



Reporting ESG 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Article 9
SFDR



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 labellisé 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 2025 (hors promesse) ;
- Plus de 4 000 logements performants en création ZAN en recyclant des actifs obsolètes ;
- Plus de 30 000 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 One a ainsi permis de lancer 13 projets d'occupation solidaire sur 10 sites portés par le fonds représentant +40 000m² et près de 20 ans de baux cumulés. 6 de ces projets étaient encore actifs en 2025.



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 CO_{2e} 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

23

Projets immobiliers¹

+492 000 m²

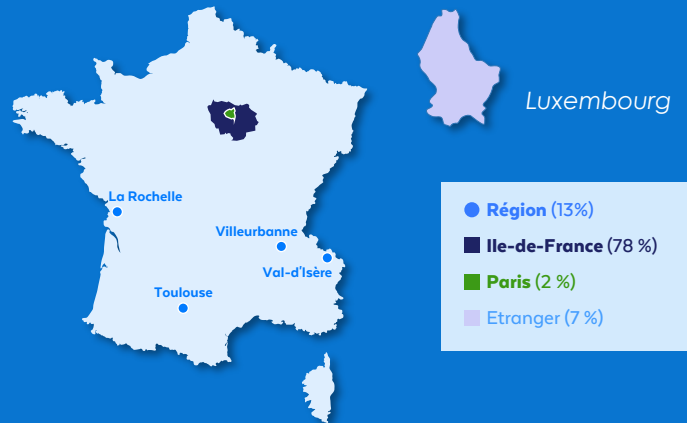
De surface projetée

¹ hors promesses, périmètre ISR au 31/12/2025

² dont projets livrés et toujours intégrés au périmètre financier au 31/12/2025

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

43 / 100

+ 39

VS ÉVALUATION INITIALE

- 16

VS ÉVALUATION CIBLE (61/100)

DOMAINE ESG	CRITÈRE	VALEUR INITIALE	VALEUR PROJETS 2024	VALEUR PROJETS 2025	EVOLUTION
Environnement	Part de projets de réhabilitation partielle ou totale	30 %			
Environnement	Bilan Pleine terre (m ²) *	26 190	45 005	67 150	+ 40 960
Environnement	Performance énergétique (kWh _{EF} /m ² .an)	210	53	65	- 145
Environnement	Performance énergétique (kgCO ₂ e /m ² .an)	21	6	6	- 15
Social	Nombre de logements créés	0	4 289	5 880	+5 880
Social	Nombre de logements sociaux créés	0	776	1 084	+1 084
Social	Proximité aux transports en commun (<500m)	475 m 78% transports publics ferrés			
Gouvernance	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire *	0	10	12	+ 2 en 2025
Gouvernance	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle	18 % 2 680 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 carbonés

Des projets en développement

Evaluation ESG moyenne des projets en développement

41 / 100

+ 38
VS ÉVALUATION
INITIALE

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS PROJETEE	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2024 (/100)	EVALUATION ESG 2025 (/100)	PHASE PROJET
Toulouse, rue Achille	Mixte	3	55	58	En Travaux
Saint Jean de Braye	Tertiaire	4	44	67	En Travaux
Villeurbanne, Tonkin	Résidentiel	5	68	73	En Travaux
St Germain en Laye	Mixte	8	63	78	PC purgé
La Rochelle	Résidentiel	4	74	78	PC obtenu
Boulogne-Billancourt, Gallo	Tertiaire	3	55	63	PC obtenu
Alfortville	Résidentiel	3	45	39	PC obtenu
Noisy le Grand, Passerelle	Résidentiel	2	28	43	PC déposé
Saint-Ouen, ZAC des Docks	Résidentiel	17	30	44	PC déposé
Paris, Hôtel-Dieu	Mixte	3	27	41	PC déposé
Luxembourg, Hesperange	Résidentiel	3	24	24	PC déposé
Arcueil, Aristide Briand	Résidentiel	3	57	60	PC déposé
Villeneuve-la-Garenne	Mixte	0	23	26	En Montage
Clichy, Olof Palme	Résidentiel	2	27	33	En montage
Puteaux, Wallace	Résidentiel	3	15	15	En montage
Nanterre, Egalité	Résidentiel	3	20	22	En montage
Saint Denis, La Briche	Résidentiel	2	12	21	En montage
Bondy, République	Résidentiel	3	10	10	En montage
Ris-Orangis	Résidentiel	2	7	9	En montage
Bezons, Rameau	Activité	2	21	21	En gestion

20
projets

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

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

Des impacts prévus

20 projets en cours de développement

Recycler près de **190 000 m²** d'immeubles tertiaires obsolètes en **+468 000 m²** d'immeubles neufs permettra de :



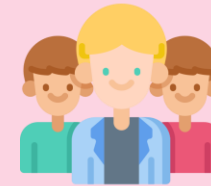
Répondre à la pénurie de logements

5 599 logements construits
Dont **1 084** logements sociaux



Sans artificialiser les sols

+39 643 m² de pleine terre régénéré en cœur de ville
soit **100%** de projets ZAN



Et solidaires !

13 occupations solidaires réalisées durant la phase de conception des projets
Soit **+40 000 m²** mis à disposition sur **20 ans** cumulés

Des projets livrés



Evaluation ESG moyenne des projets livrés

55 / 100

+ 50
VS ÉVALUATION
INITIALE

10
livrés

ACTIFS	Cycle ISR	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG A LA LIVRAISON (/100)	CLASSE D'ACTIFS	Surface du bâtiment obsolète (m²)	Surface recyclée (m²)	Réhab'	Performance énergétique (kWh _{EF} /m².an)		Bilan ZAN (m²)	Nombre de logements créés	Dont logements sociaux	Projet Occupation solidaire
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	- 93	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 ²	2 ^{ème}	4	54	Mixte	4 070	5 142	Oui	157	67	+515	21	0	Non
Paris, Desnouettes ¹	2 ^{ème}	6	45	Résidentiel	3 741	4 042	Oui	195	76	0	45	0	Non ³
Clichy, Boréales ²	2 ^{ème}	2	60	Résidentiel	10 985	25 098	Non	0	59	0	306	0	Non
Neuilly, Perreti ²	2 ^{ème}	3	56	Résidentiel	5 963	5 643	Non	110	66	0	56	26	Non
Massy, Galvani ¹	2 ^{ème}	3	65	Résidentiel	20 000	16 750	Non	160	64	+1 276	212	0	Non
Maisons-Alfort, Cadiot ²	2 ^{ème}	2	61	Résidentiel	6 245	9 317	Non	766	62	+524	137	0	Non
Val d'isère ¹	2 ^{ème}	8	54	Résidentiel	3 139	3 339	Oui	172	57	+41	24	0	Non

¹ Ces projets sont toujours en portefeuille de NOVAXIA ONE au 31/12/2025

² Ces projets sont sortis du portefeuille de NOVAXIA ONE au 31/12/2025

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

Des impacts concrets

10 projets livrés

Recycler près de **80 000 m²** d'immeubles tertiaires obsolètes en **+120 000 m²** d'immeubles neufs a permis de :



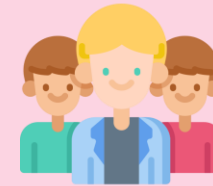
Répondre à la pénurie de logements

1 313 logements construits
Dont **73** logements sociaux



Sans artificialiser les sols

+3 427 m² de pleine terre
régénéré en cœur de ville
soit **90%** de projets ZAN



Et solidaires !

1 occupation solidaire
2 680 heures d'insertion
professionnelle en phase
chantier



Bagnoleet



Clichy Boréales



Bordeaux



Levallois Perret



A LOUER Bureaux

Des actifs cédés



Evaluation ESG moyenne

51 / 100



+ 49
VS ÉVALUATION
INITIALE

3
cédés

ACTIFS	Cycle ISR	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG A LA CESSION (/100)	ETAT	Surface du bâtiment obsolète (m²)	Surface du projet (m²)	Réhab	Performance énergétique (kWh _{EF} /m².an)		Surface de pleine terre (m²)	Nombre de logements espérés	Dont logements sociaux	Occupation temporaire
Antony – JFK	2	2	55	Cédé avec PC	2 920	5 115	NON	132	37	1290	78	23	NON
Aubervilliers Rechossière	2	2	57	Cédé avec PC	1 633	5 023	NON	160	27	248	80	0	OUI
Paris - Caillaux	2	3	41	Cédé avec PC	481	1 254	NON	826	76	33	24	9	NON

Ces actifs ont été cédés avant de réaliser les travaux, les indicateurs sont issus des données de leur permis de construire.

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

39 643 m²

De pleine terre en projet

Bilan ZAN
(pleine terre après –
pleine terre avant)

ET

91%
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



L'un des problèmes de nos villes, c'est l'artificialisation des sols :

jusqu'à **+5°C** en ville par rapport à la campagne

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

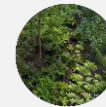
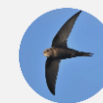
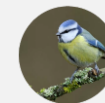
HOP

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	7	10	6

RÉSULTATS

IMPACT CARBONE DU FONDS NOVAXIA ONE

SCOPE 1, 2 et 3

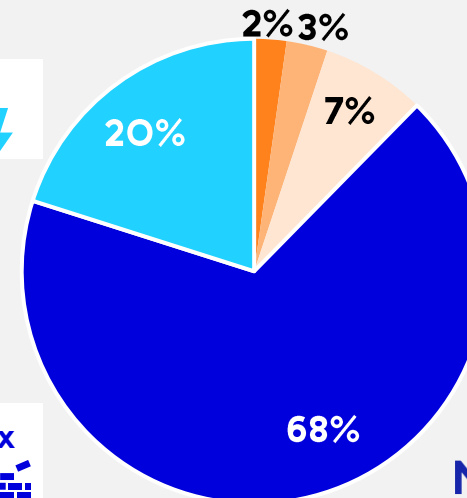
23 391 tCO_{2e}

13 kgCO_{2e}/m² existant

+

338 kgCO_{2e}/m² travaux

SCOPE 3 énergie
→ 4 173 tCO_{2e}



SCOPE 1
→ 453 tCO_{2e}



SCOPE 2
→ 494 tCO_{2e}



SCOPE 3 usage
→ 1 193 tCO_{2e}



RAPPORT ESG

SCOPE 3 matériaux
→ 17 078 tCO_{2e}



Maîtriser son bilan Carbone - Focus

Pour limiter l'impact sur le climat de la promotion nous devons maîtriser et limiter leur coût carbone

En France, nous suivons la RE2020 (règlementation énergétique) qui dicte les seuils à respecter en termes de carbone émis par surface construite. Les 2 indicateurs clefs sont :

- **l'IC construction (en kgCO₂/m² construit)** qui mesure le coût carbone de l'ensemble des matériaux qui sont mis en œuvre pour développer le projet ainsi que l'impact carbone du chantier en lui même, et
- **l'IC énergie (en kgCO₂/m² construit)** qui mesure le coût carbone de l'exploitation de l'immeuble une fois construite (sur 50 ans)

À titre indicatif, pour les logements collectifs, les seuils à respecter sont :

RE 2020	À partir de 2020	À partir de 2025	À partir de 2028
Ic construction *	740 kgCO ₂ /m ²	650 kgCO ₂ /m ²	580 kgCO ₂ /m ²
Ic énergie *	560 kgCO ₂ /m ²	320 kgCO ₂ /m ²	260 kgCO ₂ /m ²

L'analyse d'une dizaine de projets portés par Novaxia One, qui sont des opérations mixtes de logements collectifs et d'immeubles tertiaires (bureaux, hôtels, activités, commerciales), donne les résultats moyens sont :

RE 2020	Mesuré	Valeur seuil	écart
Ic construction	763 kgCO ₂ /m ²	775 kgCO ₂ /m ²	- 1%
Ic énergie	191 kgCO ₂ /m ²	640 kgCO ₂ /m ²	- 70%

Les projets développés par Novaxia sont très performants sur le plan énergétique (isolation et système énergétique performant – Pompes à chaleur). A contrario, les projets sont principalement en béton et acier dans les standards actuels, des avancés sur la mise en œuvre de matériaux de réemploi et de matériaux biosourcés permettront dans les prochaines années de réduire l'indicateur Ic construction.

* Source : CEREMA

Inclure l'ensemble de nos Parties Prenantes



Novaxia Développement (MOA)

2 personnes de l'équipe développement durable de Novaxia accompagnent les Responsables de Programme de Novaxia Développement dans le suivi ESG des projets. Un pourcentage d'avancement ESG est défini et suivi via des outils internes tout au long de la vie du projet immobilier (acquisition, conception, réalisation, livraison).

Copromoteurs

Une **annexe RSE**, rédigée avec le service juridique et reprenant l'ensemble des exigences ISR, Article 9, Solidaire et Taxonomie Européenne de Novaxia R, est systématiquement inclus dans tous les contrats de partenariats avec nos copromoteurs.

Occupants Solidaires

1 personne de l'équipe développement durable de Novaxia est dédiée à temps plein pour travailler sur l'occupation temporaire, la mettre en place, et animer la communauté.

→ A minima 1 appel par occupant et 2 visites de site par trimestre

Acteurs du Projet

Architectes

La **note de programmation** architecte inclus l'ensemble des exigences ESG qui lui sont propres. L'annexe RSE est intégrée au contrat architecte.

Bureaux d'études

Des listes de **BE de confiance** ont été rédigées. L'équipe développement durable récupère, contrôle et challenge l'ensemble de leur livrable.

Entreprises travaux

L'équipe développement durable contrôle les **CCTP Travaux** sur les aspects ISR & Taxonomie, et suit l'exécution jusqu'à la livraison.

L'IMMOBILIER SOLIDAIRE, QUEL IMPACT ?

Occupations solidaires

Tour d'horizon

Au 31/12/2025, Novaxia One a dédié 13 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 **40 800 m²** redynamisés sur une **durée cumulée de près de 20 ans**.

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.

En cours d'activité :

- **Villeneuve La Garenne** : 2 bâtiments mis à disposition à l'association Impulsion qui anime des ateliers d'artistes
- **Arcueil** : Ressourcerie solidaire avec l'association La Mine



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.

LES ENJEUX REGLEMENTAIRE

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	2023	2024	2025	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%	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%	
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%	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 2 et 4 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).	56%	62%	61%	
3/a	Artificialisation des sols (%)	Part de surface non-végétale avant-projet (surface de la parcelle – surface de pleine terre) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	92%	92%	91%	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	Artificialisation des sols (%)	Part de surface non-végétale après projet de recyclage urbain (surface de la parcelle – surface de pleine terre) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	78%	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)

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

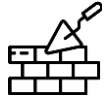
Niveau d'alignement à la Taxonomie



NOVAXIA ONE	2022	2023	2024	2025*	COMMENTAIRES
1 - KPI Valeur de Marché	0%	13%	10,4%	Tbd	En 2024 Novaxia ONE n'a pas déposé de nouveaux Permis de Construire alignés à la Taxonomie Européenne. 3 permis aligné aux critères de la Taxonomie Européenne ont été purgés sur la période.
2 - KPI Chiffre d'affaires	0%	0,2%	0,5%	Tbd	Entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024 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 du loyer sur 8 immeubles en portage qui ne sont pas alignés à la Taxonomie Européenne.
3 - KPI CAPEX	46%	10%	23,4%	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 2024, 5 projets sont en travaux, conçus avant la définition des critères d'alignement à la Taxonomie (donc non alignés), génèrent la majorité 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'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage et d'architecte, coûts des travaux de curage/démolition, marchés de travaux de construction.) Entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024 Novaxia ONE n'a pas fait d'acquisition de foncier.
3.a – Acquisition	49%	100%	N/A	Tbd	
3.b – Hors acquisition	13%	2%	23,4%	tbd	

*Les indicateurs Taxonomie pour l'année 2025 seront publiés en juin 2026

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 :

26 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

0 / 100

ÉVALUATION
CIBLE ²

61 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



APRES
130 000 m² recyclés



Phase du projet

En montage

Réhabilitation ?

Non pertinente

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 6 427 m²

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

+ 1 099

Nbr de logements sociaux

À définir

Occupation temporaire

Oui, 2

Insertion professionnelle

potentielle 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 :

21 / 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 ?

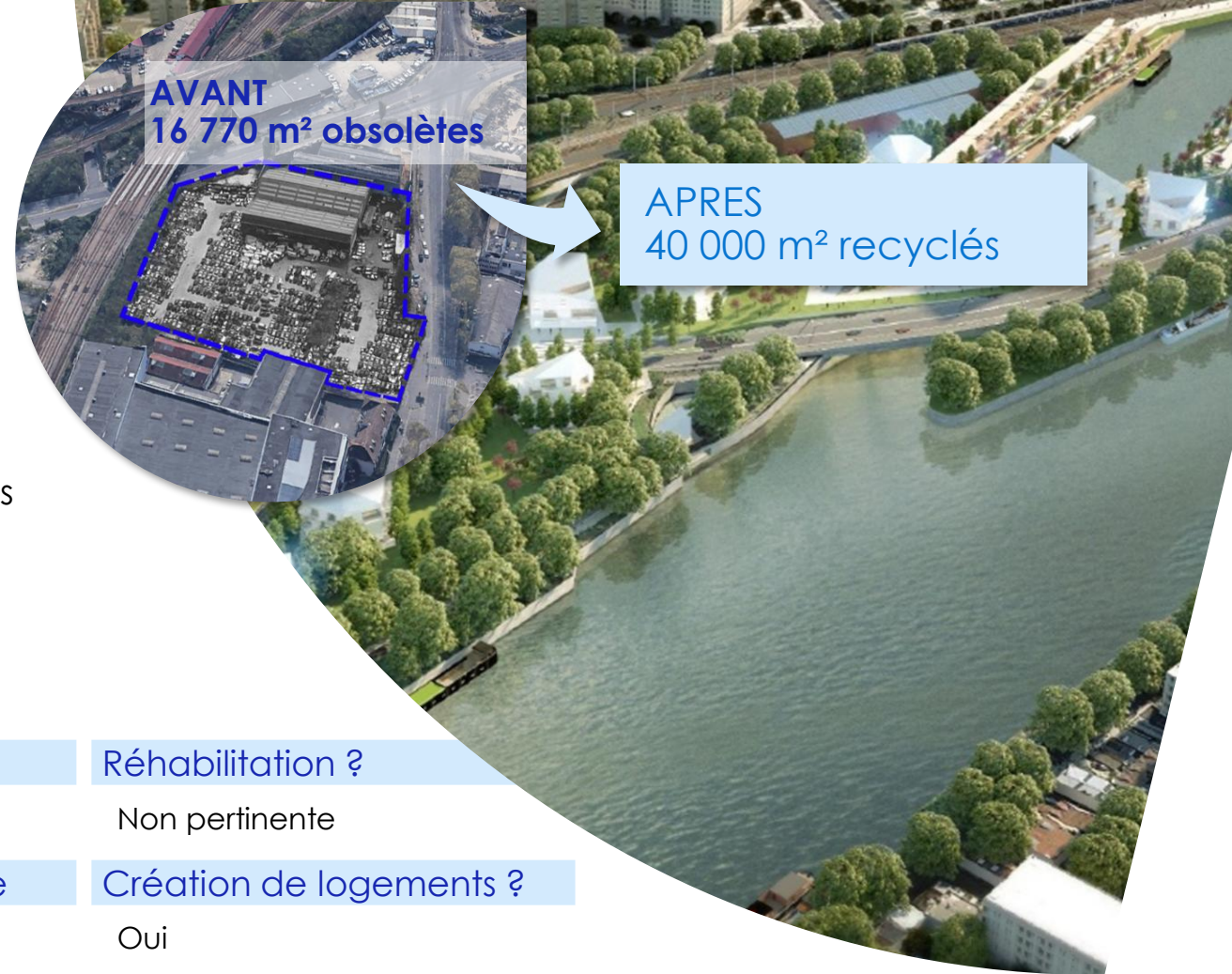
Oui

Nbr de logements sociaux

+ 291

Insertion professionnelle

A l'étude





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 :

22 / 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
30 000 m² recyclés

Perspective du projet
non disponible

Phase du projet

En montage

Réhabilitation ?

Non

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 1 659 m²

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

+ 445

Nbr de logements sociaux

+ 178

Occupation temporaire

Non, loué

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 :

44 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

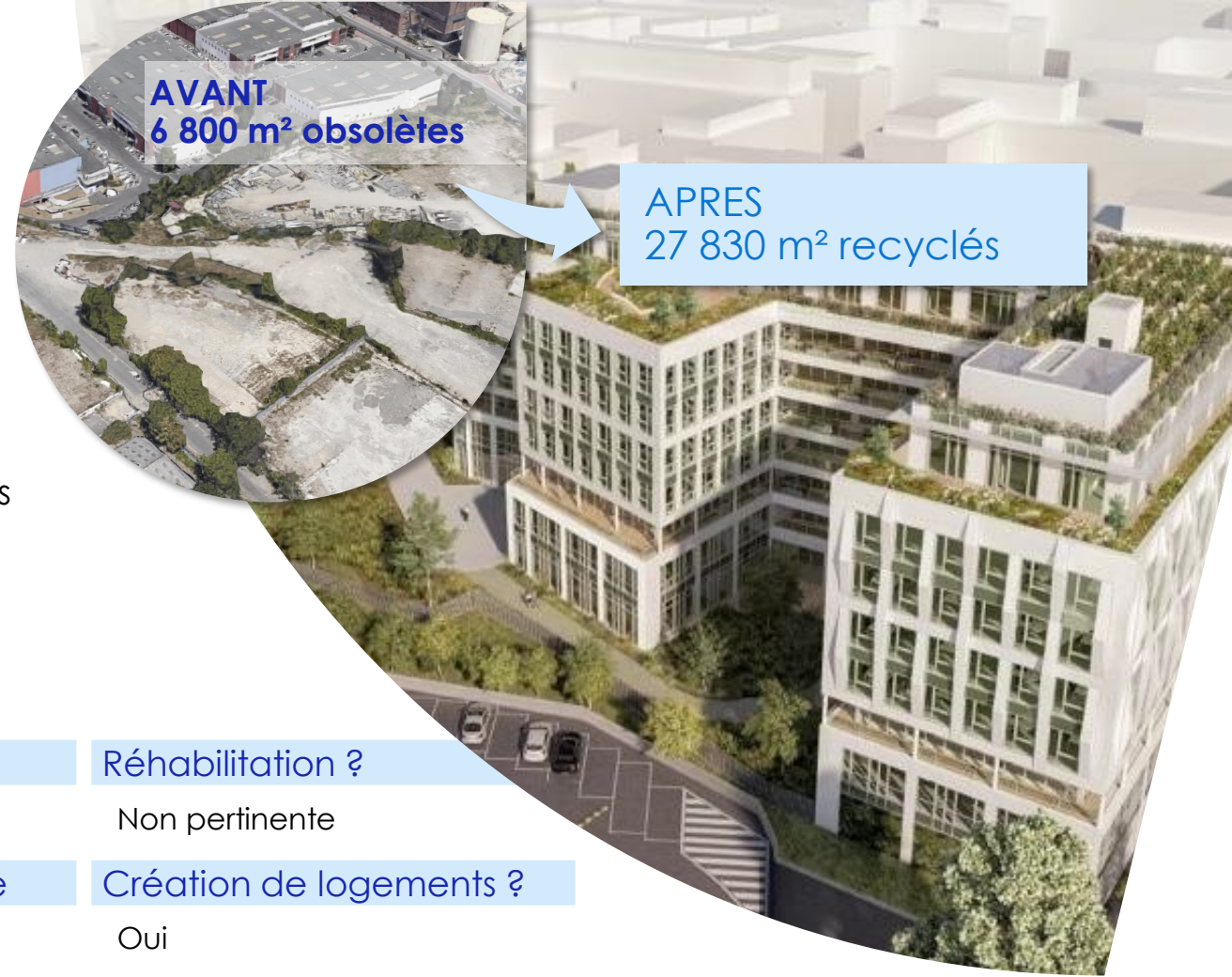
17 / 100

ÉVALUATION
CIBLE ²

53 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



Phase du projet

PC déposé

Réhabilitation ?

Non pertinente

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 1 936 m²

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

+ 925

Nbr de logements sociaux

+ 185

Occupation temporaire

Non possible

Insertion professionnelle

A l'étude



TOP 5 m²

Rives d'Alfortville

Recyclage d'un ancien dépôt SCNF au cœur d'Alfortville, le projet vise à dépolluer et renaturer une friche en développant d'un part un nouveau quartier de logements et d'autre part espace vert public de plus d'un hectare.

Aligné à la Taxonomie ?

Prévu

ÉVALUATION ESG :

39 / 100

ÉVALUATION
INITIALE ¹

3 / 100

ÉVALUATION
CIBLE ²

59 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement

AVANT
2 740 m² obsolètes

APRES
22 936 m² recyclés

Phase du projet

En montage

Réhabilitation ?

Non pertinent

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 3 222 m²

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

358

Nbr de logements sociaux

20

Occupation temporaire

Non possible

Insertion professionnelle

Potentielle



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 ?

Certification NF Habitat HQE profil taxonomie prévue

ÉVALUATION ESG :

78 / 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



Phase du projet

PC obtenu

Réhabilitation ?

Partielle

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 3 850 m²

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

+ 125

Nbr de logements sociaux

+ 24

Occupation temporaire

Réalisée

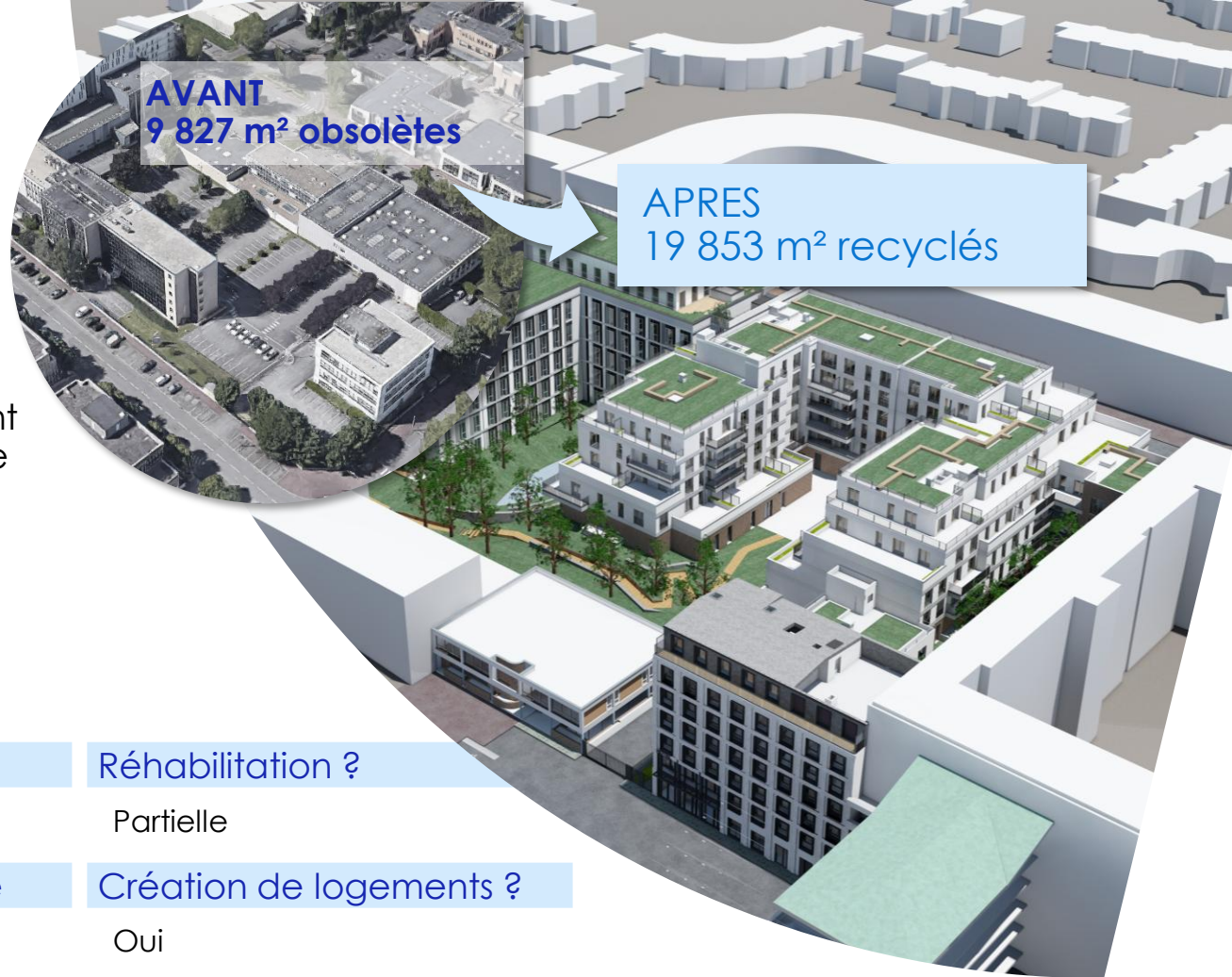
Insertion professionnelle

Potentielle



Saint-Germain en Laye

Recyclage de bureaux obsolètes en un projet mixte incluant la création de logements, avec la création de + 1 800m² de pleine terre à seulement 6 min à pied d'une gare.



Aligné à la Taxonomie ?

Certification NF Habitat HQE profil taxonomie prévue

ÉVALUATION ESG :

78 / 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

Potentielle



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 :

73 / 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

Réhabilitation ?

Partielle

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 2 333 m²

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

+ 25

Nbr de logements sociaux

25

Occupation temporaire

Réalisée

Insertion professionnelle

Non réalisée



Saint Jean de Braye

Recyclage de deux sites d'activité afin de développer une activité de logistique urbaine Classe A intégrant de l'activité et une messagerie.

Aligné à la Taxonomie ?

Non prévu

ÉVALUATION ESG :

67 / 100

ÉVALUATION INITIALE ¹

4 / 100

ÉVALUATION CIBLE ²

64 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



AVANT
13 402 m² obsolètes

APRES
17 734 m² recyclés

Phase du projet

En travaux

Réhabilitation ?

Non

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 3543 m²

Création de logements ?

Non

Nbr de logements

0

Nbr de logements sociaux

0

Occupation temporaire

Oui réalisée

Insertion professionnelle

Non prévue



Massy Galvani

Recyclage d'un immeuble de bureaux obsolète en immeubles de logements collectifs certifiés NF Habitat HQE en plein cœur de Massy.

Aligné à la Taxonomie ?

Non

ÉVALUATION ESG :

65 / 100

ÉVALUATION INITIALE ¹

3 / 100

ÉVALUATION CIBLE ²

51 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



AVANT
20 000 m² obsolètes

APRES
16 750 m² recyclés

Phase du projet

Livré

Réhabilitation ?

Non

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 1276 m²

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

212

Nbr de logements sociaux

0

Occupation temporaire

Non

Insertion professionnelle

Non



TOP 5 à booster

Bondy, République

Deux maisons situées dans un quartier avec un fort potentiel de mutabilité dans les prochaines années. Le permis de construire déposé en 2021 a été refusé par la mairie. A date, il n'y a pas de projet défini, cet actif est une position foncière

Aligné à la Taxonomie ?

Potentiellement

ÉVALUATION ESG :

10 / 100

ÉVALUATION INITIALE ¹

3 / 100

ÉVALUATION CIBLE ²

7 / 100

¹ Etat de l'actif à son acquisition

² Potentiel ESG cible évalué à l'investissement



AVANT
280 m² obsolètes

APRES
8 650 m² recyclés

Phase du projet

En montage

Réhabilitation ?

Non

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 804 m²

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

269

Nbr de logements sociaux

24

Occupation temporaire

Non possible

Insertion professionnelle

Potentielle



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.



APRES
4 400 m² recyclés

Perspective du projet
non disponible

Aligné à la Taxonomie ?

Potentiellement

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

Phase du projet

PC à l'étude

Réhabilitation ?

Non pertinente

Bilan ZAN vs. État initiale

+ 253 m²

Création de logements ?

Oui

Nbr de logements

+ 73

Nbr de logements sociaux

0

Occupation temporaire

Non

Insertion professionnelle

A l'étude

