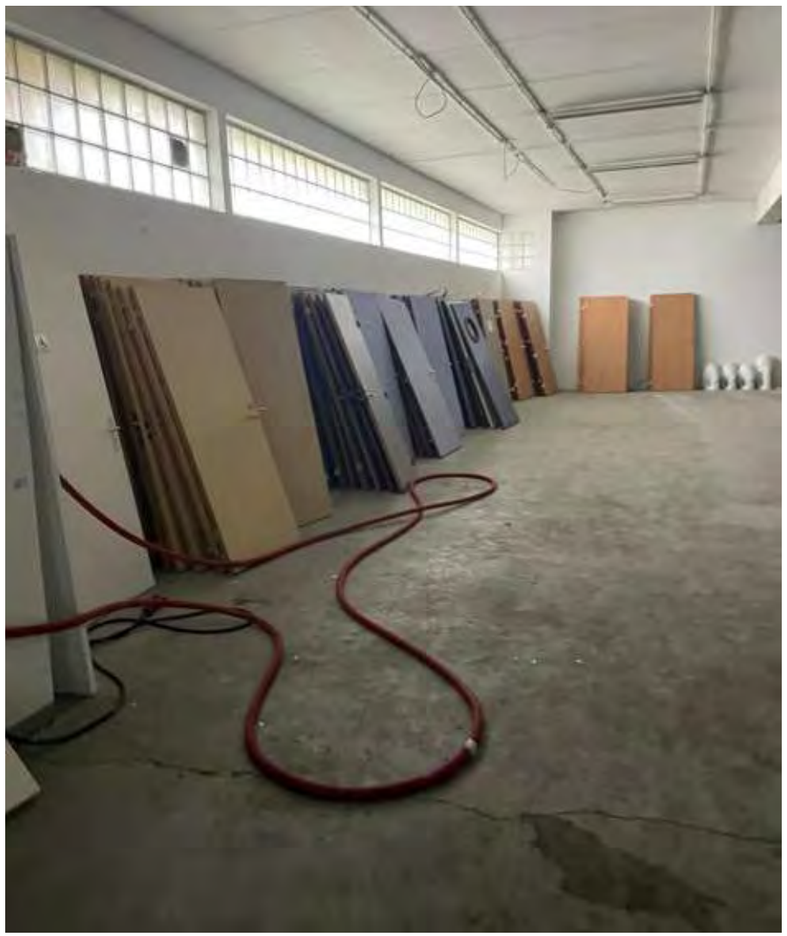
En moyenne pour les projets futurs du fonds

© La Fabrique à Perspectives

REVALORISATION DES DÉCHETS DE CHANTIER

80 tonnes de matériaux du bâtiment existant récupérés pour du réemploi ou de la réutilisation ! Chemin de câble, revêtement de solet de plafond, portes et vantaux, équipements sanitaires, groupes froids... Plus de 80 tonnes de CO_2 évitées ! Conservation des 5 niveaux d'infrastructure de l'existant afin de diminuer l'empreinte carbone du projet.

Exemple d'un projet situé à Puteaux (92).



ANTICIPER LES RISQUES CLIMATIQUES

Revêtement de façade de couleur claire pour diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain

Mise en place de stores extérieurs pour limiter l'apport en chaleur naturelle

Création d'une noue permettant la gestion des eaux pluviales à la parcelle

Plantation d'espèces végétales nécessitant pas ou peu d'arrosage

Exemple d'un projet situé à Puteaux (92).

© La Fabrique à Perspectives

Choix de vitrage performant pour limiter les rayons infrarouge

Mise en place d'équipement hydro-économe pour 100 % des logements

1 145 m² d'espaces végétalisés pour créer un îlot de fraîcheur

657 m² de pleine terre pour absorber les eaux de pluie

- Canicules
- Fortes pluies / Inondations
- Sécheresses

Objectif 2

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

Jalon 2024 des actifs de rendement sous gestion par Novaxia Neo dans une trajectoire alignée à l'Accord de Paris de 2015 : 75 % → Objectif intermédiaire dépassé

Résultat : 85 %

Méthodologie de calcul

Scope 1

Emissions Carbone Directes dues aux consommations de gaz.

Scope 2

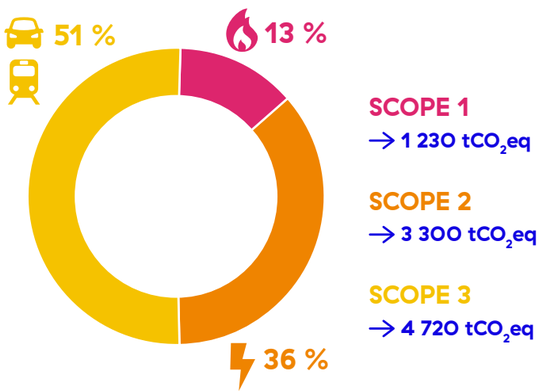
Emissions Carbone Indirectes dues aux consommations d'électricité ou de réseau de chaleur urbain.

Scope 3

Emissions carbone dues aux transports des usagers.

SCOPE 1 et 2
4 527 tCO_2e → 19,7 $kgCO_2e/m^2$

SCOPE 1, 2 et 3
9 247 tCO_2e → 40,2 $kgCO_2e/m^2$



SCOPE 1
→ 1 230 tCO_2eq

SCOPE 2
→ 3 300 tCO_2eq

SCOPE 3
→ 4 720 tCO_2eq

Chiffres au 31/12/2023
Scope 1 : 1 367 tCO_2eq
Scope 2 : 4 163 tCO_2eq
Scope 3 : 3 285 tCO_2eq
Intensité carbone = 40 $kgCO_2$ /m^2

20 $kgCO_2/m^2$
c'est l'intensité carbone moyenne liée aux consommations d'énergie effectives des bâtiments de la SCPI Novaxia NEO.

Le Groupe Novaxia, par l'intermédiaire de sa société de gestion Novaxia Investissement, diversifie son activité de recyclage urbain en détenant un parc immobilier tertiaire avec la SCPI Novaxia NEO. Cette gestion à long terme présente des enjeux environnementaux distincts de ceux de la construction, tant sur le plan climatique que sur d'autres thématiques environnementales et sociales.

Notre objectif qui consiste à aligner les actifs sous gestion sur la trajectoire définie par l'Accord de Paris conclu en 2015 nous est apparu comme un objectif pertinent. Cet accord engage tous les acteurs économiques, dont ceux du secteur de l'immobilier, à limiter le réchauffement climatique à +1,5 °C d'ici 2100 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.

Cet objectif d'alignement s'applique aux actifs de la SCPI Novaxia NEO (bureaux, hôtels, activités) situés dans cinq pays européens (France, Pays-Bas, Espagne, Allemagne et Irlande). Pour atteindre cet objectif, les actifs de la SCPI doivent réduire leur intensité carbone (scopes 1 et 2). Novaxia NEO utilise la méthodologie CRREM pour suivre la trajectoire de ses immeubles et met en œuvre des actions concrètes et pragmatiques pour respecter cette trajectoire. Au 31/12/2024, Novaxia NEO a identifié 6 de ses 37 actifs immobiliers comme étant à risque par rapport à la tenue de la trajectoire carbone.

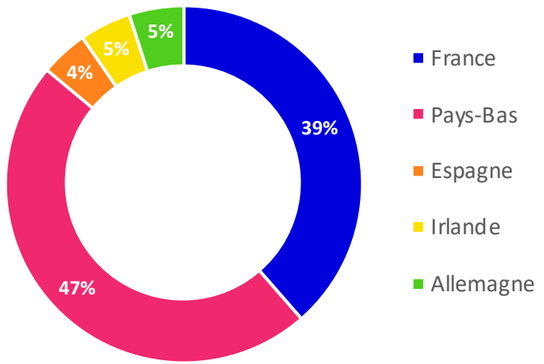
Actif détenu par la SCPI Novaxia Neo aux Pays-Bas.

© CBRE

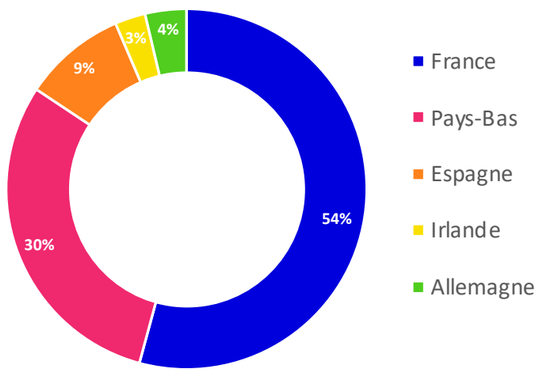
© CBRE

Répartition de l'empreinte carbone par pays

RÉPARTITION EMPREINTE CARBONE



RÉPARTITION DES SURFACES



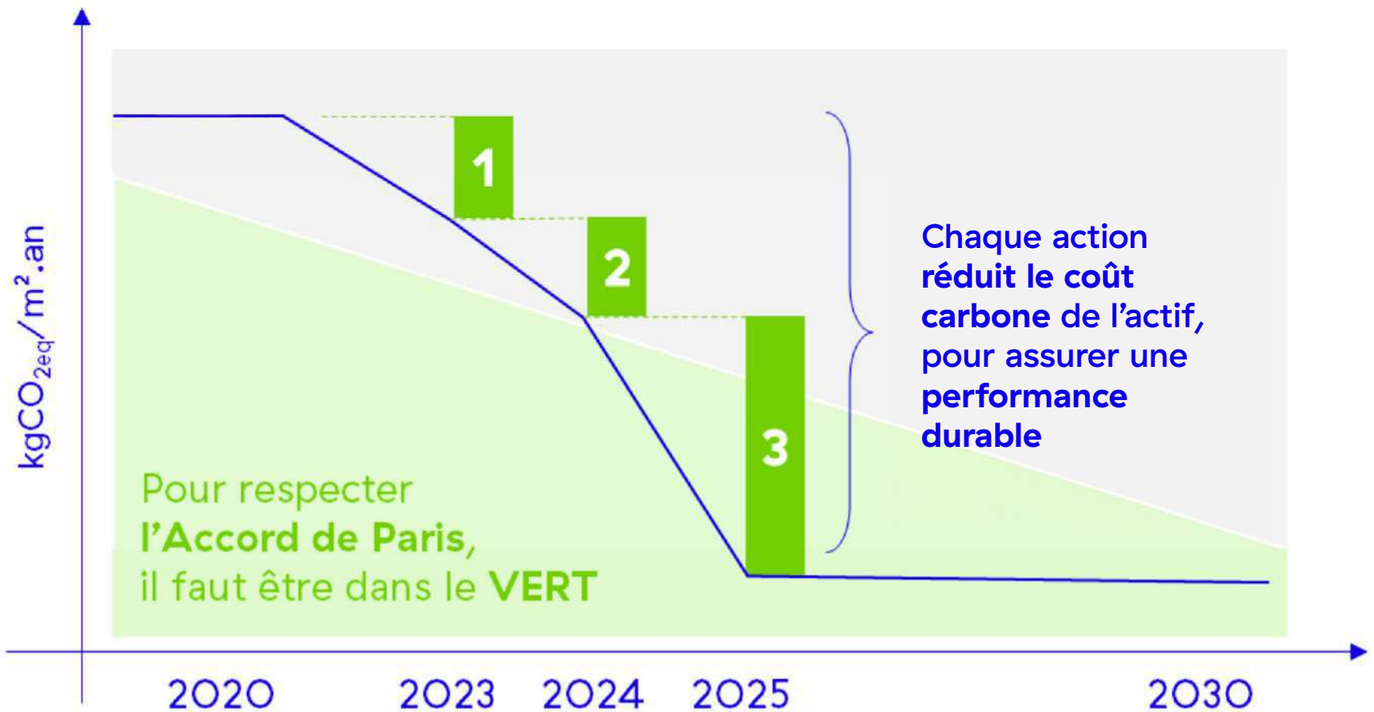
L'empreinte carbone de la SCPI est principalement portée par deux pays, la France et les Pays-Bas, représentant près de 90 % du total. Ces deux pays présentent des enjeux très différents :

→ **En France**, l'électricité est largement décarbonée grâce à la production nucléaire. Cependant, le parc immobilier est ancien. Le Décret Tertiaire, entré en vigueur en 2020, constitue le principal levier pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.

→ **Aux Pays-Bas**, l'électricité est environ cinq fois plus carbonée qu'en France, ce qui rend les immeubles naturellement plus émetteurs de carbone.

Pour limiter l'impact carbone aux Pays-Bas, nos efforts doivent se concentrer sur l'amélioration de la performance énergétique des immeubles situés dans ce pays. Ces derniers représentent près de 50 % de l'empreinte carbone de NEO, pour seulement 30 % de la surface totale. En plus des améliorations d'usage, des travaux visant à mieux isoler les bâtiments et à améliorer les rendements des équipements seront nécessaires pour atteindre les objectifs des cinq prochaines années.
En France, tout en respectant le Décret Tertiaire, le levier le plus pragmatique consiste à électrifier les cinq immeubles encore équipés de systèmes de chauffage au gaz.

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



1 Connaître et optimiser les consommations énergétiques

2 Piloter les consommations énergétiques

3 Décarboner la source énergétique

1° Connaître et optimiser

La première phase de la trajectoire consiste à comprendre et à optimiser l'usage et les consommations énergétiques des bâtiments. Depuis 2021, nous collaborons avec un prestataire spécialisé en gestion de l'énergie qui équipe les immeubles de compteurs intelligents. Ces compteurs permettent une analyse fine et en temps réel de l'usage énergétique des bâtiments. Grâce à cette approche, nous anticipons une réduction d'environ 15 % de la consommation énergétique. Notre prestataire identifie les défauts des équipements et les mauvais usages, puis met en œuvre, en collaboration avec les locataires, des actions d'efficacité énergétique. Ces actions incluent le paramétrage des systèmes et l'ajustement des températures de seuil, entre autres mesures.

2° Piloter les consommations énergétiques

La deuxième phase vise à pérenniser l'efficacité énergétique obtenue grâce à notre prestataire. En installant des systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), nous permettons aux usagers de gérer finement leurs consommations énergétiques. Ces systèmes anticipent les besoins en fonction des conditions climatiques et des paramètres d'usage spécifiques, offrant ainsi une gestion proactive et optimisée de l'énergie. Exemple : En 2024, Novaxia Neo a installé des GTB sur 4 immeubles de son parc.

3° Améliorer la performance énergétique et carbone

La troisième phase, qui nécessite les investissements les plus importants, consiste à déployer des plans de travaux intégrant des actions ESG. Les initiatives à plus forte valeur ajoutée en termes de réduction carbone incluent la conversion des systèmes de chauffage au gaz en France vers des systèmes électriques, tels que les pompes à chaleur. Dans les pays où l'électricité est fortement carbonée, comme les Pays-Bas, l'amélioration de la performance énergétique passe par des actions d'isolation renforcée.

CAS CONCRET

Installation de film solaire

L'immeuble de Trappes est soumis à un risque d'inconfort thermique pour les locataires via sa verrière. En cas de vague de chaleur, les vitrages laissent passer les rayons infrarouges du soleil, ce qui réchauffe l'intérieur du bâtiment. Les locataires sont alors obligés de climatiser l'immeuble.

	%CV	Discounted Costs, USDmn	Financial Risk Category
Extreme Cold	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Extreme Heat	–0.13	–0,02M	Negligible Risk
Coastal Flooding	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Fluvial Flooding	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Tropical Cyclones	0.00	0.00M	No Identifiable Risk
Wildfire	0.00	0.00M	No Identifiable Risk

Le risque de chaleur extrême est l'unique risque climatique identifié sur cet actif par notre prestataire MSCI.

L'enjeu ?
→ hausse de la consommation énergétique,
→ hausse des factures énergétiques,
→ hausse des émissions de gaz à effet de serre.

La solution ?
Installer des films solaires sur les parois vitrées pour limiter les rayons infrarouges et réduire l'inconfort des locataires.

Résultat ?
À environ 33 %[1] de kWh consommés en moins l'été (le résultat reste à évaluer en comparant les consommations énergétiques entre les étés 2024 et 2025)

1. hypothèse fabriquant 3M

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

« Ce qui distingue Novaxia, c'est sa capacité à faire bouger les lignes. Alors même que certains questionnent la place des critères ESG, l'entreprise choisit non seulement de les maintenir, mais aussi de contribuer activement à leur avenir. En s'impliquant dans les concertations avec les autorités publiques et les instances du secteur sur l'évolution du label ISR, elle prend part à la redéfinition des standards de l'investissement responsable. La constance de son engagement démontre qu'investir durablement ne relève pas d'un effet de mode, mais d'une conviction stratégique. »

Olivier Colonna d'Istria,
Ancien Président du directoire de SOCFIM

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).

Jalon 2024 : bilan foncier de 0 terre artificialisée ou de création de pleine terre
→ Objectif intermédiaire dépassé
Résultat 2024 : + 96 225 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).

Fondée 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 existante – pleine terre créée sur les projets)

Un bilan ZAN+
Plus de
4 900 m²
de pleine terre en cours de création
en 2024 à travers 9 chantiers en activité

© GERON/MO Architecte

Objectif 4

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

Jalon 2024 : 0 hectares
→ objectif intermédiaire dépassé
Résultat 2024 : 0,34 hectare

Bien que l'indicateur d'impact ZAN reste pertinent pour mesurer notre impact environnemental, nous avons décidé d'être encore plus ambitieux. Étant donné que les fonds commercialisés affichent des bilans ZAN positifs, nous intégrons dans notre logique d'investissement une approche stricte : nous ne considérons que les opérations de recyclage urbain qui 1) n'artificialisent pas les sols ; 2) génèrent plus de pleine terre et d'espaces végétalisés que l'état initial.

Entre 2021 et 2023, pour chaque million d'euros collecté net par les fonds Novaxia One et Novaxia R, nous nous engagions dans des opérations de recyclage urbain permettant de générer un bilan ZAN positif de 111 m².

Cependant, en 2024, le contexte économique défavorable de l'épargne immobilière a entraîné une collecte nette négative pour ces fonds. C'est pourquoi l'objectif pour l'année 2024 a été fixé à 0 hectare embarqué sur l'année. Nous avons néanmoins amélioré notre bilan de 0,34 hectare grâce à l'amélioration du bilan ZAN via un remembrement sur un projet de Novaxia One (projet de Noisy-le-Grand) et une acquisition effective en 2024 sur Novaxia R (projet de Puteaux).

Opération de recyclage urbain à Gagny (93)

© Arcas

CAS CONCRET COMMUN AUX OBJECTIFS 3 ET 4

À Gagny, nous développons la biodiversité en ville

Novaxia

Contexte
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, et le seuil 2025 de la RE2020. Une partie de l'opération sera certifiée BBCA (Bâtiment Bas Carbone).

63 %
de pleine terre à la parcelle
(+ 40 % par rapport à l'existant)

Description
Le projet de Gagny consiste à transformer un espace urbain pour parvenir à ce que la parcelle comporte à terme 63 % de pleine terre, avec une augmentation notable de 11 523 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

Point de vue du Comité

« Novaxia continue de démontrer son engagement en faveur de la biodiversité avec des initiatives innovantes et ambitieuses. En participant à l'initiative IBL (Indice de Biodiversité Locale) pilotée par CDC Biodiversité, l'entreprise soutient la création d'un outil de simulation visant à aller plus loin sur la thématique Biodiversité pour mesurer finement les gains et pertes de biodiversité à l'échelle des projets immobiliers. En mettant l'accent sur le concept de « sol vivant », Novaxia évite les controverses liées au ZAN et renforce sa collaboration avec la communauté scientifique. Ces efforts témoignent de la volonté de Novaxia de préserver et de renforcer la biodiversité dans les zones urbaines. »

Marianne Louradour, directrice générale de CDC Biodiversité

Renaturer la ville, un cas pratique de notre mission

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'un des problèmes de nos villes, c'est l'artificialisation des sols.

surfaces artificialisées de France

+173 %

en moins de 40 ans

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

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 urbain et aux besoins en 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.

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.

Opération de recyclage urbain à Massy (91)

© Anawa

Les éléments de nature en ville permettent d'améliorer la gestion de l'eau, favorisent l'infiltration de celle-ci dans les sols et permettent l'évitement de la saturation des canalisations et des systèmes d'épuration. Ce sont également des aménagements qui permettent la rétention de l'eau pour la végétation, et le maintien de sa qualité. Rafraîchissement urbain, qualité de vie, aménités paysagères, acceptabilité de la densification de l'espace urbain… Imaginer l'urbanisme de demain nécessite de composer avec des éléments de nature en ville dont les bénéfices environnementaux sont nombreux.

Comment mesurer l'impact de l'immobilier sur la biodiversité ?

Sur ce sujet de la biodiversité, un problème majeur demeure. Il n'existe aujourd'hui aucun consensus, aucun système de mesure reconnu et partagé, pour nous permettre d'évaluer avec précision l'impact sur la biodiversité des actions que nous menons. La question de l'artificialisation des terres, et donc de la destruction d'habitat et d'aménités écologiques, est remise en question dans le débat public.
Les mesures La mesure via le bilan ZAN (Zéro artificialisation nette des sols) et le CBS (coefficient de biotope par surface) – qui sont de bons outils opérationnels–, pourraient manquer de profondeur pour évaluer finement l'impact sur la biodiversité.

Depuis 3 ans, nous participons au club Indice de biodiversité locale (IBL), piloté par CDC Biodiversité. L'objectif est de développer une méthodologie et un outil de quantification des gains et pertes sur la biodiversité, liés au projet immobilier. Et, ainsi, proposer des préconisations 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, à télécharger ici : www.novaxia.fr/renaturer-la-ville-le-livre-vert.

ESPACES INONDABLES ET BASSINS

ECHELLE DE MISE EN ŒUVRE

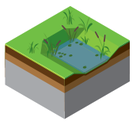
→ A l'échelle d'un quartier/très grande parcelle

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

→ Le choix d'ouvrage dépend de nombreux facteurs : relief, nature du terrain, pluviométrie locale, sources potentielles de pollution, etc.

ENTRETIEN

→ Entretien régulier spécifique indispensable
→ Assurer une gestion appropriée afin de prévenir l'eutrophisation du bassin et la prolifération de moustiques



COÛTS

Prévoir 10 à 80€/m3

DIMENSION

À mettre en place sur des surfaces naturelles aménagées conséquentes (minimum 200m² de surface naturelle totale dont minimum 50m² à allouer au bassin)

Ces aménagements permettent de stocker un grand volume d'eau en cas de pluie conséquente, afin d'éviter les inondations. Ils sont le plus souvent à usage mixte lorsque le bassin est vide (dans le cas d'un bassin sec) ou à son niveau d'eau normal (dans le cas d'un bassin en eau).

OUVRAGES PAYSAGERS

ECHELLE DE MISE EN ŒUVRE

→ À l'échelle d'une parcelle/d'un quartier

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

→ Intégrer ces zones dès la phase de conception du projet, pour qu'elles s'intègrent au relief local ;
→ Varier les strates de végétations, des berges irrégulières et en pentes douces mais aussi des micro-milieux (enrochements par exemple)

ENTRETIEN

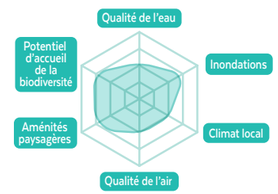
→ Faible, à accompagner de sensibilisation pour « laisser-faire » la végétation.

COÛTS

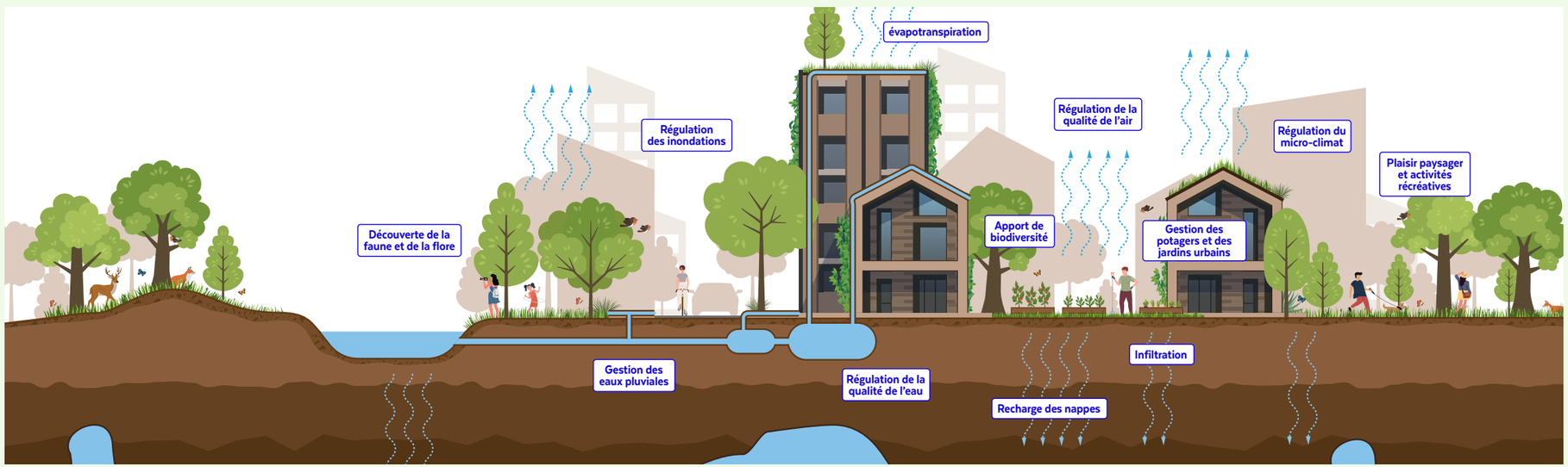
Variant selon la surface

DIMENSION

Aménagement isolé, tout type de surface, la plupart du temps sur des places



Les îlots végétalisés permettent d'apporter de la fraîcheur et de gérer les eaux de pluie dans des lieux de passage qui ne peuvent pas être entièrement végétalisés.



Engagements sociaux et sociétaux

© Simon Phung

Consciente que l'investissement et l'immobilier façonnent durablement les territoires et les modes de vie, Novaxia s'attache à assumer pleinement le rôle qui lui revient. Parce que ces secteurs engagent des responsabilités majeures, nous choisissons d'agir concrètement en faveur de l'intérêt général. Cela se traduit par le développement d'un immobilier solidaire et par la création de fonds répondant à des enjeux sociaux et sociétaux, en cohérence avec notre engagement ESG.

Engagement 3

APPORTER UNE RÉPONSE IMMOBILIÈRE GLOBALE AUX ACTEURS SOLIDAIRES

Chez Novaxia, nous avons fait le choix de soutenir les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS), convaincus qu'ils jouent un rôle essentiel dans la cohésion sociale et l'innovation au service de l'intérêt général. L'ESS regroupe un ensemble d'organisations — associations, coopératives, mutuelles, fondations, entreprises sociales — qui concilient performance économique et utilité sociale. Elles représentent aujourd'hui près de 10 % de l'emploi en France, confirmant leur poids croissant dans le paysage économique national. Notre ambition est d'apporter à ces acteurs une réponse immobilière adaptée, à la hauteur de leurs enjeux. Cela se traduit concrètement par deux leviers d'action : d'une part, en mettant à leur disposition des espaces pour accueillir leurs projets, de façon temporaire ou pérenne selon les opportunités foncières ; d'autre part, en intégrant des dispositifs d'insertion professionnelle sur nos chantiers, afin de favoriser l'emploi local et l'inclusion sociale.

Objectif 5

Développer des projets d'immobilier solidaire

Jalon 2024 : 10 nouveaux bâtiments mis à disposition en 2024 → résultat intermédiaire non atteint
Résultat 2024 : 6 nouveaux bâtiments ont été mis à disposition en 2024 ✕

L'objectif de mettre à disposition dix nouveaux bâtiments n'a pas été atteint cette année. Conscients du niveau d'ambition que cela représentait, nous avons dû composer avec un stock de bâtiments vacants en repli par rapport aux années précédentes — en raison de leur état ou d'un manque de visibilité sur leur disponibilité. Ce contexte nous a conduits à optimiser chaque mètre carré disponible, en intensifiant les usages de nos sites inoccupés ou partiellement loués. Même si la cible n'a pas été atteinte, notre engagement est resté intact.

En effet, si nous nous retournons sur notre pratique d'Immobilier Solidaire de ces 8 dernières années, les résultats sont au rendez-vous : depuis 2016, Novaxia a mis à disposition près de 40 biens à des acteurs de l'ESS — une performance comparable à celle d'acteurs para-publics comme la SNCF, l'un des premiers propriétaires fonciers du pays. En 2024, le nombre de bâtiments mis à disposition pour des occupations temporaires s'élevait à 22, accueillant plus de 170 structures solidaires. Cette dynamique témoigne d'une action de fond, portée par une expertise reconnue et un lien solide avec l'écosystème de l'économie sociale et solidaire.

Occupation solidaire à Villeneuve-la-Garenne (92)

© Simon Phung

2024 – une année record en termes de solidarité et d'engagement

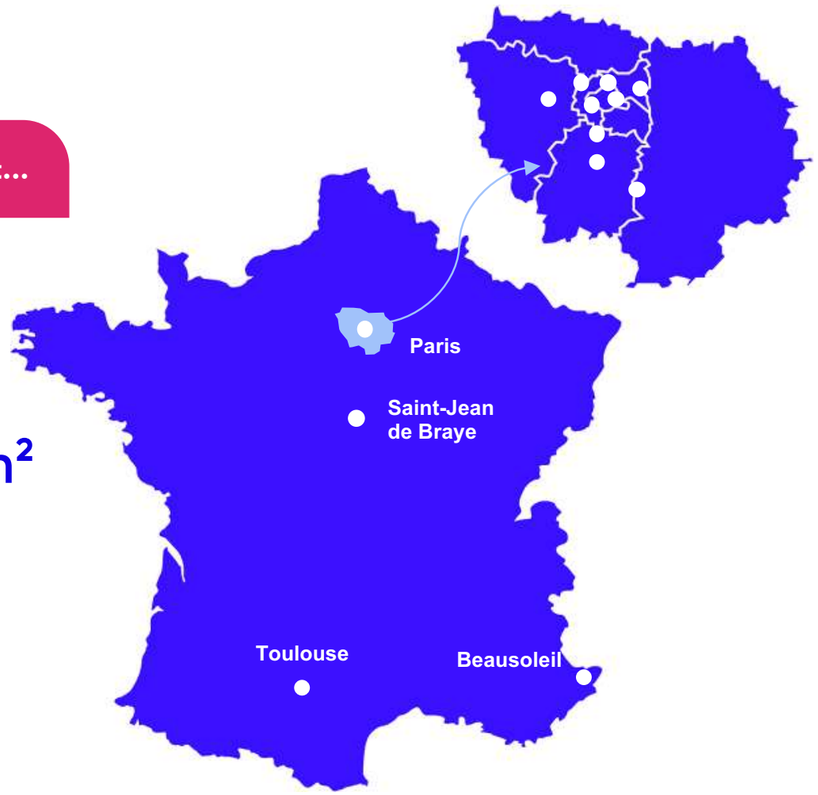
Novaxia en 2024, c'est…

22
projets d'occupation temporaires actifs

49 448 m²
mis à disposition grâcieusement

+18 %
par rapport à 2023

répartis dans
15
communes



Au service de :

170
structures accueillies*
dont 50 % d'acteurs des solidarités

310 033
bénéficiaires impactés par les structures accueillies

67
personnes hébergées
dont 47 personnes vulnérables

*dont sous-occupations

Occupation solidaire à Saint-Ouen (92)

© Simon Phung

La mesure d'impact mandatée par Novaxia à Commune Mesure, expert de l'évaluation des tiers lieux, a permis de mettre en exergue le rôle de tremplin que représentent les mises à disposition gracieuses à des acteurs éloignés du marché immobilier classique. Ainsi, 70 % des structures accueillies considèrent que la mise à disposition leur a permis de réaliser des économies financières, +de développer de nouvelles collaborations professionnelles et de lancer de nouveaux projets. Par ailleurs, 60 % d'entre elles ne disposaient bénéficiaient pas d'espaces avant cette mise à disposition. Une manière concrète d'illustrer le caractère central de l'immobilier dans le développement des activités de l'ESS.

> **Nous voyons peu à peu le lieu vivre tel que nous l'avons imaginé,** un lieu ressource pour les habitants, les associations et les entreprises, dans lequel sont installées nos activités de réparation, de couture et la bibliothèque d'objets dans ce bel espace de 400 m²... Cela nous encourage à continuer. ”
> **La société du partage**

> Cette mise à disposition nous a permis de nombreuses choses : **changer d'échelle** (10 fois plus de m² pour développer nos activités entre 2022 et 2023), **créer un emploi, crédibiliser notre positionnement, développer une nouvelle branche**, en accueillant les métiers de bouche, et **s'ouvrir à de nouvelles opportunités de développement !** En démontrant la viabilité de notre projet, nous avons pu accéder à de nouveaux sites pour déployer notre activité. ”
> **Matthieu Rouvin, Cofondateur de Village Factory**

À travers la sélection des structures occupantes, Novaxia livre sa vision d'une ville ouverte au plus grand nombre, aux activités variées et tournées vers les besoins des territoires où elles sont implantées.

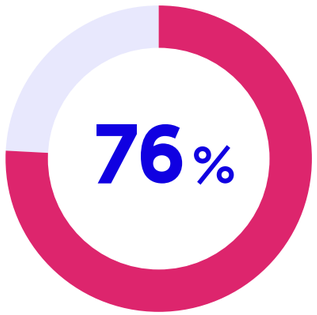
Occupation solidaire à Clichy-la-Garenne (92).

© La Société du partage

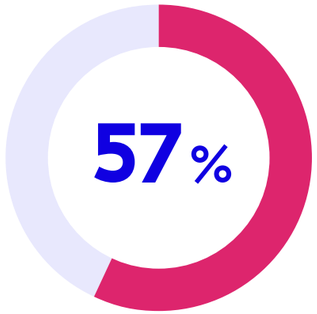
Occupation solidaire à Colombes (92)

© Simon Phung

Des structures au service des besoins locaux



des structures considèrent que leur projet à eu **un impact positif sur le lien social** dans le territoire



des structures considèrent que leur projet à permis de développer de **nouveaux services de proximité** pour le territoire

QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS ET SERVICES PERMIS PAR NOS MISES À DISPOSITION

Des journées de solidarité organisées en lien avec des entreprises bénévoles

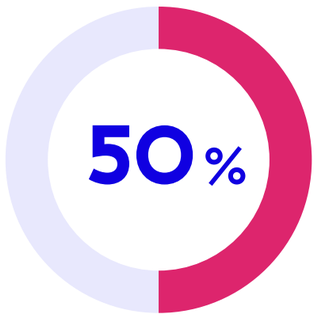
Le développement d'un espace d'échange et d'entraide dédié à l'accompagnement des familles monoparentales dans le 15ème

L'implantation d'un repair café pour réparer et partager ses objets à Clichy

L'organisation de chantiers participatifs pour des jeunes en décrochage scolaire à Toulouse

Occupation solidaire à Saint-Germain-en-Laye (78)

Des occupations pour la solidarité et l'engagement*



des structures accueillies œuvrent dans le champ des solidarités

Près de

2 000

bénévoles engagés sur les sites mis à disposition

\+ de

10

structures sont actives dans la distribution de dons

* 2 valeurs plébiscitées par la majorité des structures accueillies

© Protection Civile de Paris Seine

PARIS 2024

La protection civile : Au cœur des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024

" La base logistique d'Aubervilliers a été le hub matériel et consommable de la Protection Civile couvrant 70 % des sites olympiques en France, une vingtaine de gares SNCF/ RATP en région Parisienne et mobilisant plus de 50 bénévoles sur site. "

Protection Civile de Paris Seine

Objectif 6

Favoriser l'insertion professionnelle sur les chantiers de Novaxia R

Jalon 2024 : 80 % des chantiers de Novaxia R intègrent de l'insertion professionnelle
→ Objectif annuel atteint
Résultat 2024 : 3 chantiers de Novaxia R ont été lancés en 2024, 100 % intègrent de l'insertion professionnelle ✅

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 difficulté sociales et professionnelles. Notre objectif 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 de Novaxia R 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.

CAS CONCRET

Chantier du 30 Landy : Novaxia R agit pour l'insertion professionnelle

Situé à Aubervilliers, le projet 30 Landy a pour objectif de recycler un ancien entrepôt en 97 logements intermédiaires. Réalisé en co-maîtrise d'ouvrage avec Bati Paris, sa livraison est prévue à partir du 3e trimestre 2026.
Dans le cadre de ce chantier, Novaxia R 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, à hauteur de 2 % et 5 % des heures de chantiers. 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. Cette obligation d'insertion professionnelle est également intégrée aux marchés passés avec les entreprises de travaux.
En 2024, l'insertion professionnelle a représenté sur ce chantier un volume de 649 heures, soit l'équivalent de 92 jours travaillés.

Pour les femmes et les hommes qui bénéficient de ce dispositif, cela marque un retour à l'emploi significatif.

Projet 30 Landy à Aubervilliers

© DGM et Associés

Objectif 7

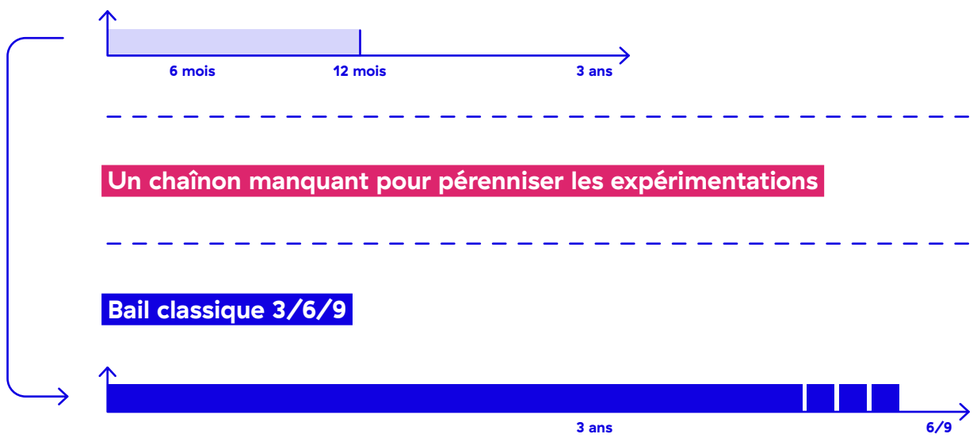
Acquérir et exploiter des tiers-lieux dédiés à l'impact et l'innovation

Jalon 2024 : 1 nouvelle acquisition ou 2 actifs en portefeuille → Objectif intermédiaire maintenu
Résultat : 0 acquisition, 2 actifs en portefeuille et 1 en promesse – 43 STCH, Ivry et le B23 ✅

Depuis plusieurs années, à travers ses projets d'occupation temporaire, Novaxia rencontre et soutient de nombreuses structures de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS). Pour renforcer cet engagement et leur offrir des solutions pérennes, Novaxia est allé plus loin en créant Novaxia Solid'R, sa première foncière solidaire, gérée par Novaxia Investissement.

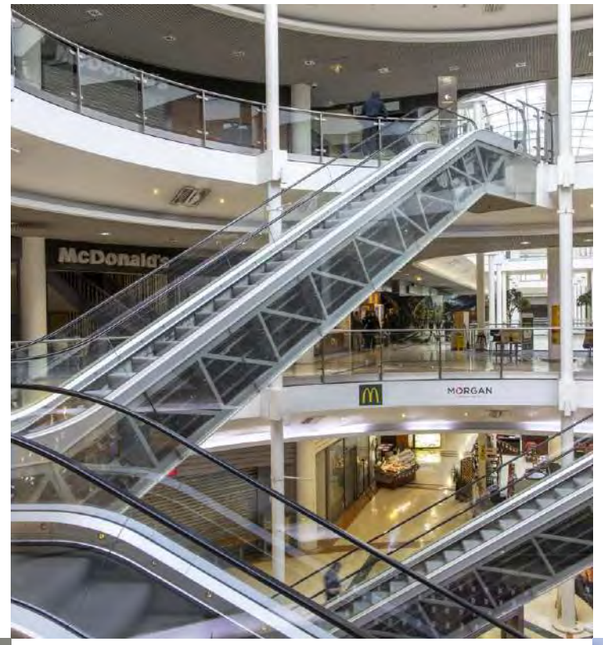
Novaxia Solid'R a pour ambition de rendre accessible l'immobilier de centre-ville aux acteurs de l'ESS. Pour cela, elle entend combler le chaînon manquant entre l'occupation temporaire et le marché classique de l'immobilier : proposer une alternative immobilière à celles et ceux qui innovent pour l'intérêt général grâce à des loyers décotés et des modèles d'occupation plus flexibles que les baux commerciaux traditionnels. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de soutien territorial, en facilitant l'ancrage et le développement des initiatives locales à impact.

Bail d'occupation temporaire



Trois projets structurants ont jalonné 2024 et constituent le socle stratégique de la foncière. Les deux premières acquisitions, très différentes en termes d'usages et de dimensions, partagent une même vocation : mettre l'immobilier au service de l'utilité sociale.

→ À Paris 15e, Novaxia Solid'R a acquis un ancien appart'hôtel situé 43 rue Saint-Charles. Dans ce bâtiment, 20 appartements ont été mis à disposition de soignants en formation de l'AP-HP, leur offrant la possibilité de se loger à proximité de leur lieu d'exercice à un loyer accessible. Le rez-de-chaussée du bâtiment a accueilli le tiers-lieu de Moi et Mes Enfants, une association dédiée au soutien des familles monoparentales. Par ailleurs, Wake Up Café, association favorisant la réinsertion d'anciens détenus, bénéficie d'espaces de stockage au sein de l'immeuble. Cette programmation illustre la capacité de Novaxia Solid'R à fédérer des acteurs de l'impact autour de projets immobiliers porteurs de sens.



Enfin, 2024 a également été consacrée à la préparation d'un projet à Nanterre, qui sera acquis en 2025 et ouvrira ses portes en 2028. Fruit de nombreux échanges avec la Ville et la Métropole du Grand Paris, ce futur tiers-lieu, situé au cœur du quartier du Petit Nanterre, est lauréat du concours Inventons la Métropole du Grand Paris. Avec une durée de 15 ans d'exploitation, ce bâtiment aura pour ambition de créer un véritable lieu de vie au service des habitants : une réhabilitation portée par l'ESS, tournée vers l'innovation sociale et l'inclusion.

À travers Novaxia Solid'R, Novaxia confirme sa volonté de concilier immobilier, innovation et impact social, en créant des espaces où l'utilité sociale guide l'usage et la transformation des lieux.

→ À Ivry-sur-Seine, l'ancien centre commercial des Quais d'Ivry, en attente de reconversion, a été investi pour devenir un espace de transition dédié aux structures à impact. Ce projet ambitieux a représenté un véritable défi, tant en matière de normes de sécurité que de programmation. Grâce à une collaboration étroite avec Pali Pali, la galerie commerciale accueillera dès 2025 des activités centrées sur l'économie circulaire et la seconde main. Ce projet répond à une forte demande locale et incarne pleinement la vocation solidaire de la foncière. Le site vivra sous cette forme jusqu'à 2026, avant le lancement du projet d'aménagement définitif.

© Clan d'œil

Point de vue du Comité

« Dans un contexte immobilier particulièrement tendu, Novaxia a su maintenir ses exigences en matière d'engagement social. Le Comité souligne que l'immobilier, pilier du développement économique et social, représente un levier d'autant plus crucial pour les structures de l'Économie Sociale et Solidaire, dont les modèles économiques sont souvent fragilisés par les loyers du marché classique face à des besoins fonciers parfois atypiques.
La démarche engagée par Novaxia Solid'R, qui combine accessibilité foncière, flexibilité et écoute, témoigne d'un soin précieux apporté à des activités indispensables à la vitalité et la cohésion de nos territoires, et permet l'éclosion et l'expérimentation d'actions qui n'auraient parfois pas vu le jour autrement. »

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

Engagement 4

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

Notre raison d'être, « donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville », nous engage à concevoir et distribuer au plus grand nombre des fonds responsables. En 2024, si la société de gestion Novaxia Investissement n'a pas développé de nouveaux produits d'investissement, elle s'est concentrée sur le maintien des objectifs durables de ses fonds.

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

Objectif 8

Distribuer 100 % de fonds labellisés (ISR et/ou Finansol)
Résultat : résultat intermédiaire atteint

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.

Novaxia ONE

Ce fonds a obtenu le renouvellement de sa labellisation ISR en janvier 2024. Il appartient également à la catégorie Article 9 au sens du SFDR.

Novaxia R

Ce fonds distribué en Assurance-vie a obtenu le renouvellement de sa labellisation ISR en janvier 2024. Novaxia R est labellisé Finansol pour mettre en valeur sa démarche d'impact solidaire. Il appartient également à la catégorie Article 9 au sens du SFDR.

Novaxia VISTA

Ce fonds distribué en Assurance-vie est labellisé ISR et Finansol. Il est classifié Article 9 SFDR et labellisé ISR et Finansol. Il appartient également à la catégorie Article 9 au sens du SFDR.

Objectif 9

Développer des logements issus du recyclage urbain d'actifs obsolètes
Jalon 2024 : 0 logement en projet
→ objectif intermédiaire dépassé
Résultat 2024 : 528 logements

Remarque : L'objectif du nombre de logements étant lié à la collecte, il a été revu à la baisse à zéro pour le jalon 2024 étant donné la conjoncture du marché immobilier.

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 13 300 épargnants ayant investi dans nos différents fonds, Novaxia a été en mesure de mettre en production plus de 17 250 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 12 900 logements sont en cours de développement dans le cadre de projets de recyclage urbain, dont plus de 2 100 logements sociaux et intermédiaires. Ces réalisations seront majoritairement certifiées NF Habitat HQE Profil Taxonomie. Les programmes sont situés en ville à proximité des transports en commun, réduisant ainsi l'artificialisation des terres et l'empreinte carbone liée aux déplacements des occupants.

Résidence « Galerie Peretti » à Neuilly-sur-seine (92).

CAS CONCRET : TOULOUSE DELACOURTIE, PROJET DE RECYCLAGE D'UN FONCIER TERTIAIRE OBSOLÈTE EN LOGEMENTS ET EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

CONTEXTE

Le projet Toulouse Delacourtie vise à recycler un central téléphonique obsolète et son annexe pour le transformer en logements et résidence universitaire. Une partie des bureaux existants seront réhabilités en nouveaux bureaux ERP. Le projet vise la certification NF Habitat HQE Profil Taxonomie et le seuil 2025 de la RE2020.

Construction de

196

nouveaux logements.

DESCRIPTION

Le bâtiment actuel s'étend sur plus de 5 000 m². Le projet mixte intensifiera l'îlot avec plus de 10 000 m², tout en recréant plus de 1 850 m² de pleine terre, soit 30 % de la parcelle.

© Brunnerie Architecte

Des logements pour répondre à des besoins variés

Le projet propose une offre résidentielle mixte, adaptée à des parcours de vie différents.

Sur les 196 logements créés, le programme prévoit :

- → 5 logements à prix maîtrisé, pour permettre à des ménages aux revenus intermédiaires d'accéder à un logement de qualité dans un quartier central ;
- → 19 logements en accession libre, de grands appartements pour accompagner l'installation de nouvelles familles et favoriser la mixité sociale ;
- → 172 logements étudiants et co-living pour jeunes actifs, une réponse concrète à la tension locative qui pèse sur les jeunes actifs et les étudiants à Toulouse, en proposant des formats variés : studios, T1bis, coliving en T2 à T5, adaptés aux nouveaux modes de vie.

Ce projet participe ainsi à la lutte contre la pénurie de logements et accompagne les transitions urbaines en recyclant un foncier obsolète pour créer des espaces de vie plus durables, plus accessibles et mieux partagés.

Objectif 10

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

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 mis 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.

Jalon 2024 : 50 % TOP 1
Résultat 2024 : Novaxia VISTA n'a pas fait de nouvelles acquisitions en 2024

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

CONTEXTE

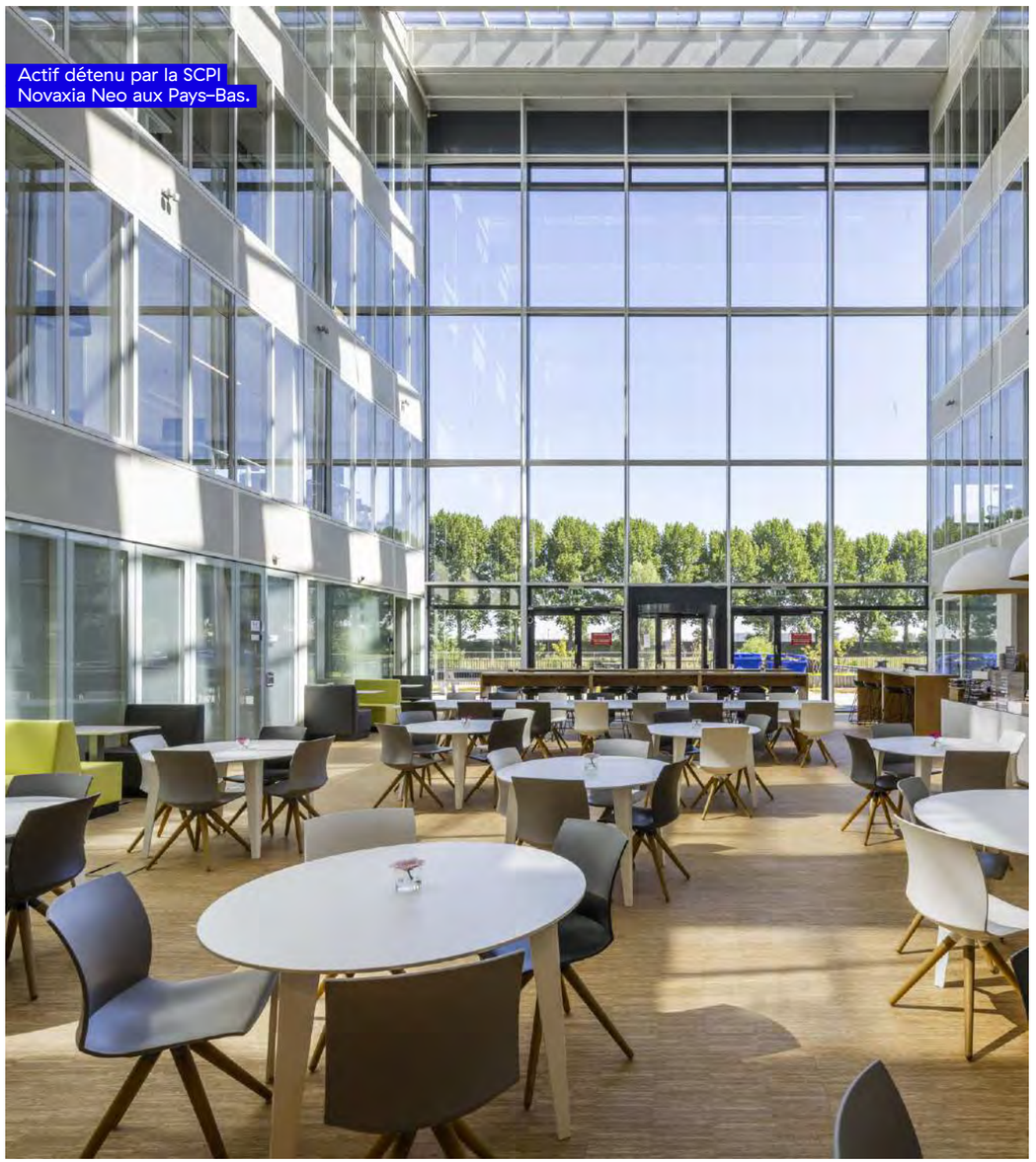
En août 2023, Novaxia Vista a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier composé de bureaux et de laboratoires construits pour le compte d'un centre de recherche ophtalmique dans le cadre de ses activités de recherche et de développement.

10 000 m²
dédiés à la R&D au service de la chirurgie oculaire

DESCRIPTION

Cette acquisition est en parfaite adéquation avec la stratégie de Novaxia Vista : le locataire est le Dutch 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.

Actif détenu par le fonds Novaxia Vista à Zuidland, Pays-Bas.



Actif détenu par la SCPI Novaxia Neo aux Pays-Bas.

© CBRE

Objectif 11

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

Jalon 2024 : 7,5 % du parc immobilier de Novaxia NEO (périmètre constant en date du 31/12/2022) est dans le TOP15 % de son benchmark en performance énergétique → objectif intermédiaire dépassé

Résultat 2024 : 7,8 % (sur le périmètre constant) et 11 % à l'échelle de tout le portefeuille ✅

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.

En tant qu'investisseur immobilier Novaxia a un rôle à jouer. C'est pourquoi dans la conception de la SCPI Novaxia NEO, la société de gestion s'est donné l'objectif de rendre les actifs immobiliers moins énergivores et plus sobres, et de mettre en place des stratégies de décarbonation pour améliorer les performances environnementales.

Les premières années de la SCPI étaient dévolues à l'implémentation des capteurs connectés sur nos immeubles via notre prestataire et à l'accumulation de données réelles d'usage des bâtiments. Grâce à ces informations, notre prestataire, en collaboration avec les locataires, a réussi à obtenir des résultats significatifs en termes d'économie d'énergie +90MWh d'économie atteintes en 2024. Nous visons toujours entre 15 et 20 % d'économie sur chaque immeuble via l'analyse et l'optimisation des usages.

2024 et les prochaines années ouvrent un nouveau chapitre pour la SCPI. Avec environ 1 million d'euros de CAPEX investis sur l'année dont plus des deux tiers sur des actions ayant pour but de réduire les consommations énergétiques des bâtiments (installations de GTB, films solaires), la SCPI initie ses premiers travaux structurants pour améliorer sa performance énergétique.

Point de vue du Comité

« La profession n'est pas encore suffisamment mature sur la Taxonomie européenne. Novaxia doit maintenir ses efforts pour garder une longueur d'avance. En particulier, en externe, en intégrant au plus tôt lors des échanges contractuels avec ses partenaires et prestataires les ambitions et contraintes liées au fait que les fonds de Novaxia Investissement soient classifiés Article 9 au sens de la SFDR. En interne, le Comité encourage Novaxia à poursuivre ses actions de formation et de cadrage liées au déploiement de son système de management certifié. »

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

Engagements de gouvernance

© Bechu et Associés

La gouvernance est le troisième pilier de l'ESG. 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 restons pleinement 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.

Inauguration de la résidence Galerie Peretti à Neuilly-sur-Seine (92).

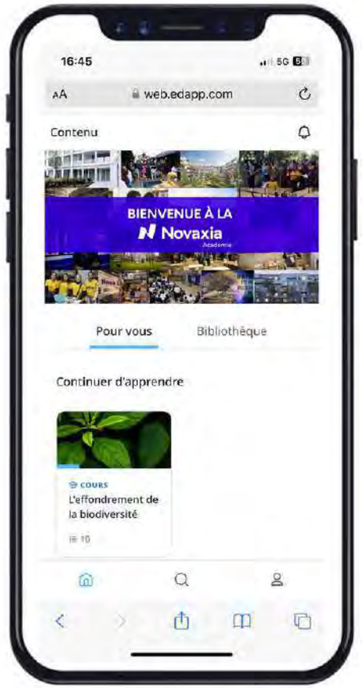
Objectif 12

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

Jalon 2024 : 80 % des salariés du Groupe Novaxia formés aux bénéfices du recyclage urbain
→ objectif intermédiaire dépassé
Résultat 2024 : 96 % des salariés du Groupe Novaxia ont effectué leur formation Climate School en autonomie.

Pour que Novaxia puisse incarner pleinement sa mission et se mobiliser autour du recyclage urbain, il est essentiel que chaque collaborateur dispose d'un socle commun de connaissances sur les enjeux climatiques et environnementaux. En 2024, nous avons poursuivi cet engagement en renouvelant l'accès aux modules de formation d'Axa Climate, déjà proposés l'année précédente. Ces contenus, à la fois accessibles et rigoureux, ont été enrichis d'une intervention en présentiel de la responsable formation d'Axa Climate, afin d'animer un temps collectif de réflexion et d'échange. Accompagnées par la direction, les équipes se sont investies dans l'exercice, à raison de 2,5 h en moyenne par collaborateur, avec une participation renforcée et une progression des résultats : 96 % des collaborateurs ont complété la formation contre 86 % en 2023.

Cette démarche s'inscrit dans une dynamique de fond : celle d'une entreprise qui prend conscience de la responsabilité particulière du secteur immobilier, 2e poste d'émissions



de CO_2 en France et représente 37 % des émissions mondiales. Ainsi, Novaxia a adopté dès septembre 2023 la **Climate School**, une plateforme pédagogique en ligne développée avec Axa Climate. Grâce à des modules courts, interactifs et ludiques, chaque collaborateur a pu se former à son rythme, renforcer sa compréhension des enjeux climatiques et prendre pleinement part à notre stratégie d'impact.

Objectif 13

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

Objectif annuel : 15 % soit 210 CGP
→ Objectif intermédiaire atteint
Résultat : 21 % soit 296 CGP ✓

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 référencent 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*.

Avec la révision de la réglementation européenne MIF II en 2021, les distributeurs et conseillers en gestion de patrimoine doivent s'assurer que les produits d'investissement proposés correspondent aux préférences de durabilité de leurs clients. Cela implique de sonder les clients pour comprendre leurs attentes en matière de durabilité et de s'assurer que les placements recommandés sont en adéquation avec ces préférences. Ainsi, et pour aider nos partenaires, nous nous sommes fixé l'objectif opérationnel de les former à la finance durable.

Pour répondre à cet objectif, les collaborateurs de Novaxia spécialistes de la finance durable, animent régulièrement des séances de formation certifiées. En 2024, nous avons touché presque 300 CGP dans 12 villes françaises dans le cadre de 17 formations certifiantes proposées par leur association professionnelle (ANACOFI) ou liées à la distribution d'assurance (formation DDA de CNP Assurances).

> « C'est vraiment très agréable d'avoir l'équipe Développement Durable, en général on rencontre des commerciaux, cela nous permet de constater que l'ISR peut être concret ».
> **Conseiller en Gestion de Patrimoine, Strasbourg**

Formation donnée par notre équipe Développement Durable à nos partenaires CGP

Engagement 5 : le point de vue du comité de mission

« Grâce à une collaboration étroite entre les équipes commerciales et développement durable, 2024 a vu naître un module de formation qui a pu être diffusé auprès de plusieurs centaines de CGP. Cette mise en œuvre démontre que l'enjeu pour les professionnels du secteur va au-delà de la simple sensibilisation aux questions ESG. Le principal obstacle identifié est la navigation complexe entre les différentes réglementations et obligations qui contraint contraignent leur conseil, comme la réglementation MiFID II. L'approche de formation de Novaxia mérite d'être étoffée en se mettant à la place du conseiller financier pour l'aider à mieux appréhender tous les outils dont ils disposent il dispose pour évaluer et conseiller leurs ses clients sur leurs préférences de durabilité et ainsi devenir un véritable vecteur de changement positif. »

Adeline Charles, directrice générale d'Akane Patrimoine

Objectif 14

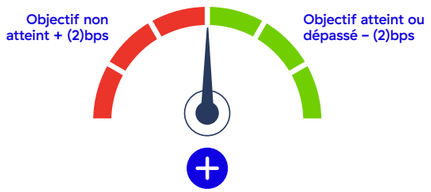
Avoir un ratio de 20 % de financement à impact

Objectif annuel : 20 %
→ Objectif non atteint
Résultat : 3 %

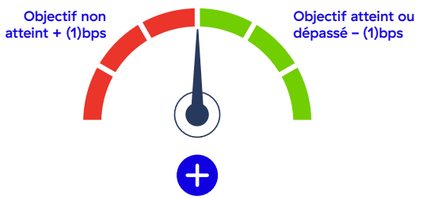
Dans la chaîne de valeur du recyclage urbain, la banque joue un rôle essentiel en finançant l'acquisition du foncier et les travaux. Pour donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville, nous souhaitons impliquer nos partenaires banquiers dans nos engagements de mission. À cette fin, nous associons nos emprunts à des objectifs ESG, dont l'atteinte ou non génère un effet de bonus/malus pouvant aller jusqu'à ±10 points de base (0,1 %) du taux d'intérêt. Ce mécanisme, intégré à notre approche de « Financement à Impact », est connu sous le nom de prêt fléché ou prêt vert. Il est encadré par des exigences définies par la Loan Market Association (LMA), appelées Green Loan Principles.

Mécanisme par somme

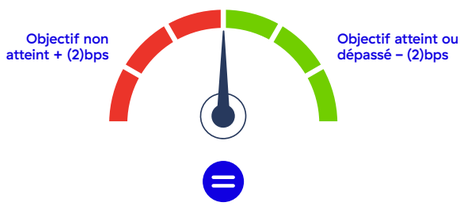
KPI : Réduction des émissions de GES



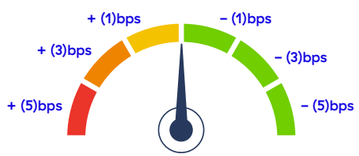
KPI 2 : Création de Pleine Terre Supplémentaire



KPI 3 : Nombre d'heures en insertion réalisées



Impact cumulé



Novaxia s'est fixé un objectif opérationnel de 20 % de financement soumis à des critères d'impact.
En 2023, le groupe a contracté des emprunts bancaires pour un montant total de 115 millions d'euros, dont 40 % étaient des prêts soumis à des critères d'impact. En 2024, nous n'avons pas atteint notre objectif, sur les 95M€ de financement, un peu moins de 3M€ étaient adossés à un prêt à impact.
La première explication réside dans le faible nombre d'acquisitions réalisées par la société de gestion cette année–là, en raison d'une collecte limitée par les fonds. La seconde explication est liée à la nature des financements en 2024, qui ont principalement porté sur des travaux. Or, nous n'avons pas réussi à intégrer des objectifs ESG pour ce type de financement.

Pour améliorer nos résultats en 2025, les pistes à explorer sont les suivantes :

→ Collaborer avec les acteurs du marché pour intégrer des objectifs ESG dans le financement des travaux.

→ Élargir notre périmètre de financement à l'ensemble du Groupe en adoptant un autre système de financement à impact : les Sustainability–Linked Loans. Ce type de financement s'adresse aux entreprises ayant une stratégie ambitieuse en matière d'ESG et fixe des objectifs similaires à ceux du prêt vert, mais dans un périmètre plus large qui évalue l'ensemble de l'activité au lieu d'un unique projet.

Opération de recyclage urbain à Lisbonne, Portugal.

© ChartierDalix

Engagement 6
ÊTRE EXEMPLAIRE

Être une entreprise à mission ne va pas de soi : cela implique de faire vivre cette mission bien au-delà des seuls discours. L'écueil fréquent est de ne pas développer la mission au-delà du périmètre de la direction et du pôle développement durable. Le défi réside ainsi dans la capacité à faire infuser la mission à tous les échelons de l'entreprise, afin qu'elle devienne un levier d'action partagé par l'ensemble des collaborateurs.

Chez Novaxia, nous sommes convaincus que l'engagement ne se décrète pas : il se construit, se cultive et se démontre. C'est pourquoi nous avons mis en place des actions concrètes pour intégrer la mission au cœur du quotidien professionnel. Qu'il s'agisse d'inscrire les 15 objectifs de développement durable aux objectifs annuels de chaque collaborateur, de consacrer des temps dédiés en communication interne ou de proposer des parcours de formation comme ceux développés avec Axa Climate, chaque initiative constitue une brique de l'édifice.

Mais surtout, nous croyons que c'est par l'action que l'on embarque réellement les équipes : en leur permettant de s'emparer de la mission, de l'expérimenter et de la faire vivre au plus près de leurs métiers.

Équipe Développement Durable du groupe Novaxia.

Objectif 15

Déployer au moins une action ESG par an et par service

Objectif annuel : 100 % des services déploient une action ESG
→ Objectif non atteint
Résultat : 0 %

L'objectif initial consistant à encourager chaque service à porter une action ESG propre a été mis en pause en 2024. Dans un contexte marqué par de fortes priorités opérationnelles, nous avons choisi d'explorer une autre voie pour favoriser l'appropriation de la mission par l'ensemble des collaborateurs.

Cette année, nous avons mis à profit le potentiel unique de notre siège social, conçu dès l'origine comme un espace de travail mais aussi comme un lieu ouvert, dédié à l'accueil de partenaires et d'acteurs de l'ESS en dehors des horaires de bureau. Cet ancrage physique est devenu un levier d'engagement concret : de nombreuses conférences, ateliers et événements porteurs de sens y ont été organisés, offrant aux équipes l'opportunité de s'y associer, d'apprendre, de s'inspirer et de contribuer autrement.
Plus encore, certains collaborateurs ont spontanément proposé de mettre à disposition les espaces de Station45 à des structures ou causes qui leur tiennent à cœur, illustrant ainsi une forme d'engagement incarnée, directe et alignée avec nos valeurs. Forts de cette expérimentation, nous n'excluons pas de revenir, dans les prochaines années, à une dynamique structurée par service, enrichie des enseignements de cette année.

CAS CONCRET : MISE À DISPOSITION DE LA STATION45, NOTRE SIÈGE SOCIAL

En 2024, Novaxia a poursuivi l'expérimentation d'un modèle innovant d'intensification d'usage de son siège social, Station45. Conçu dès l'origine comme un lieu de travail ouvert sur la ville, Station45 est devenu un espace partagé, accueillant, en dehors des horaires de bureau, où des événements à vocation sociale, culturelle et solidaire se succèdent.
En un peu plus d'un an, ce sont 118 événements qui ont été organisés, réunissant près de 7 200 participants — soit plus que la capacité du Zénith de Paris. Parmi ces événements, 30 % n'auraient pas pu voir le jour sans la mise à disposition gracieuse de nos espaces équipés pour des conférences, ateliers ou rencontres associatives.
Cette dynamique a permis à Station45 de bénéficier d'un temps d'utilisation supplémentaire équivalant à un trimestre complet, illustrant ainsi notre engagement en faveur de la sobriété foncière et du partage des ressources.
Cette initiative a également trouvé un écho au sein d'un groupe de travail réunissant des acteurs majeurs tels que Paris&Co, Bouygues Construction, JLL, Linkcity, SFL et SNCF Immobilier. Ensemble, nous avons contribué à l'élaboration de l'intensi'score, un nouvel indicateur visant à mesurer et promouvoir l'intensité d'usage des bâtiments, avec pour ambition de généraliser cette approche à l'échelle du secteur immobilier.

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

« La Station45 offre une opportunité rare d'impliquer les collaborateurs dans une nouvelle forme d'engagement, au plus près des valeurs de l'entreprise. En leur donnant la possibilité d'accueillir des structures issues de leur réseau, ce lieu devient un levier concret pour faire vivre la mission de Novaxia au quotidien. Cette appropriation collective du siège social illustre une manière innovante de renforcer l'adhésion interne, tout en maximisant l'utilité d'un actif immobilier.
La Station45 incarne ainsi la chronotopie : celle d'un bâtiment dont les usages se diversifient et se prolongent au fil des heures et des besoins. Le Comité Mission considère cette expérimentation comme exemplaire, et encourage Novaxia à envisager son essaimage à une partie de son patrimoine sous gestion. Cette ambition pourrait s'appuyer sur la démarche de place de l'intensi'score auquel Novaxia a participé. Le comité soutient également la continuation du dialogue sur ce sujet. Par cette dynamique, Novaxia confirme son rôle de pionnier d'un immobilier agile, engagé et profondément aligné avec les enjeux contemporains. »

Jean-Michel Royo,
Expert de l'immobilier

Événement de l'association Dare Women à Station 45.

Tableau de synthèse : le BP à impact 2024

Critères ESG	Engagements statutaires	Objectifs opérationnels d'ici 2026	Résultat/Jalon 2023	Résultat/Jalon 2024	Jalon 2025	Jalon 2026	Objectif période
ENVIRONNEMENT	**1** Transitionner des actifs obsolètes en immobilier bas carbone	**1.** Avoir 80 % des projets de logements mis en production par le fonds Novaxia R et Novaxia One alignés avec la Taxonomie verte européenne (PC déposés sur la période 2023–2026)	73 % / 50 %	67 % / 75 %	100 %	100 %	**80 %**
		2. Avoir 100 % des actifs de rendement sous gestion par Novaxia Neo dans une trajectoire alignée avec les Accords de Paris	52 % / 50 %	76 % /75 %	90 %	100 %	**100 %**
	2 Renaturer les territoires et y intégrer la biodiversité	**3.** Avoir un bilan ZAN* sur l'ensemble du Groupe chaque année (sur chaque fonds et potentielles opérations portées par la Holding ou Novaxia Développement)	98 515 m² / >=0 m²	96 225 / >=0 m²	>=0 m²	>=0 m²	**>=0 m²**
		4. Atteindre 6,2 hectares renaturés (ou en cours de renaturation) embarqués	1,7ha / 2,1 ha	0,34ha / 0ha	**	**	**6,2 ha****
SOCIAL / SOCIÉTAL	**3** Apporter une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires	**5.** Développer 40 nouvelles occupations temporaires sur la période 2023–2026	10 / 10	6 / 10	10	10	**40**
		6. Insertion professionnelle sur les chantiers de Novaxia R (% de chantiers lancés avec des clauses d'insertion)	N/A	100 % / 80 %	80 %	80 %	**80 %**
		7. Développer 4 tiers–lieux pérennes dédiés à l'impact et l'innovation	2 / 1	0 /0	0	1	**4**
	4 Concevoir et distribuer des fonds sur de nouvelles thématiques d'impact	**8.** Distribuer 100 % de fonds labellisés (ISR et/ou Finansol)	100 % / 100 %	100 % / 100 %	100 %	100 %	**100 %**
		9. Développer +7 000 logements issus du recyclage urbain (Novaxia R + Novaxia One)	4418 / 2 500	528 / 0	**	**	**7000****
		10. Proposer de l'immobilier adaptés aux acteurs des sciences de la vie via une sélection +50 % de labo (Novaxia Vista)	100 % / 50 % TOP1	N/A	N/A	50 % TOP1	**50 % TOP1**
		11. Améliorer la consommation énergétique du parc immobilier de Novaxia Neo jusqu'à en avoir 20 % efficace (dans le TOP 15 % de leur benchmark)	12 % / 5 %	7,8 % /7,5 %	10 %	20 %	**20 %**
GOUVERNANCE	**5** Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain	**12.** Former 80 % des salariés du Groupe Novaxia aux bénéfices du recyclage urbain	86 % / 80 %	96 % / 90 %	80 %	80 %	**80 %**
		13. Former 25 % des CGP et distributeurs aux bénéfices du recyclage urbain	6 % / 10 % (87) / (140)	21 % / 15 % (296) / 210)	20 % (290)	25 %	**25 %**
		14. Avoir un ratio de 20 % de financement à impact	46 % / 20 %	3 % / 20 %	20 %	20 %	**20 %**
	6 Être exemplaire	**15.** Services Novaxia — Déploiement d'une action ESG / an par les services du Groupe	67 % / 100 %	0 % / 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.
** objectif théorique, cet objectif sera recalculé en fonction de la collecte nette à la fin du Jalon et/ou de la période.

Bilan du comité de mission

L'année 2024 a été marquée par un environnement économique et géopolitique particulièrement complexe pour les acteurs de l'immobilier. Malgré ces défis, Novaxia a su démontrer une bonne résilience et a réalisé des avancées significatives, maintenant fermement le cap sur sa mission. Ce rapport met en lumière les réalisations, les défis et les perspectives de Novaxia pour l'année à venir.

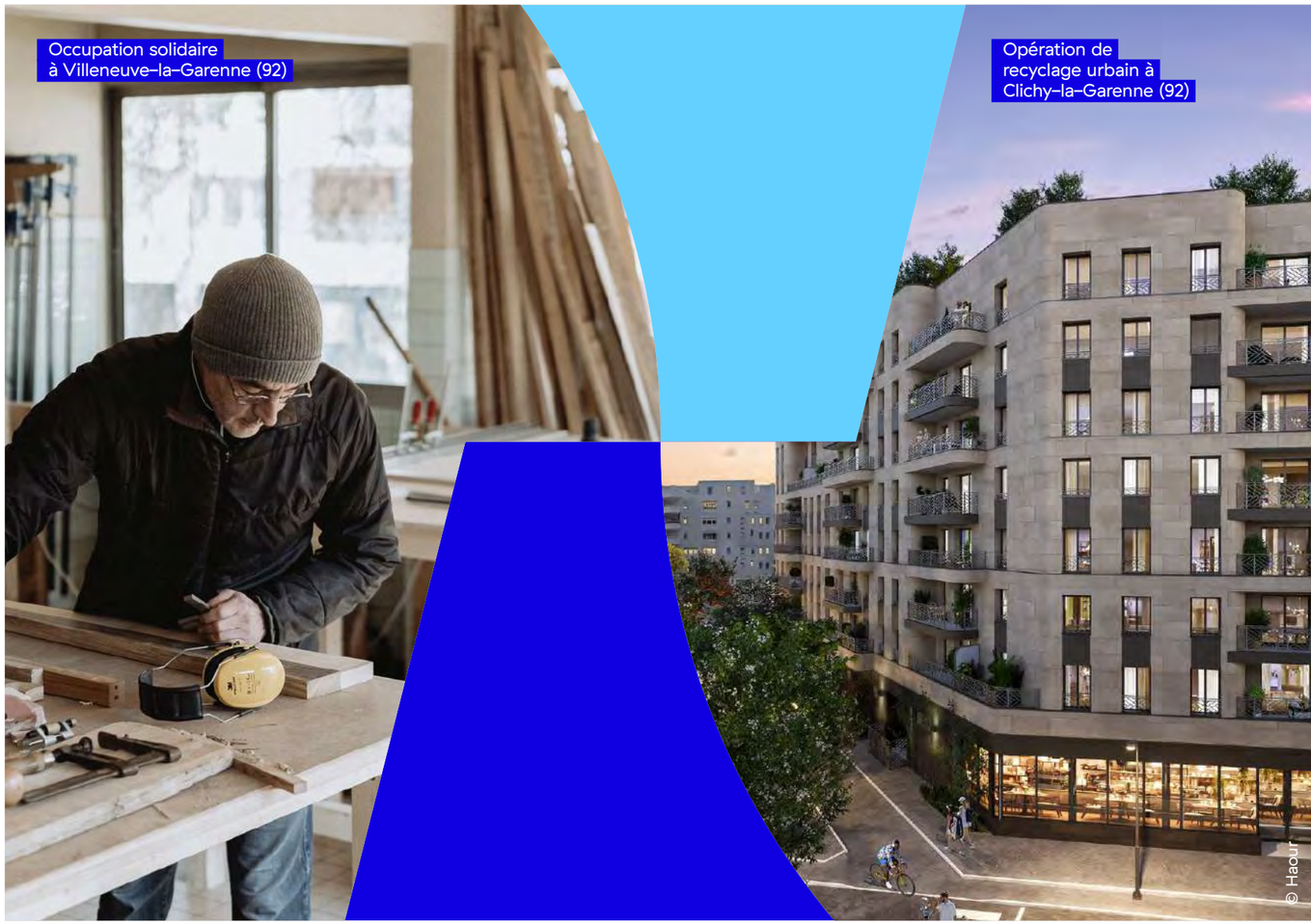
Introduit en 2023, le Business Plan à Impact de Novaxia est un outil stratégique qui intègre les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) aux intérêts financiers et stratégie à moyen terme. En 2024, Novaxia a atteint 10 des 15 objectifs opérationnels fixés pour donner à chacun les moyens de transformer durable la ville.

Le comité a souligné plusieurs axes d'amélioration pour renforcer cette dynamique :
→ Construction Durable : Poursuivre les efforts de formation pour assurer une compréhension et une adoption complètes des principes de construction durable au sein de l'entreprise.
→ Immobilier solidaire : Ajuster certaines ambitions pour mieux répondre aux nouvelles réalités économiques, en adoptant un rôle de soutien et de partage d'expérience dans le domaine de l'immobilier solidaire.
→ Collaboration dans des initiatives de place : Intégrer des groupes de travail externes pour aborder les thématiques bloquantes et favoriser une collaboration avec les parties prenantes externes au Groupe.

En 2024, Novaxia a lancé plusieurs initiatives visant à promouvoir l'immobilier bas carbone, la biodiversité et l'immobilier solidaire. Ces initiatives ont rencontré divers succès, et le comité recommande de continuer à explorer les innovations et les tendances émergentes pour maintenir une position d'avant-gardiste dans le secteur.

L'année 2025 s'annonce riche en opportunités de collaboration entre le Comité de Mission et les équipes opérationnelles de Novaxia. Quatre nouveaux chantiers ont été validés pour approfondir les thématiques d'engagement du Groupe :
→ Construction Durable : Promouvoir des pratiques de construction respectueuses de l'environnement.
→ Biodiversité : Intégrer des solutions favorisant la biodiversité dans nos projets immobiliers.
→ Intensité d'Usage de l'Immobilier : Optimiser l'utilisation des espaces immobiliers pour une meilleure efficacité.
→ Financement à Impact : Renforcer les partenariats bancaires pour soutenir des projets à impact positif.

L'année 2024 a été une année de défis pour Novaxia, mais aussi une année de réalisations significatives. Le Comité de Mission continue de jouer un rôle crucial dans l'orientation des efforts de l'entreprise vers une transformation durable de la ville, tout en s'adaptant aux réalités économiques et géopolitiques.



© Simon Phung

© Haour

Biographies des membres externes au groupe Novaxia

ADELINE CHARLES
Akane Patrimoine

apporte au groupe Novaxia son regard de conseillère en investissements pour le compte d'investisseurs privés. Son expertise porte sur l'investissement dans des solutions qui sortent de l'ordinaire et l'impact positif.

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

CHRISTIAN CLÉRET
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 défis 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 Arkéa

apporte au Groupe Novaxia sa connaissance des supports d'investissement et des marchés de l'épargne. Son expertise porte plus particulièrement sur l'assurance et les produits responsables.

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

Biographies des membres externes au groupe Novaxia

JEAN-MICHEL ROYO

Spécialiste du secteur du logement, des collectivités locales et des entreprises

a exercé ses responsabilités professionnelles au sein d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, Action Logement et Polylogis. Son expertise porte sur la création de logements, l'épargne immobilière et la collaboration avec les territoires.

Le lien avec le Groupe Novaxia :
Jean-Michel Royo exerce des missions de 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 la Banque des Territoires sont intervenues 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.

Novaxia

Novaxia
Investissement

Novaxia
Développement

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