



Novaxia Investissement

Politique d'engagement

31 juillet 2025

Table des matières

I. Introduction	3
II. Politique d'engagement.....	4
III. Mise en œuvre et pratique	5
1) S'engager auprès des habitants / usagers / territoires.....	5
2) S'engager auprès de nos property / facility managers	5
3) S'engager auprès de nos locataires	5
4) S'engager par le biais de nos prestataires / partenaires	6
5) S'engager par des initiatives de place.....	6

I. Introduction

A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia Investissement se donne pour objectif de transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant neuf ou réhabilité, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et permettant de répondre à des thématiques d'impact.

Novaxia Investissement définit des objectifs et seuils de performances ESG sur plusieurs thématiques clefs pour le secteur immobilier (énergie, carbone, transport, biodiversité, etc.) et cela pour chaque projet de détention ou de transformation des fonds ouverts. Des critères pragmatiques et exploitables sont suivis pour rendre compte de l'atteinte ou non de ces objectifs.

Par un dialogue continu avec ses différentes parties prenantes, Novaxia Investissement se donne les moyens d'atteindre ses objectifs en termes de performance extra-financière dans la gestion de ses fonds ouverts et de ses pratiques. Les objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance d'entreprise visés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement sont déclinés en différentes thématiques selon les fonds. Les méthodologies ESG de chaque fonds sont accessibles en lignes : [Stratégie ESG – Novaxia R](#) ; [Stratégie ESG – Novaxia ONE](#), [Stratégie ESG – Novaxia NEO](#), [Stratégie ESG – Novaxia VISTA](#).

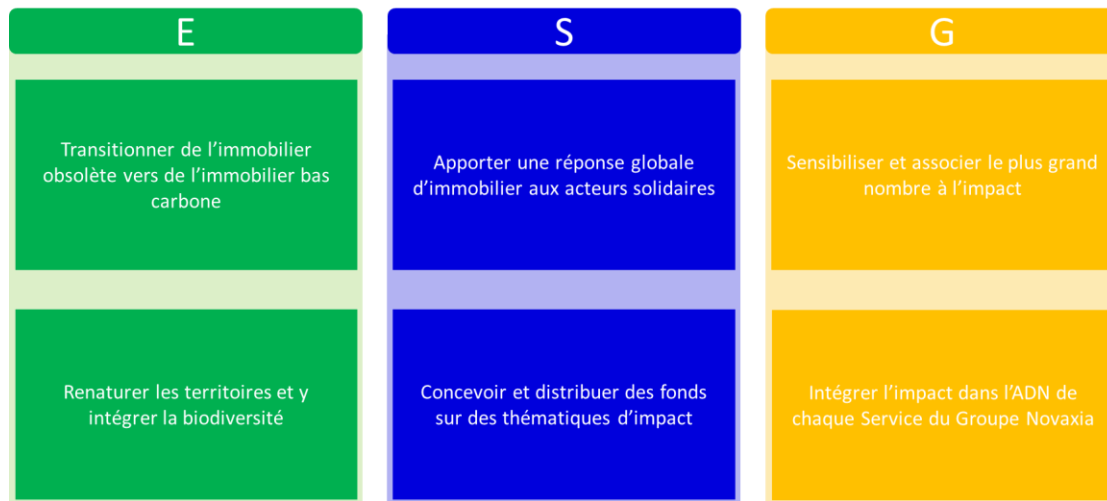
La notation globale, sur 100, prend en compte une pondération de chaque critère selon trois dimensions : (1) les exigences du label ISR, (2) la stratégie d'investissement du fonds (Article 9), et (3) les critères de la Taxonomie Européenne. L'ensemble des typologies présentes dans le fonds et la totalité des usages par actif est analysée, au-delà des données et informations sur lesquelles Novaxia Investissement exerce un contrôle opérationnel. Ce choix délibéré d'analyser ces données sur chaque actif permet d'identifier des leviers d'action forts en vue de l'amélioration des performances ESG.

La politique d'engagement de Novaxia Investissement est un moyen d'affirmer sa mission, en s'inscrivant dans celle du Groupe Novaxia de créer de nouveaux modèles de croissance urbaine et durable, en conciliant sens et rentabilité. Ses fonds d'investissements immobiliers ont ainsi pour objectif la valorisation de l'épargne des investisseurs et la réhabilitation des lieux urbains obsolètes.

Cette politique s'applique à tous les investissements des fonds ouverts réalisés par Novaxia Investissement.

II. Politique d'engagement

Les thématiques sur lesquelles Novaxia Investissement s'engage traduisent les engagements ESG mis en œuvre par le Groupe Novaxia. Ces thématiques guident les échanges au quotidien avec l'ensemble de ses parties prenantes.



A partir de ces thématiques structurelles, sont déclinés une quinzaine d'objectifs opérationnels, dont plus d'un tiers dépendent exclusivement de l'action de Novaxia Investissement.

- **Sur le volet environnemental :**

Novaxia Investissement s'engage à transitionner de l'immobilier obsolète, par le recyclage urbain d'une part, et par l'amélioration d'actifs pour les aligner avec les objectifs de l'Accord de Paris d'autre part. Les investissements sont réalisés dans une démarche ZAN¹, en visant un impact positif à l'échelle de chaque fonds, en privilégiant des projets qui créent de la pleine terre.

- **Sur le volet social :**

La société distribue exclusivement des fonds labellisés (ISR et/ou Finansol), garant d'une gestion responsable des investissements et des actifs.

Plus concrètement, la stratégie de recyclage urbain permet de répondre à la pénurie de logements ou d'immobilier adaptés au secteur des sciences de la vie, tout en proposant une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires. Par exemple, Novaxia Investissement étudie systématiquement la faisabilité de mettre en place un projet d'occupation temporaire lors de la phase de portage d'un projet et d'insertions professionnelles lors de la phase de chantier.

- **Sur le volet de Gouvernance :**

Novaxia Investissement s'est donné pour objectif de devenir la référence de l'épargne immobilière à impact, ce qui passe par une sensibilisation et l'intégration aux démarches des différentes parties prenantes clés, telles que les conseillers en gestion de patrimoine (CGP) et les distributeurs, les Property Managers, les Banques, les Promoteurs immobiliers et également les salariés du Groupe Novaxia.

¹ ZAN+ : pour aller au-delà d'un bilan ZAN où la désartificialisation compense l'artificialisation, Novaxia Investissement cherche à créer de la pleine terre de manière nette.

III. Mise en œuvre et pratique

1) S'engager auprès des habitants / usagers / territoires

La stratégie d'investissement commune à l'ensemble des fonds de Novaxia Investissement vise à développer le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre. Pour accomplir cette mission, la société de gestion est à l'écoute des territoires (habitants, associations et acteurs locaux) afin de proposer des projets immobiliers en adéquation avec leurs besoins et enjeux (pallier le déséquilibre de l'offre en logements sociaux afin de consolider la mixité sociale, rééquilibrer le dynamisme territorial en renforçant l'offre tertiaire dans les secteurs à dominante résidentielle). Par ailleurs, Novaxia Investissement est pionnier dans la démarche d'Urbanisme Transitoire, qui consiste à rendre utiles les bâtiments vacants en attendant leur travaux, Novaxia Investissement met régulièrement des locaux à disposition d'acteurs solidaires, de collectifs d'artistes et d'artisans, de projets d'économie circulaire, pour des périodes temporaires allant de 2 mois à 2 ans.

2) S'engager auprès de nos property / facility managers (PM)

Pour ses fonds de détention, Novaxia Investissement s'engage à intégrer les gestionnaires dans sa démarche de performance ESG puisqu'ils sont les premiers vecteurs de transformation.

En tant que partenaires clés de la mise en œuvre de la stratégie ESG, une Annexe RSE est ajoutée à l'ensemble des contrats afin de garantir l'implication du PM dans tout le processus d'amélioration des performances extra-financières des actifs (participation aux visites d'audit énergétiques, aux réunions de constitution des plans d'actions, au suivi de la mise en œuvre des actions sur site, à la collecte documentaire pour les reporting ESG...). Dans ce cadre les équipes d'Asset Management et ESG de Novaxia Investissement sont régulièrement en contact avec les PM pour traiter les questions ESG concernant les bâtiments et les locataires.

3) S'engager auprès de nos locataires

L'engagement de Novaxia Investissement auprès des locataires des bâtiments détenus en gestion passe notamment par de la sensibilisation via l'établissement d'un guide de bonnes pratiques et l'animation de comités verts annuels.

Des actions sont menées leur permettant de réduire leur empreinte sur l'environnement en adaptant leurs usages et leurs consommations. En effet, chaque actif dispose d'un plan de travaux d'amélioration via une évaluation et un accompagnement extra-financier, comprenant une visite du site, un audit énergétique, un audit environnemental et une analyse des risques climatiques. Ces plans d'actions permettent d'accroître le bien-être et la santé des occupants. Novaxia Investissement s'engage à améliorer l'accessibilité aux mobilités douces, à améliorer le confort thermique, la cohésion sociale, à optimiser la performance énergétique des équipements utilisés par l'ensemble de ces occupants et à aligner les actifs à une trajectoire carbone compatible avec les Accords de Paris.

Parmi ces actions de sensibilisation, Novaxia Investissement mandate la société iQspot pour analyser les consommations énergétiques des locataires et proposer des actions concrètes pour les réduire. Ce travail nécessite de rencontrer les locataires et les mainteneurs des sites pour expliquer efficacement les résultats des analyses.

4) S'engager par le biais de nos prestataires / partenaires

Novaxia Investissement s'engage également par le choix de ses prestataires de services et de travaux.

Pour les actifs en détention, des clauses spécifiques en rapport à la stratégie ESG sont intégrés aux contrats des différents prestataires. Par exemple, l'utilisation de matériaux d'origine française/matériaux recyclés est favorisée. Le rôle de Novaxia Investissement est également de les informer sur sa politique et sa démarche d'intégration ESG à l'occasion des évaluations extra-financières réalisées sur site.

Pour les projets de développement, Novaxia Investissement s'engage avec ses partenaires via l'intégration d'une Annexe RSE au contrat de co-promotion, regroupant l'ensemble des exigences liées à la stratégie ESG du fonds. D'autre part, l'insertion par l'emploi de personnes en difficulté via l'inclusion de clause d'insertion professionnelle dans les contrats avec les prestataires de travaux est privilégiée.

5) S'engager par des initiatives de place

Orienter le secteur vers de meilleures pratiques est une manière de s'engager de façon globale. Novaxia Investissement souhaite être un acteur majeur de la transformation urbaine, et entreprend de former et sensibiliser le plus grand nombre aux enjeux climatiques et au rôle de la Finance Durable, que ce soit en interne auprès de chacun de ses collaborateurs ou bien en externe auprès des différents Conseillers en Gestion de Patrimoine et partenaires distributeurs par exemple.

Novaxia Investissement participe également à différents travaux, tel que ceux de la commission Investissement Socialement Responsable de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), ou auprès de CDC Biodiversité dans le cadre de la création d'un nouvel indicateur de Biodiversité local par exemple.

Le Groupe Novaxia siège par ailleurs au conseil d'orientation du laboratoire de l'économie sociale et solidaire (Labo de l'ESS) et est membre du Club de la durabilité, groupe pour l'allongement de la durée de vie des biens (dont les biens immobiliers) et des services. Novaxia est également engagé dans une démarche responsable depuis plusieurs années avec la coopérative, reconnue d'intérêt général, Plateau Urbain. En soutenant ainsi Plateau Urbain et le Labo de l'ESS, Novaxia souhaite promouvoir l'action d'acteurs coopératifs et associatifs, partenaires de projets d'urbanisme temporaire culturels, solidaires et pluridisciplinaires.