



Article 9
SFDR

Reporting ESG 2024



A stylized green leaf graphic with a dark green vein, positioned diagonally across the center of the page.

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 :

- 26 projets en direct en 2024 (hors promesse) ;
- Plus de 4 000 logements performants en création ZAN en recyclant des actifs obsolètes ;
- Plus de 45 000 m² 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 Investissement a ainsi permis de rendre utile plus de 112 000 m² sur 36 lieux d'occupations temporaires.



Directoire de Novaxia
Investissement



Méthodes et définition



* Suite à l'audit de renouvellement du label ISR qui a eu lieu en janvier 2024, Novaxia ONE entame son deuxième cycle de labélisation. Dans ce cadre, sa méthodologie de calcul de la note ESG a été mise à jour afin de prendre en compte l'ensemble des exigences présentées ci-dessous. La nouvelle méthodologie est disponible sur [la page internet du fonds](#).

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 :

	Nombre de critères évalués	
	Logement	Tertiaire
Comité d'investissement	6	6
Analyse de site	6	6
Conception	6	6
PC Obtenu	6	5
DCE/Marché	1	1
Travaux	3	3
Livraison	1	1

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 CO₂e 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

26

Projets immobiliers¹

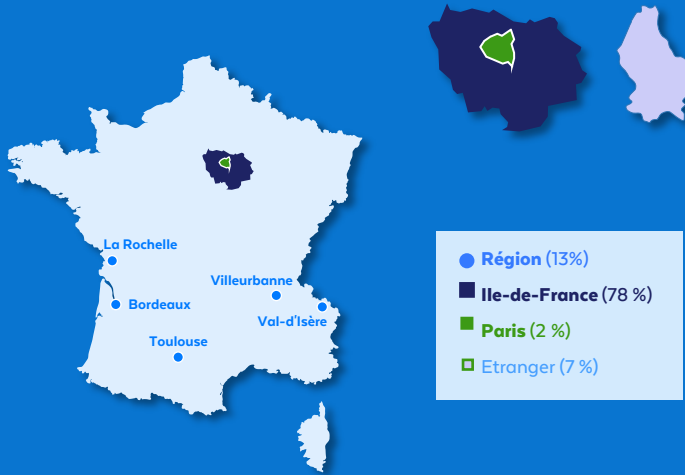
+359 000 m²

De surface projetée

¹ hors promesses, périmètre ISR au 31/12/2024
² dont projets livrés et toujours intégrés au périmètre financier au 31/12/2023

Présence de Novaxia ONE en France

(en % des fonds propres investis)²



² Sur la base des valeurs du 06/2023

Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

39 / 100

+ 36
VS ÉVALUATION
INITIALE

- 20
VS ÉVALUATION
CIBLE (59/100)

DOMAINE ESG	CRITÈRE	VALEUR INITIALE	VALEUR PROJETS 2024	EVOLUTION
Environnement	Part de projets de réhabilitation partielle ou totale	23 %		
Environnement	Bilan Pleine terre *	15 506 m²	45 005m²	+ 29 499m²
Environnement	Performance énergétique (kWh _{EF} /m².an)	121	53	- 68
Environnement	Performance énergétique (kgCO ₂ e /m².an)	15	6	- 9
Social	Nombre de logements créés	+ 4 289		
Social	Nombre de logements sociaux créés	+ 776		
Social	Proximité aux transports en commun (<500m)	456 m 84 % transports publics ferrés		
Social	L'actif est-il accessible au PMR	61 %		
Gouvernance	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire *	8	+ 1 en 2024	
Gouvernance	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle	12 % 2 230 heures		

* Les critères avec une astérisque surperforment par rapport à notre benchmark → [Méthodologie ESG](#)
→ Les % et les moyennes du fonds sont calculés en valeurs d'actifs, et rationalisé par m² pour les indicateurs énergétiques et carbone

Des données ordonnées



Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

39 / 100

+ 36
VS ÉVALUATION
INITIALE

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2024 (/100)	PHASE PROJET
Clichy, Olof Palme	Résidentiel	2	27	En montage
Noisy le Grand, Passerelle	Résidentiel	2	28	PC déposé
Puteaux, Wallace	Résidentiel	3	15	En montage
Nanterre, Egalité	Résidentiel	3	20	En montage
Saint Denis, La Briche	Résidentiel	2	12	En montage
Toulouse, rue Achille	Mixte	3	55	PC purgé
Paris, Caillaux	Résidentiel	3	41	PC obtenu
Val d'Isère	Résidentiel	8	50	Travaux
Bezons, Rameau	Résidentiel	2	21	En montage
Luxembourg, Hesperange	Résidentiel	3	24	PC déposé
Maisons-Alfort, Cadiot	Résidentiel	2	45	Travaux
Saint Jean de Braye	Tertiaire	4	44	PC purgé
Antony	Résidentiel	2	52	PC purgé
Massy, Galvani	Résidentiel	3	54	Travaux
Boulogne-Billancourt, Gallo	Tertiaire	3	55	PC obtenu
Neuilly, Peretti	Résidentiel	3	50	Travaux
Aubervilliers, Rechossières	Résidentiel	2	57	PC obtenu

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2023 (/100)	PHASE PROJET
Arcueil, Aristide Briand	Résidentiel	3	57	PC déposé
St Germain en Laye	Mixte	8	63	PC obtenu
Villeurbanne, Tonkin	Résidentiel	5	68	Travaux
La Rochelle	Résidentiel	4	74	PC obtenu

& des promesses de projets suivies

ACTIFS en promesse	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2023 (/100)	PHASE PROJET
Alfortville	Résidentiel	3	45	PC obtenu
Saint-Ouen, ZAC des Docks	Résidentiel	17	30	En Montage
Paris, Hôtel-Dieu	Mixte	3	27	En Montage
Villeneuve-la-Garenne	Mixte	0	23	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

53 / 100



+ 48
VS ÉVALUATION
INITIALE

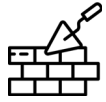
ACTIFS	Cycle ISR	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG A LA LIVRAISON (/100)	CLASSE D'ACTIFS	Surface du bâtiment obsolète (m²)	Surface transformée (m²)	Réhab	Performance énergétique (kWh _{EF} /m².an)		Surface de pleine terre (m²)	Nombre de logements créés	Dont logements sociaux	Occupation temporaire
Levallois-Perret, Jaurès ²	1 ^{er}	5	42	Résidentiel	6 650	6 674	Non	220	78	161	110	0	Non ³
Bagneux, Aristide Briand ²	1 ^{er}	11	53	Résidentiel	15 489	18 878	Non	60	70	1 692	402	47	Non ³
Bagnolet, Gallieni ²	1 ^{er}	6	58	Tertiaire	3 462	25 783	Non	233	53	1 003	0	0	Oui
Bordeaux, Marionneau ¹	2 ^{ème}	3	31	Résidentiel	4 070	5 142	Oui	157	67	450	21	0	Non
Paris, Desnouettes ¹	2 ^{ème}	6	37	Résidentiel	3 741	4 042	Oui	195	76	0	45	0	Non ²
Clichy Boréales ¹	2 ^{ème}	2	60	Résidentiel	10 985	25 098	Non	0	59	0	306	0	Non

¹ Ces projets sont toujours en portefeuille de NOVAXIA ONE au 31/12/2024

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

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

Les icones sur les fiches actifs ?



TOP 5 m²



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 m² 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 m²
&
à booster

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 :

23 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

0 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

ÉVALUATION
CIBLE ²

61 / 100

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

Phase du projet

En montage

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 6 427 m²

Nbr de logements

+ 1 099

Occupation temporaire

Non

Réhabilitation ?

Non pertinente

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements sociaux

À définir

Insertion professionnelle

Prévu en phase chantier





TOP 5 m²
&
à booster

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 :

12 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

2 / 100

ÉVALUATION
CIBLE ²

63 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

Phase du projet

En montage

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 4 720 m²

Nbr de logements

+ 581

Occupation temporaire

Non

Réhabilitation ?

Non pertinente

Création de logements ?

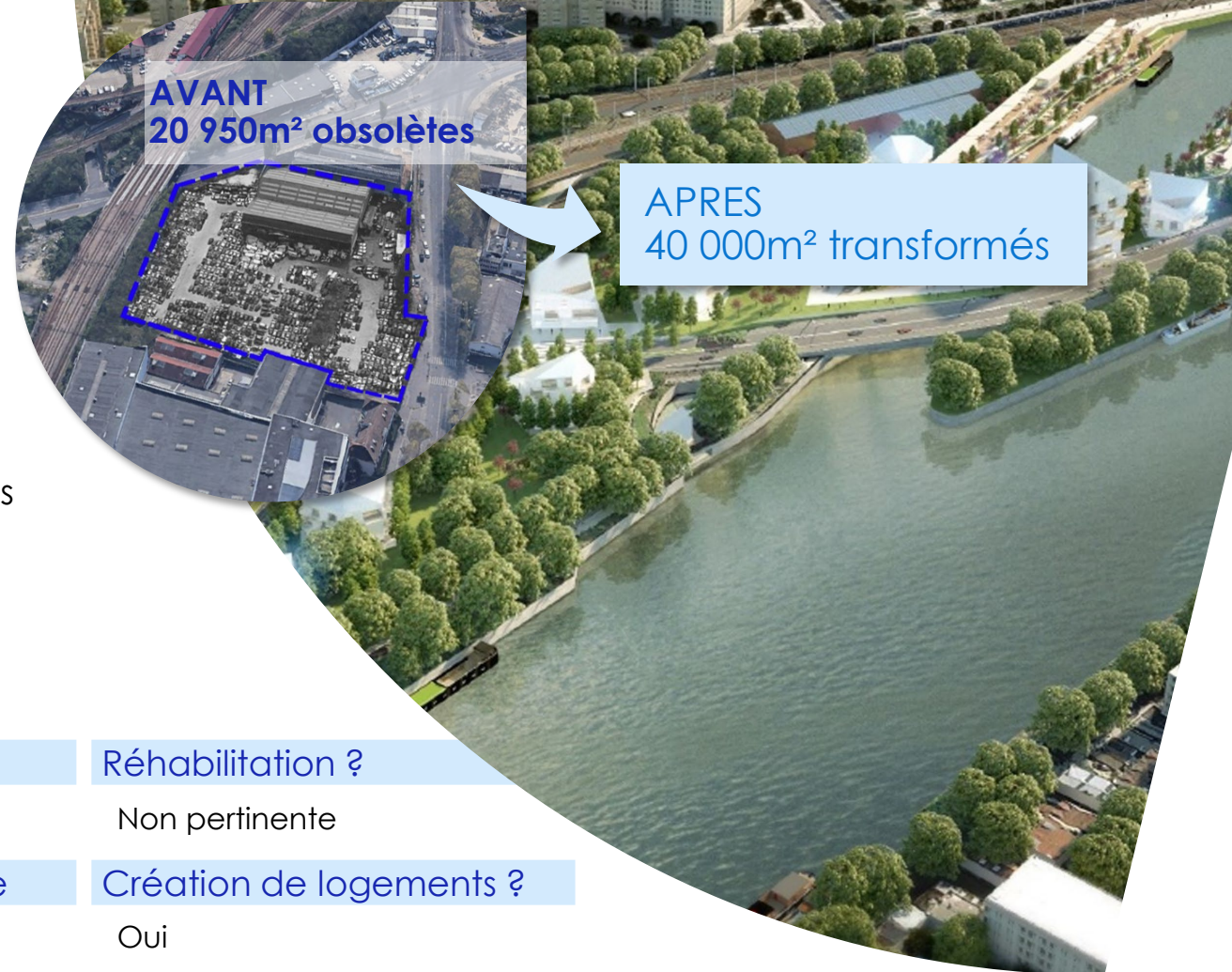
Oui

Nbr de logements sociaux

+ 291

Insertion professionnelle

A l'étude



AVANT
20 950m² obsolètes

APRES
40 000m² transformés



TOP 5 m²
&
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 CO₂ conséquente.

Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

ÉVALUATION ESG :

20 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

3 / 100

ÉVALUATION
CIBLE ²

56 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



APRES
30 000m² transformés

Perspective du projet
non disponible

Phase du projet

PC déposé

Bilan ZAN vs. État initiale

Pas d'artificialisation

Nbr de logements

+ 445

Occupation temporaire

A l'étude

Réhabilitation ?

Totale

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements sociaux

+ 178

Insertion professionnelle

A l'étude



TOP 5 m²

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 3500m² d'espace vert, dont 2 700m² de pleine terre.

Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

ÉVALUATION ESG :

30 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

17 / 100

ÉVALUATION
CIBLE ²

53 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

Phase du projet

En montage

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 2 183 m²

Nbr de logements

+ 1130

Occupation temporaire

Non possible

Réhabilitation ?

Non pertinente

Création de logements ?

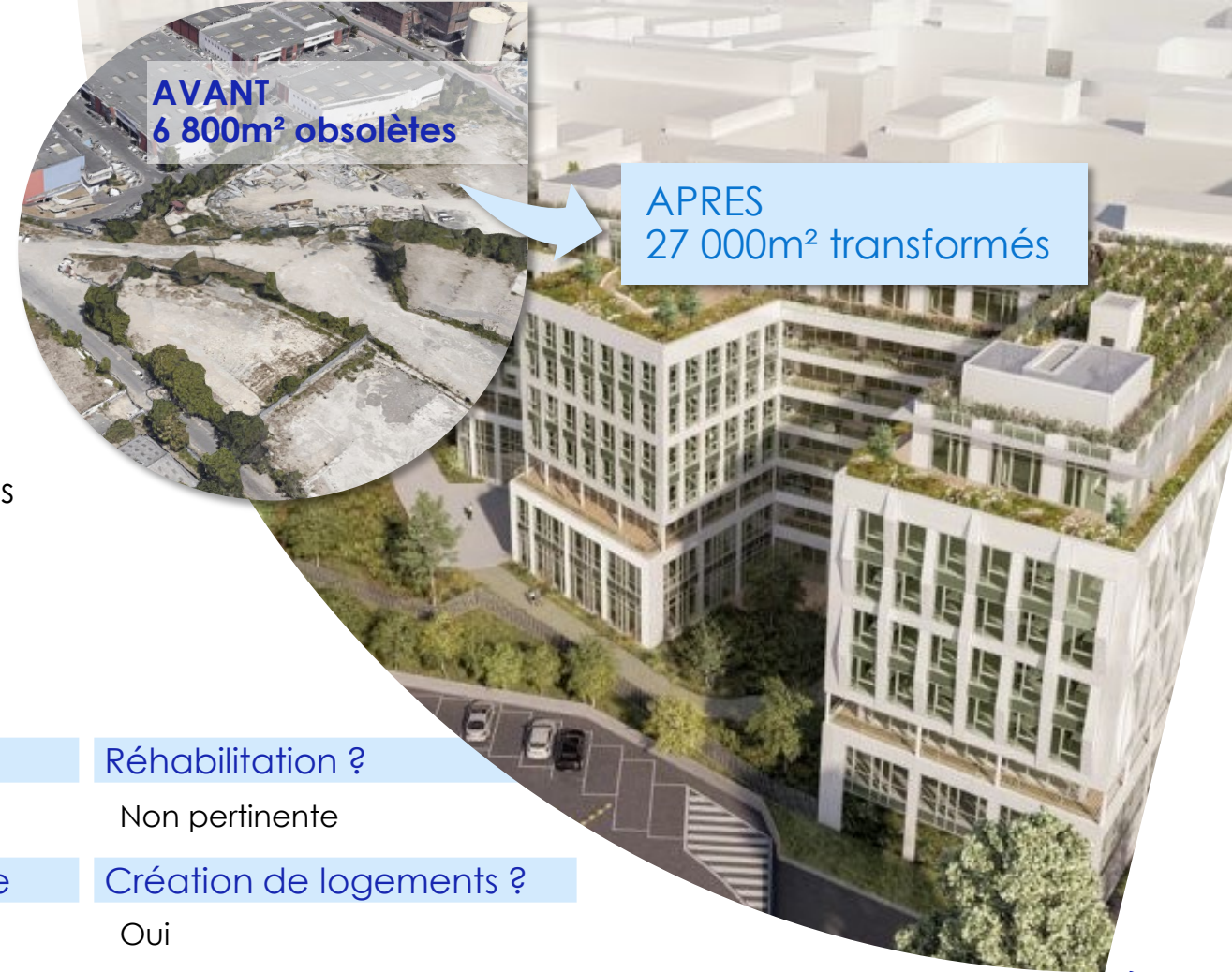
Oui

Nbr de logements sociaux

+ 280

Insertion professionnelle

A l'étude





TOP 5 m²
&
TOP 5 ESG

Clichy, Rue Médéric

Recyclage de bâtiments obsolètes en logements efficaces énergétiquement et végétalisés.

Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

ÉVALUATION ESG :

60 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

2 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

ÉVALUATION
CIBLE ²

62 / 100

Phase du projet

PC à l'étude

Bilan ZAN vs. État initiale

Non artificialisation

Nbr de logements

+ 306

Occupation temporaire

Non possible

Réhabilitation ?

Non pertinente

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements sociaux

Non possible

Insertion professionnelle

Non réalisée





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 seniors. 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 :

74 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

4 / 100

ÉVALUATION
CIBLE ²

69 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



AVANT
8 800m² obsolètes

APRES
9 000m² transformés

Phase du projet

PC obtenu

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 3 435 m²

Nbr de logements

+ 140

Occupation temporaire

Réalisée

Réhabilitation ?

Partielle

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements sociaux

+ 8

Insertion professionnelle

Prévu en phase chantier



Villeurbanne, Rue Tonkin

Recyclage d'une clinique vacante en un programme mixte complet, incluant logements, bureaux abordables, locaux commerciaux et écoles, tout en renaturant de cette parcelle au cœur de Lyon avec la création de plus de 2 000 m² de pleine terre.

Aligné à la Taxonomie ?

Non prévu

ÉVALUATION ESG :

68 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

5 / 100

ÉVALUATION
CIBLE ²

64 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

Phase du projet

En travaux

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 2 333 m²

Nbr de logements

+ 25

Occupation temporaire

Réalisée

Réhabilitation ?

Partielle

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements sociaux

Non possible

Insertion professionnelle

Non réalisée





Saint-Germain en Laye

Recyclage de bureaux obsolètes en un projet mixte incluant la création de logements, avec la création de + 1 300m² de pleine terre à seulement 6 min à pied d'une gare.

Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

ÉVALUATION ESG :

63 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

8 / 100

ÉVALUATION
CIBLE ²

72 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

Phase du projet

PC obtenu

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 1 845 m²

Nbr de logements

+ 95

Occupation temporaire

Réalisée

Réhabilitation ?

Partielle

Création de logements ?

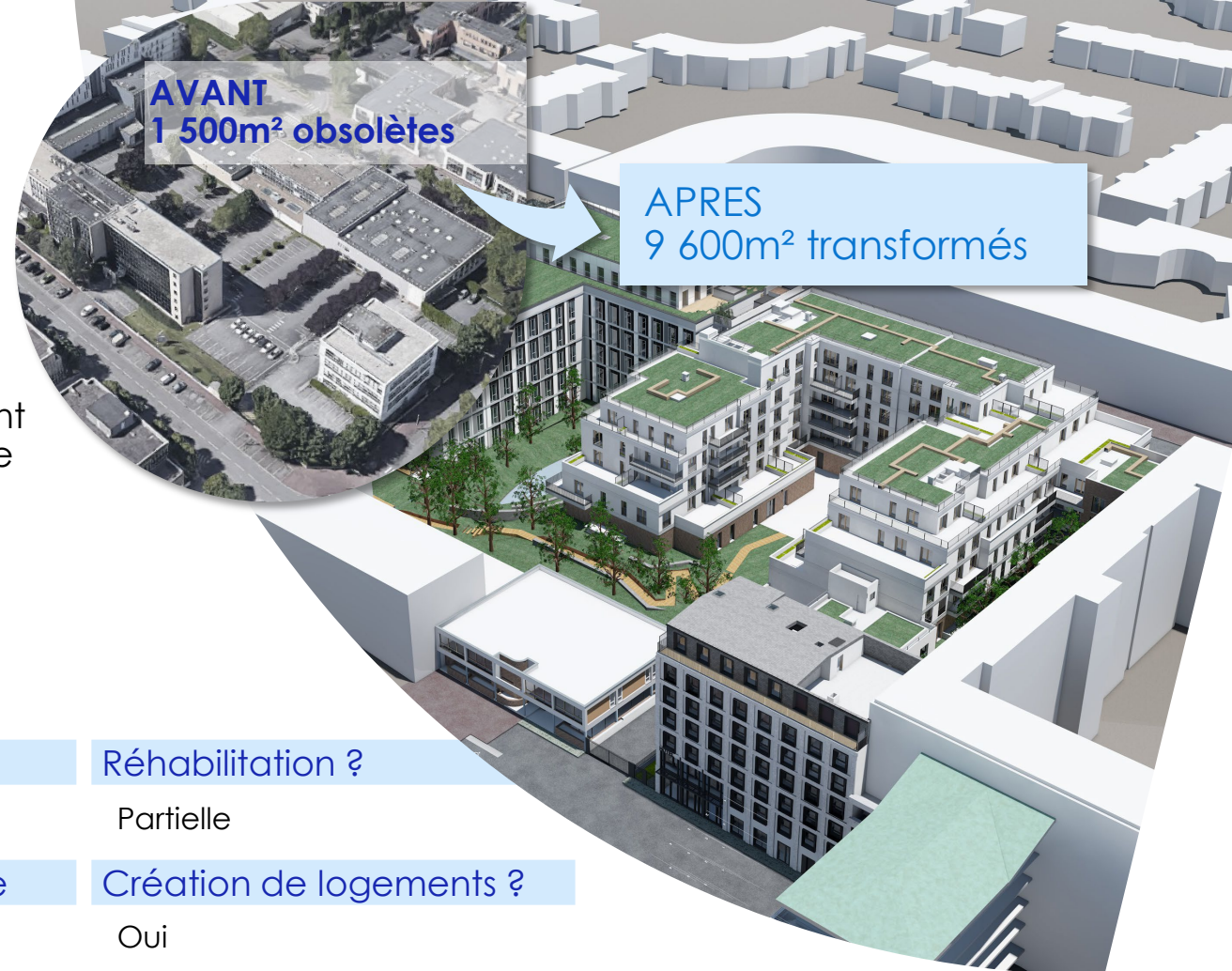
Oui

Nbr de logements sociaux

+ 46

Insertion professionnelle

Prévu en phase chantier





Arcueil, Aristide Briand

Recyclage d'un immeuble de bureaux peu performant énergétiquement en résidence hôtelière performante, c'est-à-dire 6x moins d'émissions de CO₂. Végétalisation de la parcelle, pour intégrer la biodiversité en secteur urbain.

Aligné à la Taxonomie ?

Non prévu

ÉVALUATION ESG :

57 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

3 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

ÉVALUATION
CIBLE ²

67 / 100

Phase du projet

En travaux

Bilan ZAN vs. État initiale

+25 m²

Nbr de logements

+ 137

Occupation temporaire

En recherche active

Réhabilitation ?

Non possible (déjà démolì)

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements sociaux

Non possible

Insertion professionnelle

A l'étude



AVANT
1 600m² obsolètes

APRES
3 100m² transformés



Puteaux, Richard Wallace

Recyclage d'un bâtiment obsolète pour créer des logements efficaces, en divisant par 2 les émissions de CO₂, dans une zone urbaine tendue.

Aligné à la Taxonomie ?

Non prévu

ÉVALUATION ESG :

15 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

3 / 100

ÉVALUATION
CIBLE ²

67 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



APRES
4 400m² transformés

Perspective du projet
non disponible

Phase du projet

PC à l'étude

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 253 m²

Nbr de logements

+ 73

Occupation temporaire

Non

Réhabilitation ?

Non pertinente

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements sociaux

Non possible

Insertion professionnelle

A l'étude



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 :

27/ 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

2 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

ÉVALUATION
CIBLE ²

52 / 100

Phase du projet

En montage

Bilan ZAN vs. État initiale

+1 728 m²

Nbr de logements

+ 292

Occupation temporaire

Non possible

Réhabilitation ?

Non

Création de logements ?

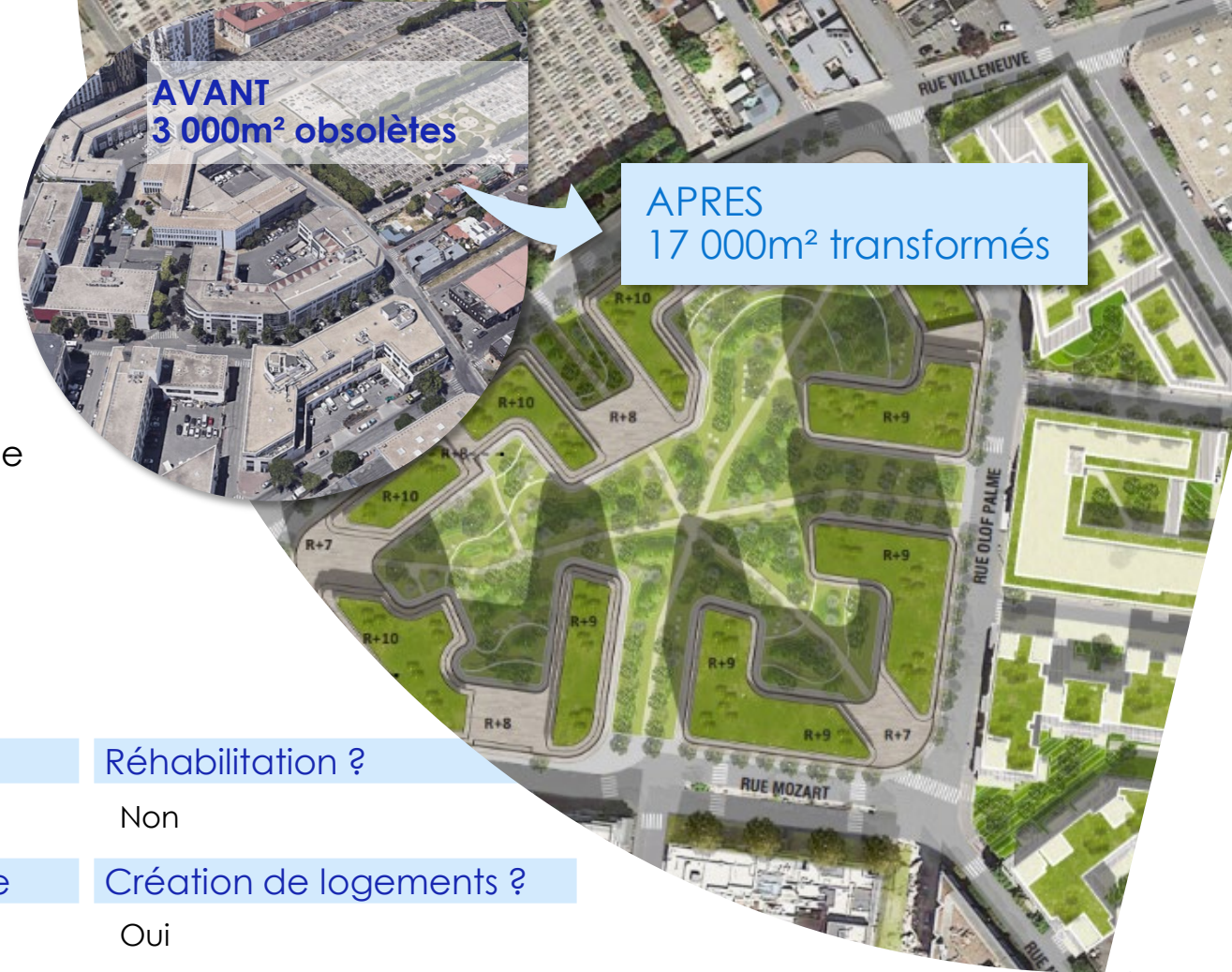
Oui

Nbr de logements sociaux

Non possible

Insertion professionnelle

A l'étude



L'IMMOBILIER SOLIDAIRE, QUEL IMPACT ?

Occupations solidaires

Tour d'horizon

En 2024, Novaxia One a dédié 6 espaces à l'occupation gratuite afin d'accompagner des projets à impact positif au lieu de laisser ces immeubles vacants en attendant les travaux. Cela représente 21 600 m² redynamisés*. Ces lieux variés, allant de bâtiments urbains à des sites industriels, accueillent une large gamme d'activités adaptées aux besoins des acteurs engagés. À travers ces mises à disposition, le fonds soutient la création artistique, l'économie circulaire ou encore le renforcement du lien social.



Antony 92, Av du Président JFK
Ancien entrepôt



Le Village des 3A, tiers-lieu artistique

Le site d'Antony, ancien entrepôt obsolète, a trouvé une nouvelle vocation avant l'entrée en travaux du site. Réinvesti par le Village des 3A, les responsables de l'association ont su redynamiser cet espace en le transformant en tiers-lieu artistique et artisanal.

- **12 structures locales** hébergent leur activité sur place
- 2^{ème} occupation solidaire réalisée avec le Village des 3A, précédemment implanté à Massy.



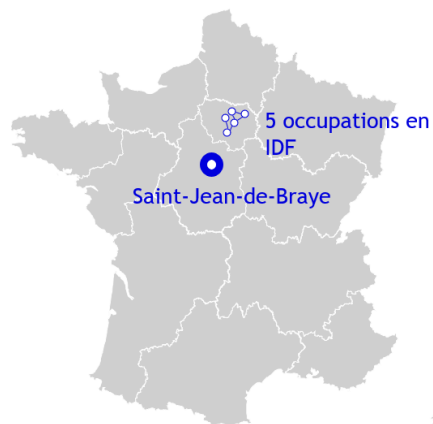
St-Germain-en-Laye 78, Rue des Gaudines
Anciens bureaux



1000 Mains et Merveilles, ressourcerie

1 000 Mains et Merveilles, une jeune association du territoire, teste son modèle de ressourcerie dans ce bâtiment d'anciens bureaux.

Issu de **l'économie sociale et solidaire**, ce lieu de réemploi permet de donner une seconde vie aux objets du quotidien, mobilier et vêtements.



- **Antony** : Production artistique
- **Saint-Germain** : Ressourcerie
- **St-Jean-de-Braye** : Ressourcerie
- **Aubervilliers** : Protection Civile
- **Villeneuve La Garenne** : Atelier d'artistes
- **Hotel dieu Paris** : incubateur santé

* Les 21 600m² représentent l'ensemble des surfaces des 6 bâtiments. Précisément, les conventions d'occupations temporaires sont signées sur un périmètre plus restreint à l'intérieur de ces bâtiments, soit au total 8 700 m².

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

45 005 m²

De pleine terre en projet

ET

81%

De projets ZAN+

Dont 0 projet qui
artificialise les sols

8% de pleine terre

En moyenne par parcelle à
l'acquisition

22% 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

250m² 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

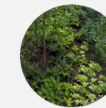
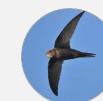
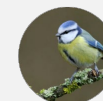


La solution Novaxia ?

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
-  **Scope 3** : Emissions carbone dues à l'usage des futurs bâtiments.

	Nombre d'actifs Loués	Nombre d'actifs vide	Nombre d'actifs en travaux/livrés
Novaxia ONE	14	4	8

RÉSULTATS

IMPACT CARBONE DU FONDS NOVAXIA ONE

SCOPE 1, 2 et 3

20 558 tCO_{2e}

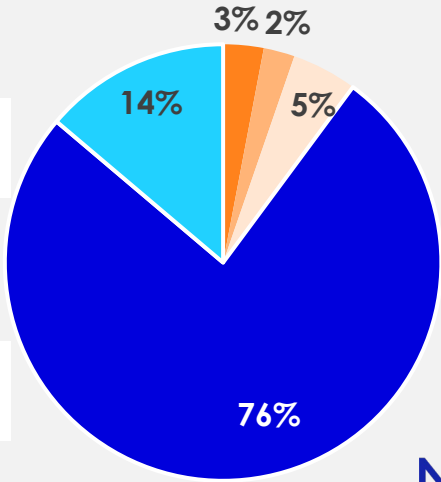
14 kgCO_{2e}/m² existant

+

325 kgCO_{2e}/m² travaux

SCOPE 3 énergie
→ 2 840 tCO_{2e}

SCOPE 3 matériaux
→ 15 633 tCO_{2e}



SCOPE 1
→ 615 tCO_{2e}

SCOPE 2
→ 474 tCO_{2e}

SCOPE 3 usage
→ 995 tCO_{2e}

RAPPORT ESG

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.

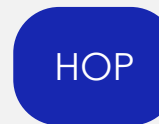
Cela peut avoir des conséquences sur les actifs en détention par Novaxia ONE car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds.

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	2024	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
1/a*	Exposition aux combustibles fossiles (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%	0%	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%	0%	0%	
2/a*	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	100%	100%	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 (Nombre de permis obtenus, purgés + Nombre de projets en travaux + Nombre de projets livrés).	67%	78%	56%	62%	
3/a	Artificialisati on des sols (%)	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%	92%	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	Artificialisati on des sols (%)	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%	78%	78%	

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.

Acquérir des actifs obsolètes
=
Non alignés à la Taxonomie

Concevoir des projets aux plus
hauts standards
=
Aligné à la Taxonomie

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	2023	2024*	COMMENTAIRES
1 - KPI Valeur de Marché	0%	13%	Tbd	Au 31/12/2023 Novaxia One a déposé 3 Permis de Construire alignés à la Taxonomie Européenne.
2 - KPI Chiffre d'affaires	0%	0,2%	Tbd	Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia One a généré un Chiffres d'affaires très faible issu de projets immobiliers alignés avec les critères de la Taxonomie. Novaxia One a généré un peu de loyer sur 12 immeubles en portage pas encore vacant. C'est loyer ne sont pas considérés comme aligné avec la Taxonomie car associés à des immeubles obsolètes.
3 - KPI CAPEX	46%	10%	Tbd	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). En 2023, 7 projets en travaux, conçus avant la définition des critères d'alignement à la Taxonomie (donc non alignés), génèrent 79% des CAPEX totaux de Novaxia ONE. 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.) Entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 Novaxia One a investi +3,8M€ dans l'acquisition d'une parcelle pour un projet d'ensemble (les autres parcelles étant toujours en promesse) et 12 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.
3.a – Acquisition	49%	100%	Tbd	
3.b – Hors acquisition	13%	2%	tbd	

*Les indicateurs Taxonomie pour l'année 2024 seront publiés en juin 2025

