Politique d'engagement

Gestion des actifs immobiliers de rendement — cycle 3 du Label ISR (2027–2029)

SCPI Novaxia NEO

1. Introduction

À travers son investissement dans l'immobilier de rendement, la SCPI Novaxia NEO se donne pour objectif de transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental, selon une stratégie **Best-in-Progress** : acquérir des actifs sous-performants pour les améliorer pendant leur détention, et aligner l'ensemble du parc sur une trajectoire climatique limitant le réchauffement à 1,5 °C (Accord de Paris, méthodologie CRREM).

Cette ambition ne se réalise pas seule. Un immeuble de bureaux loué est exploité au quotidien par un property manager, occupé par des locataires et leurs collaborateurs, entretenu par des mainteneurs : la performance ESG d'un actif de rendement se joue dans la relation entre le propriétaire et ces acteurs. La politique d'engagement est le cadre de cette relation. Elle décrit auprès de qui Novaxia Investissement s'engage pour le compte de Novaxia NEO, par quels moyens, et comment elle en rend compte.

La présente politique est établie pour le **troisième cycle du Label ISR (1er janvier 2027 — 31 décembre 2029)**. Elle actualise, pour Novaxia NEO, la politique d'engagement de Novaxia Investissement du 31 juillet 2025 et la recentre sur le métier d'asset manager d'actifs immobiliers de rendement : les engagements propres aux fonds de développement (Novaxia ONE, Novaxia R), qui portent sur des projets de transformation, des chantiers et des territoires, relèvent d'enjeux différents et ne figurent plus dans ce document. Elle s'applique à tous les actifs détenus, directement ou indirectement, par la SCPI, et répond aux exigences du référentiel du Label ISR en matière de politique d'engagement : une politique formalisée et publiée, des actions suivies, un rapport annuel de résultats. Les méthodes d'évaluation ESG des actifs sont décrites dans la *Note méthodologique de la stratégie ESG — cycle 3* et dans la *Note méthodologique de suivi des émissions carbone et de la trajectoire de décarbonation 1,5 °C*.

2. Politique d'engagement

Les thématiques sur lesquelles Novaxia Investissement s'engage pour Novaxia NEO traduisent les engagements statutaires du Groupe Novaxia, entreprise à mission, appliqués à la gestion d'un parc immobilier en exploitation.

Sur le volet environnemental : développer l'immobilier bas carbone. Novaxia Investissement s'engage à placer chaque actif sur une trajectoire de décarbonation alignée sur l'Accord de Paris, par la mesure en continu des consommations, l'optimisation des usages avec les occupants, les travaux d'amélioration de l'enveloppe et des équipements, et le choix d'un approvisionnement en énergie décarbonée. Les locataires et les property managers sont les premiers acteurs de cette trajectoire : ce sont eux qui consomment, exploitent et entretiennent.

Sur le volet social : le bien-être des occupants et la mobilité décarbonée. Novaxia Investissement s'engage à connaître les attentes des occupants de ses immeubles (confort thermique, acoustique, lumineux, qualité de l'air, services) et leurs habitudes de déplacement, pour orienter les plans d'actions de chaque actif vers ce qui compte pour ceux qui y travaillent, et pour favoriser les mobilités douces et les transports en commun.

Sur le volet de la gouvernance : fédérer les parties prenantes de la gestion. Novaxia Investissement s'engage à formaliser ses attentes ESG dans ses relations contractuelles, à donner à ses partenaires de gestion des lignes directrices claires, à mesurer les résultats de chaque action et à en rendre compte chaque année.

Trois principes guident la mise en œuvre :

- **Formaliser** : chaque engagement avec une partie prenante est écrit dans un document contractuel (annexe RSE, clause ESG), qui fixe les attentes de chacun ;
- **Outiller** : Novaxia Investissement met à disposition de ses partenaires les moyens d'agir (données de consommation en temps réel, accompagnement d'un green manager, outil d'enquête) plutôt que de se limiter à des demandes ;
- **Mesurer et rendre compte** : chaque action est suivie par un indicateur de la grille de notation ESG ou du présent document, et le rapport annuel de résultats de la politique d'engagement en publie l'avancement.

3. Mise en œuvre et pratique

3.1 S'engager auprès de nos property managers

Les property managers (PM) sont les premiers vecteurs de transformation des actifs : ils exploitent les immeubles au quotidien, pilotent les mainteneurs, dialoguent avec les locataires et détiennent la plupart des documents qui attestent de la performance ESG d'un actif.

Novaxia Investissement s'engage auprès de chaque property manager par une **annexe RSE intégrée à son contrat de gestion.** Cette annexe donne au PM des lignes directrices claires sur les ambitions ESG du fonds et sur ce qui est attendu de lui pour chaque immeuble :

- participer aux visites d'audit ESG et énergétique et aux réunions de constitution du plan d'actions de l'actif ;
- mettre en œuvre et suivre sur site les actions du plan (travaux, réglages, contrats d'exploitation) et en rendre compte ;
- assurer la collecte et la transmission des documents qui attestent de la performance ESG de l'immeuble (contrats, rapports, attestations, relevés) ;
- maintenir en service le comptage connecté des consommations d'énergie et d'eau, traiter les alertes de fuite et les dérives de consommation signalées par la plateforme de télérelève ;
- relayer auprès des locataires les actions de sensibilisation et les enquêtes proposées par le fonds ;
- intégrer les attentes ESG du fonds dans les contrats d'exploitation et de maintenance qu'il passe pour le compte de l'immeuble.

Les équipes Asset Management et Développement Durable de Novaxia Investissement sont en contact régulier avec les PM pour traiter les questions ESG concernant les bâtiments et les locataires ; une revue annuelle de chaque property manager intègre ces critères. Au 31 décembre 2025, 9 property managers sur 11 avaient signé l'annexe RSE sur l'ensemble des actifs de rendement gérés par la société de gestion (10 PM différents pour Novaxia NEO) (Rapport de résultats de la politique d'engagement 2025).

3.2 S'engager auprès de nos locataires

L'engagement auprès des locataires des immeubles détenus repose sur deux actions.

Première action : une clause ESG dans chaque bail signé ou renouvelé. Une annexe RSE au bail, rédigée en 2024, explicite avec pédagogie les objectifs du fonds et ce que le locataire et le propriétaire s'engagent à faire ensemble : partager les données de consommation et autoriser le comptage connecté, adopter les bonnes pratiques d'usage, se concerter sur les travaux d'amélioration et leur calendrier, et **s'engager ensemble sur la trajectoire de décarbonation de l'immeuble alignée sur l'Accord de Paris.** Elle est intégrée à chaque nouveau bail et à chaque renouvellement. Au 31 décembre 2025, 21 actifs de rendement sur 40 comptaient au moins un locataire signataire de l'annexe RSE ; Novaxia NEO compte 131 locataires avec un bail en cours (Rapport de résultats de la politique d'engagement 2025).

Seconde action : la sensibilisation à l'optimisation des usages, avec notre green manager. Novaxia NEO a équipé ses immeubles d'un comptage connecté des consommations d'énergie et d'eau, heure par heure (89 % des actifs au 31 décembre 2025, 100 % en France). Ces données donnent au dialogue avec les locataires une base rationnelle et chiffrée. Le green manager mandaté par le fonds rencontre les locataires et les mainteneurs des sites, analyse les

consommations, identifie les dérives (consommations de nuit et de week-end, réglages du chauffage et de la climatisation, éclairage) et propose des actions concrètes, dont il mesure le gain : 57 réunions tenues en 2025, pour environ 300 MWh d'économies (Rapport ESG NEO 2025).

Dans ce cadre, Novaxia Investissement **met à la disposition des locataires qui le souhaitent un outil d'enquête** auprès de leurs collaborateurs : une enquête de satisfaction et de besoins (confort thermique, acoustique, lumineux, qualité de l'air, services) et une enquête sur les habitudes de mobilité (modes de déplacement domicile–travail). Les questionnaires sont anonymes ; les résultats sont partagés avec le locataire et alimentent le plan d'actions de l'immeuble (confort, services, mobilités douces). Une première vague a été lancée fin 2025 auprès des locataires de 17 immeubles (Rapport ESG NEO 2025). Un locataire qui ne souhaite pas participer le fait savoir par écrit ; cette réponse est conservée et n'est pas pénalisante.

3.3 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 participe aux travaux de la commission Investissement Socialement Responsable de l'ASPIM, dont le groupe de travail sur la réglementation de la finance durable, à l'Observatoire de l'Immobilier Durable, dont elle utilise les travaux comme référence, et, depuis 2025, au Club IBL de CDC Biodiversité pour la construction d'un indice de biodiversité locale (rapport Article 29 LEC 2025). Elle forme ses collaborateurs et ses partenaires distributeurs aux enjeux climatiques et à la finance durable.

4. Suivi, objectifs du cycle et reporting

4.1 Objectifs du cycle 3

Engagement	Indicateur de suivi	Situation au 31/12/2025	Objectif à fin 2029
Annexe RSE dans les contrats de property management	part des contrats de PM en vigueur portant l'annexe RSE	9 PM sur 11 (ensemble des actifs de rendement)	100 % des contrats, au plus tard au renouvellement de chaque contrat
Clause ESG dans les baux	part des baux signés ou renouvelés pendant le cycle portant l'annexe RSE ; part des actifs avec au moins un locataire signataire	21 actifs sur 40	100 % des baux signés ou renouvelés pendant le cycle ; progression continue de la part des actifs couverts
Comptage connecté et sensibilisation	part des actifs équipés ; nombre d'actifs ayant bénéficié d'au moins une action de sensibilisation dans l'année	89 % des actifs équipés ; 57 réunions en 2025	100 % des actifs équipés, hors contraintes techniques documentées ; une action de sensibilisation par actif et par an
Enquêtes de satisfaction et de mobilité	part des locataires auxquels l'outil a été proposé ; nombre d'enquêtes réalisées	1 enquête complète ; vague lancée fin 2025 sur 17 immeubles	outil proposé à 100 % des locataires au moins une fois pendant le cycle

Ces objectifs sont cohérents avec les cibles par actif fixées dans la grille de notation ESG au début du cycle (plan d'amélioration et note cible de chaque actif en progrès) et avec les critères G24 à G29 de la grille.

4.2 Registre des actions d'engagement

Chaque action d'engagement est consignée dans un registre tenu par l'équipe Développement Durable : partie prenante, actif concerné, demande formulée, objectif, échéance, résultat ou bilan. Ce registre permet de retracer, pour chaque property manager et chaque locataire, les demandes faites et les suites données, comme le demande le référentiel du Label ISR, et sert de base au rapport annuel.

4.3 Reporting

Novaxia Investissement publie chaque année un **rapport de résultats de la politique d'engagement**, qui présente, pour l'exercice écoulé, l'avancement de chacun des engagements ci-dessus et leurs indicateurs. Les résultats sont aussi repris dans le rapport ESG annuel de la SCPI et dans le rapport Article 29 de la société de gestion. La présente politique est révisée à chaque cycle du Label ISR et à chaque évolution significative de la méthode.