



Novaxia Investissement

Politique d'engagement

24 février 2026

Table des matières

I. Introduction	3
II. Politique d'engagement.....	4
III. Mise en œuvre et pratique de la politique d'engagement.....	5
1) Fonds de rendement.....	5
a. S'engager auprès des locataires	5
b. S'engager auprès de nos property managers (PM)	5
c. S'engager par le biais de nos prestataires / partenaires	5
2) Fonds de développement	6
a. S'engager auprès des habitants / usagers / territoires.....	6
b. S'engager par le biais de nos prestataires / partenaires	6
3) Engagements transverse.....	7
a. S'engager par des initiatives de place.....	7
b. S'engager auprès des conseillers en gestion de patrimoine.....	7

Historique de la mise à jour

Octobre 2020	Création de la Politique
Janvier 2023	Mise à jour de la Politique
Juillet 2025	Mise à jour de la Politique
Février 2026	Précision distinction politique d'engagement pour les fonds de rendement et les fonds de développement

I. Introduction

Chez Novaxia Investissement, notre engagement en faveur d'un immobilier durable et performant s'inscrit dans une démarche globale de transition écologique et sociale. À travers nos investissements dans le recyclage urbain, nous transformons l'immobilier énergivore en actifs neufs ou réhabilités, en respectant strictement l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et en répondant à des enjeux d'impact concrets. Cette ambition se décline différemment selon la nature de nos fonds, afin d'adapter notre approche aux spécificités de chaque typologie d'investissement et aux attentes de nos parties prenantes.

Deux types de fonds, deux approches complémentaires

Nos fonds se répartissent en deux grandes catégories, chacune impliquant des interlocuteurs et des leviers d'action distincts :

- Les fonds de rendement (tels que Novaxia NEO et Novaxia VISTA) visent à optimiser la performance des actifs existants, en dialogue avec des parties prenantes telles que les locataires, les gestionnaires d'actif, nos prestataires technique (energy management, auditeurs techniques). L'enjeu est ici d'améliorer en continu la performance ESG des bâtiments, tout en garantissant une rentabilité pour les épargnants.
- Les fonds de développement (comme Novaxia ONE et Novaxia R) interviennent en amont, dans des projets de promotion ou de réhabilitation lourde. Ils mobilisent des parties prenantes variées : promoteurs, architectes, bureaux d'études, mais aussi acteurs publics et associations locales. L'objectif est de concevoir des projets exemplaires, intégrant dès leur genèse les critères ESG les plus exigeants, en phase avec les attentes de la Taxonomie Européenne et du label ISR.

Une méthodologie ESG adaptée à chaque fonds

Pour chaque fonds, nous définissons des objectifs et des seuils de performance ESG sur des thématiques clés (énergie, carbone, transport, biodiversité, etc.), en tenant compte de leur stratégie spécifique :

- Pour les fonds de rendement, l'accent est mis sur l'exploitation et l'amélioration des actifs, avec une analyse fine des usages et des données disponibles.
- Pour les fonds de développement, l'approche est prospective : nous co-construisons avec nos parties prenantes des projets alignés sur les standards les plus ambitieux, en anticipant les réglementations et les besoins futurs des territoires.

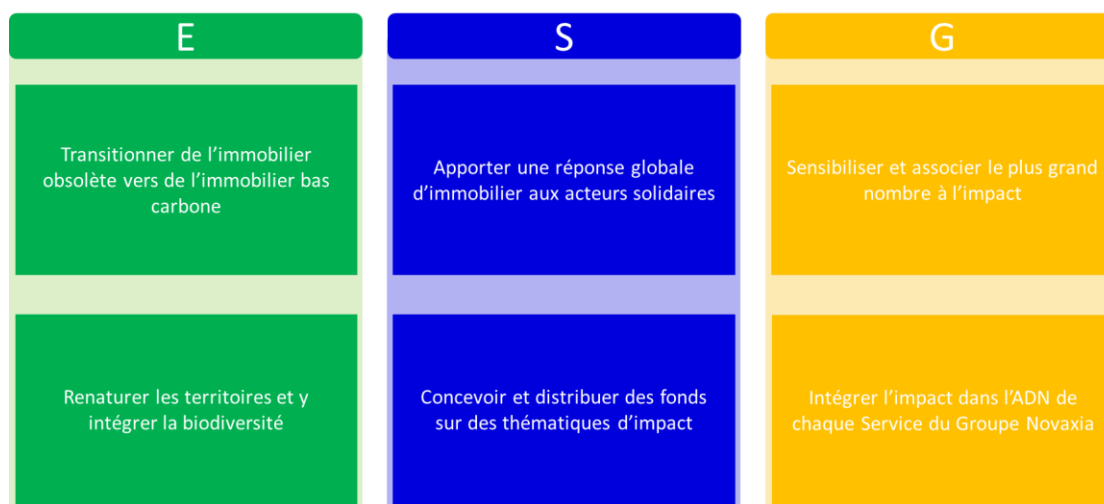
Notre notation globale, sur 100, intègre une pondération des critères selon trois dimensions : les exigences du label ISR, la stratégie d'investissement (Article 9), et les critères de la Taxonomie Européenne. Cette analyse exhaustive, couvrant l'ensemble des typologies d'actifs et des usages, nous permet d'identifier des leviers d'action concrets pour progresser vers nos objectifs.

Un engagement transparent et différencié

Notre politique d'engagement reflète cette dualité : elle s'adapte aux réalités opérationnelles de chaque fonds, tout en restant fidèle à notre mission commune de concilier sens et rentabilité. Les méthodologies ESG détaillées pour chaque fonds (Stratégie ESG – Novaxia R, Novaxia ONE, Novaxia NEO, Novaxia VISTA) sont accessibles en ligne, illustrant notre volonté de transparence et de dialogue continu avec l'ensemble de nos parties prenantes : [Stratégie ESG – Novaxia R](#) ; [Stratégie ESG – Novaxia ONE](#), [Stratégie ESG – Novaxia NEO](#), [Stratégie ESG – Novaxia VISTA](#).

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 de la politique d'engagement

1) Fonds de rendement

a. S'engager auprès des locataires

L'engagement de Novaxia Investissement auprès des locataires des bâtiments détenus en gestion passe notamment par de la sensibilisation sur la gestion énergétique des sites.

- Notre premier levier de dialogue est la signature d'une annexe environnementale, précisant nos objectifs et attentes envers le locataire. Une annexe RSE a été rédigée en 2024 afin d'explicitier et de préciser avec pédagogie nos attentes et les moyens que nous mettons à disposition des locataires pour atteindre nos objectifs. Cette annexe RSE est intégrée dans les nouveaux baux signés et les renouvellements.
- Notre second levier de dialogue est l'investissement pionnier de Novaxia NEO sur un système de comptage en direct des consommations énergétiques des sites heure par heure (via l'installation de compteurs connectés). Cette action mise en place avec notre energy manager nous permet d'avoir un dialogue rationnel et chiffré pour aider nos locataires à optimiser leur consommation énergétique.
- Notre troisième levier de dialogue concerne la mise en place de plan de travaux. Ces plans d'actions permettent d'accroître la performance environnementale de nos bâtiments. Ces actions sont discutées avec les locataires afin d'actionner celles les plus adaptées à chaque situation.
- Notre quatrième levier de dialogue consiste à mener une enquête de satisfaction et de mobilité des usagers des bâtiments. Les résultats de ces questionnaires (anonymes) permettent de quantifier le sentiment de confort (thermique, acoustique, lumineux et la qualité de l'air) de chaque occupant afin de disposer d'une donnée terrain allant au-delà des diagnostics techniques.

En cas de besoin exprimé par les locataires, Novaxia Investissement a produit un guide pratique de sensibilisation que nous partageons.

b. S'engager auprès de nos property managers (PM)

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.

c. S'engager par le biais de nos prestataires / partenaires

Novaxia Investissement s'engage également par le choix de ses prestataires de services. En particulier avec notre energy manager qui est le pilier opérationnel de la stratégie ISR de nos fonds de rendement. Nous avons développé un contrat cadre avec notre prestataire d'énergie management afin d'intégrer un objectif de résultat sur sa mission. L'objectif étant pour la société de gestion d'aligner les intérêts de notre prestataire à ceux de nos locataires.

2) Fonds de développement

a. S'engager auprès des habitants / usagers / territoires

La stratégie d'investissement commune à l'ensemble des fonds de développement 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 (par exemple, pallier le déséquilibre de l'offre en logements sociaux afin de consolider la mixité sociale).

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 3 ans. Dans ce contexte, nous avons développé un cadre juridique pour encadrer la mise à disposition des immeubles auprès de ces acteurs, celles-ci intègrent des considérations liées à la mesure d'impact qui nous permet de quantifier et/ou qualifier la création de valeur extra-financière permise par ces occupations solidaires et de partager ces données à nos investisseurs.

b. 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 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. Nous avons étoffé cette démarche en répercutant cette Annexe RSE au niveau des Architectes sur les opérations en conception.

Dans le cadre spécifique de Novaxia R, qui dispose du label Finansol, nous avons pris la décision d'encourager l'insertion par l'emploi de personnes en difficulté. Pour y arriver nous incluons des clauses d'insertion professionnelle dans les contrats avec les prestataires de travaux. Notre cible est que l'ensemble des opérations en travaux incluent entre 2 à 5% d'insertion professionnelle dans les contrats.

3) Engagements transverses

a. 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 à différents travaux, tel que ceux de la commission Investissement Socialement Responsable de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), ceux de l'OID (Observatoire de l'immobilier durable), FAIR/Finansol ou auprès de CDC Biodiversité dans le cadre de la création d'un nouvel indicateur de Biodiversité local par exemple (Club IBL).

Novaxia est par ailleurs membre de l'association Cyneo dont l'objectif est de faciliter le développement de la filière réemploi dans l'immobilier.

b. S'engager auprès des conseillers en gestion de patrimoine

Les CGP et distributeurs sont des intermédiaires essentiels entre nos fonds et les épargnants. Leur montée en compétence sur les enjeux ESG est donc un levier majeur pour :

- Démocratiser l'accès à l'investissement responsable,
- Garantir une information transparente sur les impacts extra-financiers de nos fonds,
- Répondre aux attentes croissantes des épargnants en matière de durabilité.

Nous avons développé depuis 2023 une formation qualifiante que nous dispensons plusieurs fois par an auprès des CGP. Dans le cadre, de nos objectifs d'entreprise à mission nous suivons le nombre de CGP que nous formons par an à l'ISR.