

Donner à chacun
les moyens de
transformer
durablement
la ville





Édito



2025 aura été une année de confirmation pour Novaxia. Six millions de mètres carrés de bureaux vides en Île-de-France : notre modèle de recyclage urbain a été mis à l'épreuve des faits, et il a tenu. Ce n'est pas le fruit du hasard : c'est le résultat d'une conviction partagée et d'une méthode éprouvée depuis 20 ans.

Sur les 14 objectifs opérationnels que nous nous étions fixés dès l'origine, 8 sont atteints ou dépassés : ce rapport de mission mesure ce que le statut d'entreprise à mission exige vraiment de nous. Leur mise en œuvre nous a conduits à arbitrer, expérimenter, parfois changer de méthode, pour concilier performance économique et ambitions durables. Notre conviction reste la même depuis l'origine : les exigences environnementales et sociales ne sont pas des contraintes qu'on subit, ce sont les leviers qui créent la valeur de demain.

Notre engagement en 2025 s'est traduit concrètement. En acquérant de nouveaux actifs à recycler à Clichy en mars, et à Nanterre en juillet. En ancrant durablement nos engagements solidaires par l'acquisition du B23 à Nanterre par Novaxia Solid'R. En maintenant 100 % de nos chantiers Novaxia R sous clauses d'insertion professionnelle.

Nous voulons maintenant aller plus loin : faire de ces investissements un point de convergence entre la finance, les territoires et les habitants. La même conviction qui structure chacun de nos projets, à toute échelle. Être une entreprise à mission, c'est assumer ce rôle jusqu'au bout : réversibilité des usages, renaturation des sols, une épargne qui finance une transformation réelle plutôt qu'une promesse.

Des chantiers restent ouverts pour améliorer nos pratiques : ils sont la preuve d'un projet vivant, qui se confronte à la réalité plutôt que de la contourner. Ce rapport de mission rend compte de cette démarche exigeante et nous invite à continuer, avec nos parties prenantes, à révéler la valeur des villes

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

© Benoît Durand



Sommaire

5

INTRODUCTION

7

LE COMITÉ DE MISSION

8

NOS 6 ENGAGEMENTS

9

ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

20

ENGAGEMENTS SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

27

ENGAGEMENTS DE GOUVERNANCE

32

BP À IMPACT SYNTHÈSE

33

BILAN DU COMITÉ DE MISSION

© Réda Ibrahim





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, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2014, pilote près de 1,5 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.



Avec 45 opérations livrées et plus de 80 projets – 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

1^{ère}

entreprise à mission du secteur de l'immobilier

1,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion*

90 collaborateurs

45 projets livrés

Plus de

80 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)

Chiffres : 2025

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

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





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.

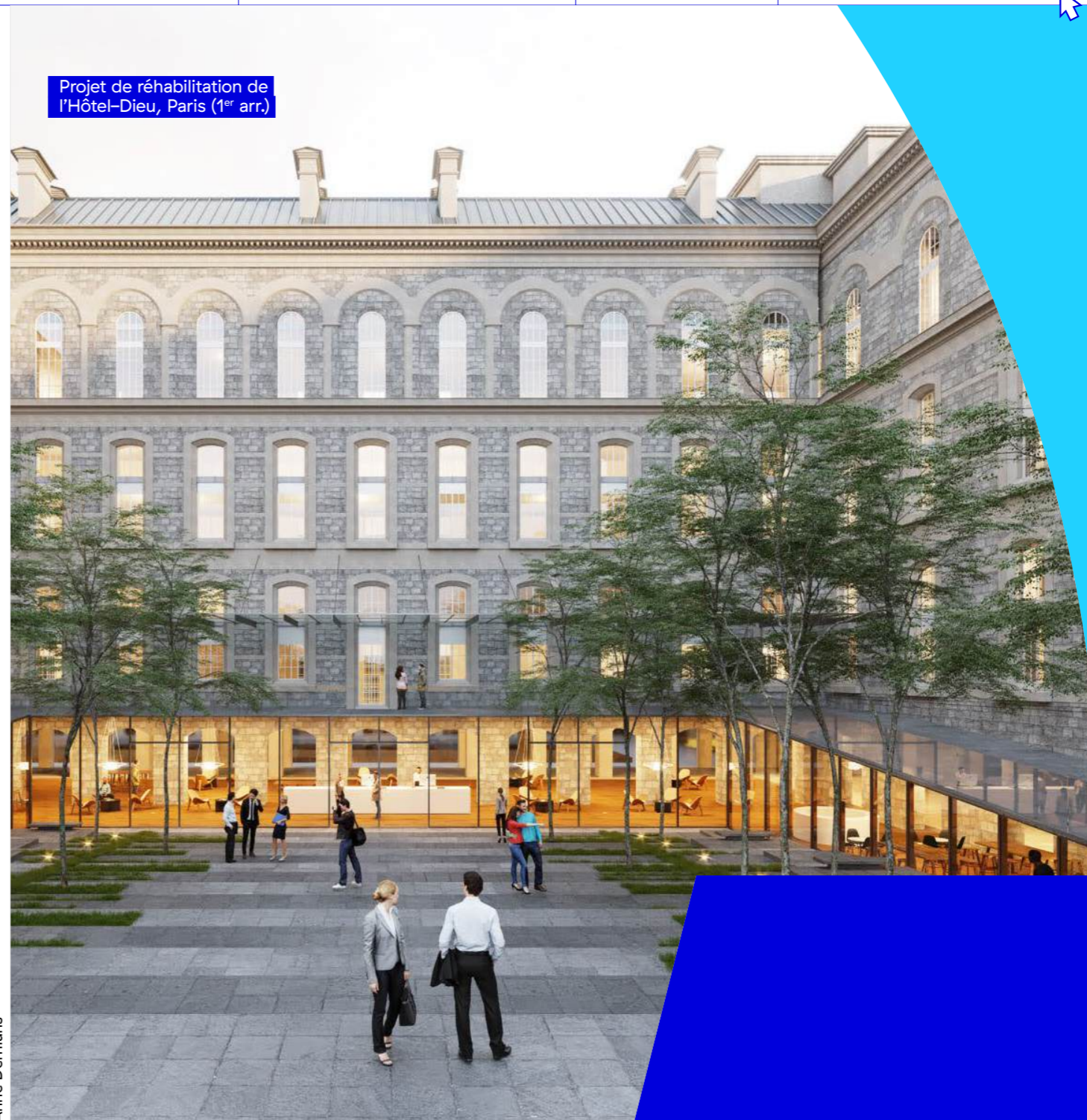
Convaincus que l'épargne est un puissant vecteur de changement et que l'immobilier est un cadre façonnant nos vies, nous voulons agir pour permettre à chacun, que l'on soit épargnant, investisseur ou acteur de la ville, de transformer la société au bénéfice du plus grand nombre. Transformation du parc 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

Aujourd'hui, Novaxia ouvre un nouveau chapitre de son histoire en partageant son savoir-faire à une nouvelle clientèle institutionnelle avec l'ambition de s'ouvrir à de nouvelles classes d'actif immobiliers.

Anne Demians





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 audit aura lieu en 2026 et prendra en compte les rapports 2024 et 2025.



En 2025, le Comité de Mission entre dans sa deuxième année avec sa composition élargie, intégrant deux membres issus des équipes opérationnelles — Fadel Nasfi et Quentin Agasse. Cette évolution, initiée en 2024 sur recommandation de l'OTI, a renforcé le lien entre la gouvernance de la mission et les réalités du terrain. En 2025, ces membres internes ont pleinement contribué au suivi des objectifs opérationnels, en apportant des témoignages directs et concrets ancrés dans le quotidien des projets.



Fadel Nasfi
Directeur Contrôle de Gestion



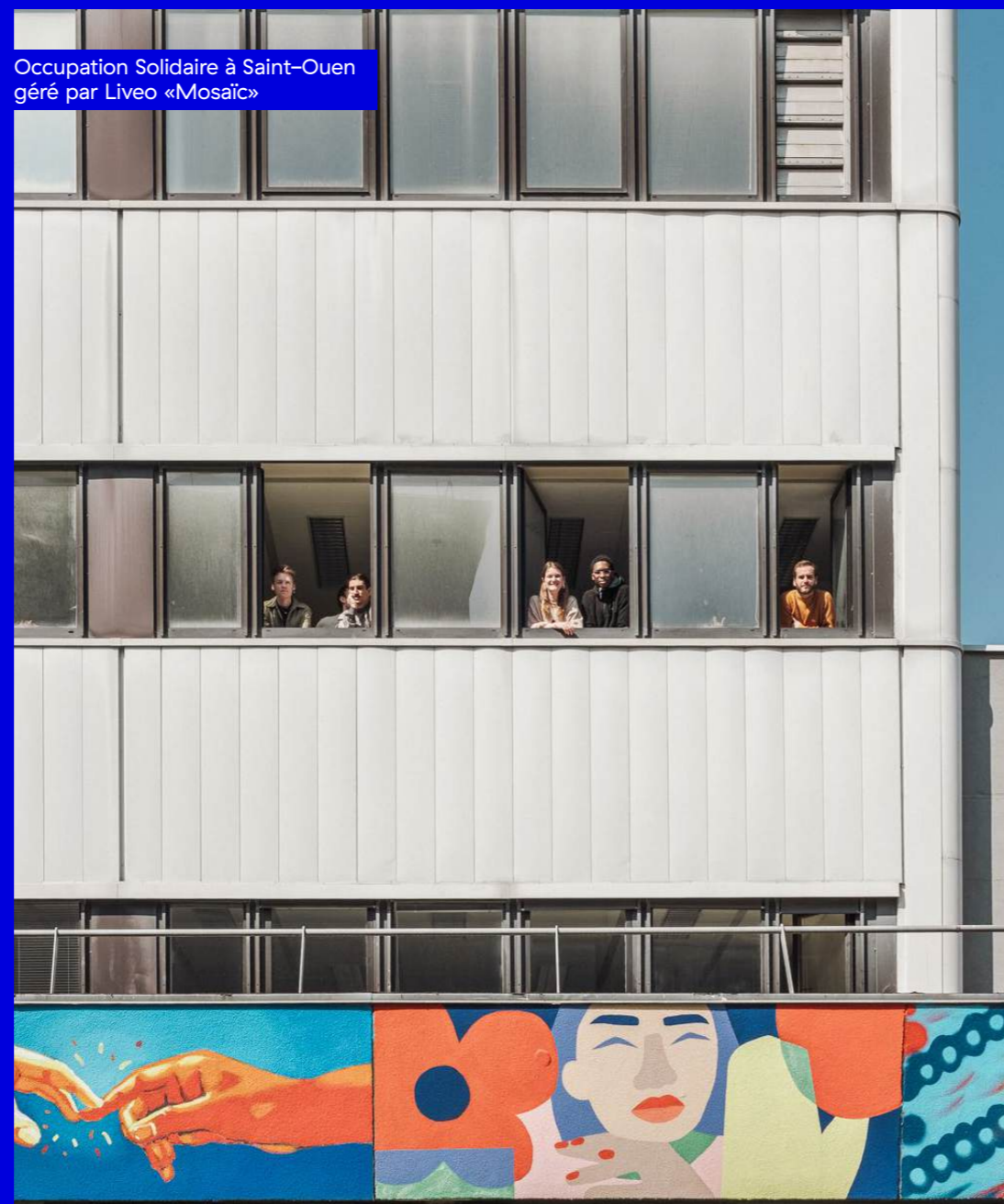
Quentin Agasse
Directeur de Programme



Donner à chacun les moyens de transformer durablement la ville

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.



© Simon Phung

Nos 6 engagements

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

© GC

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.



Perpective Le Melting du Tonkin à Villeurbanne

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 2025 : 100 % des PC doivent être alignés à la taxonomie verte
→ Objectif intermédiaire non atteint
Résultat 2025 : 73 % ❌

L'immobilier représente 44 % de la consommation d'énergie et 29 % des émissions de gaz à effet de serre en France, ce qui en fait le deuxième secteur le plus émetteur après les transports. Ce poids structurel impose une méthode rigoureuse pour mesurer et améliorer la performance environnementale des projets.

La taxonomie verte européenne fournit ce cadre, développée depuis 2018, elle classe les activités économiques selon leur contribution réelle à la transition : réduction des émissions, conservation des ressources, protection de la biodiversité.

Novaxia a fait de la taxonomie son fil directeur : transformer des actifs obsolètes en immobilier bas carbone, c'est précisément ce qu'elle mesure. Nous en avons donc fait un objectif structurant pour les fonds Novaxia R et Novaxia ONE.

Objectif : 80 % des permis de construire déposés sur la période 2023–2026 sont alignés sur la taxonomie verte.

429

logements livrés en 2025
via 4 projets de recyclage urbain sur Novaxia ONE

856

logements en chantier en 2025
via 2 projets sur Novaxia ONE et 3 sur Novaxia R

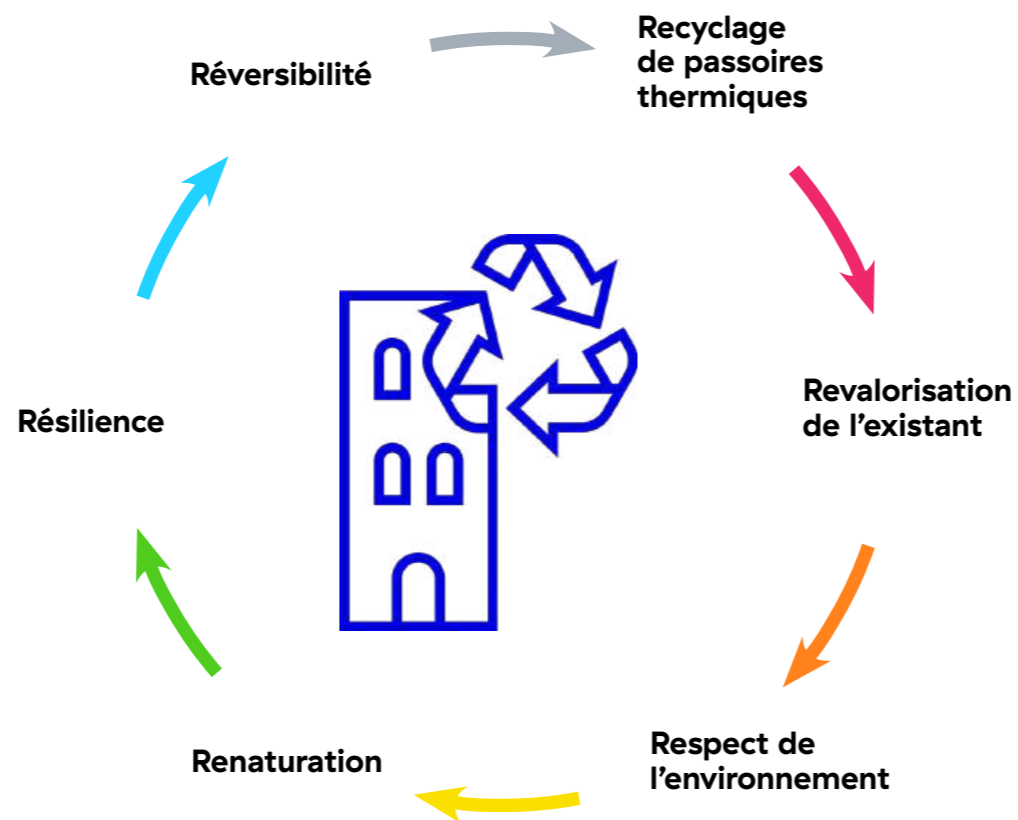
+15 000

logements en conception en 2025
permis de construire obtenu ou étude de faisabilité en cours



Bien que le jalon 2025 n'ait pas été atteint, la dynamique est solide : 8 PC sur 11 déposés depuis 2023 sont engagés sur le chemin taxonomique, soit 73 % à moins de 7 points de la cible finale de 80 %.

- Au sein de Novaxia R, sur les 9 permis de construire déposés sur la période 2023-2025, 6 répondent aux critères de la taxonomie verte. Les 3 restants sont en cours de qualification.
- Au sein de Novaxia ONE, les 2 permis déposés répondent tous deux aux critères, avec un taux de 100 %. L'ensemble des projets en conception intègre depuis 2023 les 6 piliers du cadre «6R» structurant notre approche de la Taxonomie Européenne.



Opération de recyclage urbain à Gagny (93)

AVANT

APRÈS

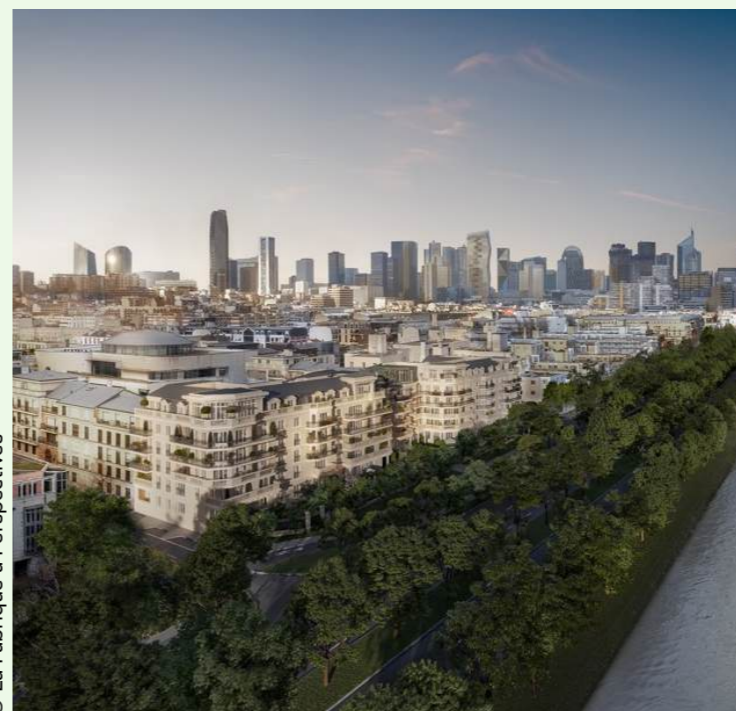
**CAS CONCRET****AVANT : DES BUREAUX OBSOLÈTES, ÉNERGIVORES ET VACANTS****173** kWh_{ef}/m².an**20** kgCO₂/m².an**72** kWh_{ef}/m².an**6** kgCO₂/m².an

En moyenne sur les bâtiments existants du fonds

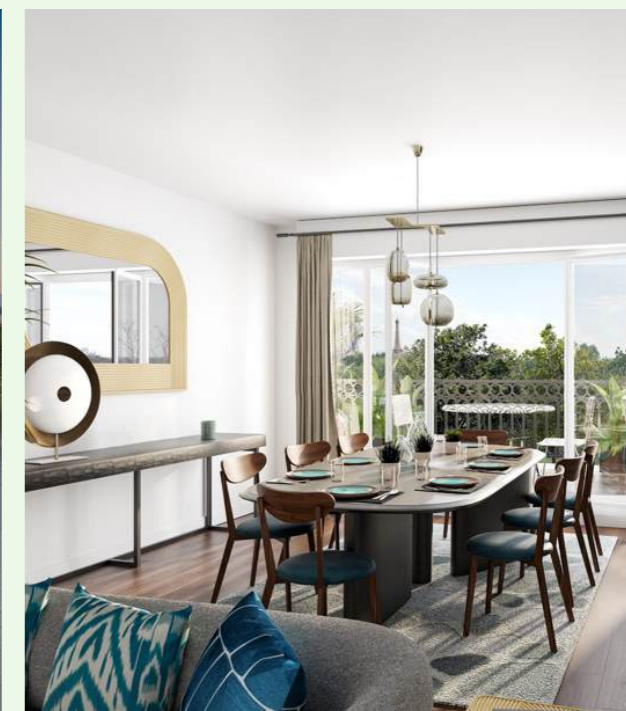
En moyenne pour les projets futurs du fonds



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



© La Fabrique à Perspectives





CAS CONCRET: RÉEMPLOI SUR LE PROJET KARMA À RUEIL-MALMAISON

AVANT : DES BUREAUX OBSOLÈTES, ÉNERGIVORES ET VACANTS

96% revalorisation**172 tonnes****96% de revalorisation des déchets de chantier**

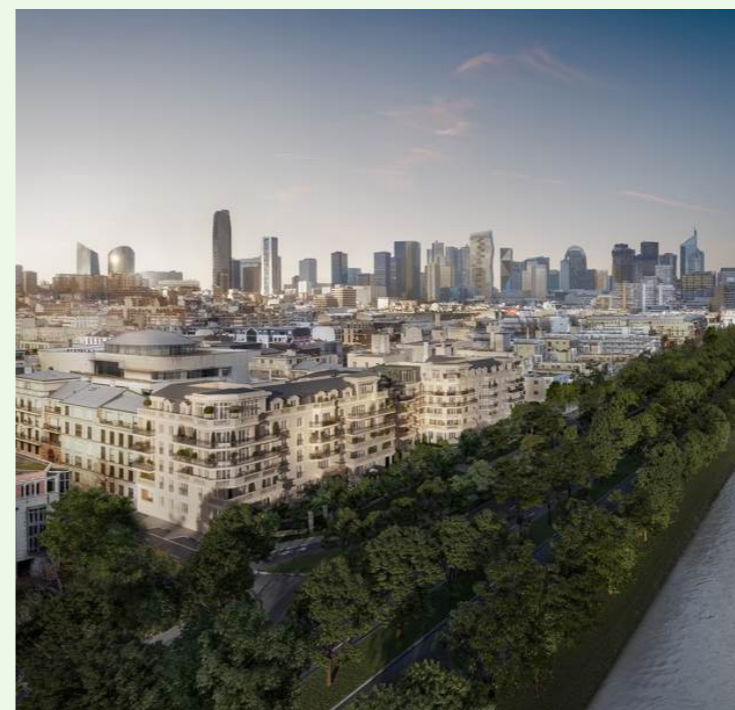
172 tonnes de matériaux envoyés en réemploi (équipements sanitaires, faux planchers, ...).

238 portes pleines transformées en bureaux.

260 menuiseries envoyées en recyclage.

Des déchets transformés en ressources afin de limiter l'impact de nos projets sur l'environnement.

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

317 tonnes**-7%** kgCO_2/m^2 **Diminuer l'impact carbone eds matériaux de construction**

Optimisation du choix des matériaux de construction pour limiter les émissions carbone du projet : FDES individuelles ou collectives, matériaux bas carbone, réemploi in situ... En moyenne, les projets de Novaxia R sont 7% plus performant que les seuils réglementaires de la RE2020 (IC-Construction)

Sur le projet de Rueil Karma
317 tonnes de matériaux réemployés in situ : Tuiles en terre crue réemployé en façade de locaux vélos, blocs de pavés réemployés en aménagements extérieurs, blocs de pierre en terrazzo et mobilier...



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 2025 90% des actifs de rendement sous gestion par Novaxia Neo dans une trajectoire alignée à l'Accord de Paris de 2015 → Objectif intermédiaire non atteint

Résultat 2025 : 83 % en valeur de marché (86% en m²) ❌

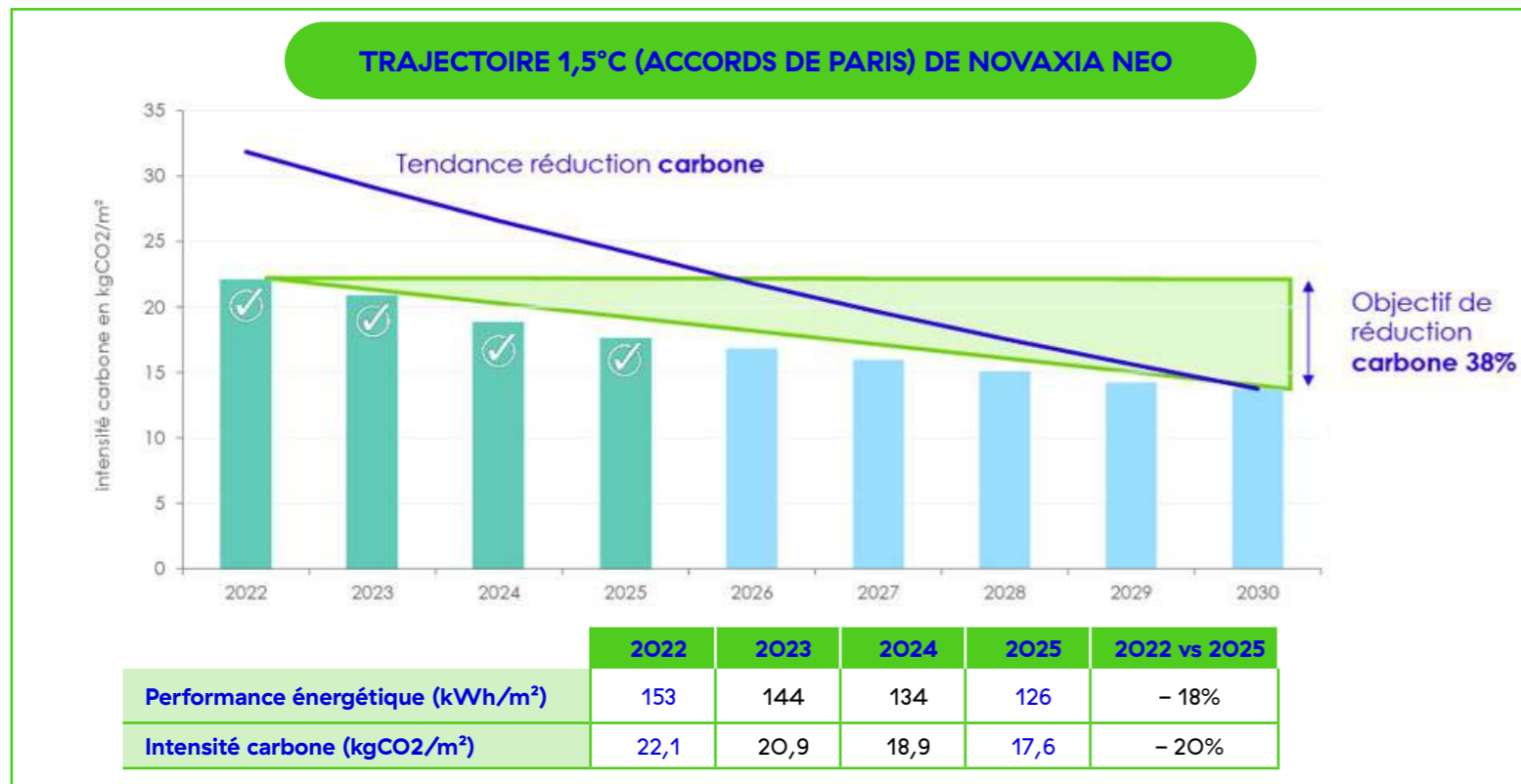
17,6 kgCO₂/m²

c'est l'intensité carbone moyenne liée aux consommations d'énergie effectives des bâtiments de la SCPI Novaxia NEO (soit -20% depuis 2022).

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

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.

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. Au 31/12/2025, 83 % des actifs de Novaxia NEO sont sous la trajectoire 1,5°C (méthodologie CRREM) au jalon 2025, soit 31 actifs sur 37 alignés sur l'Accord de Paris.



© CBRE





CAS CONCRETS

Installation de Panneau Photovoltaïque à Saint-Genis-lès-Laval et à Hilversum

Nous avons installé 160 panneaux PV sur l'actif d'Hilversum Marathon aux Pays-Bas. La production estimée couvrira un peu plus de 10% de la consommation électrique du site dans un pays où l'électricité est rare et chère. Un atout indéniable pour les locataires.



A Saint Genis lès Laval nous avons installé une production de 80kWc, soit aussi une couverture estimée un peu supérieur à 10% des besoins du locataire.



Changement de climatisation à Barcelone !

Sur les sites barcelonais de City Park, nous avons remplacé le système de froid qui était énergivore. Intégré à notre travail d'Energy Management, ce changement a permis de réduire les consommations du site d'environ 30% entre 2025 et 2024.



Ci-contre le suivi des consommations issues de nos capteurs installés sur le site de Barcelone CityPark – Berlin. Les consommations 2025 (graphique du bas) sont mieux maîtrisées qu'en 2024 (graphique du haut) en particulier l'été.



Le point de vue du comité

« J'ai découvert Novaxia à travers ses convictions business. La mission me paraissait très ambitieuse au point d'en être idéaliste. Les objectifs de taxonomie et d'alignement carbone ne sont pas atteints ; mais ils n'en sont pas loin.

Le capital acquis par Novaxia sur ces sujets est considérable. Ce qui a été sous-estimé, c'est l'échelle de temps: Novaxia opère de la régénération urbaine, sur des cycles de 5 à 7 ans. Et doit embarquer des parties prenantes externes pour atteindre ses objectifs. Pour avancer, Novaxia doit orienter sa mission vers ses parties prenantes et non seulement pour elle-même.»

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 2025 : bilan foncier de 0 terre artificialisée ou de création de pleine terre

→ Objectif intermédiaire dépassé

Résultat 2025 : + 94 424 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+.

Fondée sur une approche cohérente avec le principe ERC (éviter, réduire, compenser),

* Zéro artificialisation nette

** Résultat du bilan ZAN, vision pleine terre existante – pleine terre créée sur les projets

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.

Un bilan ZAN+

Avec plus de

4 900 m²

de pleine terre en cours de création

en 2025 à travers 9 chantiers en activité



© GC

Objectif 4

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



Jalon 2025 : 0 hectares

→ objectif intermédiaire dépassé

Résultat 2025 : 0,21 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 engageons dans des opérations de recyclage urbain permettant de générer un bilan ZAN positif de 111 m².

Cependant, en 2025, 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 2025 a été fixé à 0 hectare embarqué sur l'année. Nous avons néanmoins amélioré notre bilan de 0,21 hectare grâce à 2 acquisitions effectives en 2025 sur Novaxia R (Clichy Capella et Nanterre CASH).

© GC

Opération de recyclage urbain à Massy (91)



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



Pierrier



Tas de bois



Bac de compostage



Point de vue du Comité

« Un cadre exigeant, c'est ce qui permet de tendre vers les résultats. C'est, il me semble, l'objectif porté par la réglementation Zéro artificialisation nette des sols (ZAN).

L'engagement de renaturation porté par Novaxia est précurseur par rapport aux tendances d'évolution des Plans locaux d'urbanisme (PLU). Depuis quelques années, les communes exigent de plus en plus souvent des promoteurs immobiliers de concevoir des projets plus sobres en emprise foncière et plus vert dans l'intérêt des habitants. Novaxia intègre cette conviction depuis plusieurs années et pourra s'appuyer sur son savoir faire pour répondre à la montée en puissance de la renaturation des villes. »

Quentin Agasse, Directeur de Programme
Novaxia Développement

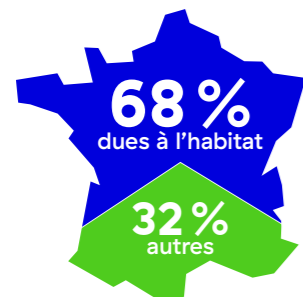


Renaturer la ville, un cas pratique de notre mission

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.

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 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. Pour aller plus loin sur ce sujet, 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.

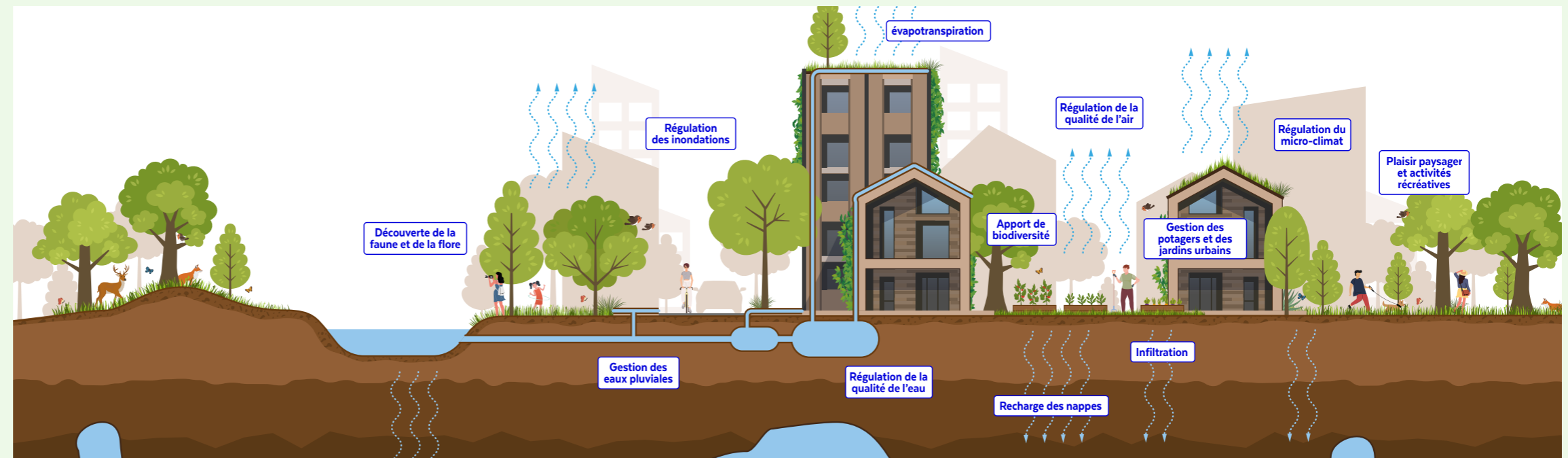
COÛTS

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

© Guillaume Musso - occupation solidaire de la Protection civile à Colombes (92)



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

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 2025 : 10 nouveaux bâtiments mis à disposition en 2025 → résultat intermédiaire non atteint

Résultat 2025 : 4 nouveaux bâtiments ont été mis à disposition en 2025 ❌

L'objectif de dix nouvelles occupations temporaires n'a pas été atteint en 2025, puisque seulement quatre ont été initiées sur l'exercice. La dynamique reste réelle mais est limitée par la collecte des fonds de Novaxia Investissement, le nombre d'opportunités d'ouverture de projet étant corrélée aux acquisitions de bâtiments vacants des fonds gérés par la société de gestion.

Si à Arcueil, c'est à un acteur de l'économie circulaire déjà bien identifié au local qu'a été confié un ancien immeuble d'activité, plus largement, les nouvelles mises à disposition ont, cette année, privilégié la consolidation de collaborations existantes. Fondées sur la confiance, socle essentiel de la démarche d'occupation temporaire, cette logique permet non seulement de sécuriser le déploiement opérationnel des projets, mais également d'inscrire les occupations dans une continuité bénéfique pour les territoires et leurs habitants.

© l'AtelierMue

Occupation solidaire à
Villeneuve-la-Garenne (92)



Dans cette dynamique, de nouveaux bâtiments ont été confiés à Impulsion à Villeneuve-La-Garenne afin d'étendre le projet déjà développé sur site en partenariat avec le Groupe Novaxia. Cette extension permet à de nouvelles activités de prendre racines : notamment une galerie d'art et une boutique du Secours Populaire, qui sera la première dans cette ville de 25 000 habitants. À Clichy, un nouveau site a quant à lui été confié à Liveo, à la suite du succès du projet mené un an plus tôt à Saint-Ouen, qui offre toujours un lieu de travail accessible à 200 personnes (dont 50% d'artistes). Ces nouvelles occupations témoignent de la confiance accordée aux modèles portés par ces deux structures et de leur capacité à proposer des usages temporaires adaptés aux besoins locaux.

À Nanterre, le Secours Populaire a également pu bénéficier de bureaux mis gracieusement à disposition pendant la durée des travaux de son siège. Cette solution transitoire a permis aux salariés et bénévoles de la fédération de poursuivre leurs activités dans de bonnes conditions et d'assurer la continuité de leurs actions de solidarité auprès de dizaines de milliers de bénéficiaires sur le territoire.

Depuis 2016, Novaxia a initié en tout 49 projets d'occupation temporaire au bénéfice d'acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire, une dynamique comparable à celle d'acteurs para-publics de premier plan. Sur la période 2023-2025, ce sont 25 projets menés par les fonds Novaxia ONE et Novaxia R. Ces structures solidaires bénéficient d'un accès à des espaces immobiliers leur permettant de changer d'échelle, de créer des emplois et d'ancrer durablement leurs activités sur les territoires. La mesure d'impact réalisée en 2026 confirme que l'accès à des espaces à loyers très accessibles, voire mis gracieusement à disposition, constitue un levier déterminant pour les structures accompagnées. En réduisant fortement la contrainte immobilière, ces occupations temporaires leur permettent d'expérimenter, d'innover et de développer de nouvelles activités dans des conditions qui auraient été difficilement envisageables sur le marché classique, où le coût des loyers constitue souvent un frein majeur.

Occupation solidaire par Livéo à Saint-Ouen (93)



© Simon Phung

Occupation solidaire par le Secours Populaire Français à Colombes (92)



© Guillaume Musso



Objectif 6

Favoriser l'insertion professionnelle sur les chantiers de Novaxia R

Jalon 2025 : 80 % des chantiers de Novaxia R intègrent de l'insertion professionnelle
→ Objectif annuel atteint

Résultat 2025 : 5 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

Chiffres clés : 6 301 heures d'insertion professionnelle réalisées sur les chantiers actifs de Novaxia R en 2025

- Sur le 30 Landy à Aubervilliers, 2 418 heures ont été réalisées depuis le début du chantier (dont 649h en 2024), soit l'équivalent de 345 jours travaillés.
- À Rueil-Malmaison, le projet Karma totalise 3 212 heures d'insertion depuis son lancement.
- À Puteaux, le projet Dion Bouton enregistre 671 heures.
- Sur les chantiers de Gagny et Nanterre CASH, les clauses d'insertion sont intégrées aux marchés de travaux, l'insertion débutera en 2026, portant à terme le volume total bien au-delà des 10 000 heures sur la période 2023-2026.

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



© DGM et Associés

Objectif 7

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

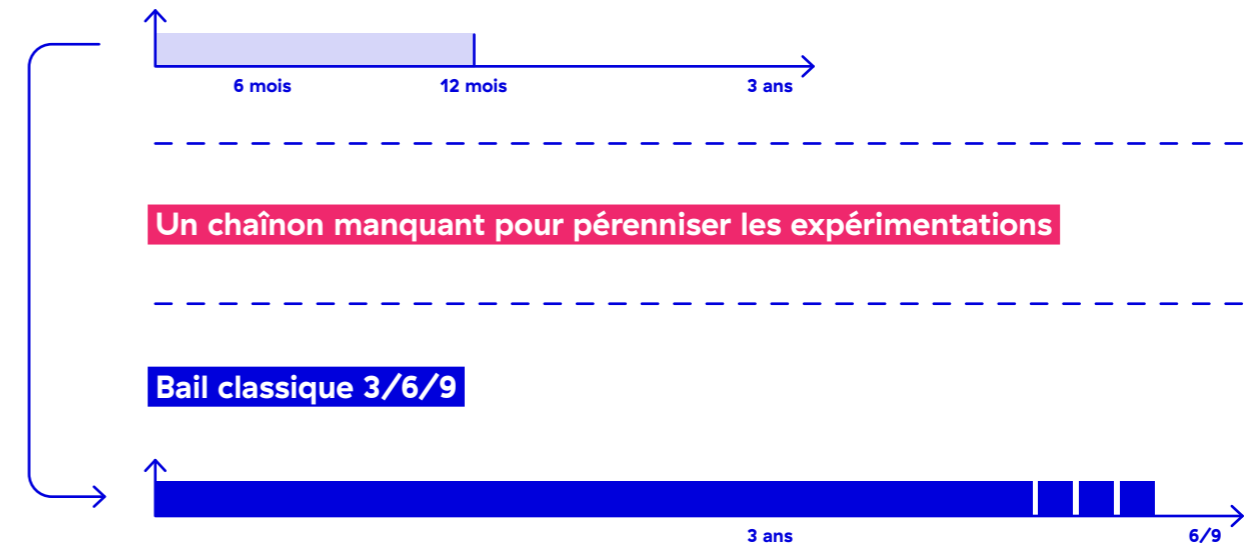
Jalon 2025 : 0 nouvelle acquisition ou 2 actifs en portefeuille → Objectif intermédiaire atteint

Résultat 2025 : 1 acquisition, 3 actifs en portefeuille (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





En 2025, trois actifs constituent le socle opérationnel de Novaxia Solid'R : le 43 Saint-Charles à Paris 15e, les Quais d'Ivry à Ivry-sur-Seine, et le B23 à Nanterre, acquis en juillet 2025 pour 6 M€. Cette troisième acquisition marque une étape décisive dans l'ancrage territorial de la foncière solidaire.

→ 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.



→ L'acquisition du B23 à Nanterre en juillet 2025 marque une étape décisive dans le développement de Novaxia Solid'R. Ce bâtiment accueillera des acteurs de l'ESS dans un modèle de location à loyers décotés sur une durée longue. La mise en exploitation est prévue pour 2028.

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.



Point de vue du Comité

« En intégrant Novaxia, je me demandais si l'entreprise à mission ne relevait pas davantage du discours que de la pratique. La réalité dissipe rapidement ce doute : les équipes sont investies et les exemples concrets. L'immobilier solidaire m'a particulièrement marqué. L'ESS subit de plein fouet le poids du foncier, et les occupations temporaires comme les tiers-lieux solidaires y répondent directement. La visite d'un site à Saint-Ouen a rendu cela tangible : difficile d'imaginer ces espaces, aujourd'hui vivants et habités par des artistes et associations, complètement vides et à l'abandon il y a encore peu. Pourtant, sur les 10 nouvelles occupations temporaires ciblées, seules 4 ont vu le jour. Non par manque de volonté, mais faute de foncier disponible. C'est là, selon nous, le vrai signal d'alerte : quand l'engagement existe mais que le marché ne laisse plus de place, l'objectif devient structurellement inatteignable. »

Fadel Nasfi, Directeur du Contrôle de Gestion du Groupe Novaxia



→ À Ivry-sur-Seine, les Quais d'Ivry accueillent depuis début 2025 des activités centrées sur l'économie circulaire et la seconde main, en partenariat avec Pali Pali. Ce site restera en occupation solidaire jusqu'à 2026, avant le lancement du projet d'aménagement définitif, illustrant la capacité de Novaxia Solid'R à créer rapidement de la valeur sociale et territoriale sur des actifs en attente de reconversion.





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



Jalon 2025 : Distribuer 100 % de fonds labellisés (ISR et/ou Finansol)

Résultat 2025 : 100% 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 | NEG

Cette SCPI est le premier fonds immobilier en France à avoir été labellisé ISR. La labellisation ISR, renouvelée en 2023 pour 3 ans, couvre le Cycle 2 (2024-2026). Le fonds est classifié Article 9 SFDR.

Novaxia | ONE

Ce fonds a obtenu le renouvellement de sa labellisation ISR en janvier 2024 pour 3 ans. 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. La labellisation ISR de Novaxia Vista a été renouvelée en septembre 2025 pour un nouveau cycle de 3 ans.

Objectif 9



Développer des logements issus du recyclage urbain d'actifs obsolètes

Jalon 2025 : 0 logement en projet

→ objectif intermédiaire dépassé

Résultat 2025 : 565 logements supplémentaires ✓

Remarque : Le jalon 2025 avait été fixé à zéro nouvelles acquisitions en raison du contexte de collecte. Grâce à deux acquisitions réalisées sur l'exercice, le bilan 2025 dépasse les attentes avec 565 nouveaux logements en développement, portant le total de la période 2023-2025 à plus de 5 000 logements en cours de recyclage urbain.

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 11 600 logements sont en cours de développement dans le cadre de projets de recyclage urbain, dont plus de 2 361 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).



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 2025 : 50 % TOP 1

Résultat 2025 : Novaxia VISTA n'a pas fait de nouvelles acquisitions en 2025



Point de vue du Comité

« a 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, bien que l'impact soit réel, la perception externe ne suit pas. Les institutionnels et les particuliers ne sont pas nécessairement sensibles à l'ensemble des engagements portés par la Mission. C'est à Novaxia de faire le pont, en faisant preuve de pédagogie, pour relier les convictions des ses parties prenantes à ses propres engagements. »

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

Objectif 11

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

Jalon 2025 : 10 % du parc immobilier de Novaxia NEO (périmètre constant en date du 31/12/2025) est dans le TOP15 % de son benchmark en performance énergétique → objectif intermédiaire dépassé

Résultat 2025 : 18 % en valeur de marché (sur le périmètre constant) ✓

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.

Depuis plusieurs exercices, le déploiement des capteurs connectés iQSpot — équipant désormais 89 % des actifs NEO — permet une connaissance fine des consommations de chaque immeuble. En 2025, la consommation énergétique des bureaux atteint 126 kWhEF/m²/an (vs 134 en 2024, soit -18 % depuis 2022).

En 2025, les CAPEX alignés sur la taxonomie représentent 79 % des dépenses d'investissement totales du fonds. Les travaux d'amélioration (GTB, isolation, pompes à chaleur, films solaires) s'intensifient, notamment sur les actifs néerlandais dont l'intensité carbone reste pénalisée par un mix électrique local 5 fois plus carboné qu'en France.



Engagements de gouvernance



© Mary-Lou Maurício



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 sommes 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.

Objectif 12

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

Jalon 2025 : 100 % des salariés du Groupe Novaxia formés aux bénéfices du recyclage urbain

→ objectif intermédiaire non atteint

Résultat 2025 : 56 % des salariés du Groupe Novaxia ont suivi une formation aux enjeux ESG ❌

Pour que Novaxia incarne pleinement sa mission, il est essentiel que chaque collaborateur dispose d'un socle commun de connaissances sur les enjeux climatiques et environnementaux. En 2025, la démarche de formation a évolué vers des modules sectoriels plus opérationnels, adaptés aux métiers. La formation à l'économie circulaire dispensée aux équipes de Novaxia Développement illustre cette ambition. Le taux de 56 % marque un palier intermédiaire lié à la recherche de formation adaptée à chaque profil et utile pour atteindre nos engagements.

Cette démarche s'inscrit dans une dynamique de fond : celle d'une entreprise qui assume sa responsabilité dans un secteur représentant 37 % des émissions mondiales de CO₂.

Objectif 13

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

Jaolon 2025 : 20 % soit 280 CGP
→ Objectif intermédiaire non atteint
Résultat 2025 : 16 % soit 222 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), 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.

En 2025, Novaxia a formé 222 conseillers en gestion de patrimoine, dans le cadre de sessions certifiantes organisées avec les associations professionnelles (ANACOFI) et via les obligations DDA. Ces formations permettent à nos partenaires distributeurs de valider leurs heures de formation continue tout en approfondissant leur compréhension de l'investissement à impact et des spécificités des fonds Article 9.



« 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



Objectif 14

Avoir un ratio de 20 % de financement à impact



Objectif 2025 : 20 %

→ Objectif atteint

Résultat 2025 : 24 % ✓

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 bancaiers 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.

En 2025, Novaxia a significativement progressé sur cet objectif avec un taux de 24 % de financement à impact, dépassant l'objectif de 20 %. Cette progression est portée par un prêt adossé au portefeuille de la SCPI Novaxia NEO, indexé sur un objectif de décarbonation. La dynamique engagée avec nos partenaires bancaires pour étendre les prêts fléchés ESG à d'autres typologies de financement commence à porter ses fruits.

Pour maintenir et élargir cette dynamique en 2026, les pistes à poursuivre sont de collaborer avec les acteurs du marché pour intégrer des objectifs ESG dans le financement des travaux sur les chantiers de développement.

Livraison du projet de recyclage urbain à Massy au premier semestre 2025



Le point de vue du comité

« La finance responsable a encore du chemin à parcourir pour être démocratisée. Sur le terrain, le constat est sans appel : moins de 10% des clients investisseurs évoquent spontanément le développement durable de leur placement. La pédagogie devient alors une responsabilité du secteur. Novaxia l'a compris : présenter aux CGP des cas concrets, portés par les équipes opérationnelles elles-mêmes, est bien plus efficace que le discours. La sincérité convainc là où les idées reçues bloquent. Le bilan des objectifs est contrasté. Sur les financements à impact, l'objectif est atteint. En revanche, la montée en compétences a choppe: seuls 56% des salariés ont été formés sur les 80% visés, et 222 CGP sensibilisés sur les 280 attendus. Ce n'est pas un désaveu de la démarche mais un rappel que la transformation culturelle est le chantier le plus long. »

Adeline Charles, fondatrice d'Akane Patrimoine



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.



Objectif 15

Déployer au moins une action ESG par an et par service

 **Objectif 2025** : 100 % des services déploient une action ESG
→ Objectif non atteint
Résultat 2025 : 0 % 

Dans le cadre de son objectif visant à déployer au moins une action ESG par an et par service, Novaxia a poursuivi en 2025 plusieurs initiatives mobilisant directement les collaborateurs et renforçant l'ouverture de l'entreprise à son écosystème associatif et territorial.

Tout d'abord, Novaxia a continué à développer la politique d'intensité d'usage de Station 45, en ouvrant les espaces de son siège en dehors des horaires de bureau à des acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) ainsi qu'à des partenaires de l'entreprise. Sur l'année, les portes de Station 45 se sont ouvertes à 51 reprises pour accueillir des structures extérieures, dont 76 % relevaient du secteur de l'ESS. Cette démarche a permis à de nombreuses associations d'organiser réunions, événements ou temps de convivialité dans des conditions adaptées à leurs besoins.

Pour aller plus loin, Novaxia a participé à la rédaction du guide sur l'intensité d'usage afin de proposer une solution pour optimiser les surfaces de bureaux vacantes.



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

À titre d'exemple, l'association Habitat et Humanisme a pu célébrer ses 80 ans dans les locaux de Novaxia, réunissant bénévoles, bénéficiaires et partenaires autour de cet événement symbolique.

Par ailleurs, dans la continuité du partenariat d'occupation temporaire initié depuis 2023 avec La Protection Civile, deux demi-journées de formation aux gestes de premiers secours ont été proposées aux collaborateurs de Novaxia. Cette initiative, largement saluée par les participants, a permis de sensibiliser les équipes à des compétences essentielles en matière de prévention et d'intervention d'urgence, tout en renforçant les liens entre les collaborateurs.

Ainsi, bien que l'ensemble des services n'ait pas directement porté une action ESG dédiée en 2025, plusieurs initiatives concrètes, transversales et fédératrices ont été déployées à l'échelle de l'entreprise, contribuant à diffuser les enjeux ESG au sein des équipes et des usages des espaces de travail.



Le point de vue du comité

« « Être exemplaire » implique, pour Novaxia, de faire vivre sa mission au quotidien grâce à l'engagement des équipes. Même si cet objectif n'a pas encore été pleinement atteint, le Groupe multiplie les initiatives pour sensibiliser ses collaborateurs. Ainsi, l'expérience de l'occupation temporaire a inspiré l'ouverture du siège en dehors des horaires de bureau, mais également l'organisation de formations aux premiers secours pour les collaborateurs, dispensées par la Protection Civile, résidente à Colombes. Être exemplaire, c'est aussi savoir aller chercher les synergies là où elles existent. »

Jean-Michel Royo,
Expert de l'immobilier





Tableau de synthèse : le BP à impact 2025

Critères ESG	Engagements statutaires	Objectifs opérationnels d'ici 2026	Résultat/Jalon 2023	Résultat/Jalon 2024	Résultat/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 %	73% / 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 %	83% / 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 m ² / >=0 m ²	96 225 m ² / >=0 m ²	93 107 m ² / >=0 m ²	>=0 m ²	>=0 m ²
		4. Atteindre 6,2 hectares renaturés (ou en cours de renaturation) embarqués	1,7 ha / 2,1 ha	0,34 ha / 0 ha	0,21 ha / 0 ha	**	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	4 / 10	10	40
		6. Insertion professionnelle sur les chantiers de Novaxia R (% de chantiers lancés avec des clauses d'insertion)	N/A	100 % / 80 %	100 % / 80 %	80 %	80 %
		7. Développer 4 tiers-lieux pérennes dédiés à l'impact et l'innovation	2 / 1	0 / 0	1 / 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 %	100 %
		9. Développer +7 000 logements issus du recyclage urbain (Novaxia R + Novaxia One)	4418 / 2 500	528 / 0	565 / 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
GOUVERNANCE	5 Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain	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 %	18 % / 10 %	20 %	20 %
		12. Former 80 % des salariés du Groupe Novaxia aux bénéfices du recyclage urbain	86 % / 80 %	96 % / 90 %	56 % / 80 %	80 %	80 %
		13. Former 25 % des CGP et distributeurs aux bénéfices du recyclage urbain	6 % / 10 % (87 / 140)	21 % / 15 % (296 / 210)	16 % / 20 % (222 / 280)	25 %	25 %
		14. Avoir un ratio de 20 % de financement à impact	46 % / 20 %	3 % / 20 %	24 % / 20 %	20 %	20 %
	6 Être exemplaire	15. Services Novaxia — Déploiement d'une action ESG / an par les services du Groupe	67 % / 100 %	0 % / 100 %	0 % / 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

En même temps que Novaxia célèbre ses 20 ans d'existence au service du recyclage urbain, la maturité du groupe peut également s'appuyer sur ses 5 ans d'expérience en tant qu'entreprise à mission. Le moment idéal pour le Comité de dresser un bilan riche en enseignements. Pour ce second cycle 2023–2025, les résultats concrets sont au rendez-vous :

- +17 000 logements en conception,
- +100 000 m² de pleine terre qui seront régénérés en coeur de ville grâce à la thèse d'investissement Recyclage Urbain (ZAN+),
- 24 % de financement à impact,
- le respect de la trajectoire carbone de la SCPI Novaxia NEO pour s'aligner aux Accords de Paris,
- 3 actifs Solid'R pérennisés.

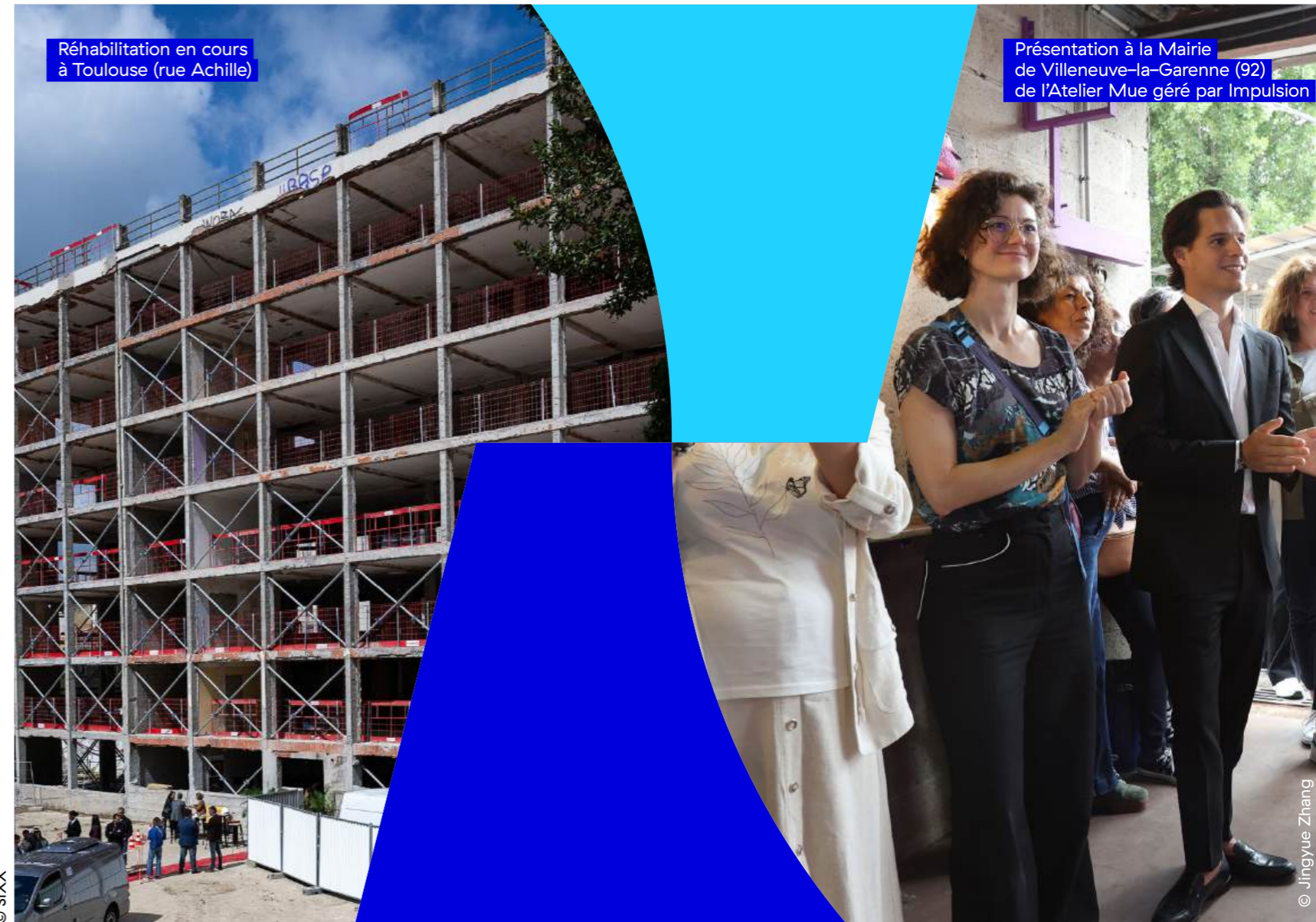
Le BP à Impact 2025 affiche 8 objectifs atteints ou dépassés sur 14 évalués. La mission a par ailleurs prouvé sa valeur comme outil de cohésion interne, participant à dessiner l'ADN et le sentiment d'appartenance au groupe.

Le Comité identifie néanmoins quelques décalages structurels qui révèlent que la mission reste insuffisamment visible pour les acteurs extérieurs et occasionnent des frictions qui freinent son déploiement. Certaines parties prenantes restent indifférentes aux engagements ESG, ou les perçoivent comme une contrainte. Leur formulation actuelle, aux tournures techniques, peuvent expliquer ce phénomène. Par exemple, parler de Taxonomie Européenne

à une collectivité locale a beaucoup moins de poids que de préciser que nos actions intègrent la capacité de réversibilité ou d'adaptabilité de nos résidences étudiantes, qui au besoin, pourraient se transformer au profit d'autres utilisateurs. La mission a probablement adopté une tournure trop confidentielle, tournée vers l'interne : produite pour soi plutôt que mise au profit de chaque interlocuteur.

Sur le fond, le Comité s'accorde sans ambiguïté : les convictions de mission doivent être maintenues. Le contexte actuel de «green bashing» est temporaire ; Novaxia gagnera à rester en avance de phase. Le Comité recommande en revanche d'ajuster le calibrage des ambitions pour mieux s'adapter aux fluctuations de marché. Des objectifs plus précis, valent mieux que des jalons trop élevés qui fragilisent la crédibilité. Un ajustement qui permettra de continuer d'intégrer et de motiver les équipes du Groupe à leur mise en œuvre.

La mission de Novaxia n'est pas un habillage : c'est un cadre opérationnel qui oriente les décisions d'investissement et de gestion. Les fondations posées depuis 2021 tiennent. Le Comité aborde le prochain cycle avec la conviction que la bascule vers une mission davantage tournée vers ses interlocuteurs constituera le levier de différenciation des années à venir.





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 Cléret 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.



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.



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.



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. En 2026, Marie a quitté le Labo de l'ESS pour rejoindre une nouvelle aventure et a choisi de renoncer à son mandat au Comité de Mission de Novaxia.

 **Novaxia**

 **Novaxia**
Investissement

 **Novaxia**
Développement

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