



Article 9  
SFDR

# Reporting ESG 2023



NOUS SOMMES FIERS  
DE VOUS PRÉSENTER  
LE TROISIÈME

**RAPPORT**

**EXTRA-FINANCIER**

**DE NOVAXIA ONE**

# Une Vision

Une politique d'investissement et de gestion qui vise à concilier investissement responsable et rentabilité !

En choisissant Novaxia One, vous avez exprimé votre volonté d'agir positivement pour développer la ville de demain. Grâce à votre investissement, vous contribuez à la réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et participant à répondre à la pénurie de logements. Novaxia One permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières au bénéfice du plus grand nombre.

Créer de la valeur sociale et environnementale par le recyclage urbain

La politique d'investissement de Novaxia One vise à investir dans des actifs immobiliers obsolètes, vacants ou des friches polluées et de les transformer en créant de la valeur environnementale et sociale : dépollution d'anciennes friches industrielles, réhabilitation de bâtiments obsolètes, lutte contre l'artificialisation des sols et création d'espaces favorables à la biodiversité, création de logements sociaux et intermédiaires, développement de l'occupation solidaire par la mise à disposition des biens vacants à des acteurs à impact et aide à l'insertion sociale.

6 Objectifs de performance ESG (mission)

Nous avons fixé 6 objectifs de performance couvrant les 3 domaines (Environnement, Social, Gouvernance) sur la base des engagements d'Entreprise à Mission du Groupe Novaxia.

**1) Transitionner de l'immobilier obsolète vers de l'immobilier bas carbone :** Novaxia ONE recycle des passoires thermiques en logements à faible consommation énergétique & carbone, poursuivant l'alignement à la Taxonomie Européenne.

**2) Renaturer les territoires et y intégrer la biodiversité :** Novaxia ONE poursuit l'objectif ZAN+ ;

**3) Apporter une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires :** Novaxia ONE a mis à disposition auprès d'acteurs à impact 7 bâtiments depuis sa création.

**4) Concevoir et distribuer des fonds sur des thématiques d'impact :** Novaxia ONE transitionne l'immobilier vers des bâtiment performant, dans l'optique d'atténuer leur impact environnemental. Le fonds est labélisé ISR et catégorisé Article 9 du règlement SFDR.

**5) Sensibiliser et associer le plus grand nombre à l'impact :** Novaxia ONE embarque l'ensemble des acteurs de ses projets vers une transition à impact (CGP, distributeur, promoteur, property manager, locataires...).

**6) Intégrer l'impact dans l'ADN de chaque service du Groupe Novaxia.**

La performance extra-financière comme performance de fonds

Novaxia ONE, c'est :

- 29 projets en direct en 2023 ;
- Plus de 4 500 logements performants en création ZAN en recyclant des actifs obsolètes ;
- Plus de 30 000 m<sup>2</sup> de pleine terre en cours de développement en zone urbaine.

Lorsque cela est possible, nos actifs vacants sont prêtés pendant toute la durée du portage à des associations lors d'une occupation solidaire.

Novaxia a ainsi permis de rendre utile plus de 52 300 m<sup>2</sup>, bénéficiant à plus de 220 000 personnes.



Directoire de Novaxia  
Investissement



# Méthodes et définition



## Quelle est la stratégie d'investissement durable de Novaxia ONE ?

### Article 9 - SFDR :

A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia ONE se donne pour objectif de transitionner l'immobilier énergivore en bâtiment performant sur le plan environnemental, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et participant à répondre à la pénurie de logements.

### Stratégie ISR :

Novaxia ONE s'engage à améliorer les performances ESG de chacun de ses actifs à partir de KPI définis dans une grille d'analyse sur les trois piliers suivants.

- Environnement : Energie, carbone, biodiversité, pollution, déchet, eau...
- Social : Proximité aux transports en commun, confort, insertion professionnelle...
- Gouvernance : engagement des parties prenantes, gestion des risques climatiques...

## Les évaluations ESG et leur évolution ?

Novaxia ONE réalise des opérations de recyclage urbain. Au cours de la vie du projet, son évaluation ESG évolue à chacune des étapes clés. Elle commence généralement très bas à l'acquisition et ensuite les critères sont réévalués au fur et à mesure des étapes du projets :



## La Taxonomie Européenne ?

La commission européenne a pour objectif d'orienter les investissements vers des activités réellement durable pour l'environnement. Pour ce faire, elle a mise en place une classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement. Concrètement, Novaxia ONE doit prendre en compte un certain nombre de critères techniques précis dans la conception de ses projets de recyclage urbain afin de pouvoir garantir son alignement à la Taxonomie en réponse à l'objectif « d'atténuation du changement climatique ».

## Avoir un bilan ZAN ?

Novaxia ONE poursuit l'objectif de zéro artificialisation nette des sols et donc d'avoir un bilan ZAN. Novaxia bâtit sur des terres déjà artificialisées en milieu urbain et renature ces parcelles grises en les désartificialisant. Le bilan ZAN revient à comparer la surface végétale au sol avant-projet et après projet. Si le bilan est positif cela veut dire qu'on a renaturé la parcelle.

## La performance énergétique ?

La performance énergétique évaluée dans les indicateurs correspond aux consommations énergétiques théoriques du bâtiment (scope 1 et 2) présentes dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) ou estimée sur la base de la performance théorique du bâti.

## La performance environnementale ?

La performance environnementale évaluée dans les indicateurs correspond aux émissions de CO<sub>2e</sub> dues aux consommations énergétiques réelles du bâtiment (scope 1 et 2), qui diffèrent de la performance énergétique du bâti car évoluent en fonction de l'usage de l'actif et de la rigueur climatique extérieure. Novaxia ONE s'engage à améliorer significativement la performance environnementale par mètre carré entre l'actif existant et le nouveau projet.

# Le mieux est l'ami du bien

29

Projets immobiliers<sup>1</sup>

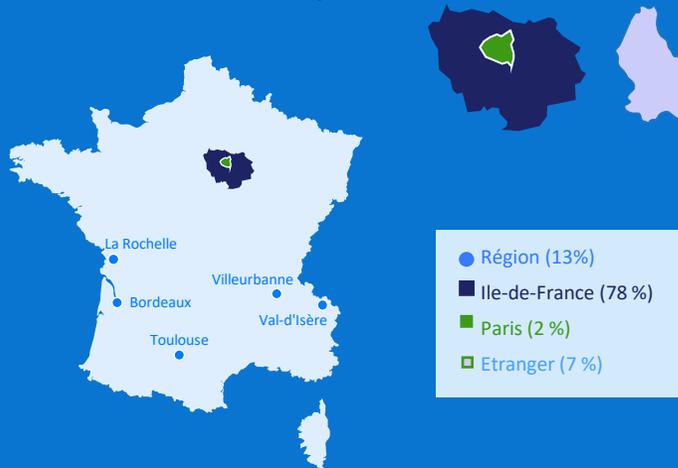
410 000 m<sup>2</sup>

De surface projetée

<sup>1</sup> Hors promesses, périmètre ISR au 31/12/2023

## Présence de Novaxia ONE en France

(en % des fonds propres investis)<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Sur la base des valeurs du 06/2023

## Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

40 / 100



+ 34  
VS ÉVALUATION  
INITIALE

- 23  
VS ÉVALUATION  
CIBLE (63/100)

DOMAINE ESG	CRITÈRE	VALEUR INITIALE	VALEUR PROJETS 2023	EVOLUTION
Environnement	Part de projets de réhabilitation partielle ou totale		23 %	
Environnement	Bilan Pleine terre *	16 000 m <sup>2</sup>	47 200m <sup>2</sup>	+ 31 200m <sup>2</sup>
Environnement	Performance énergétique (kWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup> .an)	200	59	- 151
Environnement	Performance énergétique (kgCO <sub>2</sub> e /m <sup>2</sup> .an)	25	6	- 21
Social	Nombre de logements créés		+ 4 650	
Social	Nombre de logements sociaux créés		+ 894	
Social	Proximité aux transports en commun (<500m)		411 m 81 % transports publics ferrés	
Social	L'actif est-il accessible au PMR		69 %	
Gouvernance	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire *	7		+ 3 en 2023
Gouvernance	Projets dont les contrats de construction inclus des clauses d'insertion professionnelle		16 % 2 230 heures	

\* Les critères avec une astérisque surperforment par rapport à notre benchmark  
→ Les % et les moyennes du fonds sont calculés en valeurs d'actifs, et rationalisé par m<sup>2</sup> pour les indicateurs énergétiques et carbonés

# Des données ordonnées



Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

40 / 100



+ 34  
VS ÉVALUATION INITIALE

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2023 (/100)	PHASE PROJET
Clichy, Olof Palme	Résidentiel	6	9	En montage
Saint Denis, La Briche	Résidentiel	6	16	En montage
Puteaux, Wallace	Résidentiel	6	16	En montage
Bezons, Rameau	Résidentiel	8	26	En montage
Noisy le Grand, Passerelle	Résidentiel	3	9	PC déposé
Luxembourg, Hesperange	Résidentiel	4	10	PC déposé
Nanterre, Egalité	Résidentiel	3	9	PC déposé
Arcueil, Aristide Briand	Résidentiel	9	18	PC déposé
Villeneuve-la-Garenne	Mixte	3	23	PC déposé
Boulogne-Billancourt, Gallo	Tertiaire	5	53	PC obtenu
Paris, Caillaux	Résidentiel	5	53	PC obtenu
Villeurbanne, Tonkin	Résidentiel	8	57	PC obtenu
La Rochelle	Résidentiel	8	69	PC obtenu
Toulouse, rue Achille	Résidentiel	8	69	PC purgé
Aubervilliers, Rechossière	Résidentiel	6	48	PC purgé
St Germain en Laye	Mixte	7	71	PC purgé
Antony	Résidentiel	4	47	PC purgé

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2023 (/100)	PHASE PROJET
Saint Jean de Braye	Tertiaire	3	54	PC purgé
Maisons-Alfort, Cadiot	Résidentiel	2	51	Travaux
Clichy, Boréales	Résidentiel	6	56	Travaux
Val d'Isère	Résidentiel	7	48	Travaux
Massy, Galvani	Résidentiel	4	54	Travaux
Neuilly, Peretti	Résidentiel	9	62	Travaux

## & des promesses de projets suivies

ACTIFS en promesse	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2023 (/100)	PHASE PROJET
Alfortville	Résidentiel	4	63	PC obtenu
Saint-Ouen, ZAC des Docks	Résidentiel	6	12	PC déposé
Paris, Hôtel-Dieu	Mixte	6	12	En Montage

Les évaluations sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancement des projets

Evaluation minimale Projets de logements = 51 ; Projets Tertiaire = 44

# Des projets livrés



Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

52 / 100



+ 45  
VS ÉVALUATION INITIALE

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG A LA LIVRAISON (/100)	Surface du bâtiment obsolète (m²)	Surface transformée (m²)	Réhabilitation	Performance énergétique (kWh <sub>ef</sub> /m².an)		Surface de pleine terre (m²)	Nombre de logements créés	Dont logements sociaux	Occupation temporaire
							Initiale	Finale				
Levallois-Perret, Jaurès <sup>2</sup>	Résidentiel	5	42	6 650	6 674	Non	220	78	161	110	0	Non <sup>3</sup>
Bagneux, Aristide Briand <sup>2</sup>	Résidentiel	11	53	15 489	18 878	Non	60	70	1 692	402	47	Non <sup>3</sup>
Bagnolet, Gallieni <sup>2</sup>	Tertiaire	6	58	3 462	25 783	Non	233	53	1 003	0	0	Oui
Bordeaux, Marionneau <sup>1</sup>	Résidentiel	4	54	4 070	5 142	Oui	157	67	450	21	0	Non
Paris, Desnouettes <sup>1</sup>	Résidentiel	7	54	3 741	4 042	Oui	195	76	0	45	0	Non <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ces projets sont toujours en portefeuille de NOVAXIA ONE au 31/12/2023

<sup>2</sup> Ces projets sont sortis du portefeuille de NOVAXIA ONE au 31/12/2023

<sup>3</sup> La stratégie d'occupation temporaire a été développée a posteriori de l'acquisition de ces actifs.

## Les icones sur les fiches actifs ?



TOP 5 m<sup>2</sup>



TOP 5 ESG



TOP 5 à  
booster

Ces icones permettent de repérer dans les fiches projets présentés par la suite, les 5 plus gros projets en termes de m<sup>2</sup> projetés, les 5 projets avec l'évaluation ESG la plus basse et les 5 projets avec l'évaluation ESG la plus haute.

# NOS FICHES PROJETS



TOP 5 m<sup>2</sup>

# Villeneuve la Garenne

Recyclage d'un site d'activité obsolète en logements et en aménités en cohérence avec les besoins des citoyens, tout en créant de la pleine terre.

## Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

### ÉVALUATION ESG :

**26** / 100

ÉVALUATION INITIALE <sup>1</sup>

**3** / 100

ÉVALUATION CIBLE <sup>2</sup>

**72** / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



APRES  
79 000m<sup>2</sup> transformés



### Phase du projet

En montage

### Réhabilitation ?

Non pertinente

### Bilan ZAN vs. État initiale

+ 9 000 m<sup>2</sup>

### Création de logements ?

Oui

### Nbr de logements

+ 2 000

### Nbr de logements sociaux

+ 90

### Occupation temporaire

Non

### Insertion professionnelle

Prévu en phase chantier



TOP 5 m<sup>2</sup>

# Bezons, Louis Rameau

Recyclage de locaux d'activité obsolètes et de bureaux des années 1970 en logements, permettant de requalifier ce quartier en créant plus de 3 000m<sup>2</sup> de pleine terre.



APRES  
40 000m<sup>2</sup> transformés

Perspective du projet  
non disponible

## Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

### ÉVALUATION ESG :

**26** / 100

ÉVALUATION  
INITIALE <sup>1</sup>

**8** / 100

ÉVALUATION  
CIBLE <sup>2</sup>

**60** / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

Phase du projet

En montage

Réhabilitation ?

Non pertinente

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 3 069 m<sup>2</sup>

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

+ 573

Nbr de logements sociaux

+ 172

Occupation temporaire

Non

Insertion professionnelle

Prévu en phase chantier



TOP 5 m<sup>2</sup>

# Saint Denis, La Briche

Recyclage d'une friche dans le cadre d'une mutation générale du quartier pour créer des logements. Le projet permettra de construire 581 logements tout en recréant des espaces favorables à la biodiversité.

## Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

### ÉVALUATION ESG :

**16** / 100

ÉVALUATION  
INITIALE <sup>1</sup>

**6** / 100

ÉVALUATION  
CIBLE <sup>2</sup>

**76** / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

### Phase du projet

En montage

### Bilan ZAN vs. État initiale

+ 4 720 m<sup>2</sup>

### Nbr de logements

+ 581

### Occupation temporaire

Non

### Réhabilitation ?

Non pertinente

### Création de logements ?

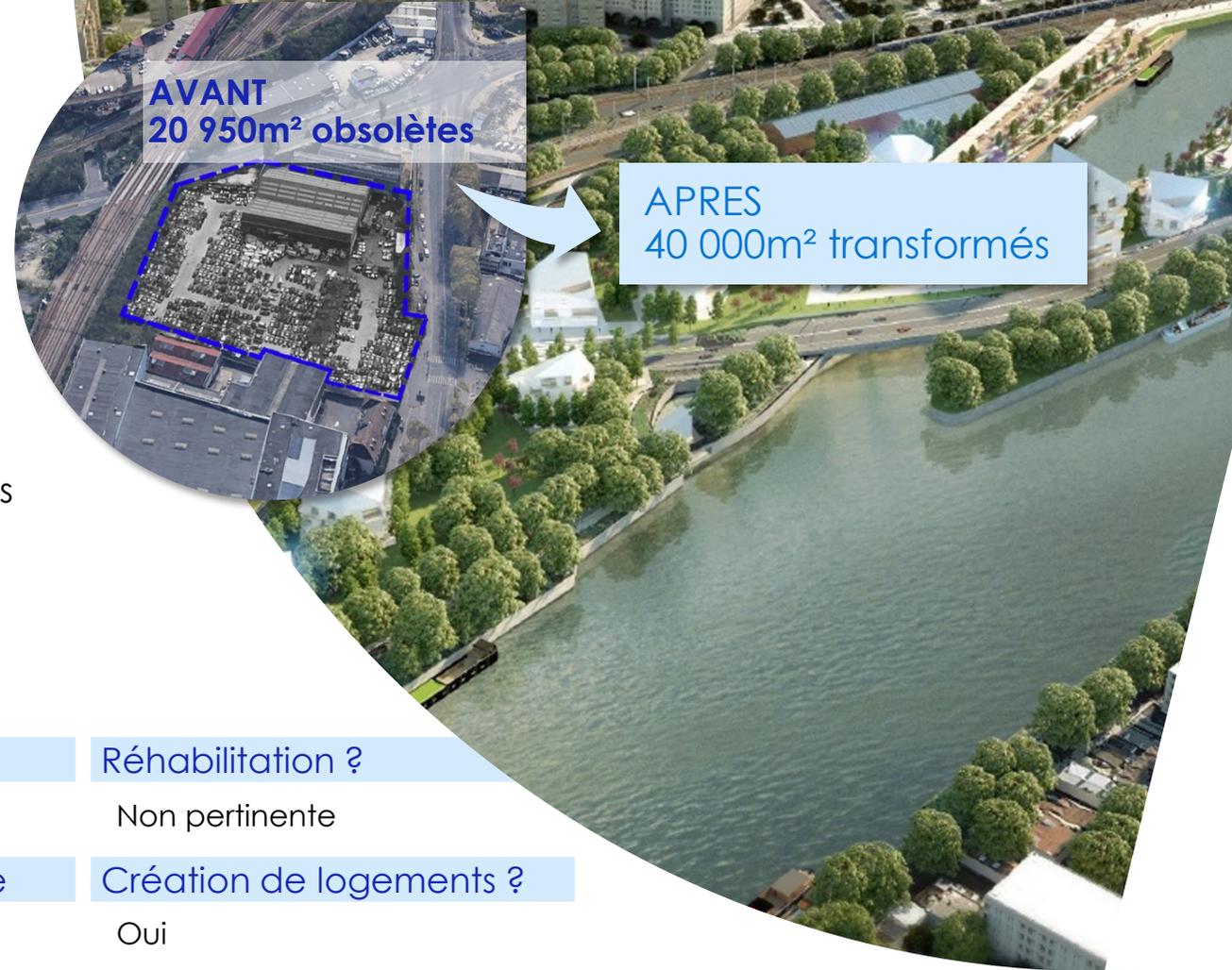
Oui

### Nbr de logements sociaux

+ 291

### Insertion professionnelle

A l'étude



AVANT  
20 950m<sup>2</sup> obsolètes

APRES  
40 000m<sup>2</sup> transformés



TOP 5 m<sup>2</sup>  
&  
à booster

# Nanterre, Egalité

Recyclage de bureaux vacants en logements de haute performance énergétique, par la rénovation de l'intégralité du bâtiment, permettant une réduction d'émissions de CO<sub>2</sub> conséquente.

## Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

### ÉVALUATION ESG :

**16** / 100

ÉVALUATION  
INITIALE <sup>1</sup>

**4** / 100

ÉVALUATION  
CIBLE <sup>2</sup>

**74** / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



APRES  
30 000m<sup>2</sup> transformés

Perspective du projet  
non disponible

Phase du projet

PC déposé

Réhabilitation ?

Totale

Bilan ZAN vs. État initiale

Pas d'artificialisation

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

+ 445

Nbr de logements sociaux

+ 178

Occupation temporaire

A l'étude

Insertion professionnelle

A l'étude



TOP 5 m<sup>2</sup>  
&  
à booster

# Saint-Ouen, ZAC des Docks

Recyclage d'une friche industrielle désaffectée en logements. En s'intégrant à la revitalisation de la ZAC des Docks, le projet artificialisera de la terre, principalement des terres potentiellement polluées pour recréer 3500m<sup>2</sup> d'espace vert, dont 2 700m<sup>2</sup> de pleine terre.

## Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

### ÉVALUATION ESG :

**12 / 100**

ÉVALUATION  
INITIALE <sup>1</sup>

**6 / 100**

ÉVALUATION  
CIBLE <sup>2</sup>

**64 / 100**

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

### Phase du projet

En montage

### Bilan ZAN vs. État initiale

- 50 m<sup>2</sup> de pleine terre

### Nbr de logements

+ 385

### Occupation temporaire

Non

### Réhabilitation ?

Non pertinente

### Création de logements ?

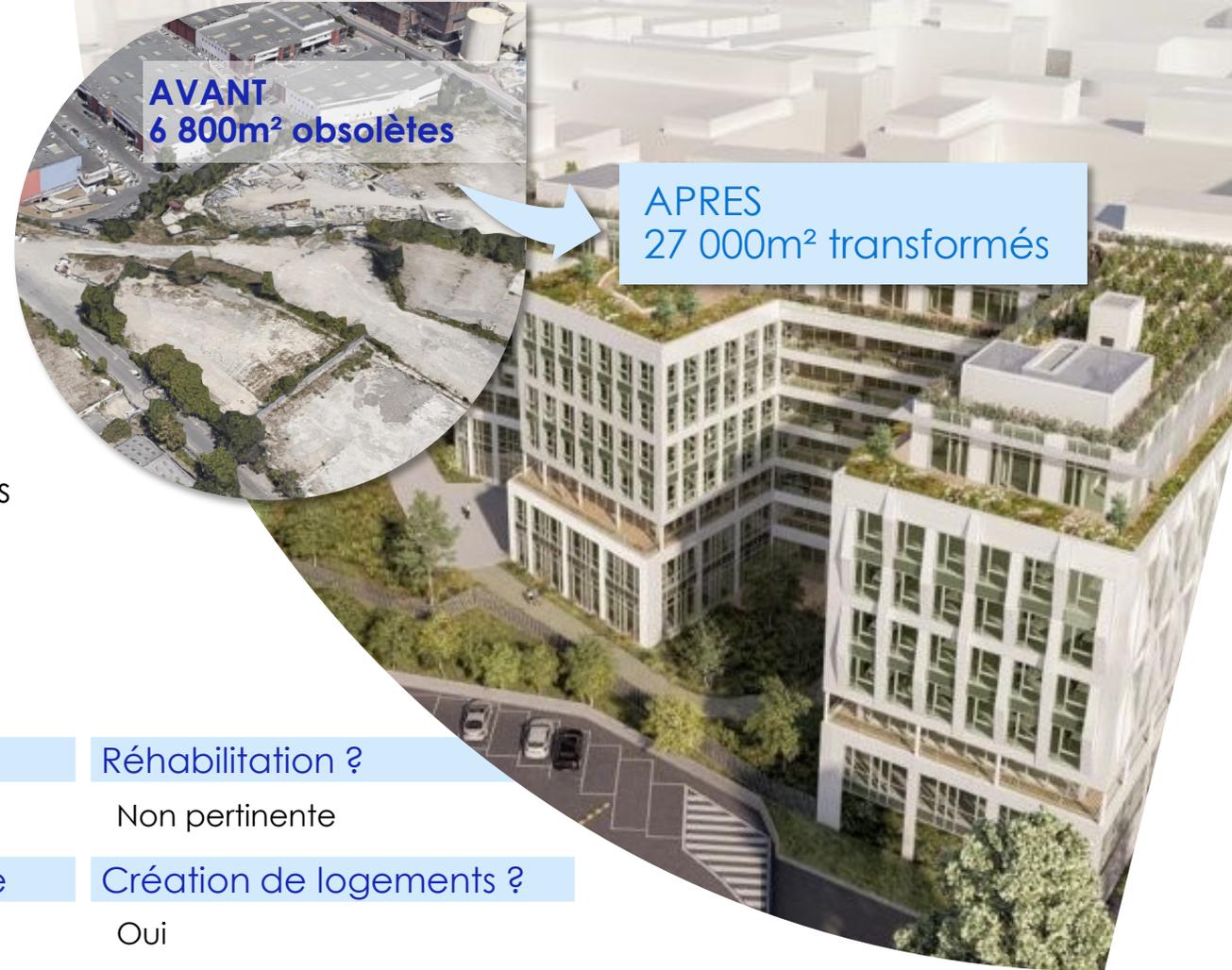
Oui

### Nbr de logements sociaux

+ 99

### Insertion professionnelle

A l'étude



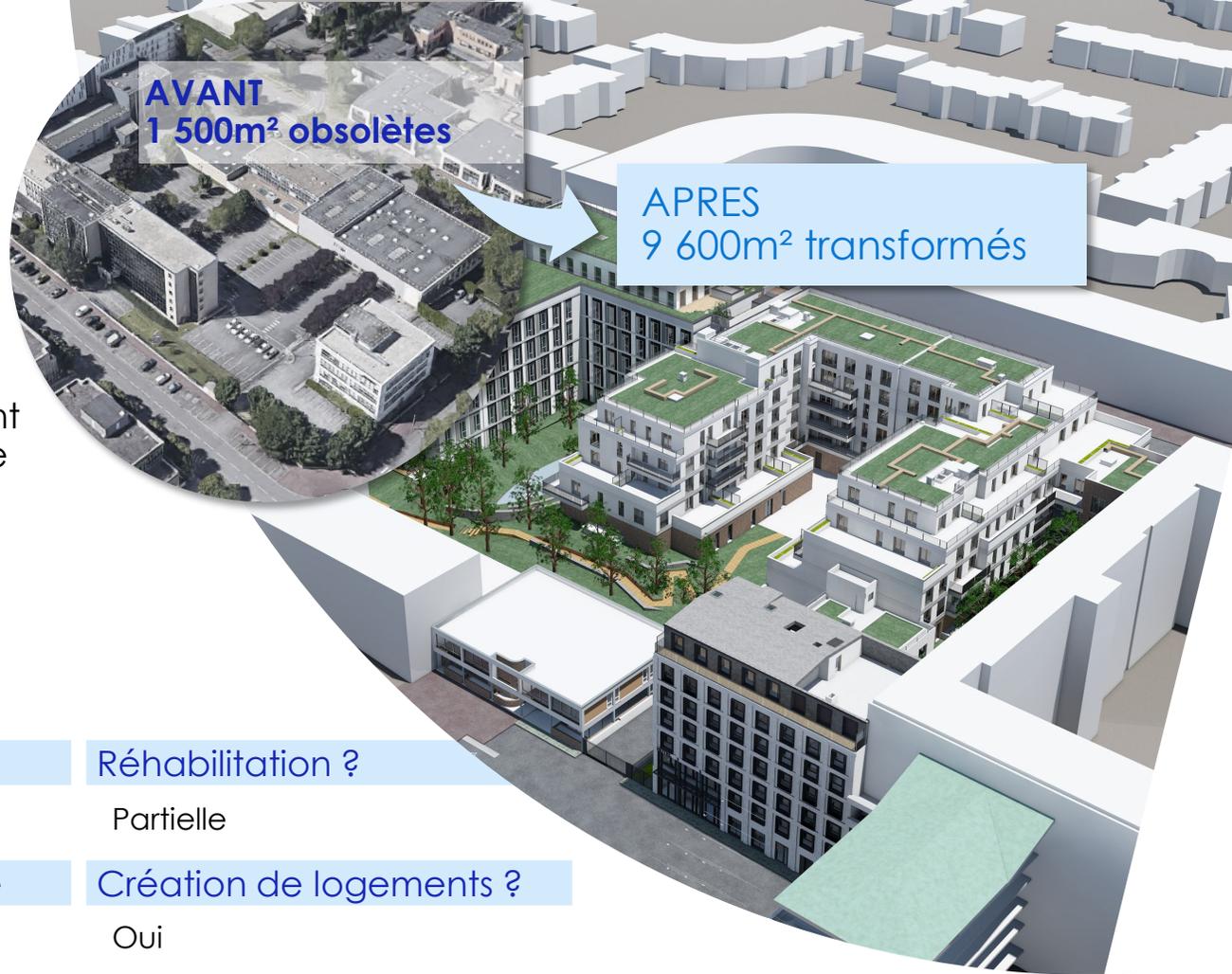
AVANT  
6 800m<sup>2</sup> obsolètes

APRES  
27 000m<sup>2</sup> transformés



# Saint-Germain en Laye

Recyclage de bureaux obsolètes en un projet mixte incluant la création de logements, avec la création de + 1 300m<sup>2</sup> de pleine terre à seulement 6 min à pied d'une gare.



## Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

### ÉVALUATION ESG :

**71 / 100**

ÉVALUATION INITIALE <sup>1</sup>

**7 / 100**

ÉVALUATION CIBLE <sup>2</sup>

**78 / 100**

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

### Phase du projet

PC obtenu

### Réhabilitation ?

Partielle

### Bilan ZAN vs. État initiale

+ 1 100 m<sup>2</sup>

### Création de logements ?

Oui

### Nbr de logements

+ 73

### Nbr de logements sociaux

+ 18

### Occupation temporaire

Réalisée

### Insertion professionnelle

Prévu en phase chantier



# La Rochelle

Recyclage d'une clinique vacantes, au centre-ville de La Rochelle et desservie par les transports en commun à ses pieds, en une résidence pour séniors. La typologie de destination et la forme du projet a été voté avec les riverains pour répondre aux besoins du quartier.

## Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

### ÉVALUATION ESG :

**69** / 100

ÉVALUATION INITIALE <sup>1</sup>

**8** / 100

ÉVALUATION CIBLE <sup>2</sup>

**74** / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



AVANT  
8 800m<sup>2</sup> obsolètes

APRES  
9 000m<sup>2</sup> transformés

### Phase du projet

PC obtenu

### Réhabilitation ?

Partielle

### Bilan ZAN vs. État initiale

+ 3 400 m<sup>2</sup>

### Création de logements ?

Oui

### Nbr de logements

+ 150

### Nbr de logements sociaux

+ 8

### Occupation temporaire

Réalisée

### Insertion professionnelle

Prévu en phase chantier



# Toulouse, Rue Achille

Recyclage d'une clinique vacante en une résidence pour seniors et étudiants, et la renaturation de cette parcelle au cœur de Toulouse avec la création de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de pleine terre.

## Aligné à la Taxonomie ?

Non prévu

### ÉVALUATION ESG :

**69** / 100

ÉVALUATION  
INITIALE <sup>1</sup>

**8** / 100

ÉVALUATION  
CIBLE <sup>2</sup>

**83** / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



### Phase du projet

PC obtenu

### Réhabilitation ?

Partielle

### Bilan ZAN vs. État initiale

+ 2 300 m<sup>2</sup>

### Création de logements ?

Oui

### Nbr de logements

+ 140

### Nbr de logements sociaux

+ 15

### Occupation temporaire

Réalisée

### Insertion professionnelle

Prévu en phase chantier



# Alfortville

Recyclage d'une ancienne friche industrielle SNCF en vue d'une transformation en logements, avec dépollution et revalorisation du terrain permettant de créer plus de 3 000m<sup>2</sup> de pleine terre.

## Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

### ÉVALUATION ESG :

**63** / 100

ÉVALUATION INITIALE <sup>1</sup>

**4** / 100

ÉVALUATION CIBLE <sup>2</sup>

**62** / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



APRES  
22 000m<sup>2</sup> transformés



### Phase du projet

PC obtenu

### Réhabilitation ?

Non pertinente

### Bilan ZAN vs. État initiale

+ 3 200 m<sup>2</sup>

### Création de logements ?

Oui

### Nbr de logements

+ 338

### Nbr de logements sociaux

+ 20

### Occupation temporaire

Non

### Insertion professionnelle

A l'étude



# Neuilly, Peretti

Recyclage d'un immeuble peu performant énergétiquement en logements (dont logements sociaux) à faibles émissions, c'est-à-dire 3x moins d'émissions de CO<sub>2</sub> attendues.

## Aligné à la Taxonomie ?

Non prévu

### ÉVALUATION ESG :

# 62 / 100

ÉVALUATION INITIALE <sup>1</sup>

9 / 100

ÉVALUATION CIBLE <sup>2</sup>

54 / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



### Phase du projet

En travaux

### Réhabilitation ?

Non possible (déjà démolé)

### Bilan ZAN vs. État initiale

Pas d'artificialisation

### Création de logements ?

Oui

### Nbr de logements

+ 56

### Nbr de logements sociaux

+ 26

### Occupation temporaire

Non

### Insertion professionnelle

En cours



# Clichy, Olof Palme

Recyclage d'un ensemble de bâtiments de bureaux pour développer un projet de logements. Ce projet permettra de créer près de 300 logements à seulement 8 min à pied du métro et RER.

## Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

### ÉVALUATION ESG :

9 / 100

ÉVALUATION INITIALE <sup>1</sup>

6 / 100

ÉVALUATION CIBLE <sup>2</sup>

66 / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



APRES  
17 000m² transformés

Perspective du projet non disponible

Phase du projet	Réhabilitation ?
En montage	Non
Bilan ZAN vs. État initiale	Création de logements ?
Pas d'artificialisation	Oui
Nbr de logements	Nbr de logements sociaux
+ 292	0
Occupation temporaire	Insertion professionnelle
A l'étude	A l'étude



# Noisy-le-Grand, Passerelle

Recyclage d'un site tertiaire obsolète en bâtiments résidentiels. Le projet permet de construire + 400 logements tout en renaturant + 4 100m<sup>2</sup> de pleine terre.



APRES  
24 700m<sup>2</sup> transformés

Perspective du projet non disponible

## Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

### ÉVALUATION ESG :

9 / 100

ÉVALUATION INITIALE <sup>1</sup>

3 / 100

ÉVALUATION CIBLE <sup>2</sup>

56 / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

Phase du projet

PC déposé

Réhabilitation ?

Non pertinente

Bilan ZAN vs. État initiale

+4 000 m<sup>2</sup>

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

+ 410

Nbr de logements sociaux

0

Occupation temporaire

Non

Insertion professionnelle

A l'étude



TOP 5 à booster

# Luxembourg, Hesperange

Recyclage d'une zone d'activité vieillissante dans un quartier en mutation en logements performants énergétiquement.

## Aligné à la Taxonomie ?

Non prévu

### ÉVALUATION ESG :

**10** / 100

ÉVALUATION INITIALE <sup>1</sup>

**4** / 100

ÉVALUATION CIBLE <sup>2</sup>

**64** / 100

<sup>1</sup> Etat de l'actif à son acquisition

<sup>2</sup> Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



AVANT  
9 500m<sup>2</sup> obsolètes

APRES  
11 000m<sup>2</sup> transformés

Phase du projet

PC déposé

Réhabilitation ?

Non pertinente

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 406 m<sup>2</sup>

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

+ 94

Nbr de logements sociaux

0

Occupation temporaire

Non

Insertion professionnelle

A l'étude

# L'IMMOBILIER SOLIDAIRE, QUEL IMPACT ?

# Occupations solidaires

## Tour d'horizon

De l'économie circulaire, au renforcement du lien social, des premiers secours à l'incubateur pour la santé

En 2023, **Novaxia One** a mis à disposition **6 lieux** avec gratuité de loyer sur une surface cumulée de près de **20 000 m<sup>2</sup>**.

La diversité des activités accueillies correspond à celle des biens à disposition, allant de la maison de ville à l'entrepôt désaffecté.



- **La Rochelle** : Tiers-lieux familial
- **Saint-Germain** : Ressourcerie
- **St-Jean-de-Braye** : Ressourcerie
- **Antony** : Stockage artistique
- **Aubervilliers** : Protection Civile
- **Hotel dieu Paris** : incubateur santé



Allée du Mail, La Rochelle  
Maison



### Le Croisée, tiers-lieu familial

Cette maison vide a été ravivée pendant 1 an par divers ateliers, brocantes, brunch et concerts.

**2300 personnes** ont pu profiter de ce lieu paisible, inventé par une association nouvellement créée, qui a pu expérimenter ce concept nouveau à La Rochelle.

- **200 dons** à des personnes vulnérables
- **210 événements**
- **20m<sup>3</sup>** d'objets revalorisés



Rue Rechossière, Aubervilliers  
Ancienne salle de sport



### La Protection Civile, stockage de matériel

Lauréate pour encadrer les premiers secours des jeux-olympiques, la Protection Civile a vu son **besoin de stockage** considérablement augmenté pour 2024.

L'espace mis à disposition à Aubervilliers est à la fois idéalement situé, aux bonnes dimensions et disponibles sur la période nécessaire.

# LE RECYCLAGE URBAIN AVEC ONE Quel impact ?

# La stratégie ZAN+

## Novaxia ONE renature votre ville

CRÉER DE LA PLEINE TERRE OÙ IL N'Y EN AVAIT PAS

L'EXEMPLE D'UN PROJET  
à Aubervilliers

31 000 m<sup>2</sup>

De pleine terre en projet

ET

67%

De projets ZAN+



4% de pleine terre

En moyenne par parcelle à l'acquisition



15% de pleine terre

En moyenne par parcelle sur nos projets

L'existant :  
Une parcelle artificialisée



0%

de pleine terre

Grâce au projet :  
Une parcelle renaturée

250m<sup>2</sup> de pleine terre créée



+ 12%

De bilan ZAN

# ? Le recyclage urbain face au changement climatique



## Cas concret à Aubervilliers :

Notre projet est localisé dans une zone très exposée aux effets des îlots de chaleurs urbains.

Cf. Carte ci-contre  
Echelle croissante en vulnérabilité aux vagues de chaleur, du bleu au rouge, évaluée selon 14 critères par l'Institut Paris Région



Vous voulez mieux comprendre comment créer de la pleine terre en ville est une solution aux enjeux de durabilité ?



**(Re)découvrez le Livre Vert de Novaxia**

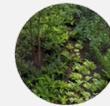
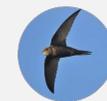
HOP

## La solution Novaxia ?

**Le recyclage urbain** pour transformer cet îlot de chaleur en **îlot de fraîcheur**.

**+ de nature sur la parcelle grâce au projet, pour augmenter les bienfaits écologiques**  
Intégrer au projet des espaces végétalisés qui captent l'eau et permettent l'évapotranspiration et le rafraîchissement de l'air

**+ d'espace pour accueillir la biodiversité en ville**



# Maîtriser son bilan Carbone

## MÉTHODOLOGIE DE CALCUL

### Phase de rendement :

 **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.

### Phase de développement :

**Scope 1** : Non pertinent pour un projet de développement.

**Scope 2** : Non pertinent pour un projet de développement.

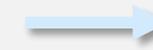
 **Scope 3** : Emissions carbone dues aux matériaux de construction.

	Nombre d'actifs Loués	Nombre d'actifs vide	Nombre d'actifs en travaux
Novaxia ONE	12	19	5

## RÉSULTATS

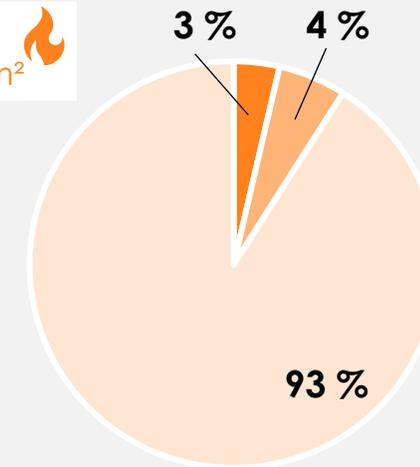
### IMPACT CARBONE DU FONDS NOVAXIA ONE

46 500 tCO<sub>2e</sub>



175 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>

**SCOPE 1**  
→ 660 tCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>



**SCOPE 2**  
→ 980 tCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>

**SCOPE 3**  
→ 45 000 tCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>



# Gestion des risques



## Risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction

Le changement climatique pourrait entraîner pour le Fonds de nouvelles normes de construction qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux et impacter la performance du fonds.

Toutefois, les projets immobiliers portés par le fonds Novaxia ONE sont valorisés par la stratégie d'investissement dès lors qu'ils disposent d'une certification environnementale.

D'autre part, dans la majorité des cas, lorsque qu'une conception raisonnée et responsable est enclenchée au plus tôt dans le projet de construction, les surcoûts observés sont faibles puisque les modifications importantes sont prises en compte dès le début du projet.



## Risques physiques liés à la perte de biodiversité

Par son activité, Novaxia ONE prend la mesure de l'érosion de la biodiversité qui s'accélère en créant une dégradation de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau et la destruction d'habitat écologique.

Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention par Novaxia ONE car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds.

Néanmoins, Novaxia ONE, par sa stratégie d'investissement, s'engage à avoir un impact positif sur la biodiversité grâce à son objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), de renaturation des sols en zone urbaine et d'intégration d'aménagement faunistiques et floristiques dans les projets.



Vous voulez connaître tous les détails ?

(Re)découvrez la note d'information de ONE.



## Risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire

Le fonds Novaxia ONE s'engage à développer l'occupation temporaire sur ses opérations immobilières en phase de vacances avant l'obtention du permis de construire au bénéfice de structures de l'économie sociale et solidaire.

Par conséquent le fonds s'expose au risque qu'un occupant refuse de libérer les lieux à la fin de son bail, ce qui pourrait engendrer un retard de lancement des travaux et donc impacter directement la performance du fonds.

Afin de se prémunir de telle situation, chaque opération d'occupation temporaire est juridiquement encadrée par une convention d'occupation temporaire.

# Etats des lieux des aléas



THÉMATIQUES	INCIDENCES NÉGATIVES	PRISE EN COMPTE DANS LES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT
Climat	Energies fossiles	La stratégie d'investissement de Novaxia One consiste à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les transformer. Les actifs de Novaxia One n'ont pas vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. 0% des actifs sous gestion sont exposés aux combustibles fossiles.
	Efficacité énergétique des bâtiments	La stratégie d'investissement de Novaxia One consiste à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les transformer. La société vise l'acquisition de bâtiments pouvant avoir une très faible efficacité énergétique et cela dans le but de les recycler, soit par une réhabilitation lourde, soit par la démolition et la construction d'un nouvel ensemble immobilier ayant une performance énergétique en cohérence avec les standards actuels.
	Augmentation des transports des usagers	La stratégie d'investissement de Novaxia One consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds de transport en commun.
Ressources	Démolitions, destruction de ressources et gaspillage de matières premières	La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la destruction de ressources utilisées par le passé et qui aurait encore pu servir. Afin de limiter son impact, Novaxia One étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement son impact sur l'environnement par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction. Par ailleurs, la société vise à développer le réemploi de matériaux afin de limiter le gaspillage de matières premières. Pour cela, Novaxia One met en place un diagnostic réemploi en amont du lancement des travaux de démolition.
	Démolition, création de déchets	La société par son activité est amenée à démolir des bâtiments. Cette démolition entraîne la création de nombreux déchets devant être extraits du site et traités/enfouis. Afin de limiter son impact, Novaxia One étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments. Dans le cas où la réhabilitation du bâti est techniquement faisable, le projet minimise fortement la création de déchets par rapport à un scénario de déconstruction-reconstruction.
	Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique)	Le secteur de la construction est consommateur en ressource ayant un impact sur l'environnement. En particulier, l'utilisation de béton génère beaucoup d'émission de gaz à effet de serre du fait de la présence de ciment dans sa composition. Le béton est aussi composé de sable, une ressource qui tend à se raréfier. Afin de limiter son impact sur l'environnement la société développe des projets utilisant des alternatives au béton, tel que les matériaux biosourcés (bois) ou le béton bas carbone.
Biodiversité	Artificialisation des terres	70% de l'artificialisation des sols en France est liée à la construction d'habitats. La stratégie d'investissement de Novaxia One dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, la société recycle le foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.
	Destruction d'habitats	La dégradation des espaces naturels liée à la construction de nouveaux ensembles immobiliers est un enjeu majeur de la Biodiversité. La stratégie d'investissement de Novaxia One dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact du secteur de l'immobilier sur la destruction d'habitats.

# Mesure des Principales Incidences Négatives (PAI)



#	INDICATEURS (INCIDENCES NÉGATIVES)	ÉLÉMENT DE MESURE	2021	2022	2023*	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
1/a*	<b>Exposition aux combustibles fossiles (%)</b>	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%	0%	-	L'activité de Novaxia One consiste à développer des projets immobiliers à partir de fonciers tertiaires obsolètes (bureaux / écoles / locaux commerciaux). Ils n'ont pas vocation à favoriser l'extraction et la fabrication de combustible fossile.
1/b*			0%	0%	-	
2/a*	<b>Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)</b>	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	100%	100%	-	La stratégie Best in Progress du fonds Novaxia One vise à acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'exposition à l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs du fonds Novaxia One. De l'acquisition d'un foncier à la livraison, en passant par l'obtention du permis de construire, la durée d'exposition à un actif immobilier inefficace énergétiquement durera le temps de la phase de portage qui court en moyenne entre 1 et 3 ans.
2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (PC déposé).	67%	78%	-	
3/a	<b>Artificialisation des sols (%)</b>	Part de surface non-végétale avant-projet (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	91%	92%	-	La stratégie d'investissement de Novaxia One dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, Novaxia One recycle du foncier déjà artificialisé dans le but de construire et densifier. Par ailleurs, le fonds a un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) et tend à générer plus de pleine terre qu'à en artificialiser.
3/b	<b>Artificialisation des sols (%)</b>	Part de surface non-végétale après projet de recyclage urbain (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	76%	75%	-	

# S'aligner à la Taxonomie Verte Européenne



## Comment recyclage urbain rime avec Taxonomie ?

Le fonds Novaxia ONE s'engage pleinement dans une démarche d'alignement de ses investissements à la Taxonomie Européenne :

- En contribuant principalement à l'objectif environnemental **d'atténuation du changement climatique** ;
- En **ne nuisant à aucun des cinq autres objectifs** (principe du DNSH « Do Not Significant Harm ») de la Taxonomie Européenne que sont l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, le contrôle et la prévention de la pollution, la protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes ;
- En respectant **les droits humains et sociaux** garantis par le droit international.

**Novaxia ONE transforme des actifs immobiliers obsolète en actif vert au sens de la Taxonomie** pour créer de la valeur financière et des bénéfices concrets pour l'environnement (climat, gestion de l'eau, biodiversité et les usagers en développant des projets conformes aux critères définis par le règlement Taxonomie Européenne.



## Qu'est-ce qu'un % d'alignement d'un fonds à la Taxonomie ?

- Un ratio portant sur l'ensemble des projets portés par le fonds par rapport à des critères de construction durable définis par la Taxonomie
- Un projet immobilier est considéré comme aligné à la Taxonomie s'il répond aux critères de :
  - Performance (énergétique, économie en eau, étanchéité et isolation),
  - Résilience (risques climatique, cycle de vie, écologique, réversibilité, dépollution),
  - Chantier durable (valorisation des déchets, exclusion des polluants, matériaux peu émissifs, chantier à faibles nuisances),
  - Biodiversité (ZAN, intégration de solutions fondées sur la nature)

$$\% = \frac{\text{Valeurs des actifs alignés (valident tous les critères) avec PC déposé}}{\text{Valeurs de l'ensemble des actifs du portefeuille}}$$

# Niveau d'alignement à la Taxonomie



NOVAXIA ONE	2022*	COMMENTAIRES
<b>1 - KPI Valeur de Marché</b>	0%	Au 31/12/2022 Novaxia ONE n'avait pas encore déposé de Permis de Construire aligné à la Taxonomie Européenne. En 2023, les premiers Permis de Construire alignés à la Taxonomie seront déposés ce qui permettra une augmentation du KPI %Valeur de Marché.
<b>2 - KPI Chiffre d'affaires</b>	0%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia One n'a pas généré de Chiffres d'affaires issu de projets immobiliers alignés avec les critères de la Taxonomie.  Novaxia One a généré un peu de loyer sur 7 immeubles en portage pas encore vacant. C'est loyer ne sont pas considérés comme aligné avec la Taxonomie car associés à des immeubles obsolètes.
<b>3 - KPI CAPEX</b>	46%	Nous considérons l'acquisition d'immeubles obsolètes/vacants comme partie intégrante de l'investissement de Novaxia One pour transitionner des actifs obsolètes. Par conséquent nous intégrons les prix d'acquisition de foncier pour les projets en cours d'alignement à la Taxonomie (d'ici 5 ans). Hors prix d'acquisition, les CAPEX considérés sont les dépenses qui concourent à la réalisation d'un projet immobilier neuf qui répond aux critères de la Taxonomie (exemples de dépenses considérées : les études, diagnostics techniques/environnementaux, frais d'AMO et d'architecte, coûts des travaux de curage/démolition, marchés de travaux de construction.)
3.a – Acquisition	49%	
3.b – Hors acquisition	13%	
		Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia One a investi +66M€ dans 12 nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers obsolètes et 10 travaux de conception de projets qui permettront de développer de l'immobilier neuf au sens des critères 7.1 de la Taxonomie d'ici 5 ans.

\* Les données seront actualisées à 2023 en mars 2024.

