

Novaxia | 



Label
ISR



Article 9
SFDR

Reporting ESG

2023



Une politique d'investissement et de gestion qui vise à concilier investissement responsable et rentabilité !

En choisissant Novaxia R, vous avez exprimé votre volonté d'agir positivement pour développer la ville de demain. Grâce à votre investissement, vous contribuez à réinventer la ville et à repenser les usages des bâtiments pour les rendre plus respectueux de l'environnement.

La politique d'investissement de Novaxia R vise à investir dans des actifs immobiliers obsolètes, vacants ou des friches polluées et de les transformer en logements durables. En réponse à la pénurie de logements qui affectent les métropoles sans artificialiser les sols, le fonds favorise le recyclage d'actif de bureaux vacants en logements.

Créer de la valeur sociale et environnementale par le recyclage urbain

Novaxia R, à travers le **recyclage urbain**, a pour objectif de créer de la **valeur environnementale**, notamment par la création d'espaces favorables à la biodiversité et par le recyclage de passoires thermiques en bâtiments énergétiquement performants neufs ou réhabilités. Le fonds a également pour objectif de créer de la **valeur sociale**, par la création de logements et de logements sociaux à la place de bâtiments de bureaux obsolètes, par la mise à disposition des biens vacants à des acteurs à impact, et par son investissement dans la foncière solidaire gérée par Novaxia Investissement agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale).

6 objectifs de performance ESG

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 R 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 R poursuit l'objectif ZAN+ ;

3) Apporter une réponse globale d'immobilier aux acteurs solidaires : Novaxia R a investi 5% de son encours en 2023 dans une société agréée ESUS.

4) Concevoir et distribuer des fonds sur des thématiques d'impact : Novaxia R répond à la pénurie de logements. Le fonds est labélisé ISR, Finansol et catégorisé Article 9 du règlement SFDR.

5) Sensibiliser et associer le plus grand nombre à l'impact : Novaxia R 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 R, c'est :

- 35 projets en direct en 2023 ;
- Plus de **11 800 logements performants** en création ZAN en recyclant des actifs obsolètes ;
- Plus de **67 300 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 a ainsi permis de rendre utile plus de 52 300 m², bénéficiant à plus de **220 000 personnes**.



Le Directoire

Méthodes et définitions

Quelle est la stratégie d'investissement durable de Novaxia R ?

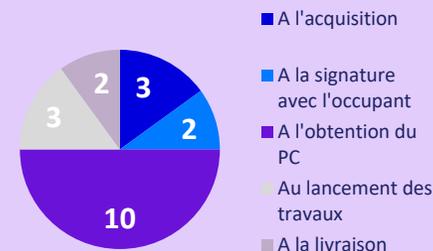
- 1 **Article 9 - SFDR** : A travers son investissement dans le recyclage urbain, Novaxia R se donne pour objectif de transitionner l'immobilier énergivore en logements performants sur le plan environnemental, tout en garantissant des projets respectant un objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) et permettant de répondre à la pénurie de logements.

Stratégie ISR : Novaxia R 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...
- 2 **Stratégie Solidaire** : Novaxia R est labélisé Finansol, et s'engage ainsi à investir entre 5 et 10% de son encours dans une entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS). De plus, avant la phase de travaux, Novaxia R met à disposition ses actifs immobiliers vacants à des porteurs de projets innovants : associations, collectifs d'artistes, acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire... Cette démarche permet de rendre les biens utiles pour le territoire en attendant le projet pérenne.

Les évaluations ESG et leur évolution ?

Novaxia R 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. Le nombre de critères réévalués par phase est représenté dans le graphique ci-dessous :



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 R 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 R poursuit l'objectif de zéro artificialisation nette des sols et donc d'avoir un bilan ZAN. Novaxia R 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 R 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

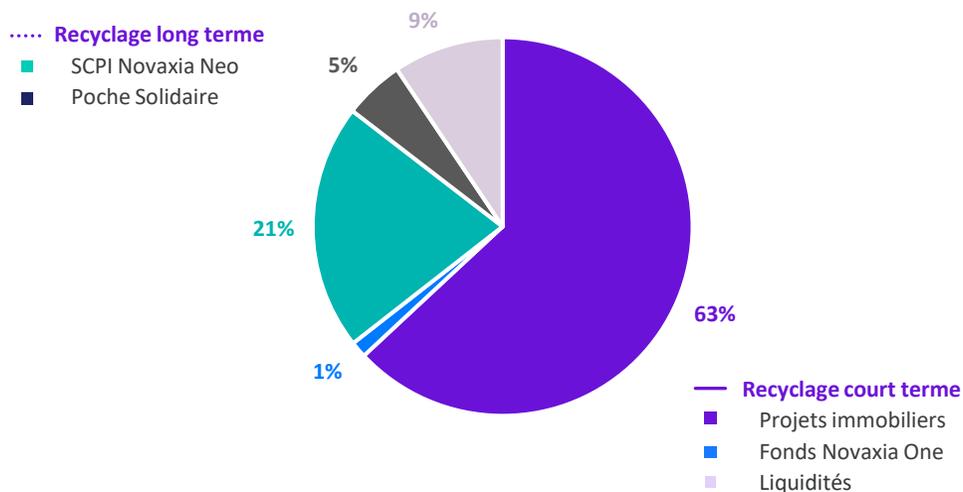
35

PROJETS IMMOBILIERS EN DIRECT

825 937 m²

DE SURFACE PROJÉTÉE

État du patrimoine au 31.12.2023



Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

21 / 100 → OBJECTIF : 75/100

DOMAINE ESG	CRITÈRE	VALEUR INITIALE	VALEUR PROJETS 2023	EVOLUTION
Environnement	Part de projets de réhabilitation partielle ou totale		11 %	
Environnement	Bilan Pleine terre *	24 727 m ²	92 093 m ²	+ 67 366 m ²
Environnement	Performance énergétique (kWh _{EF} /m ² .an)	180	73	- 107
Environnement	Performance environnementale (kgCO _{2e} /m ² .an)	17	6	- 11
Social	Nombre de logements créés		+ 11 827	
Social	Nombre de logements sociaux créés		+ 1 938	
Social	Proximité aux transports en commun (<500m)		458 m 77 % transports publics ferrés	
Gouvernance	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire *		2 (+ 4 supplémentaires signés fin décembre 2023, mise en œuvre début 2024)	5 000 m ² mis à disposition
Gouvernance	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle		0 % 0 heure (les projets sont encore en phase de montage)	

* Les critères avec une astérisque surperforment par rapport à notre benchmark

→ Les % et les moyennes du fonds sont calculés en valeurs d'actifs, et rationalisés par m² pour les indicateurs énergétiques

Investissement dans des fonds ISR

Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

40 / 100

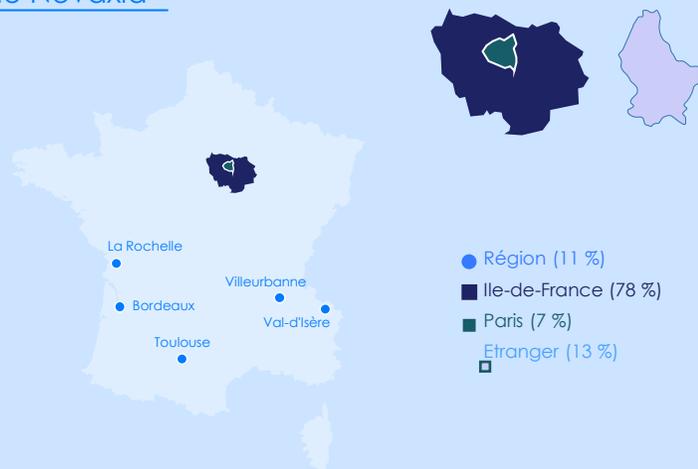
+ 34
VS EVALUATION INITIALE

- 23
VS EVALUATION CIBLE (63/100)

29 PROJETS IMMOBILIERS

410 000 m² DE SURFACE PROJETEE

Présence de Novaxia One en France
(en % des fonds propres investis)



DOMAINE ESG	CRITÈRE	VALEUR INITIALE	VALEUR PROJETS 2023	EVOLUTION
Environnement	Part de projets de réhabilitation partielle ou totale		23 %	
Environnement	Bilan Pleine terre *	16 000 m ²	47 200 m ²	+ 31 200 m ²
Environnement	Performance énergétique (kWh _{EF} /m ² .an)	200	59	- 151
Environnement	Performance environnementale (kgCO ₂ e /m ² .an)	25	6	- 21
Social	Nombre de logements créés		+ 4 650	
Social	Nombre de logements sociaux créés		+ 894	
Social	Proximité aux transports en commun (<500m)		411 m 81 % transports publics ferrés	
Gouvernance	Projets ayant permis de développer une occupation temporaire *		69 %	
Gouvernance	Projets dont les contrats de construction incluent des clauses d'insertion professionnelle		7	+ 3 en 2023

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



Investissement dans des fonds ISR

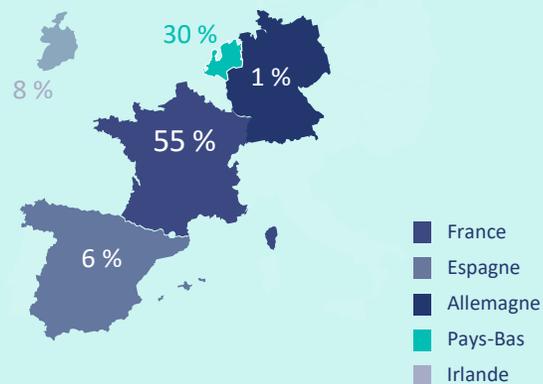
35

ACTIFS IMMOBILIERS

223 000 m²

DE SURFACE TOTALE

Présence* de Novaxia Neo en France et à l'international



Répartition* par secteur d'activité

 Bureau 97 %

 Hôtel 2 %

 Activité 91 %

Chaque typologie d'actif est catégorisée dans des référentiels de consommations énergétiques distinctes.

*% par valeur d'actif

Evaluation ESG moyenne pondérée du portefeuille

60 / 100

+ 18

VS EVALUATION INITIALE

L'impact carbone du portefeuille estimé (scope 1 et 2) est estimé à 5 800 tCO₂e par an.

Les actifs du portefeuille sont situés en moyenne à 224 m des transports en commun, à presque 50 % ferrés.

0% des actifs contribuent à l'exploitation des énergies fossiles²

Plus de 80% des actifs sont équipés en 2023 de capteurs pour optimiser leur consommation énergétique¹.

DOMAINE ESG	CRITÈRE	VALEUR A L'ACQUISITION	VALEUR disponible au 31/12/2023	
Environnement	Bureau	223	202	
	Performance énergétique (kWh _{eq} /m ² .an)	Activité	942	740
		Hôtel	170	136
Environnement	Performance environnementale (kgCO ₂ e / m ² .an)	Bureau	30	29
		Activité	51	38
		Hôtel	47	31
Social	Proximité aux transports en commun (<500m) ¹	96 %	96 %	
Social	Espaces de détente	100 %	100 %	
Gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR	0 %	90 %	

¹ Indicateur de surperformance par rapport à une étude sur l'accessibilité des transports en commun (1^{er} sur les 2 du fonds)

² Activités d'extraction, stockage, transport ou manufacture de combustible

³ Les valeurs de consommations énergétiques sont basées sur les données de 2022, les données 2023 n'étant pas encore disponibles

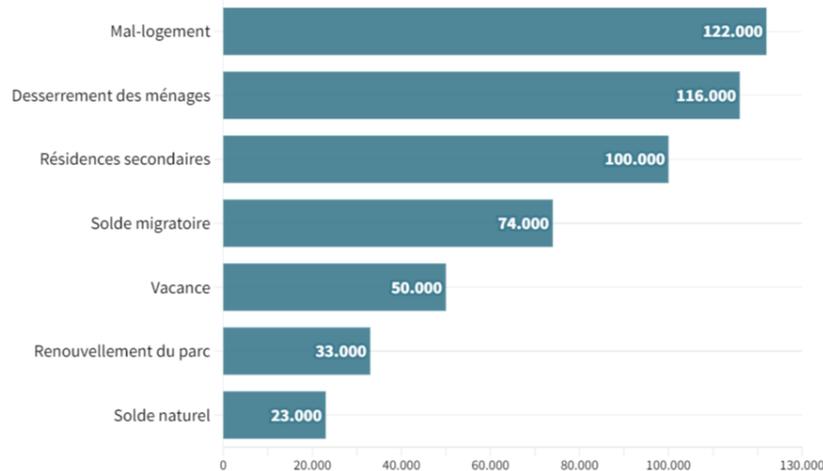
Les % et les moyennes du fonds sont calculés en valeurs d'actifs, et rationalisé par m² pour les indicateurs énergétiques

Répondre à la pénurie de logements

Véritable crise Sociale

L'Union sociale pour l'habitat estime qu'il faudra construire ou renouveler

518 000 logements par an d'ici 2040.



Source : Etude HTC pour l'Union sociale pour l'habitat, octobre 2023

LEXPRESS

→ La Mission de Novaxia R ?

Produire des logements

- ❖ + de **11 800 logements** en cours de développement issus du recyclage urbain
- ❖ Dont près de **2 000 logements sociaux & intermédiaires**

Maximiser le confort

- ❖ Concevoir des logements majoritairement certifiés **NF Habitat HQE Profil Taxonomie**, garantissant un confort thermique, acoustique et visuel optimum pour les occupants.

Cibler les zones urbaines

- ❖ Concevoir des logements à proximité des **transports en commun** et donc des services de la ville, réduisant ainsi l'artificialisation des terres et l'empreinte carbone des déplacements des occupants.

Diminuer les charges

- ❖ Concevoir des logements à **faibles consommations énergétiques et eau**, pour réduire les factures des futurs occupants et être plus respectueux de l'environnement.

Redévelopper la biodiversité en Zone Urbaine

Avant



Après



Grâce à Novaxia R!

Les 

- Préserver la **faune** et la **flore** en ville



- Augmenter les **bienfaits écologiques**
- **Anticiper les changements climatiques**
 - ❖ En créant des **îlots verts** pour rafraîchir les villes ;
 - ❖ En augmentant la capacité de la parcelle à **absorber les eaux de pluie**, permettant ainsi de limiter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

6 % De **pleine terre** en moyenne sur la parcelle existante *

22 % De **pleine terre** en moyenne sur la parcelle après recyclage urbain *

(Re)découvrez le **Livre Vert de Novaxia** pour mieux comprendre les bienfaits de la pleine terre sur les enjeux de durabilité



HOP

* Moyenne réalisée sur l'ensemble des projets détenus par le fonds Novaxia R

Maîtriser son bilan Carbone

Méthodologie de Calcul

Projet 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.

Projet de développement :

Scope 1 : Non pertinent pour un projet de développement.

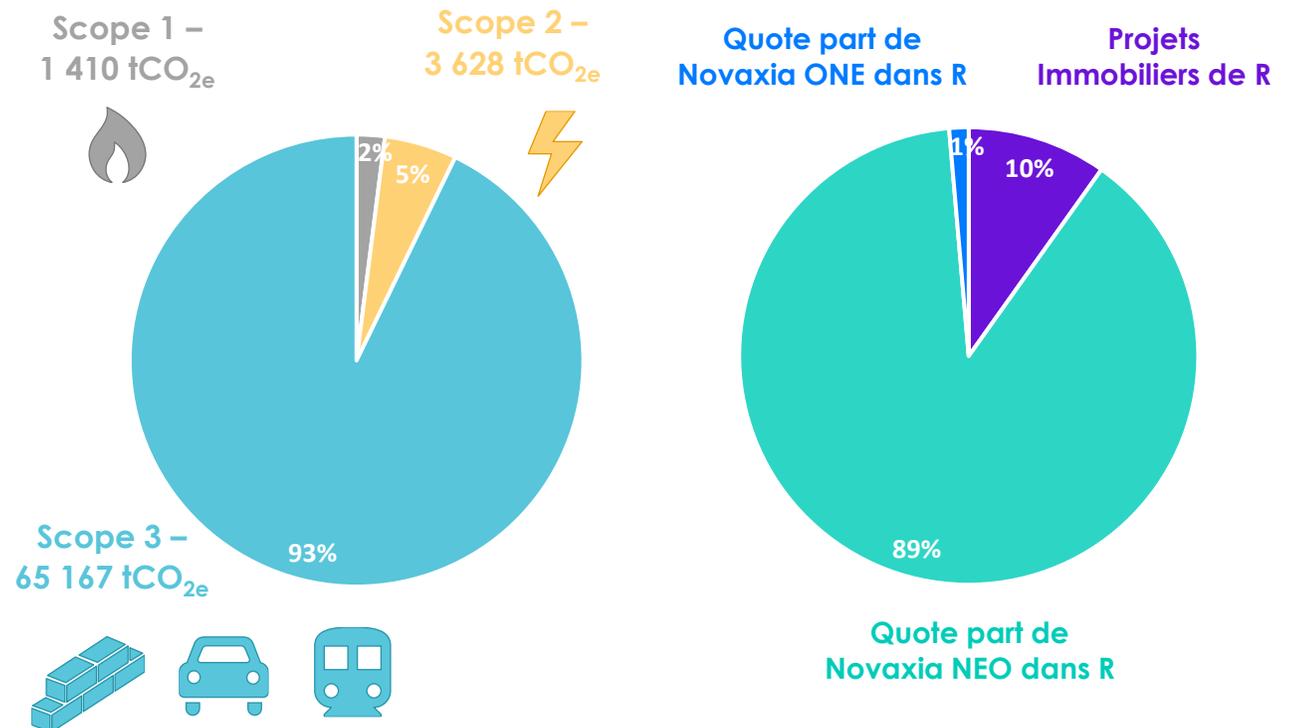
Scope 2 : Non pertinent pour un projet de développement.

Scope 3 : Emissions carbone dues aux matériaux de construction.

	Nombre d'actifs Loués	Nombre d'actifs vide	Nombre d'actifs en travaux
Novaxia R	23	12	0
Novaxia ONE	12	19	5
Novaxia NEO	35	0	0

Résultats - Impact Carbone du Fonds Novaxia R

70 194 tCO_{2e} → 182 kgCO_{2e}/m²



Une stratégie solidaire

1 URBANISME TRANSITOIRE

Engagé dans une démarche active d'**Immobilier Solidaire**, Novaxia R met à disposition d'**acteurs solidaires et à impact tel que des associations, entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire, collectifs d'artistes et artisans**, dès que cela est possible, ses bâtiments vacants avant les travaux de recyclage, et ce pendant plusieurs mois.

5 000 m² prêtés à des associations.

~

38 500 bénéficiaires de ces actions.

~

27 mois cumulés d'occupation solidaire.

R EN MODE SOLIDAIRE

Novaxia R est le premier fonds immobilier (sur 3 à ce jour) **labélisé Finansol**, le label de la Finance Durable en France.



2 INSERTION PROFESSIONNELLE

Sur l'ensemble de ses projets de développement, Novaxia R ambitionne de favoriser l'emploi sur ces chantiers de personnes en situation d'insertion.*

3 IMMOBILIER PÉRENNE

Pour aller plus loin, Novaxia R investit 5% de son encours dans des entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS).

Solid'R :

Cette foncière solidaire développée par Novaxia Investissement vise à pérenniser les acteurs à impact en leur proposant d'accéder à du foncier en cœur de ville pour un loyer décoté.

Habitat et Humanisme

Novaxia R a également investi dans la foncière d'Habitat et Humanisme qui a pour objectif la construction, l'acquisition et la rénovation de logements destinés aux personnes en difficulté.

* Aucun projet de Novaxia R n'est encore en phase de construction.

Urbanisme Transitoire : Transformer la vacance en richesse



Impact des occupations solidaires

De Paris à Beausoleil, en passant par Toulouse, **Novaxia R** a mis à disposition **6** lieux avec gratuité de loyer depuis la création du fonds en 2021.



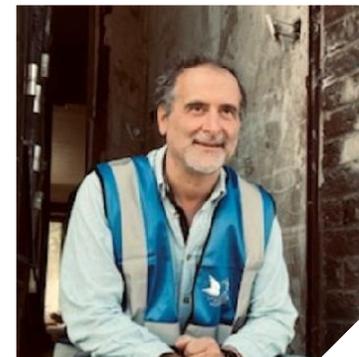
Zoom sur le projet Beausoleil

TEMOIGNAGE

« Cette mise à disposition gratuite accroît drastiquement l'aide aux personnes vulnérables sur le territoire. »

IMPACT PREVISIONNEL

- **28 personnes en situation précaires logées** dans les 2 maisons mises à disposition
- **500 personnes aidées** via la création d'une épicerie solidaire
- **+ de 15 bénévoles** en rotation sur site
- **12 tonnes de dons matériels** stockés et redistribués



JEAN STELLITANO
Secrétaire National
Secours Populaire
Français



Occupations solidaires

Tour d'horizon

 Rue des Rigoles, Paris
20e

OS TERMINEE

Ce lieu a été pensé par l'Armée du Salut comme **un lieu de respiration** pour les bénéficiaires, les bénévoles et les salariés de l'association.



- Thématique : Social et caritatif
- Superficie : 270 m²
- Durée : 16 mois

 Rue du chemin des
Femmes,
Massy

OS EN COURS

L'association le Village des 3A abrite dans ce tiers-lieu des activités artistiques et d'artisanat solidaire. Un lieu de préfiguration qui lui permet de se lancer.



- Thématique : Social et artistique
- Superficie : 3 000 m²
- Durée : 12 mois

 Delacourtie, Toulouse

OS A VENIR

Cet entrepôt désaffecté va prendre des couleurs grâce à une exposition de street art, tout en intégrant des publics vulnérables.



- Thématique : Artistique et solidaire
- Superficie : 3 400 m²
- Durée : 6 mois

Immobilier Pérenne : R s'engage avec une foncière solidaire

Enjeux

Une crise sociale dans le secteur de la santé publique : Les soignants en première année et infirmières en formation n'arrivent pas à se loger et sont éloignés de plus en plus de leur centre d'activité.



Les pistes des Hôpitaux de Paris pour attirer et fidéliser les soignants

Le nouveau patron de l'AP-HP, Nicolas Revel, a soumis à consultation des « pistes d'action » pour améliorer le quotidien des professionnels de santé travaillant à l'hôpital et tenter de résoudre les problèmes de recrutement du groupe hospitalier.

Lire plus tard Commenter Partager Emploi et travail Inflation



Hémorragie d'infirmiers

Le groupe a perdu près de 1.000 infirmiers entre juin 2021 et 2022 (hors renforts liés au Covid) et les effectifs sont au plus bas depuis cinq ans. Malgré les efforts déployés pour recruter, les manques persistent.

Publié le 15/09/2022

Cris d'alarme

Besoin de 11 000 logements à moindre coût aux professionnels de santé de la région (Région Ile de France). Aucun acteur privé ne répond à l'appel de l'APHP.

Solution retenue

1^{ère} action

en soutien aux soignants des hôpitaux de Paris

Novaxia R a investi dans une foncière solidaire ayant répondu à l'AMI de l'AP-HP lancé en juillet 2022 mettant en exergue la difficulté pour les soignants de se loger à proximité de leur lieu de travail.

Résultat :
20 logements mis à disposition en octobre 2022 et remise des clefs au personnel soignant.

Mise en relation sur demande avec le service logement de l'APHP





NOS

FICHES

PROJETS

Des données ordonnées

EVALUATION ESG MOYENNE PONDÉRÉE DU PORTEFEUILLE

21 / 100 → **OBJECTIF : 75/100**

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2023 (/100)	PHASE PROJET
Paris 20 ^e , Rigoles	Logements	8	22	En arbitrage
Champigny, Fourny	Logements	6	14	En montage
Clichy, 30 Mozart	Logements	10	18	En montage
Rueil-Malmaison, Chatou	Logements	6	11	PC déposé
Maisons-Alfort, République	Logements	3	11	En montage
Saint-Ouen, Biron	Logements	6	17	En montage
Saint-Herblain, Cartier	Logements	6	18	En montage
Aubervilliers, Pilier	Logements	5	50	PC obtenu
Aubervilliers, Jaurès	Logements	3	15	En montage
Massy- Palaiseau, Chemin des femmes	Logements	8	26	En montage
Nanterre, Pablo Picasso	Logements	4	19	En montage
Le Pecq, Grillons	Logements	6	14	En montage
Toulouse, Delacourtie	Logements	5	29	PC déposé
Lisbonne, Amadora	Logements	9	21	En montage

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

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2023 (/100)	PHASE PROJET
Rosny-Sous-Bois, Rome	Logements	14	24	PC déposé
Beausoleil, Garages	Logements	11	28	PC déposé
Clichy, Martre	Logements	4	12	En montage
Toulouse, Espagne	Logements	10	22	En montage
Clamart, Leclerc	Logements	6	21	PC déposé
Bordeaux, Hoche	Logements	12	53	PC purgé
Luxembourg, Mines	Logements	9	53	PC obtenu
Rueil-Malmaison, Empereur	Logements	4	20	En montage
Gagny, Alsace	Logements	1	64	PC obtenu
Clichy, 12-22 Mozart	Logements	11	19	En montage
Clichy – 34 Mozart	Logements	9	17	PC déposé
Aulnay-sous-bois, Blaise Pascal	Logements	1	9	En montage
Argenteuil Fosse aux loups	Logements	5	13	En montage
Aubervilliers, 30 Landy	Logements	3	60	PC obtenu

Evaluation minimale Projets de logements = 54

Des données ordonnées

EVALUATION ESG MOYENNE PONDÉRÉE DU PORTEFEUILLE

21 / 100 → **OBJECTIF : 75/100**

ACTIFS	CLASSE D'ACTIFS	EVALUATION ESG INITIALE (/100)	EVALUATION ESG 2023 (/100)	PHASE PROJET
Créteil, Charles Boulle	Logements	4	18	En montage
Aubervilliers, Felix Faure	Logements	6	14	En montage
Aubervilliers, André Karman	Logements	5	13	En montage
Maison Alfort, Jean Jaurès	Logements	3	24	En montage
Quai d'Ivry	Logements	11	19	PC déposé
Montreuil – Etienne Marcel	Logements	14	28	En montage
Clichy – Villeneuve 74-76	Logements	4	13	PC déposé

Les icônes sur les fiches actifs ?



Ces icônes 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.

Rue d'Alsace, Gagny

Recyclage d'une friche et de locaux d'activités obsolètes en logements.

Le projet poursuit :

- la certification NF Habitat HQE «Profil Taxonomie » ;
- la certification BBCA ;
- le seuil 2025 de la RE2020.



Phase du projet :
PC obtenu

Réhabilitation :
Non

Bilan ZAN vs. État initial :
+ 8 540 m² de pleine terre

Nombre de logements :
286

Logements sociaux :
122

Occupation temporaire :
Non

Transport en commun :
300m d'un bus



Note ESG initiale : 1 /100

Note ESG cible : 81 /100

Aligné à la Taxonomie ? **PRÉVU**

30 Landy, Aubervilliers

Recyclage d'une zone d'activité obsolète en un parc de logement efficace énergétiquement.

Le projet poursuit :

- la certification NF Habitat HQE «Profil Taxonomie »



Avant : 3 641 m² obsolètes

Après : 7 151 m² recyclés

Phase du projet :
PC purgé

Réhabilitation :
Non

Bilan ZAN vs. État initial :
+ 386 m² de pleine terre

Nombre de logements :
97

Logements sociaux :
97

Occupation temporaire :
Non

Transport en commun :
750m du métro



Note ESG initiale : 3 /100

Note ESG cible : 81 /100

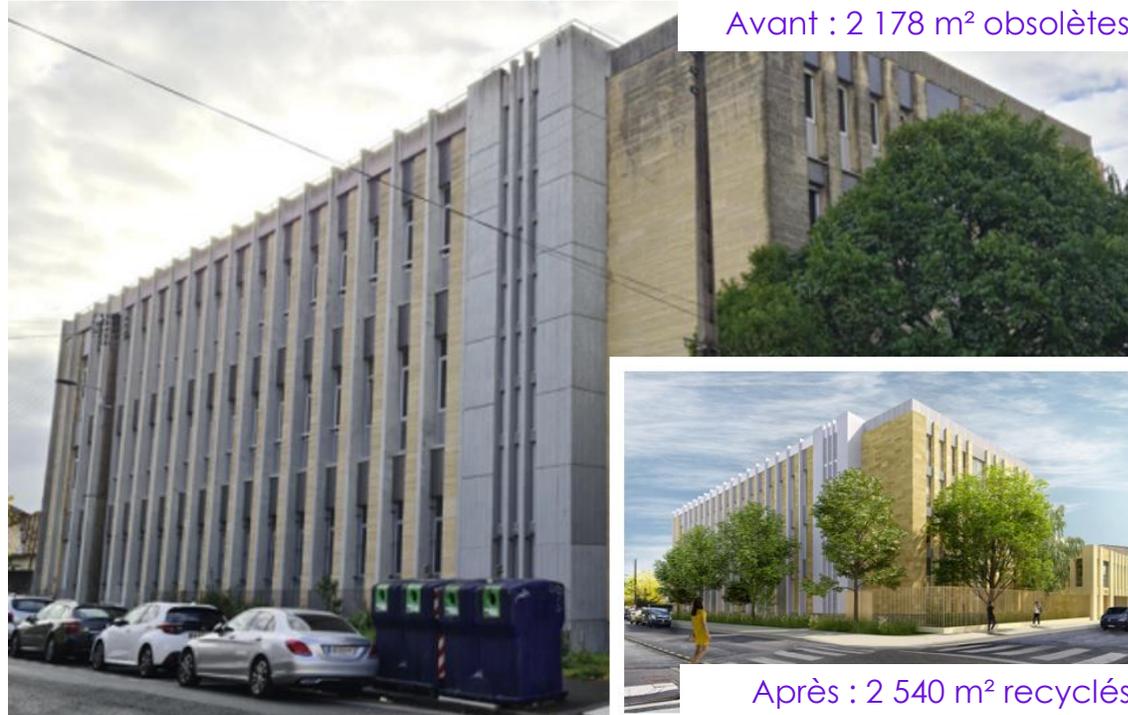
Aligné à la Taxonomie ? **PRÉVU**

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

Hoche, Bordeaux

Recyclage d'un ensemble de bureaux obsolètes en résidence étudiante.

Rénovation de la quasi-totalité du bâtiment, permettant de diminuer grandement l'impact carbone de l'opération.



Avant : 2 178 m² obsolètes

Après : 2 540 m² recyclés

Phase du projet :
PC purgé

Réhabilitation :
Oui

Bilan ZAN vs. État initial :
+ 104 m² de pleine terre

Nombre de logements :
62

Logements sociaux :
0

Occupation temporaire :
Non

Transport en commun :
250m d'un bus



Note ESG initiale : 12 /100

Note ESG cible : 78 /100

Aligné à la Taxonomie ? **NON**

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

Mines, Luxembourg

Recyclage d'un ensemble de bureaux obsolètes en logements.



Avant : 5 522 m² obsolètes

Après : 6 845 m² recyclés

Phase du projet :
PC obtenu

Réhabilitation :
Non

Bilan ZAN vs. État initial :
+ 965 m² de pleine terre

Nombre de logements :
99

Logements sociaux :
0

Occupation temporaire :
Non

Transport en commun :
130m d'un bus

53
SUR
100

Note ESG initiale : 9 /100

Note ESG cible : 63 /100

Aligné à la Taxonomie ? **NON**

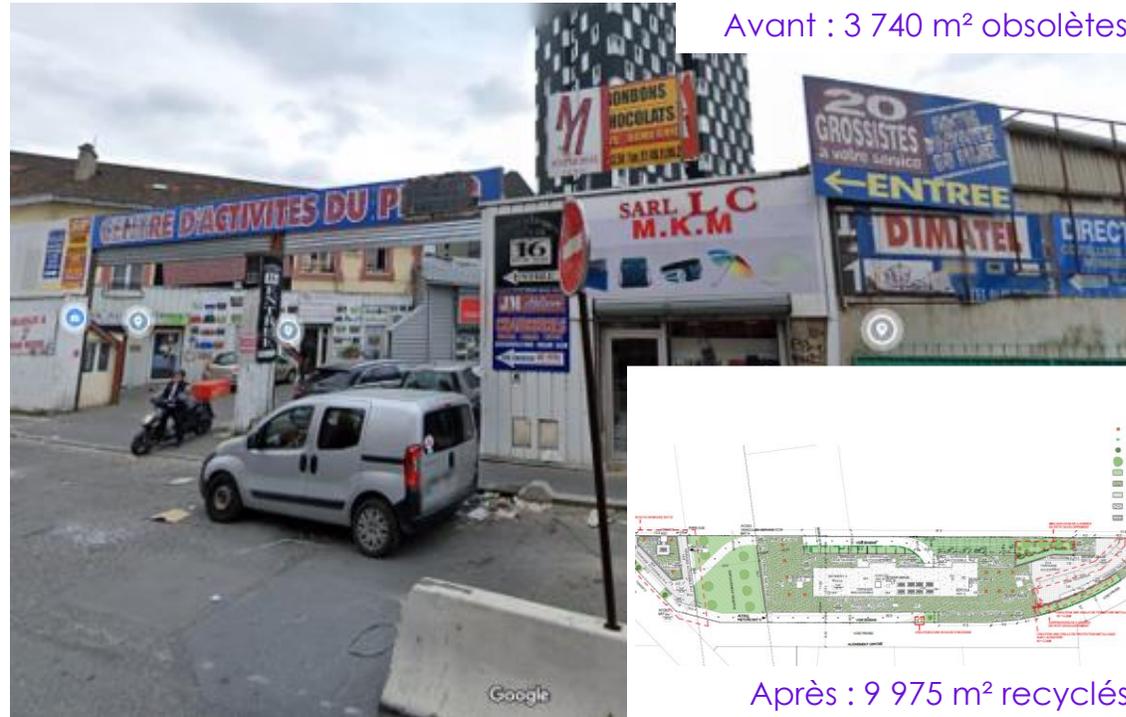
Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

Pilier, Aubervilliers

Recyclage d'une friche et de locaux d'activités obsolètes en logements.

Le projet poursuit :

- la certification NF Habitat HQE



Avant : 3 740 m² obsolètes

Après : 9 975 m² recyclés

Phase du projet : PC obtenu
Réhabilitation : Non
Bilan ZAN vs. État initial : + 890 m ² de pleine terre
Nombre de logements : 420
Logements sociaux : 0
Occupation temporaire : Non
Transport en commun : 400m du métro



Note ESG initiale : 5 /100

Note ESG cible : 71 /100

Aligné à la Taxonomie ? NON

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

Blaise Pascal, Aulnay



TOP 5 à booster



TOP 5 m²

Recyclage d'un site d'activités obsolètes en logements.

Redéveloppement de la biodiversité en zone urbaine en créant plus de + 3 000 m² de pleine terre.



Avant : 7 543 m² obsolètes

Après : 30 231 m² recyclés

Phase du projet :
En montage

Réhabilitation :
Non

Bilan ZAN vs. État initial :
+ 3 429 m² de pleine terre

Nombre de logements :
433

Logements sociaux :
0

Occupation temporaire :
Non

Transport en commun :
100m du métro



Note ESG initiale : 1 /100

Note ESG cible : 69 /100

Aligné à la Taxonomie ? PRÉVU

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

République, Maison Alfort

Recyclage d'un site d'activités obsolètes en immeubles résidentiels.



Phase du projet : En montage
Réhabilitation : Non
Bilan ZAN vs. État initial : + 160 m ² de pleine terre
Nombre de logements : 150
Logements sociaux : 0
Occupation temporaire : Non
Transport en commun : 550m du métro



Note ESG initiale : 3 /100

Note ESG cible : 67 /100

Aligné à la Taxonomie ? NON

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

Karma - Chatou, Rueil Malmaison

Recyclage d'un site d'activités obsolètes en logements.

Le projet poursuit :

- la certification NF Habitat HQE et sera aligné à la Taxonomie Européenne
- la certification BREEAM NC

Une forte démarche réemploi est mise en place sur le projet.



Avant : 9 154 m² obsolètes

Après : 18 987 m² recyclés

Phase du projet :
PC déposé

Réhabilitation :
Conservation de l'infra

Bilan ZAN vs. État initial :
0 m² de pleine terre

Nombre de logements :
365

Logements sociaux :
0

Occupation temporaire :
Prévue pour 2024

Transport en commun :
470m du RER



Note ESG initiale : 6 /100

Note ESG cible : 71 /100

Aligné à la Taxonomie ? **PRÉVU**

Estienne d'Orves, Clichy



TOP 5 à booster

Recyclage d'un site d'activités obsolètes en logements.



Avant : 600 m² obsolètes

Après : 15 206 m² recyclés

Phase du projet :
En montage

Réhabilitation :
Non

Bilan ZAN vs. État initial :
- 951 m² de pleine terre

Nombre de logements :
185

Logements sociaux :
0

Occupation temporaire :
Non

Transport en commun :
350m du métro



Note ESG initiale : 4 /100

Note ESG cible : 69 /100

Aligné à la Taxonomie ? **PRÉVU**

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

Fosse aux Loups, Argenteuil

Recyclage d'un site d'activités obsolètes en logements.



Phase du projet :
En montage

Réhabilitation :
Non

Bilan ZAN vs. État initial :
+ 1 361 m² de pleine terre

Nombre de logements :
435

Logements sociaux :
0

Occupation temporaire :
Non

Transport en commun :
10m d'un bus



Note ESG initiale : 5 /100

Note ESG cible : 65 /100

Aligné à la Taxonomie ? **PRÉVU**

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

Quai d'Ivry, Ivry-sur-Seine



Recyclage d'une galerie marchande obsolète et vacante.

Le projet poursuit les certifications suivantes :

- NF Habitat HQE «Profil Taxonomie » pour les logements ;
- BREEAM pour le supermarché ;
- HQE BD v4 pour les bureaux.

Création d'une citée de l'impact sociale avec occupation temporaire.



Avant : 60 580 m² obsolètes

Après : 130 400 m² recyclés

Phase du projet :
En montage

Réhabilitation :
Non

Bilan ZAN vs. État initial :
+ 2 000 m² de pleine terre

Nombre de logements :
2 395

Logements sociaux :
844

Occupation temporaire :
A l'étude

Transport en commun :
600m du RER



Note ESG initiale : 11 /100

Note ESG cible : 88 /100

Aligné à la Taxonomie ? **PRÉVU**

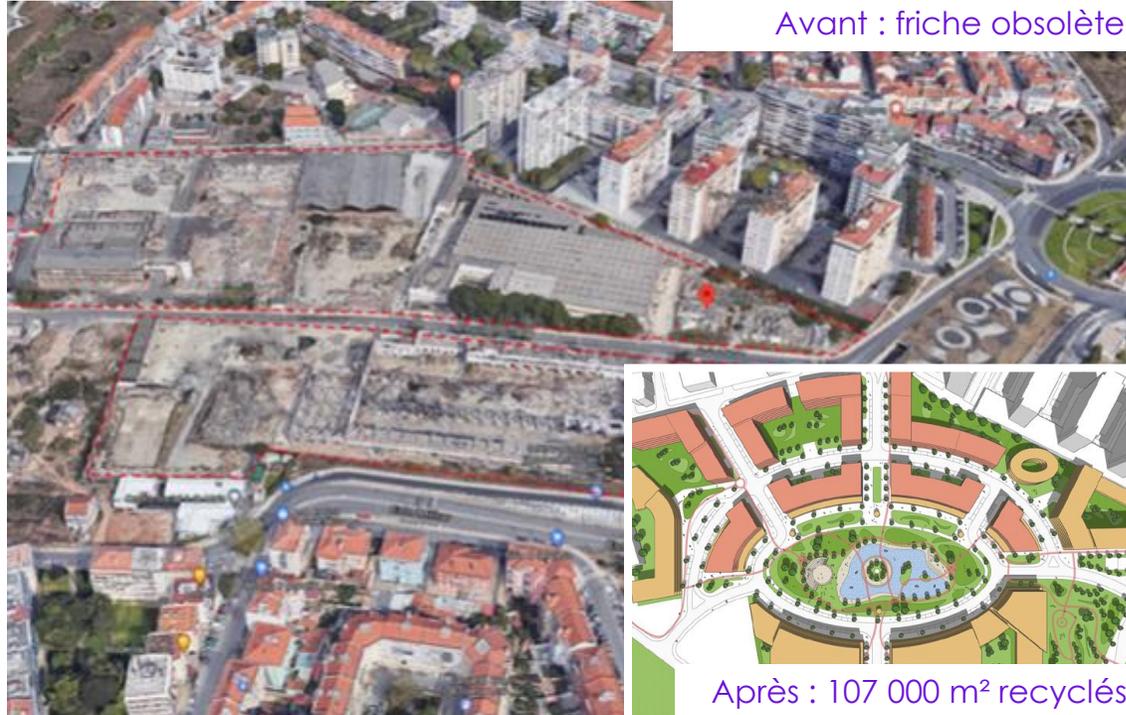
Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

Amadora, Lisbonne



Recyclage d'une friche 100% artificialisée.

Le projet futur vise la construction d'un quartier mixte tout en renaturant la parcelle (+12 000 m² de pleine terre créée) en intégrant des solutions fondées sur la nature.



Avant : friche obsolète

Après : 107 000 m² recyclés

Phase du projet :
En montage

Réhabilitation :
Non

Bilan ZAN vs. État initial :
+ 12 320 m² de pleine terre

Nombre de logements :
669

Logements sociaux :
0

Occupation temporaire :
Non

Transport en commun :
850m du métro



Note ESG initiale : 9 /100

Note ESG cible : 75 /100

Aligné à la Taxonomie ? **PRÉVU**

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

Empereur, Rueil-Malmaison



Recyclage de bureaux
obsolètes
techniquement, et
bientôt vacants, en
logement, et création
de + 3 500 m² de pleine
terre.



Avant : 24 648 m² obsolètes

Après : 32 500 m² recyclés

Phase du projet :
En montage

Réhabilitation :
Non

Bilan ZAN vs. État initial :
+ 3 572 m² de pleine terre

Nombre de logements :
513

Logements sociaux :
72

Occupation temporaire :
A l'étude

Transport en commun :
180m d'un bus



Note ESG initiale : 4 /100

Note ESG cible : 83 /100

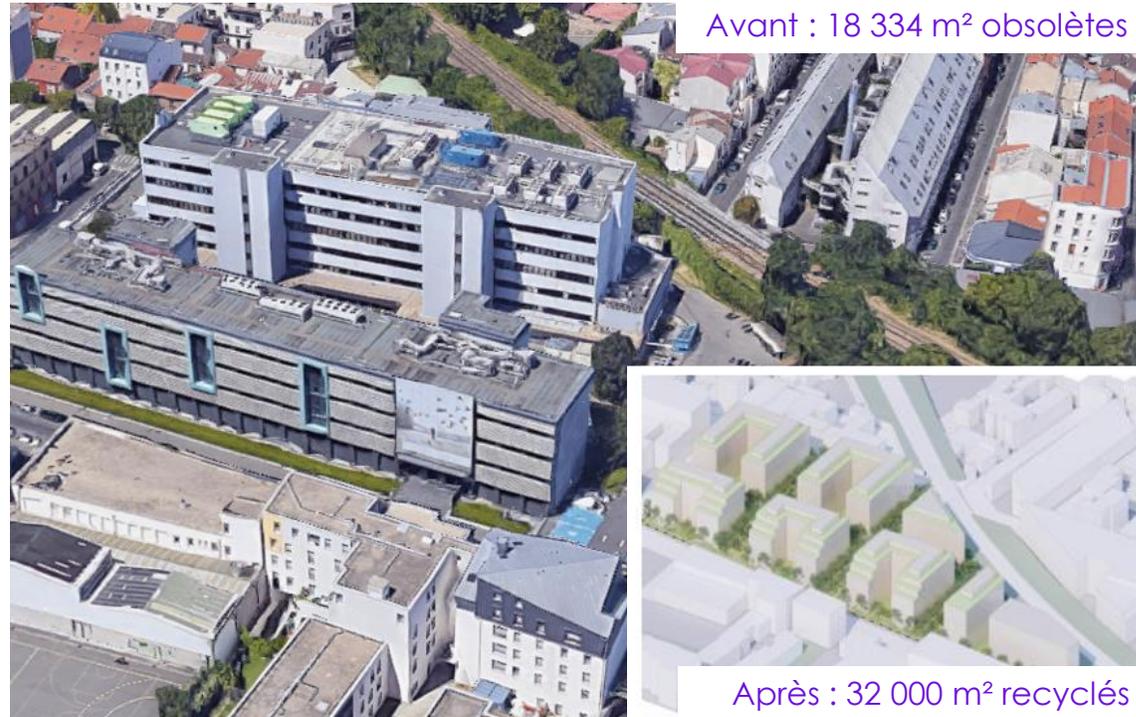
Aligné à la Taxonomie ? **PRÉVU**

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

Boulevard Biron, Saint-Ouen



Recyclage de 2 bâtiments de bureaux en voie d'obsolescence. Un des deux bâtiments était vacants à l'acquisition par Novaxia R.



Phase du projet :
En montage

Réhabilitation :
Non

Bilan ZAN vs. État initial :
+ 2 809 m² de pleine terre

Nombre de logements :
400

Logements sociaux :
80

Occupation temporaire :
A l'étude

Transport en commun :
500m du RER



Note ESG initiale : 6 /100

Aligné à la Taxonomie ? PRÉVU

Note ESG cible : 89 /100

Ces données sont exprimées au moment de l'acquisition, à l'obtention du permis de construire, au lancement des travaux ou à la livraison selon la phase du projet au 31/12/2023. Avant dépôt du PC, les données indiquées peuvent varier. Les investissements réalisés par Novaxia R ne préjugent pas des investissements futurs.

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 R 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 R 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 R car la résolution de cette dégradation impliquerait des coûts additionnels de travaux et donc impacterait directement la performance du fonds.

Néanmoins, Novaxia R, 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.



Risques de contentieux liés aux opérations d'occupation temporaire

Le fonds Novaxia R 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.



(Re)découvrez la note d'information de R pour connaître tous les détails sur le fonds, ses objectifs et ses risques.

HOP

États des lieux des aléas

THÉMATIQUES	INCIDENCES NÉGATIVES	PRISE EN COMPTE DANS LES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT
Climat	Energies fossiles	La stratégie d'investissement de Novaxia R consiste à acheter des actifs obsolètes et vides dans le but de les transformer. Les actifs de Novaxia R n'ont pas vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles.
	Efficacité énergétique des bâtiments	La stratégie d'investissement de Novaxia R 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 R consiste à acheter des actifs dans les métropoles au plus proche des nœuds de transport en commun pour construire des logements. Par cette activité, la société génère une hausse du trafic et des besoins de transports sur le territoire des projets, néanmoins le choix de se positionner à proximité des nœuds de transports en commun favorise l'usage de transports moins carbonés.
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 R 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 R 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 R étudie la possibilité technique de réhabiliter les bâtiments dans le but de réduire ses déchets, et s'engage par ailleurs à valoriser à minima 70% des déchets de chantier, soit en matière (recyclage, compostage), soit en énergie.
	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	La stratégie d'investissement de Novaxia R dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, la société investit dans le recyclage 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.
	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 R 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*	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%	-	L'activité de Novaxia R consiste à développer des projets immobiliers résidentiels 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%	-	
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%	-	La stratégie <i>Best in Progress</i> du fonds Novaxia R vise à acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs du fonds Novaxia R. 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 majoritairement entre 1 et 3 ans.
2/b*		Part des projets engagés dans la transition sur le plan énergétique (PC déposé).	11%	32%	-	
3/a	Artificialisation 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 %	97%	91%	-	La stratégie d'investissement de Novaxia R dédiée au recyclage urbain vise à limiter l'impact de la construction sur l'artificialisation des sols. En effet, Novaxia R 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 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 %	81%	74%	-	

* Les valeurs de 2023 seront publiées en juin 2024

Alignement à la Taxonomie Verte Européenne

Comment recyclage urbain rime avec Taxonomie ?

Le fonds Novaxia R 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** 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 R transforme des actifs immobiliers obsolètes en actifs alignés à la Taxonomie Européenne pour créer de la valeur financière et des bénéfices concrets pour l'environnement (climat, gestion de l'eau, biodiversité) et les usagers. A l'acquisition, un actif qui entre dans le portefeuille de Novaxia R est par nature non aligné à la Taxonomie. C'est la conception et la réalisation du projet immobilier par le fonds qui permettra d'en faire un projet immobilier aligné avec les critères de la Taxonomie.



Grâce à Novaxia R !

Quels taux d'alignement au 31.12.2022* ?

Novaxia VISTA	2022	Commentaires
1 - KPI Valeur de Marché	0%	Au 31/12/2022 Novaxia R n'avait pas encore déposé de Permis de Construire aligné à la Taxonomie Européenne. En 2023, les premiers Permis de Construire alignés à la Taxonomie seront déposés ce qui permettra une augmentation du KPI %Valeur de Marché.
2 - KPI Chiffre d'affaires	0%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia R n'a pas généré de Chiffres d'affaires issu de projets immobiliers alignés avec les critères de la Taxonomie. Novaxia R a généré un peu de loyer sur 3 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	63%	Nous considérons l'acquisition d'immeubles obsolètes/vacants comme partie intégrante de l'investissement de Novaxia R 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).
3.a – Acquisition	64%	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.)
3.b – Hors acquisition	15%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia R a investi +270M€ dans 22 nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers obsolètes et 14 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.

* Les valeurs de 2023 seront publiées en juin 2024. Pour le moment, le Pourcentage minimum de Novaxia R est de 0%.

N

Novaxia | 

Novaxia R, Société civile
R.C.S. Paris 894 755 685

 **Novaxia**
Investissement

Société par Actions Simplifiée, 1 700 000 €
de capital social, RCS Paris 802 346 551,
Société de gestion de portefeuille
agrée par l'Autorité des
Marchés Financiers sous le n°GP
1400022 en date du 08.07.2014