# Se réinventer pour la ville de demain

RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ 2024

nexity

la vie ensemble

## Sommaire


01 Entretien avec la Présidente-directrice générale

04 Perspectives du Directeur général délégué

05 Déploiement volontariste du plan de transformation


## 1. Le New Nexity


06 Manifeste

08 Tendances

10 Modèle d'affaires

12 Chaîne de valeur

14 Performance financière

16 Performance environnementale

18 Gouvernance 2025

21 Organisation matricielle

## 2. En action


23 **Des territoires multiproduit**

24 Région Île-de-France

26 **Offre immobilière : le tertiaire**

28 Région Rhône-Bourgogne-Auvergne, Alpes et Est

30 Région Sud

32 **Offre immobilière : l'aménagement**

34 Région Nord

36 Région Centre-Val de Loire

38 **Offre immobilière : la réhabilitation**

40 Région Sud-Ouest

42 Région Ouest

44 **Offre immobilière : le résidentiel**

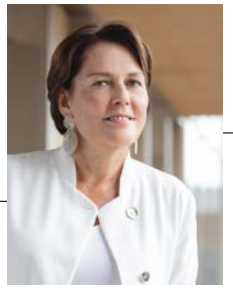
46 Groupe Édouard Denis

47 Nexity GFI


À PROPOS DE CE RAPPORT

**Nous sommes fiers de vous présenter notre rapport annuel intégré,** fruit d'une collaboration entre l'intelligence artificielle générative et l'expertise humaine. Ce document (tout comme ce paragraphe) a été en partie **coconçu avec des technologies avancées d'IA,** garantissant une analyse approfondie et précise. Chaque information a été soigneusement vérifiée et enrichie par nos experts, assurant ainsi la fiabilité et la pertinence des données présentées.

# « Notre capacité à anticiper et notre agilité nous ont permis de nous transformer en profondeur. »



*Véronique Bédague répond aux questions posées par l'IA*

**[Comment évaluez-vous la performance globale de Nexity en 2024, notamment en termes de résultats financiers et de parts de marché ?]**

**Véronique Bédague :** Nos résultats 2024 sont conformes à la trajectoire que nous avions annoncée. Notre anticipation de la nature structurelle de la crise qui frappe le secteur immobilier nous a conduit à engager rapidement les mesures d'adaptation nécessaire à la nouvelle donne de marché et à transformer en profondeur notre organisation. Sur le plan commercial, dans un marché du logement toujours en recul Nexity a connu sur le segment de la vente au détail des réservations en hausse de 7% dans un marché en repli de -4% porté par une forte dynamique des accédants (+48% au second semestre). L'amélioration des conditions de financement avec une baisse de 100 pb des taux d'emprunts immobiliers a clairement relancé la dynamique d'achat de logements pour les particuliers en accession.
En ce qui concerne le Groupe, nous avons tenu nos engagements et réduit notre dette de moitié en un an, en consacrant la totalité du produit des cessions réalisées en 2024, soit 435 millions d'euros, à ce désendettement. Ce bilan allégé ainsi qu'un financement bancaire sécurisé à moyen terme nous donne la marge de manœuvre nécessaire à notre développement.

**« Nous avons tenu nos engagements et réduit notre dette de moitié en un an. Ce bilan allégé ainsi qu'un financement bancaire sécurisé à moyen terme nous donne la marge de manœuvre nécessaire à notre développement. »**

**[Les ventes au détail ont montré des signes de léger mieux, mais le marché reste en repli. Quelles sont vos prévisions pour le marché immobilier résidentiel en 2025 ?]**

**V.B.** La bonne dynamique de nos ventes au détail en 2024 illustre notre capacité à transformer rapidement les opportunités de marché. Nous abordons donc 2025 avec volontarisme en restant très attentif aux risques de volatilité d'un marché qui reste sous fortes contraintes. Les Français ont besoin de se loger et les mesures prises par les pouvoirs publics vont dans le bon sens. Mais la question du pouvoir d'achat reste centrale. En 2024, le prêt à taux zéro a soutenu les primo-accédants dans l'acquisition d'un appartement en zone tendue. Le fait qu'il soit étendu depuis le 1er avril 2025 aux maisons individuelles et à l'ensemble du territoire est une très bonne chose. Le succès de notre offre commerciale Nexity Crescendo, lancée fin septembre 2024 en partenariat avec LCL, le montre : nous savons accompagner ce mouvement.

**[La crise du logement est une préoccupation majeure. Quelles solutions innovantes propose Nexity pour aider les collectivités et les particuliers à faire face à cette situation ?]**

**V.B.** Les maires sont conscients de cet enjeu et majoritairement très mobilisés sur cette question. Avec des élections municipales en 2026, nous ne nous attendons pas au lancement d'opérations majeures dans les mois qui viennent mais nous sommes prêts à accompagner les municipalités dans leurs projets de régénération urbaine.

Deux exemples de la façon dont nous pouvons intervenir : avec Nexity Héritage, nous régénérons le « déjà là », comme cet immeuble de bureau obsolète qui devient immeuble de coliving à Champs-sur-Marne (Seine-et-Marne) ou ce bâtiment patrimonial en cours de transformation en logements et commerces dans le centre de Cherbourg (Manche). Dans le cadre de notre accord avec Carrefour pour revaloriser 74 sites et créer du logement, nous avons d'ores et déjà déposé deux permis de construire. Ce sont des opérations particulièrement représentatives du New Nexity.

**« Nous sommes prêts à accompagner les municipalités dans leurs projets de régénération urbaine. »**

**[En 2024, le plan de transformation du Groupe a été exécuté. Quels ont été les principaux axes ?]**

**V.B.** Le marché a changé, mais le besoin fondamental qu'ont nos citoyens de se loger reste intact. C'est pourquoi il est de notre responsabilité de nous adapter pour être à la hauteur des enjeux du moment. Prenons l'exemple du marché de la promotion résidentielle, notre activité principale : il s'est contracté de 43 %[1] par rapport à l'avant crise.

Face à cette situation, nous nous sommes recentrés, redimensionnés, redéployés. La cession de nos activités de gestion de parcs immobiliers et d'administration de biens nous permet désormais de nous concentrer pleinement sur notre cœur de métier. Et nous avons, après un plan social annoncé en avril 2024, revu notre organisation et lancé début 2025 le New Nexity tourné vers le développement rentable et l'efficacité opérationnelle. Nous sortons de cette transformation plus forts et plus agiles.

(1) – 43 % entre la moyenne de marché 2017-2019 et 2024.

**V.B.** Lancé début 2025, le New Nexity opère une réorganisation territoriale multiproduit, axée sur la régénération et le développement urbain et recentrée sur nos métiers d'aménageur, de promoteur et d'exploitant. Les patrons régionaux, qui me reportent directement, ont désormais en charge l'offre multiproduit dans leur territoire, ce qui signifie qu'ils peuvent proposer à un maire aussi bien une opération de logements que la construction dans leur commune d'une école, d'un hôtel ou même d'un data center. Avec ces équipes régionales multiproduit, présentes au plus près des territoires, complétées par nos expertises nationales sur quatre offres immobilières (aménagement, promotion résidentielle et tertiaire, réhabilitation) et un meilleur pilotage de la performance et de l'innovation pour maîtriser notre rentabilité, nous sommes parfaitement équipés pour accompagner de façon encore plus étroite, encore plus partenariale les collectivités et les élus. Notre marque est solide et les maires lui font confiance.

**[Pouvez-vous justement nous expliquer les avantages du nouveau modèle de Nexity, autour des territoires multiproduit et de la combinaison aménagement-promotion et promotion-exploitation ?]**

**V.B.** En tant qu'opérateur urbain, nous sommes pleinement conscients de notre rôle et de notre responsabilité dans la transition environnementale des villes. La maîtrise de nos impacts sur le climat est au cœur de nos métiers et malgré un contexte difficile, nous gardons le cap de notre trajectoire de décarbonation validée alignée avec l'objectif 1,5 °C par l'organisme indépendant SBTi en 2023. Notre plan de transition environnementale 2030, lancé début 2025 et qui intègre un volet exigeant sur le changement climatique, muscle aussi nos engagements sur la biodiversité et la circularité.

Notre approche est à la fois ambitieuse et réaliste. Par exemple, nous visons 20 % de régénération urbaine d'ici à 2030. C'est un objectif atteignable : en 2024, déjà 10 % de nos dépôts de permis de construire concernaient des opérations de réhabilitation. Par ailleurs, nous avons déjà deux ans d'avance sur les seuils demandés par la réglementation environnementale (RE2020). Nos progrès sont réels, mesurés, transparents.

**[Et qu'en est-il de votre transition environnementale ? Les engagements de Nexity sont-ils réellement suivis d'effets ?]**

**[Enfin, quels sont les principaux axes de développement que vous envisagez pour Nexity dans les prochaines années. Et comment comptez-vous maintenir votre position de leader sur le marché ?]**

**V.B.** Nous voulons faire de Nexity le premier opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des nouveaux besoins des territoires et de nos clients. En 2025, nous visons le retour à la profitabilité et nous allons poursuivre nos efforts de maîtrise de notre bilan. Désendettée et agile, Nexity est aujourd'hui profilée pour les nouvelles conditions de marché, avec une offre multiproduit redéployée dans les territoires, et une organisation resserrée en constante recherche de simplification et d'efficacité opérationnelle.

**« Désendettée et agile, Nexity est aujourd'hui profilée pour les nouvelles conditions de marché, avec une offre multiproduit redéployée dans les territoires, et une organisation resserrée en constante recherche de simplification et d'efficacité opérationnelle. »**

# « Nexity est prête pour la sortie de crise »

**Jean-Claude Bassien**
Directeur général délégué
de Nexity

**« Le New Nexity est un Nexity recentré sur son cœur de métier, plus agile et en capacité de combiner ses expertises historiques. »**

PERSPECTIVES

Revenir sur l'année 2024, c'est mesurer l'ampleur de la transformation mise en œuvre en quelques mois autour des 4 piliers de notre plan (voir le détail ci-contre) pour adapter l'entreprise à la nouvelle donne de marché.

Nexity a très vite pris la double dimension historique et structurelle de la crise qui frappe le secteur immobilier. Nous avons accepté avant les autres que rien ne serait comme avant. Nous avons alors effectué le travail sur nous-même pour nous préparer au monde d'après. Par le passé, après chaque crise, Nexity est sortie renforcée pour se projeter plus loin et consolider son leadership. Nous le ferons une fois encore.

L'année 2025 commence donc avec le déploiement opérationnel du « New Nexity » résultant de notre plan de transformation. C'est un Nexity recentré sur son cœur de métier, plus agile et en capacité de combiner ses expertises historiques d'aménageur, de promoteur et d'exploitant pour répondre aux nouveaux besoins des territoires et proposer à ses clients des offres adaptées à leur pouvoir d'achat.

Un exemple récent qui s'inscrit dans cette dynamique, celui de notre partenariat stratégique et opérationnel avec Maître Cube, premier opérateur national de la construction bois hors site. Ensemble, nous allons réaliser 30.000 m$^2$ de constructions en bois d'ici 2028 en nous appuyant sur leurs 7 sites de production implantés sur le territoire. En 2024, nous avons également continué à travailler la qualité de nos programmes immobiliers et des services à nos clients, comme en témoigne notre classement à nouveau dans le Top 5 du Palmarès de la relation client Les Echos – HCG.

Notre transformation se manifeste aussi avec une nouvelle identité de marque pour lui donner une signature plus puissante, plus moderne et plus adaptée aux nouveaux usages digitaux. Cette évolution puise son inspiration dans l'histoire du Groupe qui a toujours été tournée vers la ville de demain comme l'illustre son nom et sa raison d'être « la vie ensemble ».

Cet enracinement se retrouve aussi dans notre déménagement à Saint-Ouen dans l'immeuble « Reiwa » littéralement « l'harmonie porteuse d'espérance » en japonais. Saint-Ouen est un territoire sur lequel nous déployons depuis vingt ans nos différentes expertises pour accompagner la transformation urbaine de la ville.

L'ensemble de ces changements montre que nous sommes prêts à saisir et à transformer toutes les opportunités de marché pour nous projeter dans un nouveau cycle de croissance rentable.

**« L'ensemble de ces changements montrent que nous sommes prêts à saisir et à transformer toutes les opportunités de marché pour nous projeter dans un nouveau cycle de croissance rentable. »**

# Notre plan de transformation autour des « 4R »

UNE ANNÉE 2024 MARQUÉE
PAR LE DÉPLOIEMENT VOLONTARISTE
DU PLAN DE TRANSFORMATION.

| | 2024 | → 2025 |
|---|---|---|
| **Recentrage**<br>Poursuite de la trajectoire de désendettement | ▸ Déploiement du **plan de cession[1] :** 3 cessions majeures allouées au désendettement (impact net : **–435 M€**)<br>▸ Actions de **maîtrise du BFR** (**–301 M€**) | ▸ Poursuite de la maîtrise du bilan (dont BFR); approche opportuniste sur des actifs non core |
| **Redimensionnement**<br>Plan de réduction des charges d'exploitation | ▸ **Masse salariale :** mise en œuvre d'un PSE (500 postes)<br>▸ **Frais généraux et immobilier :** activation de tous les leviers | ▸ Économies totales attendues : **95 M€** (année pleine 2026); **75 %** dès 2025 |
| **Recalibrage**<br>Ajustement de l'offre en cours aux conditions de marché | ▸ Offre en cours de travaux : réalignement des prix de sortie et des coûts travaux ; amélioration de l'écoulement<br>▸ Offre en cours de projet (travaux non démarrés); 103 abandons d'opérations non rentables | ▸ Impact à l'avancement des opérations recalibrées (anciennes opérations et nouvelles mises en production) |
| **Redéploiement** | ▸ **Lancement opérationnel du « New Nexity » le 9 janvier 2025 :** une organisation territoriale et multiproduit, axée sur le développement et la régénération urbaine et recentrée sur nos métiers d'aménageur, promoteur, exploitant | ▸ Déploiement de la nouvelle organisation<br>▸ Recherche continue de simplification et d'efficacité opérationnelle<br>▸ Focus sur le pipeline : **16,6 Mds€** à date (~6 années d'activité) |

(1) ADB, NPM, 50 % de Bien'ici.

# Le New Nexity

Pour faire face à la nouvelle donne du marché, **Nexity se transforme** pour renforcer son modèle d'affaires, optimiser la création de valeur durable, et redéfinir sa gouvernance et son organisation collective.

# Pour une ville qui aime la vie

**Depuis notre création en 2000,** nous avons toujours eu un temps d'avance en anticipant les mouvements de fonds de nos marchés. C'est notre ADN qui se reflète dans le sens même de notre marque « Nexity ». Cette capacité à être toujours proactif nous a permis de devenir le leader de notre secteur. Pour nous adapter à la nouvelle donne de marché et préparer l'avenir, nous nous transformons en profondeur : **Nexity choisit de se concentrer et d'évoluer vers un modèle d'opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des nouveaux besoins des territoires et de ses clients.**

**En nous appuyant sur notre double expertise** d'aménageur-promoteur et de promoteur-exploitant, nous déployons une offre territoriale multiproduit pour répondre à nos clients, au quotidien et dans la durée, qu'ils soient particuliers, entreprises, institutionnels, collectivités ou acteurs de la ville.

**Nous avons de nombreux atouts à notre disposition :** une présence sur tout le territoire, une expérience historique en matière d'aménagement et de régénération urbaine, l'expertise de la promotion résidentielle et tertiaire, en neuf et réhabilité, associée à un savoir-faire bas carbone reconnu, des relations privilégiées avec les institutionnels et bailleurs sociaux, ainsi qu'une position de leader de l'immobilier opéré sur plusieurs segments.

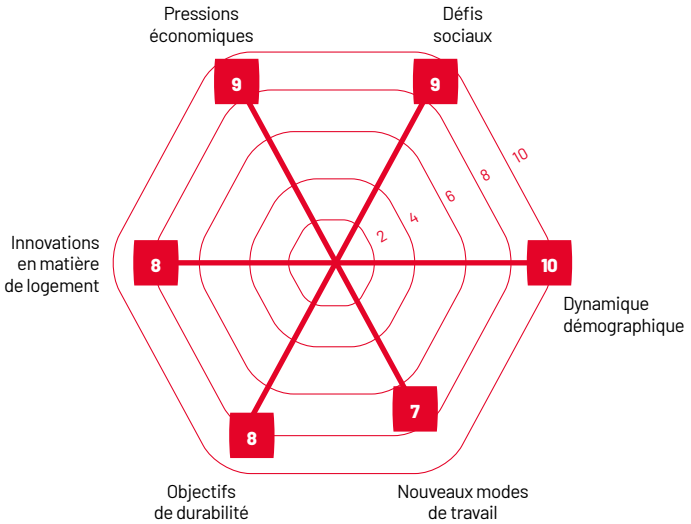
**Autre levier, notre raison d'être, « la vie ensemble », portée par un élan collectif :** elle est nourrie par une culture d'entreprise reposant sur la confiance, la responsabilité et la possibilité pour chaque collaborateur de participer à des actions qui ont du sens.

**Engagés historiquement pour l'accès au logement pour tous et leader de la décarbonation** dans notre secteur, nous nous mobilisons pour un immobilier abordable et durable, neuf et réhabilité. En pensant la ville pour tous ses acteurs et habitants dans une optique de long terme, nous nous mettons au service de chacun et d'une ville où l'on vit mieux ensemble, une ville à la fois plus accueillante et abordable, une ville respectueuse des personnes, du collectif et de la planète.

**L'ESSENTIEL À RETENIR**

- **Proactivité et leadership :** depuis 2000, Nexity anticipe les tendances du marché, devenant leader grâce à son ADN proactif.
- **Transformation et adaptation :** évolution vers un modèle d'opérateur urbain pour répondre aux nouveaux besoins des territoires et des clients.
- **Double expertise :** aménageur-promoteur et promoteur-exploitant, offrant une gamme multiproduit pour divers clients.

# Des tendances de fond qui reconfigurent notre activité




Nexity est positionné sur des marchés en constante évolution, influencés par des tendances démographiques, économiques, sociales, sociétales et environnementales.

**Si dès 2020, les impacts de ces tendances se sont vus renforcés** par les conséquences de la crise sanitaire, l'année 2023 a marqué une rupture des dynamiques en cours. La vive remontée des taux d'intérêt des banques centrales pour lutter contre l'inflation et le net ralentissement de la construction ont conduit à un retournement de marché en termes de commercialisation de logements neufs et d'immobilier d'entreprise. Dans le même temps, des évolutions réglementaires et fiscales sont venues accentuer le retournement.

**2024 a été une année de transition** avec des marchés immobiliers « empêchés », au croisement d'incertitudes multiples. L'activité a été assez atone, avec une mobilité des acteurs économiques (ménages et entreprises) toujours affaiblie. Toutefois, la baisse des taux d'intérêt en cours d'année et des perspectives quant à la levée de certaines incertitudes réglementaires ou fiscales ont ramené de la visibilité aux acteurs laissant présager une année 2025 de stabilisation, voire de légère reprise des marchés, qui resteront aux prises avec les mêmes tendances de fond.

**ÉVALUATION VISUELLE SIMPLIFIÉE DES ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS POUR NEXITY**

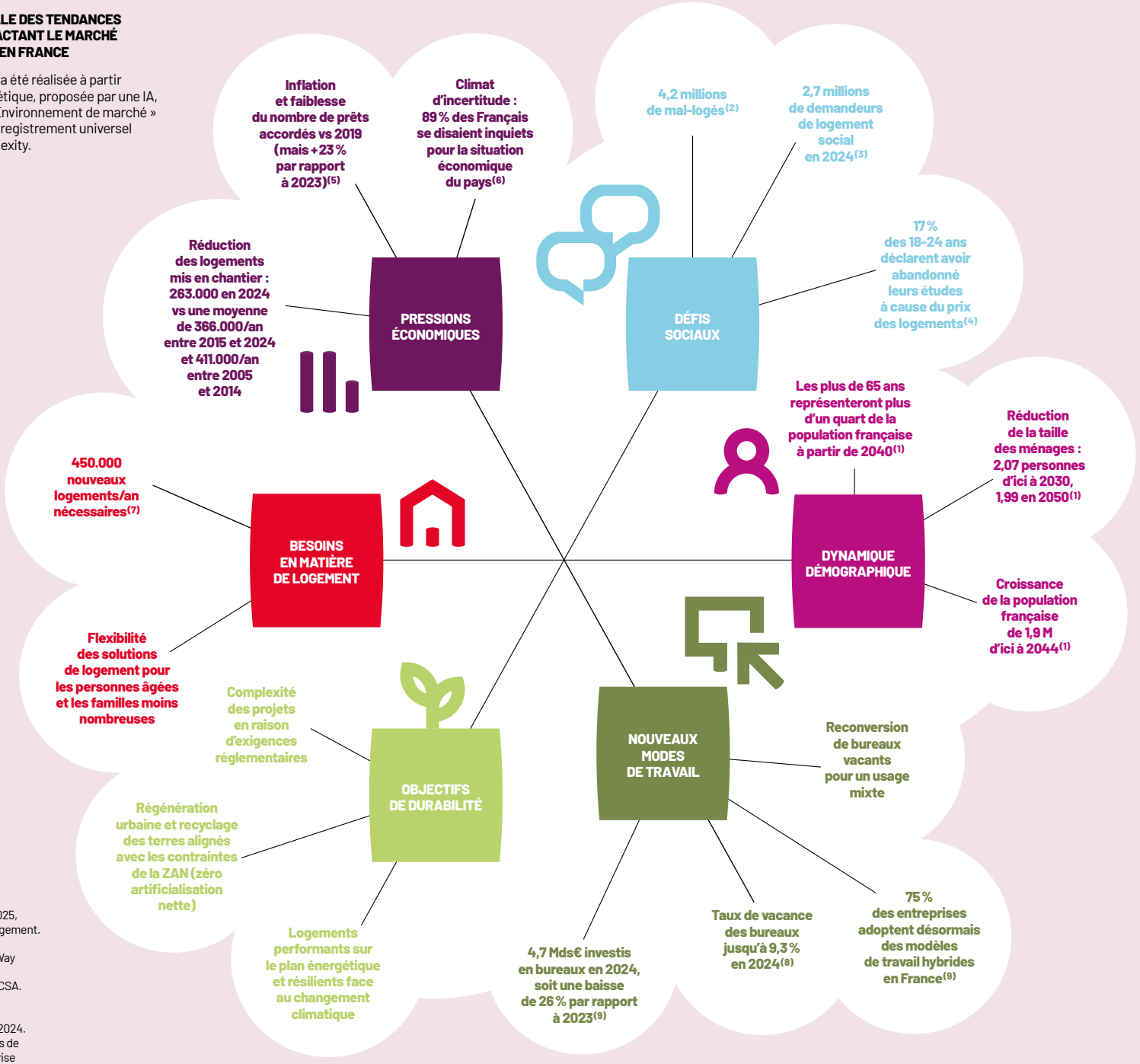
Une analyse sémantique et quantitative du Document d'enregistrement universel 2024 du Groupe a été réalisée avec une IA, en accordant une attention particulière à la manière dont chaque tendance affecte la capacité de Nexity à soutenir son activité principale et à façonner son positionnement futur sur le marché. Plus le score est élevé, plus l'impact de la tendance est jugé important.

- **Dynamique démographique (10/10) :** Évaluée en fonction des changements démographiques prévus, tels que la croissance et le vieillissement de la population.
- **Défis sociaux (9/10) :** Prise en compte de la gravité des insuffisances en matière de logement et de l'escalade de la demande de logements sociaux.
- **Pressions économiques (9/10) :** Évaluées en termes d'incertitude économique et de baisse des mises en chantier.
- **Innovations en matière de logement (8/10) :** Reflétant le besoin de solutions de logement durables et flexibles pour s'adapter à l'évolution démographique.
- **Objectifs de durabilité (8/10) :** Basés sur les efforts de régénération urbaine et les exigences réglementaires.
- **Nouveaux modes de travail (7/10) :** Évalué par la transformation des espaces de bureaux et l'évolution vers des solutions d'occupation flexibles.

*Synthétisé par l'IA vérifié par Nexity*

**ANALYSE GLOBALE DES TENDANCES ACTUELLES IMPACTANT LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN FRANCE**

Cette infographie a été réalisée à partir de l'analyse synthétique, proposée par une IA, du chapitre 1.3 « Environnement de marché » du Document d'enregistrement universel 2024 du Groupe Nexity.




(1) Insee.
(2) Rapport annuel 2025, Fondation pour le Logement.
(3) ENL/USH.
(4) Enquête OpinionWay pour Wellow, 2023.
(5) Crédit Logement CSA.
(6) Elabe, 2024.
(7) CNH.
(8) Dares, novembre 2024.
(9) Top des tendances de l'immobilier d'entreprise 2025 – JLL - janvier 2025.

# Le modèle d'affaires du New Nexity

**Notre raison d'être :**
La vie ensemble

**Notre ambition :**
être le premier opérateur urbain
au service de la régénération des territoires
et des besoins de nos clients.

**NOS CLIENTS**

- **Territoires et collectivités**
- **Particuliers :** 5.235 réservations au détail en 2024
- **Bailleurs et institutionnels :** 8.152 ventes en bloc en 2024
- **Entreprises :** 70 M€ de prises de commandes en 2024

## Au cœur de notre stratégie :

### Une double expertise…

**AMÉNAGEUR-PROMOTEUR**

&

**PROMOTEUR-EXPLOITANT**

### qui s'appuie sur…

**UNE OFFRE MULTIPRODUIT TERRITORIALISÉE**

- 7 directions régionales Nexity
- et 4 marques (Édouard Denis, Primosud, GFI, Angelotti[1])

**CROISÉE AVEC QUATRE EXPERTISES VERTICALES**

→ **Nos offres immobilières**
- Aménagement
- Immobilier résidentiel
- Immobilier tertiaire
- Réhabilitation

### soutenue par…

**UN MODÈLE RÉSILIENT**

- Agilité pour s'adapter à la nouvelle donne du marché
- Modèle de flux/asset light, peu intensif en capital, fondé sur une faible détention foncière
- Mutualisations des ressources et des processus permettant des économies d'échelle
- Récurrence des revenus d'exploitation

**DES LEVIERS AU CENTRE DE NOS ACTIONS QUOTIDIENNES**

- Une compréhension fine des enjeux immobiliers et des besoins de nos clients
- Un dialogue continu avec nos parties prenantes
- Une gestion maîtrisée des risques
- Une gouvernance engagée

**LES TENDANCES AUXQUELLES NOTRE MODÈLE RÉPOND**

- CHANGEMENT CLIMATIQUE
- AMÉNAGEMENT URBAIN SOUS CONTRAINTES
- MAL-LOGEMENT, MANQUE DE LOGEMENTS ET DIFFICULTÉS D'ACCESSION
- NOUVEAUX USAGES

(1) Détenu à 55 % par Nexity.

# Nos fondations

# Pour créer de la valeur durable

- 3,5 Mds€ de chiffre d'affaires (–17 % vs 2023, –12 % à périmètre constant)
- 2 M€ de résultat opérationnel
- Endettement net en baisse : 474 M€ (–369 M€ vs 2023)

## UN COLLECTIF INTERNE & EXTERNE ENGAGÉ

- 3.924 collaborateurs[2]
- 100 % des contrats engagés par la Direction achats en 2024 font l'objet d'une signature de la charte éthique
- 9 membres externes du Comité des parties prenantes, réunis 2 fois en 2024

- 4,63 % du capital détenu par les salariés (y compris FCPE) et managers du Groupe
- 57,7 % des collaborateurs du Groupe détiennent des actions Nexity en direct ou via les FCPE du PEG[2]
- 40 % de femmes au sein du Club 1797 (principaux dirigeants)
- 30.004 heures de formation en 2024
- 179 stagiaires embauchés en 2024 et 249 alternants[2]
- 264 jeunes accompagnés par la Fondation Nexity, avec la participation de 8 collaborateurs
- 38 projets associatifs soutenus, pour un montant de 839.967 €
- 262 femmes accompagnées dans le cadre du programme « Femmes et bien-être au Musée » opéré par la Fondation Nexity

## UN ENGAGEMENT HISTORIQUE EN FAVEUR DU LOGEMENT POUR TOUS

- 20 ans de preuves
- Partenaire privilégié des institutionnels et bailleurs sociaux
- Montage de l'offre *Crescendo* pour redonner du pouvoir d'achat aux primo-accédants
- Production de logements pour les publics les plus défavorisés via les activités de promotion de Nexity Non Profit
- Soutien aux publics fragiles par les activités de la Fondation Nexity

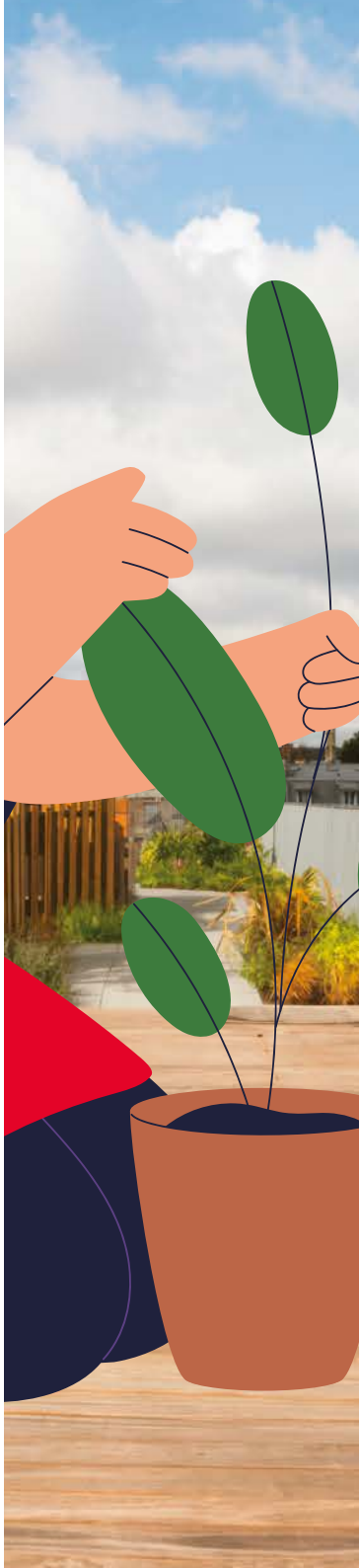
- 8 résidences Complicity® ouvertes
- 8 résidences d'habitat inclusif autorisées (PC obtenu ou en cours)
- 5.974 logements sociaux vendus
- 1.934 logements intermédiaires vendus
- 4.345 €/m² prix moyen, soit –12,8 % par rapport au prix du marché[3]
- 15 pensions de famille ou centres d'hébergement d'urgence
- 20 opérations de pensions de famille ou centres d'hébergement d'urgence en projet

## UNE CULTURE DE L'IMMOBILIER DURABLE

- 1er promoteur français à avoir obtenu la validation de sa trajectoire carbone par la SBTi, avec l'objectif 1,5 °C
- Leader de la promotion bas carbone
- 1.583 heures de formation aux enjeux de durabilité
- Un réseau de 52 référents RSE

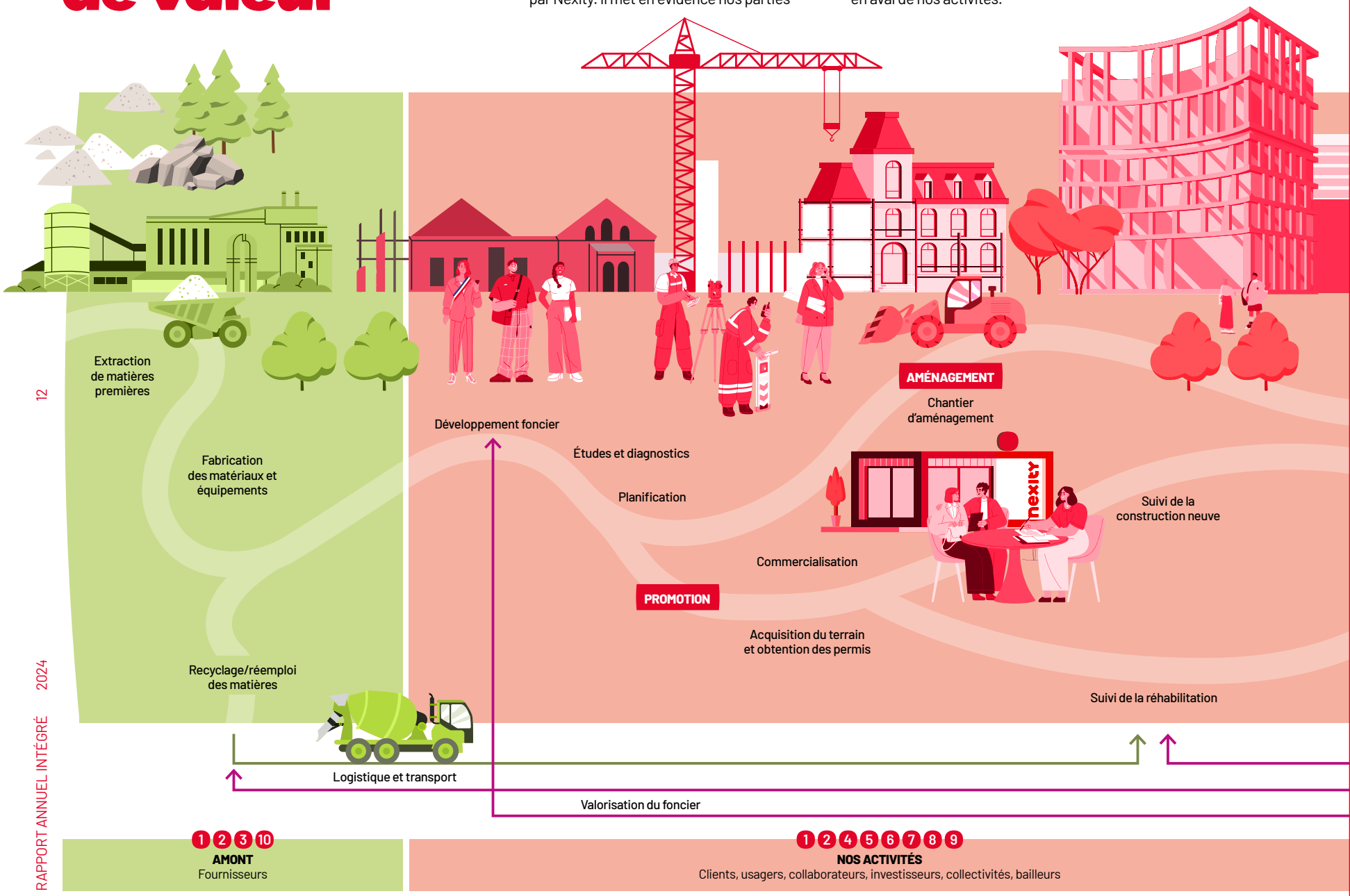
- 30 % plus performant que la RE2020 pour les dépôts de permis de construire 2024
- Plus de 1 million de m² d'opérations labellisées BBCA depuis 2016
- 100 % des opérations livrées disposent d'espaces végétalisés
- 10 % des permis de construire déposés en 2024 concernent des projets de réhabilitation
- 11 promesses de bail signées pour des projets photovoltaïques avec Nexity Solaire représentant 57 MWc, soit l'équivalent de la consommation de 25.000 personnes

(2) Au 31 décembre 2024.
(3) Source : FPI.



# Notre chaîne de valeur

Le schéma ci-dessous illustre les processus, étapes clés et interactions principales impliqués dans la création de valeur ajoutée par Nexity. Il met en évidence nos parties prenantes ainsi que les enjeux concernés par nos activités dans le contexte plus large dans lequel l'entreprise opère, en amont et en aval de nos activités.

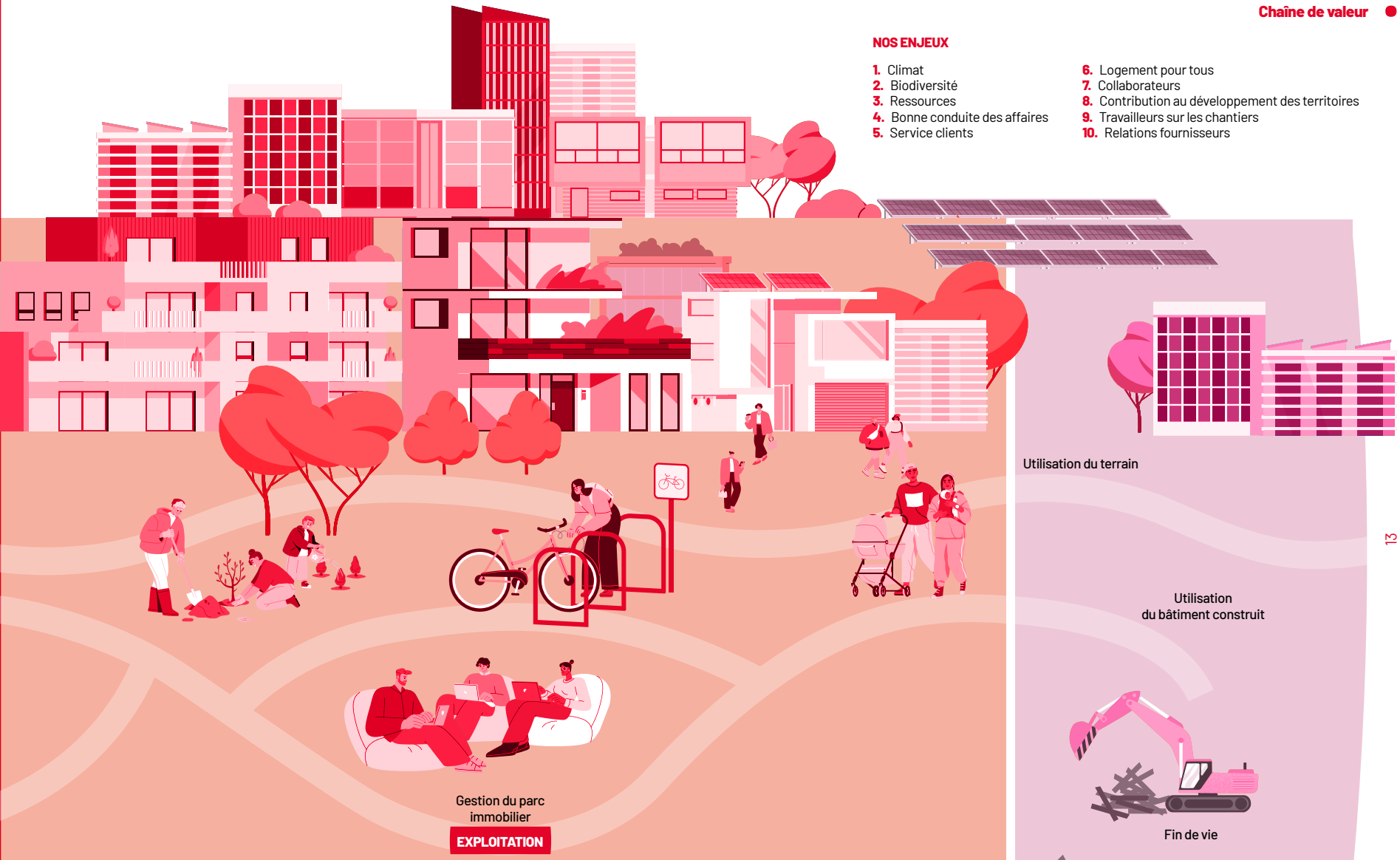



1 2 3 10
**AMONT**
Fournisseurs

1 2 4 5 6 7 8 9
**NOS ACTIVITÉS**
Clients, usagers, collaborateurs, investisseurs, collectivités, bailleurs

**NOS ENJEUX**

1. Climat
2. Biodiversité
3. Ressources
4. Bonne conduite des affaires
5. Service clients
6. Logement pour tous
7. Collaborateurs
8. Contribution au développement des territoires
9. Travailleurs sur les chantiers
10. Relations fournisseurs



Utilisation du terrain

Utilisation du bâtiment construit

Fin de vie

Gestion du parc immobilier

**EXPLOITATION**

Valorisation du bâti

Valorisation des déchets

**1 3 5 8**

**AVAL**

Usagers, collectivités, clients, bailleurs, fournisseurs

# Nexity transformée est adaptée à la nouvelle donne de marché

**Pierre-Henry Pouchelon,**
Secrétaire général en charge des finances

« La transformation du Groupe nous a permis d'alléger très significativement le bilan annuel pour 2024, et d'assurer notre liquidité en sécurisant notre financement bancaire moyen terme. L'intégralité des produits de cession a pu être allouée au désendettement de Nexity, grâce à la gestion très stricte du BFR, qui compense les effets du plan de transformation sur l'EBITDA. Toutes nos actions sont désormais concentrées sur le retour à la profitabilité dès 2025. »

## **Des résultats financiers** conformes à nos attentes[1]

**Chiffre d'affaires**
reflet du ralentissement embarqué de l'activité

**3 535** M€

- **–12 %** à périmètre constant
- **+7 %** CA immobilier opéré

**Résultat opérationnel**
impacté par la transformation en profondeur

**2** M€

- dont **218 M€** de coûts liés à la transformation du Groupe, compensés à hauteur de **216 M€** par les plus-values liées au plan de cession

**BFR** maîtrisé

**1039** M€

- **–301 M€** vs décembre 2023
- Sélectivité accrue
- Efforts sur le recouvrement
- Concomitance

**Endettement financier net**

**474** M€

- Désendettement très significatif de **369 M€**[2], vs. 2023, **–44%**

**Liquidité** solide

**~1** Md€

- dont ligne de crédit non tirée : **800 M€**

(1) Les chiffres présentés en 2024 sont issus du reporting opérationnel. À compter du 1er janvier 2025, les chiffres seront issus du reporting IFRS.
(2) Vs dette 2023 avant retraitement IFRS 5.

# **Un leadership commercial** pérenne dans un marché sous-offreur

Le Groupe a mené sur l'année l'adaptation de l'offre commerciale à la nouvelle donne de marché via des mesures volontaristes et assumées. Notre capacité de réaction nous a permis de retrouver une très solide dynamique commerciale, avec en particulier au second semestre, des ventes au détail en nette croissance de 14 %, dans un marché du logement qui reste marqué par un recul des réservations. Dans le même temps, nos activités d'exploitation montrent une belle dynamique et continuent de progresser.

## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**75 %**
**du chiffre d'affaires**

**1.068**
**réservations de terrains à bâtir**
(**+2 %** vs 2023)

**13.387**
**lots réservés** (**–8 %** vs 2023), dont
- **5.235** réservations au détail, soit **+7 %** vs 2023, dans un marché en repli de **–4 %**
- **8.152** réservations en bloc (vs **9.712** en 2023)

→ **Bonne dynamique des ventes au détail**

## IMMOBILIER TERTIAIRE

**10 %**
**du chiffre d'affaires**

**70 M€**
**Montant** des prises de commandes
(vs **39 M€** en 2023)

**175.000 m²**
**livrés** sur des projets d'envergure et emblématiques

→ **Un dynamisme en régions appelé à s'amplifier avec le New Nexity**

## SERVICES

**13 %**
**du chiffre d'affaires,**
dont **61 %** du CA portés par l'exploitation

## CROISSANCE DU PARC IMMOBILIER GÉRÉ

**+11**
**sites de coworking**

**+2**
**résidences étudiants**

## TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ (3)

**87 %**
**pour le coworking**

**97 %**
**résidences étudiants**

(3) Douze mois glissants ; taux d'occupation du coworking calculé sur les résidences matures.

# Une transition environnementale bien engagée

**Marjolaine Grisard,**
Directrice RSE

« La stratégie de transition environnementale de Nexity est l'un des fondamentaux du positionnement stratégique du Groupe, notamment sur la régénération urbaine.
Elle participe pleinement à la création de valeur pour toutes nos parties prenantes, collectivités locales, clients et investisseurs. En 2024, nous avons poursuivi le déploiement de notre feuille de route ambitieuse en matière de bas carbone et accéléré sur les enjeux de biodiversité, d'économie circulaire et d'adaptation au changement climatique. »

| | OBJECTIFS 2022(1) | RÉSULTATS | |
|---|---|---|---|
| **Agir pour le climat** | ▸ **–42 %** d'émissions de $CO_2/m^2$ livré en 2030 par rapport à 2019 (Promotion) | ▸ **–25 %** pour les PC 2023<br>▸ **–30 %** pour les PC 2024 | En ligne |
| | ▸ **–47 %** d'émissions de $CO_2$ liées aux sites administratifs et véhicules en 2030 vs 2019 | Nouvelles actions en 2025 pour atteindre notre objectif | Redynamisé |
| **Agir pour la biodiversité** | ▸ Mesure d'empreinte biodiversité du Groupe | Réalisé | Atteint |
| | ▸ **100 %** des opérations livrées bénéficiant d'espaces végétalisés dès 2023 | Réalisé | Atteint |

(1) Hors objectifs de sensibilisation et de gouvernance.

# Notre plan de transition 2025-2030

- **Une déclinaison pour chacune de nos opérations**
  - 6 actions pour des opérations performantes environnementalement
  - Des outils et un accompagnement pour une optimisation à l'échelle du Groupe
- **Un pilotage créé à l'échelle régionale**
  - Une déclinaison régionale en lien avec le réseau de référents RSE, les directeurs financiers et les directeurs régionaux
  - Un pilotage avec des tableaux de bords par entité et des informations qualitatives et quantitatives par opération

## BIODIVERSITÉ ET EAU

**INNOVER POUR BAISSER NOTRE EMPREINTE**

**3.** Prendre en compte des enjeux de végétalisation et biodiversité
**4.** Limiter les consommations d'eau potable(2)

## ATTÉNUATION ET ADAPTATION

**ÊTRE UN LEADER ENGAGÉ POUR LE CLIMAT**

**1.** Diminuer le poids carbone de nos opérations
**2.** Réaliser une conception adaptée au changement climatique(2)

## IMPACT 2030

Être pionnier de la transition écologique dans notre secteur pour des villes résilientes pour tous

## SOBRIÉTÉ ET CIRCULARITÉ

**TRAVAILLER LA VILLE CIRCULAIRE**

**5.** Économiser les matériaux
**6.** Intégrer des matériaux recyclés / réemploi et adaptabilité des bâtiments(2)

## TRANSVERSE

**UNE LARGE MOBILISATION POUR LA PERFORMANCE**
Gouvernance, sensibilisation, formation et mobilisation

(2) Nouveau pilotage de la performance.

# Gouvernance 2025

## Conseil d'administration

(au 31 mars 2025)

**10**
**administrateurs**[1]

**4** ans
**Durée des mandats**

**50** %
**de femmes**

**60** %
**d'administrateurs indépendants**

**COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES**
**6** membres
**67 %** indépendants
**50 %** de femmes

**COMITÉ RSE**[3]
**4** membres
**100 %** indépendants[2]
**75 %** de femmes

**COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS**
**4** membres
**100 %** indépendants[2]
**67 %** de femmes

**COMITÉ STRATÉGIQUE ET DES INVESTISSEMENTS**
**7** membres
**43 %** indépendants
**43 %** de femmes

## Direction générale

(au 31 mars 2025)

**COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE**

**5**
**membres**

**CLUB 1797**
Les 100 principaux dirigeants opérationnels et fonctionnels qui participent à la mise en œuvre de la stratégie.

**COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE ÉLARGI**
Comité de direction générale +21 membres qui appartiennent au Club 1797. Il regroupe les membres du Comité de Direction générale, les dirigeants des régions multiproduit, les dirigeants opérationnels en charge des offres et du pilotage de la performance et les principaux dirigeants des fonctions centrales.

**Véronique BÉDAGUE**
Présidente-directrice générale

**Rémunération fixe**
**+** Rémunération annuelle variable

**65 %**
Critères financiers

**15 %**
Critères RSE

**20 %**
Critères liés à la progression de la part de marché

**Jean-Claude BASSIEN**
Directeur général délégué

**Rémunération fixe**
**+** Rémunération annuelle variable

**65 %**
Critères financiers

**15 %**
Critères RSE

**20 %**
Critères liés à la progression de la part de marché

(1) Conformément au Code Afep-Medef, les administrateurs représentant les salariés ne sont pas inclus dans le calcul.
(2) Bruno Angles a quitté la société La Mondiale le 8 janvier 2025. Sur courrier reçu de la société La Mondiale le 17 janvier 2025, Benoît Courmont devient représentant permanent de la société La Mondiale au Conseil d'administration de Nexity à compter de cette date.
(3) Le règlement intérieur du Conseil d'administration a été modifié en dernier lieu le 25 avril 2024, incluant notamment la création d'un Comité RSE dédié, distinct du Comité des rémunérations et des nominations.

# Le Conseil d'administration

(au 31 mars 2025)

Le Conseil d'administration de Nexity comptait 10 administrateurs au 31 mars 2025, et 2 administrateurs représentant les salariés. La composition du Conseil est riche en termes de compétences et d'expériences et, avec un taux de féminisation de 50 %, conforme aux dispositions du Code Afep-Medef, auquel se réfère le Groupe, et une majorité d'administrateurs indépendants (60 % en 2024). Le Conseil s'est réuni à 7 reprises en 2024, enregistrant un taux d'assiduité de 89 %.

**Emmanuel BRIE**
Représentant du CSE

**Constance POUBLET**
Administratrice représentant les salariés

**Jérôme GRIVET**
Administrateur

**Crédit Mutuel Arkéa** représentée par Bertrand BLANPAIN

**Soumia BELAIDI-MALINBAUM**(1)
Administratrice

**La Mondiale** représentée par Benoit COURMONT

**Florence VERZELEN**(1)
Administratrice

**Enrique MARTINEZ**(1)
Administrateur

**Bruno CATELIN**
Administrateur représentant les salariés

**Agnès NAHUM**(1)
Administratrice Référente, Présidente du Comité d'audit et des comptes

**Véronique BÉDAGUE**
Présidente-directrice générale et Administratrice, Présidente du Comité stratégique et des investissements

**Charles-Henri FILIPPI**(1)
Vice-président du Conseil d'Administration, Président du Comité des rémunérations et des nominations

**Magali SMETS**(1)
Administratrice, Présidente du Comité RSE

(1) Administrateur, administratrice indépendant(e).

*En savoir plus → sur le Conseil d'administration*

# La Direction générale

(au 31 mars 2025)

Pour accompagner la mise en œuvre de son nouveau modèle d'aménageur-promoteur-exploitant et de son organisation matricielle, Nexity s'est doté d'une nouvelle gouvernance en 2024. L'objectif : enrichir sa vision stratégique et accélérer le développement du Groupe. Cette gouvernance se veut collaborative et ouverte, afin de saisir tous les enjeux du nouveau cycle immobilier.

Le **Comité de Direction générale** a la charge de piloter le déploiement de la feuille de route stratégique, le plan de transformation de l'entreprise vers une organisation agile, territoriale et multiproduit ainsi que son fonctionnement quotidien. Il se réunit sous la présidence de Véronique Bédague, Présidente-directrice générale et se compose de 5 dirigeants clés du Groupe, dont Jean-Claude Bassien, mandataire social depuis le 19 mai 2021.

Pour assurer la bonne marche de la transformation à l'échelle du Groupe, le Comité de Direction générale a mis en place un **Comité de Direction générale élargi,** dont les membres appartiennent au Club 1797. Il a pour mission l'exécution des objectifs de la feuille de route stratégique, le suivi des chantiers opérationnels de transformation et le partage des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.

De façon plus globale, le **Club 1797** assure la bonne mise en œuvre opérationnelle de la stratégie du Groupe ; il est la référence des instances dirigeantes chez Nexity et regroupe les postes à plus fortes responsabilités.

COMPOSITION DU COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE ÉLARGI

**COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE**

**Véronique BÉDAGUE,**
Présidente-directrice générale

**Jean-Claude BASSIEN,**
Directeur général délégué

**Fabrice AUBERT,**
Directeur général adjoint en charge du Client Institutionnel, du M&A et de l'International

**Jean-Luc PORCEDO,**
Directeur général du Pôle Transformation des territoires

**Pierre-Henry POUCHELON,**
Secrétaire général en charge des finances

**DIRIGEANTS DES RÉGIONS MULTIPRODUIT**

**Jean BENUCCI,**
Directeur général délégué de Nexity Immobilier résidentiel

**Fabien ACERBIS,**
Président du Groupe Édouard Denis

**Franck ATTALI,**
Directeur régional Nexity – Rhône-Bourgogne-Auvergne, Alpes et Est

**Joris DELAPIERRE,**
Directeur régional Nexity – Île-de-France

**Julien DROUOT-L'HERMINE,**
Président de Perl et d'Iselection

**Stéphane LAVRILLOUX,**
Directeur régional Nexity – Ouest

**Stéphane LEPRÊTE,**
Directeur régional Nexity – Nord

**Chloé MARTINELLI,**
Directrice régionale Nexity – Sud-Ouest

**Lionel SÉROPIAN,**
Directeur régional Nexity – Sud

**Amaury VALLÉ,**
Directeur régional Nexity – Centre-Val de Loire

**DIRIGEANTS OPÉRATIONNELS EN CHARGE DES OFFRES ET DU PILOTAGE DE LA PERFORMANCE**

**Yves CADELANO,**
Directeur général du Pôle Nexity Entreprises

**Sharon ELBAZ,**
Président-directeur général de Nexity Héritage

**Pascal PEDOUX,**
Président de Nexity Studéa et Nexity Edenéa

**PRINCIPAUX DIRIGEANTS DES FONCTIONS CENTRALES**

**Sophie AUDEBERT,**
Directrice des ressources humaines

**Laurent DIRSON,**
Directeur des solutions et innovations numériques

**Anne GINDT,**
Directrice de la communication et de la marque

**Marjolaine GRISARD,**
Directrice de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise

**Anne-Laure JOUMAS,**
Directrice de l'Immobilier et de la Performance

**Gwénaël MALARD,**
Directeur des opérations et de la transformation

**Sophie POILLEUX,**
Directrice des risques opérationnels

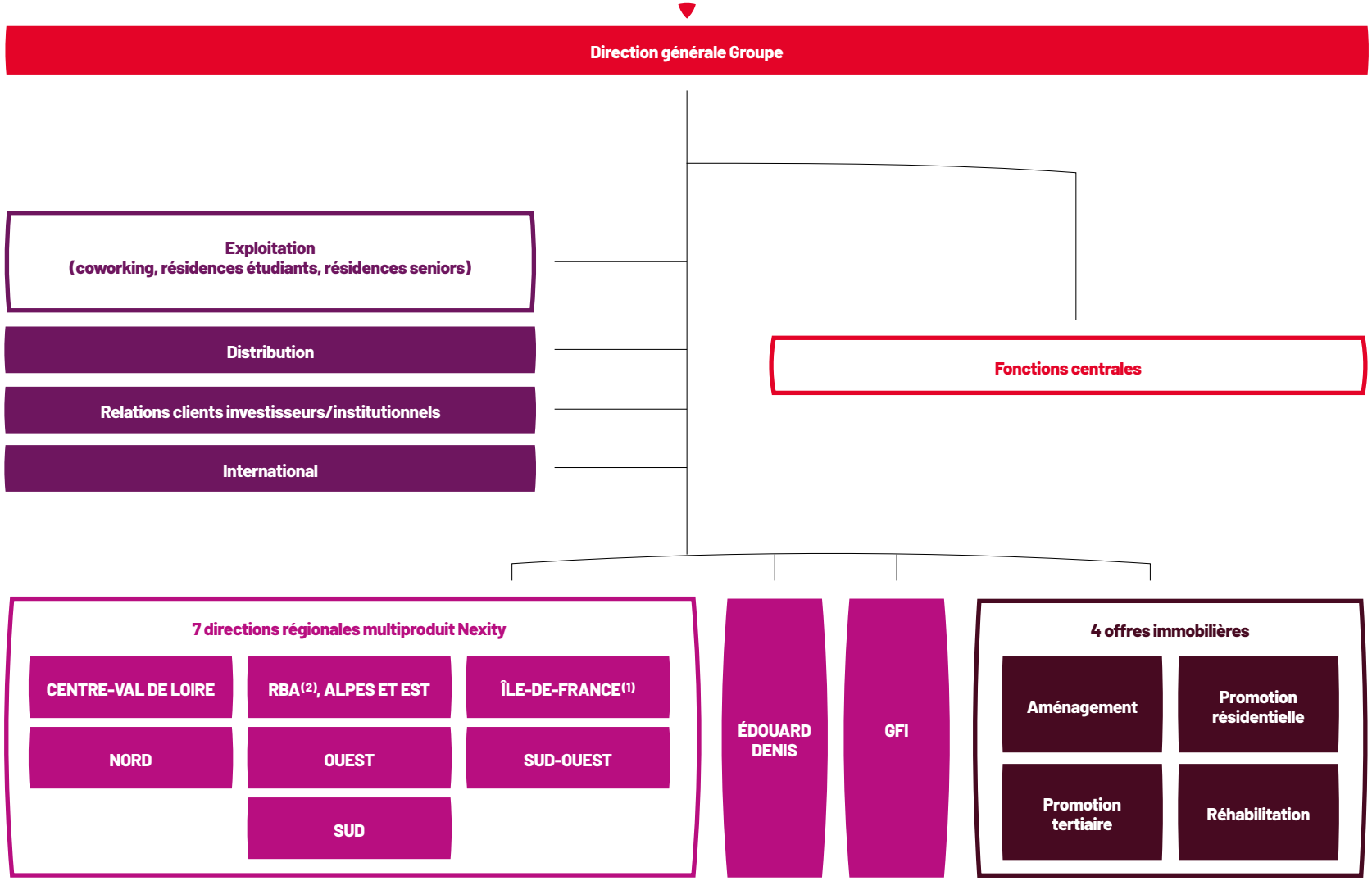
**Karine RENAISON,**
Directrice administrative et financière adjointe Groupe

**Bruno SALDARKHAN,**
Directeur juridique Groupe

*En savoir plus sur la Direction générale*

# Une nouvelle organisation matricielle

Notre organisation se rationalise et se régionalise. C'est la combinaison des régions et des offres immobilières qui constitue une organisation matricielle. Elle offre une flexibilité accrue, une communication améliorée et une meilleure utilisation des ressources. Ce nouveau modèle organisationnel permettra de soutenir les équipes locales dans le développement et la réalisation d'opérations avec l'appui d'équipes en central disposant d'une expertise solide et reconnue sur des produits et métiers dédiés.

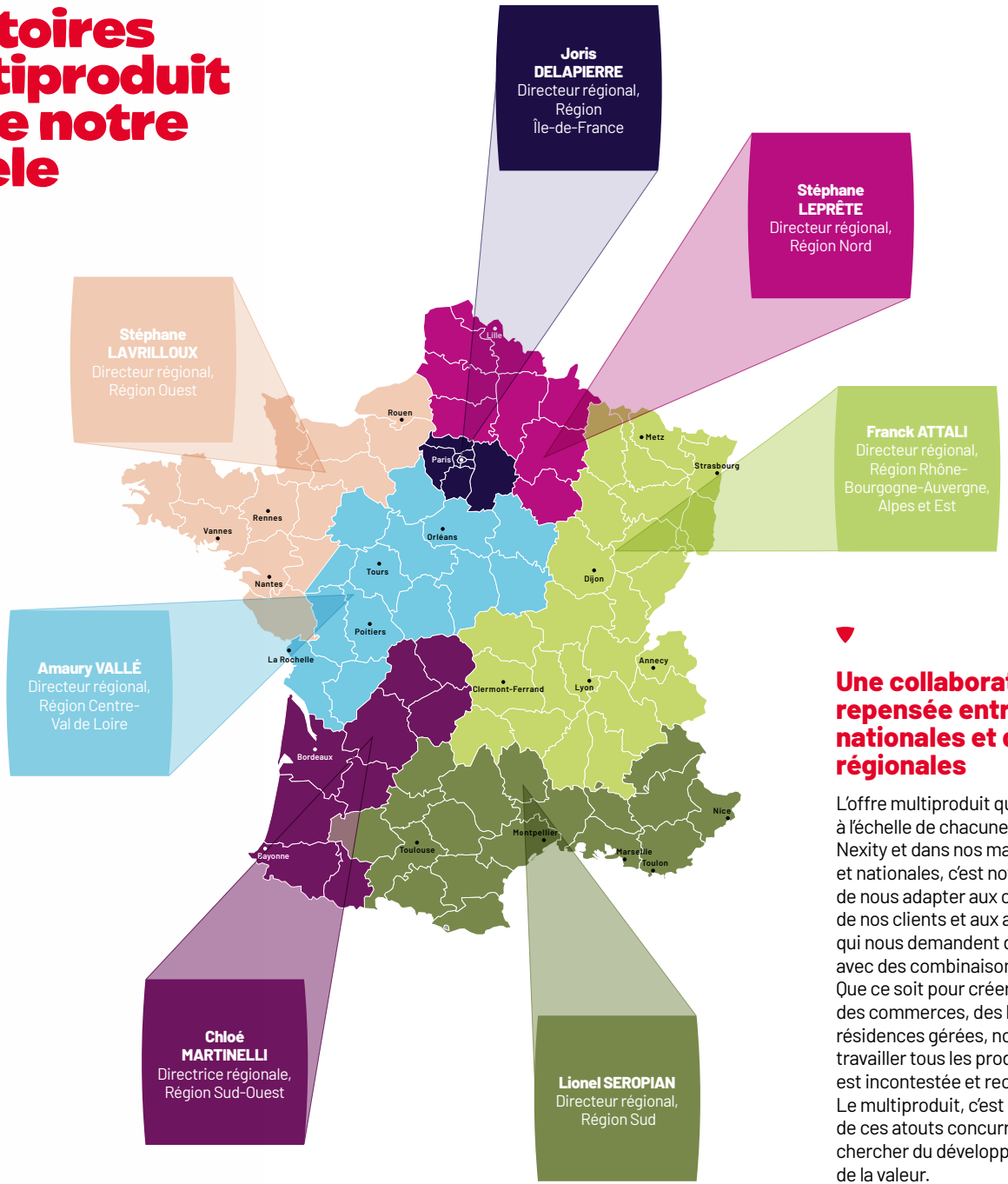



(1) Exception de l'Île-de-France : maintien des équipes Tertiaire IDF en central.
(2) Rhône-Bourgogne-Auvergne.

Nexity, c'est désormais **sept territoires multiproduit** et des marques filiales nationales, appuyées par **quatre expertises verticales :** promotions tertiaire et résidentielle, aménagement et réhabilitation. **Nos projets phares** illustrent notre engagement à bâtir un avenir durable et innovant.

# En action

# Des territoires multiproduit au cœur de notre modèle




## Une collaboration repensée entre expertises nationales et directions régionales

L'offre multiproduit qui se déploie à l'échelle de chacune des 7 régions Nexity et dans nos marques régionales et nationales, c'est notre façon de nous adapter aux comportements de nos clients et aux attentes des élus qui nous demandent du sur-mesure avec des combinaisons de produits. Que ce soit pour créer des logements, des commerces, des bureaux ou des résidences gérées, notre capacité à travailler tous les produits immobiliers est incontestée et reconnue.
Le multiproduit, c'est combiner chacun de ces atouts concurrentiels pour aller chercher du développement et créer de la valeur.

# Île-de-France

**Joris DELAPIERRE**
Directeur régional Île-de-France

« En Île-de-France, nous sommes sur un territoire en tension, où l'offre ne couvre pas toute la demande. Pour intervenir à l'échelle de chaque département et mieux répondre aux besoins des collectivités, nous avons revu notre maillage territorial. Et pour proposer des solutions sur toute la chaîne de valeur du logement comme du tertiaire, nous avons enrichi notre mix produit et conjugué les savoir-faire de nos différentes filiales. Le New Nexity dessine une trajectoire de succès lisible et partageable avec nos clients, nos prospects, nos partenaires. Il maximise notre développement et nous recentre sur un ancrage très local, en répondant à la question : quel est le bon produit, au bon endroit et au bon prix? »

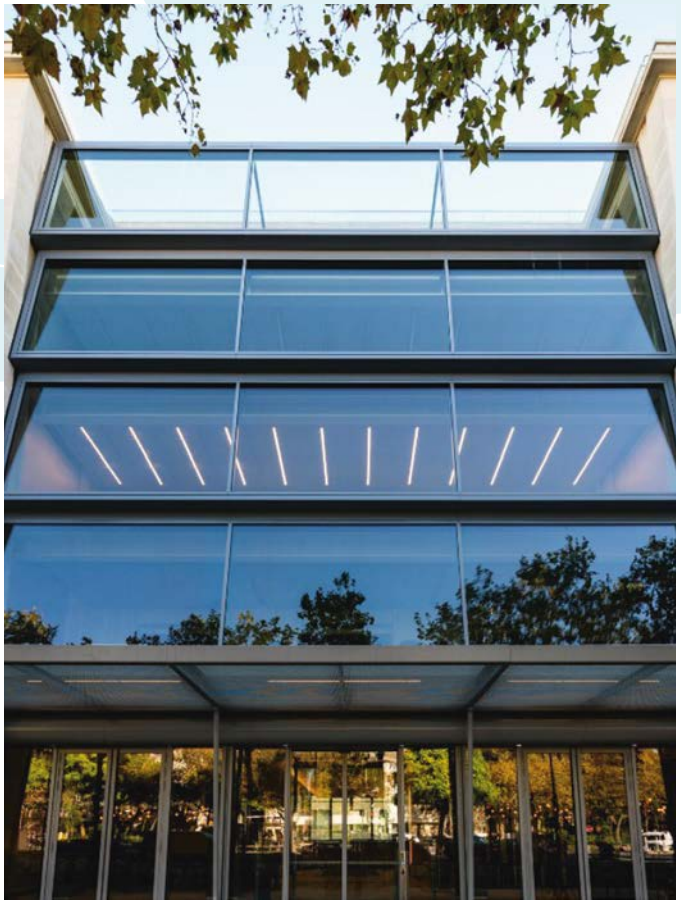
**2**
**implantations**
à Saint-Ouen-sur-Seine
et Asnières-sur-Seine

## La Porte de Chambourcy

UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ DANS UN NOUVEAU QUARTIER RÉSIDENTIEL

CHAMBOURCY (78)

**En proximité immédiate de la forêt de Saint-Germain-en-Laye, les équipes de Nexity Île-de-France ont conçu un projet alliant qualité de vie et performance environnementale.** Pensé pour proposer un cadre de vie de qualité aux futurs résidents, le projet comprend la construction de 396 logements, l'aménagement d'espaces de convivialité (terrain de pétanque, table de ping-pong) ainsi que 500 m² dédiés à des locaux d'intérêt collectif classés ERP pour accueillir notamment une crèche, le tout entouré de 24.000 m² d'espaces végétalisés conservés (prairie sauvage, massifs végétaux, franges boisées). Avec 7 bâtiments collectifs et 40 maisons, cette vaste opération résidentielle illustre le savoir-faire de Nexity dans la création d'une programmation socialement mixte comptant 119 logements sociaux et 85 logements intermédiaires vendus au bailleur i3F. Certifiée RE2020, l'opération favorise aussi la sobriété énergétique avec l'installation de pompes à chaleur sur 100 % des logements.



## Carré Invalides

RÉHABILITATION BAS CARBONE D'UN ACTIF TERTIAIRE EN LOGEMENTS

PARIS (75)

**Dans le 7e arrondissement de Paris, Nexity offre une deuxième vie à un immeuble tertiaire obsolète** pour le compte d'AG2R La Mondiale et Perl. Cette réhabilitation lourde de l'ancien siège de Région illustre l'expertise du Groupe en opération mixte et innovation bas carbone dans un environnement contraint et prestigieux. L'immeuble est divisé en deux volumes : 13.000 m² de bureaux et 112 logements étudiants, dont 66 vendus en ULS par Perl.

# Pour le tertiaire

Nexity Entreprises, la structure spécialisée en immobilier tertiaire du Groupe, se distingue par son expertise en conception, promotion et aménagement de bureaux, neufs et réhabilités, sur l'ensemble du territoire.

**Yves CADELANO**
Directeur général
de Nexity Entreprises

« La transformation du New Nexity intervient dans un contexte sans précédents du marché tertiaire qui subit une crise des usages. Face à cette situation exceptionnelle, il nous revient de réinventer notre modèle pour passer d'une activité historiquement centrée sur le bureau à une offre tertiaire diversifiée. Nous développons une connaissance fine des besoins des utilisateurs sur ces nouveaux segments de marché pour devenir des spécialistes de tous les actifs du tertiaire. »

Avec la transformation de Nexity, nous devenons un promoteur tertiaire polyvalent. Avec une offre immobilière tertiaire structurée, adaptée et cohérente, nous répondons aux nouveaux besoins de nos clients. En capitalisant sur notre expertise, l'enjeu est de se déployer sur tous les actifs tertiaires en nous appuyant sur une connaissance fine des besoins spécifiques des investisseurs et des utilisateurs.

La mutualisation des savoir-faire des équipes de promotion tertiaire au niveau national, en Île-de-France et régions avec les différentes entités du Groupe permet une collaboration efficace et une intégration harmonieuse des projets dans les territoires. Les équipes régionales et celles de Nexity Entreprises travaillent conjointement pour identifier et qualifier les opportunités, garantissant ainsi une montée en compétences des équipes locales et une accélération du développement des opérations tertiaires.

Qu'il s'agisse de bureaux, d'hôtellerie, de commerces, de locaux d'enseignement supérieur ou de santé, les opérations réalisées répondent aux plus hautes exigences de qualité et de réglementation environnementale, dans une démarche bas carbone ambitieuse et avec des labellisations reconnues (HQE®, Osmoz, BREEAM, Bepos, WiredScore, BBCA, WELL, etc.). Chaque projet est réalisé sur mesure, parfaitement intégré aux enjeux du territoire, et respectueux de l'environnement.

*Rédigé par l'IA vérifié par Nexity*

**L'ESSENTIEL À RETENIR**

- **Offre structurée :** Nexity répond aux nouveaux besoins des clients avec une offre immobilière tertiaire cohérente et structurée.
- **Synergie des équipes :** mutualisation des compétences des équipes pour une intégration harmonieuse des projets sur tout le territoire.
- **Engagement environnemental :** réalisation de projets sur mesure respectant les normes de qualité et environnementales les plus élevées.

## Harmony

REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE
EN UN VASTE CAMPUS TERTIAIRE ÉCOCONÇU

LA GARENNE-COLOMBES, 92

**Siège-vitrine du Groupe Engie en matière de transition énergétique, ce campus** acquis par Swiss Life Asset Managers est la démonstration de l'engagement et des savoir-faire de Nexity en matière d'atténuation de l'empreinte carbone, d'adaptation des villes aux effets du changement climatique, et de préservation de la nature. Conçue sur un ancien site industriel, l'opération s'organise autour d'un parc central de 2 hectares et de quatre îlots en rubans qui suivent les alignements urbains avant de se replier pour créer des jardins ouverts sur la ville. Le projet a été conçu comme un lieu serviciel, offrant les meilleures conditions de qualité de vie au travail pour les 9.000 collaborateurs pouvant être accueillis dans ses espaces. La conception architecturale bioclimatique optimisée limite la demande en énergie primaire et réduit les gaz à effet de serre. Ayant obtenu 6 certifications et labels environnementaux, il s'agit du premier projet en France utilisant une géothermie réversible sur nappe (Aquifer thermal energy storage).

## Nex'Step

ENSEMBLE DE BUREAUX RÉPONDANT
AUX DERNIÈRES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

SAINT-PRIEST, 69

Première livraison développée selon **le concept Nexity Nex'Step utilisant des matériaux vertueux** alliés à une structure biosourcée en bois et béton de chanvre, l'opération est composée de deux bâtiments de bureaux à faible empreinte carbone et haute performance énergétique. Répondant aux objectifs de la RE2020, ils sont éligibles aux labels E+C–, BBCA Excellent et biosourcé de niveau 3. Le procédé constructif utilisé permet également de réduire le délai de chantier et de maîtriser les charges dans la durée.

# RBA Alpes & Est

**Franck ATTALI**
Directeur régional Rhône-Bourgogne-Auvergne, Alpes et Est

« La transformation du New Nexity s'appuie sur la complémentarité de nos métiers. Malgré notre taille de premier promoteur français, nous avons su conserver une réactivité remarquable en raccourcissant les circuits de décision et en renforçant l'autonomie des directions régionales. Notre région est vaste, de Strasbourg à Annecy, mais notre force est d'être présent localement. La transformation du Groupe renforce cette proximité, qui se traduit concrètement par des équipes présentes sur le terrain et des échanges réguliers entre les métiers. C'est cette nouvelle organisation qui fait que nous avons la capacité de répondre aux demandes des élus et des clients, qui ont besoin d'interlocuteurs qui comprennent les enjeux spécifiques de leur commune. »

**6**
**implantations**
à Annecy, Clermont-Ferrand, Dijon, Metz, Lyon et Strasbourg

## Confluence

CRÉATION D'UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE ET BAS CARBONE

LYON, 69

**Avec cette opération, Nexity répond aux enjeux d'aménagement du territoire et démontre son savoir-faire en matière de transformation de friche urbaine** en nouveau quartier en mobilisant quatre de ses expertises : aménagement, régénération urbaine, promotion résidentielle et promotion tertiaire. En cœur d'îlot, l'intégration d'« Essentiel » dont le concept est signé par l'agence Baumschlager Eberle, illustre l'ambition du projet en matière de frugalité énergétique. Première en France, Essentiel garantit à ses futurs habitants un confort intérieur avec une température comprise entre 22 °C et 26 °C sans recours à des systèmes de chauffage ou de climatisation, grâce à une conception frugale et bas carbone. L'opération comporte 11 immeubles pour près de 32.800 m² de SDP, dont environ 17.700 m² de logements, 13.700 m² d'enseignement supérieur et de tertiaire, et 1.400 m² de commerces. Pour favoriser la mixité sociale, la programmation résidentielle prévoit un mix de logements sociaux, d'accession libre, ainsi que des lots en bail réel solidaire (BRS).

*En savoir plus sur le quartier Lyon Confluence*

## ZAC Gruen

UN AMÉNAGEMENT MODÈLE
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE MIXITÉ URBAINE

SIERENTZ, 68

**Dans une zone d'activité attractive, cette opération mixte de 22 hectares comprendra 8 lots d'activités industrielles de nouvelle génération,** un hôtel d'entreprises, un pôle de services ainsi que des espaces publics. Elle illustre parfaitement le New Nexity en combinant la parfaite connaissance du territoire des équipes régionales et les expertises spécifiques de l'aménagement, de la promotion tertiaire et de Nexity Solaire. L'installation d'une centrale photovoltaïque va permettre d'atteindre 1/3 d'autoconsommation énergétique à l'échelle de la commune.

# Sud

**Lionel SEROPIAN**
Directeur régional Sud

« Notre région est constituée de 5 métropoles, d'une frange littorale et d'arrière-pays, avec chacun des enjeux différents. Nous avons une bonne connaissance de ce territoire à travers nos différentes implantations, c'est cet ancrage local qui fait de nous des partenaires quotidiens pour les collectivités. Le recentrage du Groupe sur nos métiers d'aménageur-promoteur-exploitant et notre positionnement leader sur la régénération urbaine sont aujourd'hui des atouts reconnus de nos parties prenantes. Avec un pouvoir de décision plus proche du terrain, Nexity se transforme en une organisation encore plus réactive, capable de proposer des solutions aux élus sur l'ensemble des produits immobiliers. »

**5**
**implantations**
à Marseille, Montpellier, Nice, Toulon et Toulouse

## Cap M'

**REQUALIFICATION D'UN SITE INDUSTRIEL POUR ACCUEILLIR LOGEMENTS ET COMMERCES**

**MARSEILLE, 13**

Dans le cadre du projet Euroméditerranée de la métropole de Marseille, à Cazemajou, au cœur de la ZAC littorale, **Nexity participe à la transformation de la zone urbaine industrielle du Vieux-Port** en réalisant un ensemble résidentiel comprenant 124 logements et plus de 700 m² de commerces et d'activités. Labellisé Bâtiments Durables Méditerranéens, l'opération produite en matériaux biosourcés bénéficie d'une alimentation du chauffage par thalassothermie, un système de raccordement à la boucle d'eau de mer tempérée.

# ZAC de la Restanque

**UNE RÉSIDENCE DÉDIÉE AUX PRIMO-ACCÉDANTS DANS UN QUARTIER EN PLEINE MUTATION**

**MONTPELLIER, 34**

**Le projet mené par Nexity est idéalement situé en plein centre de la ZAC de la Restanque au sud de Montpellier.** C'est un quartier de 126 hectares en plein renouvellement urbain depuis quinze ans, et dont la mutation a été accélérée depuis six ans. Sur une parcelle de 10.700 m², la résidence Omana se décompose en 8 bâtiments d'habitations, intégrant notamment une crèche et des commerces. Pour répondre davantage au besoin croissant de logements dans la métropole, les équipes Nexity ont proposé à la ville une modification du permis de construire initial afin d'augmenter le nombre de logements prévus dans l'opération. La programmation résidentielle est finalement composée de 238 lots, pensés pour la primo accession et offrant une diversité de solutions pour accéder à la propriété, notamment via le bail réel solidaire (BRS). En apportant des solutions aux besoins exprimés par la ville de Montpellier, Nexity a su tisser une relation de proximité avec la collectivité, l'OFS de la métropole (pour les lots en BRS), ainsi qu'avec les bailleurs sociaux ACM Habitat et CDC Habitat.

# Pour l'aménagement

Nexity Transformation des Territoires, le pôle Aménagement du Groupe, se distingue par 25 ans de savoir-faire comme aménageur et ensemblier urbain, en cœur de ville comme en périurbain. Il accompagne les collectivités territoriales dans leur mutation et leurs projets d'aménagement.

**Jean-Luc PORCEDO**
Directeur général de Nexity Transformation des Territoires

— « Les collectivités sont confrontées à de multiples défis : des moyens contraints, l'exigence d'immédiateté de leurs administrés et une intolérance croissante face aux délais. Nexity est le partenaire qui participe à la construction de leur vision et qui en apporte les solutions techniques et opérationnelles. Notre force est d'apporter des réponses concrètes sur la mixité des usages, le multiproduit, l'aménagement de l'espace public, les enjeux climatiques, la transformation des territoires. »

Dans le cadre de la transformation de Nexity, l'expertise d'aménagement s'inscrit comme une passerelle entre le public et le privé. Nous intervenons très en amont sur les projets de transformation et agissons sur chaque opération comme pilote d'une équipe pluridisciplinaire organisée autour de trois axes : assembler les fonctions de la ville, aménager les espaces, urbaniser sur mesure. Nous répondons ainsi aux enjeux complexes de l'urbanisation, que ce soit dans la gestion et la préservation des ressources naturelles présentes, la redynamisation de quartiers en manque d'attractivité, ou le bien-vivre ensemble. Nexity Transformation des Territoires propose notamment des solutions innovantes pour la reconversion de sites industriels ou commerciaux en nouveaux morceaux de ville, mixtes et animés. Cette approche permet de revitaliser des friches et fonciers délaissés, contribuant ainsi à la lutte contre l'étalement urbain et à la réduction de l'empreinte carbone.

En central, les équipes de Villes & Projets participent à la définition des objectifs d'aménagement dans les régions et apportent l'expertise de montage des opérations, tant juridique que financier. Partout sur le territoire, les équipes de Foncier Conseil portent une expertise pointue dans l'aménagement de lotissements et la viabilisation de terrains constructibles. Enfin, avec Nexity Solaire, nous diversifions notre accompagnement pour proposer des solutions de gestion de l'énergie photovoltaïque dans nos projets d'aménagement. Au global, les équipes de développement des régions et celles de Nexity Transformation des Territoires travaillent conjointement pour identifier et qualifier les opportunités, garantissant ainsi une montée en compétences des équipes locales et une accélération du développement des opérations d'aménagement.

*Rédigé par l'IA vérifié par Nexity*

**L'ESSENTIEL À RETENIR**

- **Expertise reconnue :** 25 ans d'expérience en aménagement urbain, accompagnant les collectivités dans leurs projets de transformation.
- **Approche intégrée :** intervention en amont des projets, pilotage d'équipes pluridisciplinaires pour assembler et aménager sur mesure.
- **Revitalisation durable :** reconversion de sites industriels et commerciaux, lutte contre l'étalement urbain, réduction de l'empreinte carbone.

Découvrez le Guide sur les enjeux de l'eau

## Préserver la ressource en eau

EXPERT DE LA GESTION DES EAUX POUR LES COLLECTIVITÉS

Que ce soit dans la réutilisation des eaux usées, l'aménagement de l'espace public ou par des solutions innovantes dans les projets immobiliers, **Nexity accompagne les collectivités dans la gestion opérationnelle de l'eau sur leur territoire**. Depuis plus de vingt ans, les équipes de Nexity Foncier Conseil certifient leurs opérations par la norme environnementale ISO 14001 avec un cahier des charges prenant systématiquement en compte la gestion des eaux pluviales. Fin 2024, Nexity s'est associée à Odalie pour intégrer des solutions de gestion des eaux grises au sein des bâtiments.

## Les cours d'école « Oasis »

ACTEUR DE LA VÉGÉTALISATION DE L'ESPACE PUBLIC

apuc

**Nexity, via sa filiale Natura City, renature des cours d'école** en transformant les cours classiques en véritables espaces « oasis ». Nous accompagnons les élus et la communauté éducative de la conception à la réalisation, avec un soutien dans la recherche de subventions. En créant des îlots de fraîcheur, l'opération permet de réduire la température jusqu'à 8 °C et de limiter les infections respiratoires. Chaque projet vise aussi à sensibiliser les élèves à l'environnement et à la biodiversité, tout en accompagnant les élus et la communauté éducative de la conception à la réalisation, avec un soutien dans la recherche de subventions.

## Nexity Solaire

SPÉCIALISTE DES PROJETS PHOTOVOLTAÏQUES

Créée en 2023, **Nexity Solaire soutient la reconversion des friches et le déploiement des énergies renouvelables.** En nous appuyant sur le savoir-faire du Groupe en matière d'aménagement durable et d'expertise bas carbone, nous accompagnons les collectivités dans une transition énergétique vertueuse qui valorise de façon durable leurs différents fonciers et leur permet de répondre aux obligations réglementaires fixées par la loi Aper[1].

Depuis le 1er juillet 2023, l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation oblige à doter certains bâtiments de toitures ou d'ombrières végétalisées ou productrices d'EnR.

En savoir plus sur Nexity Solaire

**Stéphane LEPRÊTE**
Directeur régional Nord

« Notre région est dense et contrastée, avec des réalités territoriales très différentes : la métropole lilloise et son 1,2 million d'habitants, le bassin minier en pleine mutation, le Dunkerquois qui doit créer 5.000 logements, ainsi que de nombreuses opportunités de régénération de friches industrielles. Les maires que nous rencontrons ne nous demandent plus de construire des logements, ils nous demandent de les aider à transformer leur territoire. En revenant à l'essentiel de nos métiers – comprendre les territoires, proposer des solutions adaptées, créer de la valeur – le New Nexity et son organisation territoriale multiproduit nous permettent de répondre encore plus finement aux besoins des collectivités. »

**1**
**implantation**
à Lille

# Nord

## Ekinoks

UN BÂTIMENT TERTIAIRE BAS CARBONE AU SERVICE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

LENS, 62

**Avec Ekinoks, Nexity propose aux futurs usagers des espaces en phase avec leurs aspirations,** accompagne la Communauté d'agglomération Lens-Liévin (CALL) dans sa transition énergétique et apporte des réponses aux enjeux économiques et sociaux locaux. Labellisé BBCA et BREEAM Good, cet immeuble de bureaux de plus de 5.700 m² en structure bois et doté du classement ERP 3e catégorie accueille notamment la CCI Hauts-de-France pour son centre de formation LAHO.

# Louis Blanc

RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE OBSOLÈTE
EN QUARTIER D'HABITATION INTERGÉNÉRATIONNEL

AMIENS, 80

**Avec cette opération de régénération urbaine,** Nexity reconvertit une friche industrielle obsolète en quartier d'habitation intergénérationnel. Anciennement occupée par des hangars industriels de la société Automotive, la friche de 3,5 hectares a été choisie pour accueillir un nouvel ensemble résidentiel de 200 logements répartis en 8 maisons de ville, 3 bâtiments collectifs et 1 résidence services seniors. Situé dans la proximité du parc de la Hotoie, le projet s'intègre harmonieusement autour du lac de la rivière de la Haute Selle. Un effort particulier a été mené en faveur de la biodiversité avec la plantation de nombreux arbres de haute tige et d'essences locales, jusque-là peu présents. En raison de la position topographique du terrain favorable aux occupations humaines préhistoriques, les équipes ont diligenté un diagnostic archéologique en collaboration avec la Drac. Mettant au jour la présence de vestiges du mésolithique, le projet a évolué afin de garantir la conservation optimale du gisement.

**Amaury VALLÉ**
Directeur régional Centre-Val de Loire

« Notre région est vaste et diverse, avec ses propres dynamiques et ses spécificités. Les élus veulent des interlocuteurs qui connaissent leurs communes, qui comprennent leurs enjeux, et portent des projets multiproduit. Nexity est déjà une marque reconnue et crédible, autant pour sa dimension d'acteur immobilier toujours engagé dans la cité que pour sa capacité à dialoguer avec les élus et répondre à la commande publique. Les opérations d'habitat inclusif que nous réalisons montrent d'ailleurs cette capacité à sortir du cadre, à proposer des réponses innovantes. C'est cette agilité, cette capacité à comprendre et répondre aux besoins des territoires, qui fait notre force. »

**4**
**implantations**
à Tours, Poitiers,
La Rochelle
et Orléans

# Centre-Val de Loire

## Convivance

LA MIXITÉ D'USAGE AU SERVICE DES HABITANTS

TOURS, 37

**Projet à forte valeur sociale,** cette opération comprend à la fois la création de 112 logements, dont 1/3 accessible en bail réel solidaire (BRS), et l'ouverture d'un centre d'hébergement d'urgence. Pensée pour offrir une extension du logement à travers les espaces communs, la résidence accueillera un espace de coworking, une salle d'activité, une crèche ainsi qu'un espace de bricolage. La conception de l'opération, notamment avec un mode constructif hors site, permet une consommation frugale des bâtiments.

## Les Hauts de Royan

TRANSFORMATION D'UN FONCIER DEVENU OBSOLÈTE
GRÂCE AU FONDS VERT DE L'ÉTAT

ROYAN, 17

**En sollicitant le Fonds vert de l'État, Nexity a su trouver un équilibre économique** pour proposer un projet de régénération urbaine adapté au besoin de la collectivité. Dans le quartier de la Robinière, l'opération transforme une friche de 2,6 hectares, jusqu'à présent occupée par quatre bâtiments obsolètes, en un ensemble résidentiel dynamique et attractif. Datant des années 1970, les 10.000 m$^2$ de surface habitable ont d'abord dû être démolis avec une phase de désamiantage et de déplombage. Soucieuses de limiter les déchets de chantier, les équipes de Nexity ont prévu de revaloriser 12 000 tonnes de gravats dans la construction des nouveaux bâtiments. La programmation comprend la construction de 3 immeubles neufs et 16 maisons individuelles, dont 68 logements sociaux, 24 logements intermédiaires et 28 lots libres. Avec un total de 120 lots créés, cette opération permet d'accueillir plus de 35 logements supplémentaires sur la même charge foncière.

# Pour la réhabilitation

Nexity Héritage, notre marque spécialiste de la régénération urbaine, incarne le savoir-faire du Groupe en matière de transformation d'usage et de réhabilitation patrimoniale. Cette offre immobilière rassemble nos équipes expertes dans les opérations de restructuration et les montages financiers avec leviers fiscaux.

**Sharon ELBAZ**
Président-directeur général de Nexity Héritage

« La transformation de Nexity s'inscrit dans une vision renouvelée de la ville. Au-delà de la simple réhabilitation, nous répondons à la transformation des usages et aux besoins d'aujourd'hui et de demain, à l'échelle des sites urbains. Nous apportons notre savoir-faire en régénération urbaine sur les opérations complexes, les montages financiers ou les produits spécifiques liés aux dispositifs Malraux ou aux sites inventoriés par les Monuments historiques. »

**À travers cette expertise, nous accélérons la décarbonation de l'immobilier en partant toujours de l'existant.** C'est-à-dire respecter ce qui est « déjà là », transformer du foncier déjà artificialisé pour lui donner une seconde vie, réhabiliter des bâtiments obsolètes, leur redonner de la valeur d'usages, surélever des immeubles existants, préserver la richesse du vivant, ou encore mettre en valeur le patrimoine remarquable. En s'appuyant sur des dispositifs fiscaux dédiés tels que les lois Malraux et Monuments Historiques, nous offrons également des solutions innovantes pour transformer des bâtis anciens en logements adaptés aux nouveaux usages.

Cette capacité à réhabiliter des bâtiments obsolètes permet à Nexity de **diversifier son portefeuille de projets et de répondre à une demande croissante de logements en cœur de ville.** Les interactions entre l'offre immobilière au niveau national et les équipes régionales permettent de démultiplier les opportunités de régénération urbaine, en cohérence avec les besoins et attentes des collectivités. Cette collaboration étroite entre les équipes offre un niveau d'expertise de haute qualité sur chaque opération de réhabilitation en s'appuyant sur une connaissance proche du territoire en local. Avec cette offre immobilière, nous répondons concrètement aux défis urbains d'aujourd'hui et de demain, telles que la lutte contre l'étalement urbain, l'acceptabilité de la densification, la réduction de l'empreinte carbone et la préservation de la biodiversité.

*Rédigé par l'IA vérifié par Nexity*

**L'ESSENTIEL À RETENIR**

- **Transformation durable :** Nexity Héritage réhabilite des bâtiments obsolètes et transforme des sites pour une seconde vie.
- **Valorisation patrimoniale :** respect de l'existant tout en redonnant une valeur d'usage au patrimoine pour répondre aux nouveaux besoins.
- **Expertise locale :** collaboration entre équipes nationales et régionales pour des projets de réhabilitation adaptés aux besoins des collectivités.

## Newton

RÉVERSIBILITÉ D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX OBSOLÈTE
EN UN IMMEUBLE MULTI-USAGE

CHAMPS-SUR-MARNE, 77

L'opération, réalisée en partenariat égal avec Harvestate Asset Management et CZ Holding, consiste à restructurer un immeuble de bureaux de 1993 inoccupé depuis plusieurs années, stratégiquement situé en face de la future gare du Grand Paris Express. **À la place des bureaux, la nouvelle version du bâtiment proposera une résidence de coliving** de 298 appartements pour 347 chambres gérée par Odalys, 3.740 m² bureaux et 1.970 m² commerces. Par un jeu d'extensions et de surélévations réalisées avec un système constructif léger en structure bois, l'opération permet de développer de plus petits volumes et de rendre accessibles de larges terrasses en toitures, propices à l'usage résidentiel. Labellisé BBCA et certifié BREEAM Very Good, le projet limite autant que possible la démolition du bâtiment existant qui conserve la majorité de sa structure. Les équipes ont choisi des matériaux vertueux (bois, béton bas carbone) pour la construction et ont privilégié le réemploi de plusieurs dizaines de tonnes de déchets issus du chantier (panneaux de pierre agrafés et cassettes d'aluminium).

## Le Prado

UN PROJET SUR MESURE POUR RÉPONDRE
AU BESOIN DE LOGEMENTS D'UN TERRITOIRE

SAINT-ROMAIN-AU-MONT-D'OR, 69

**Grâce à la complémentarité des équipes de Nexity et de sa filiale Nexity Héritage,** le projet a pu être optimisé pour répondre au plus près à la demande de la collectivité, des riverains et du propriétaire foncier. L'hôtel particulier situé au centre de la parcelle va faire l'objet d'une réhabilitation pour accueillir 22 logements vendus sous le régime monument historique (MH) grâce à l'obtention du classement Monument Historique. Un programme neuf de 67 logements et une école viennent compléter l'opération, au cœur du parc arboré désormais ouvert sur le village.

# Sud-Ouest

**Chloé MARTINELLI**
Directrice régionale Sud-Ouest

« En Nouvelle-Aquitaine, nous nous appuyons sur un maillage et un ancrage territorial très fort pour traiter les polarités économiques aussi bien que les zones littorales. Chaque endroit a son besoin, il lui faut donc sa solution sur mesure. Avec le New Nexity, nous sommes au plus proche des besoins des territoires pour apporter le bon produit au bon endroit et au bon prix. C'est ce qui nous permet d'être chaque jour un partenaire de confiance des collectivités et des habitants. Nous en faisons déjà la démonstration auprès des élus et nous sommes reconnus pour cette capacité. Ce lien de proximité est un lien qui dure pendant la crise et qui perdurera au-delà. »

**2**
**implantations**
à Bayonne
et Bordeaux

## Origin'air

RECONVERSION D'UNE FRICHE COMMERCIALE POUR REVITALISER LE CENTRE-VILLE

CAPBRETON, 40

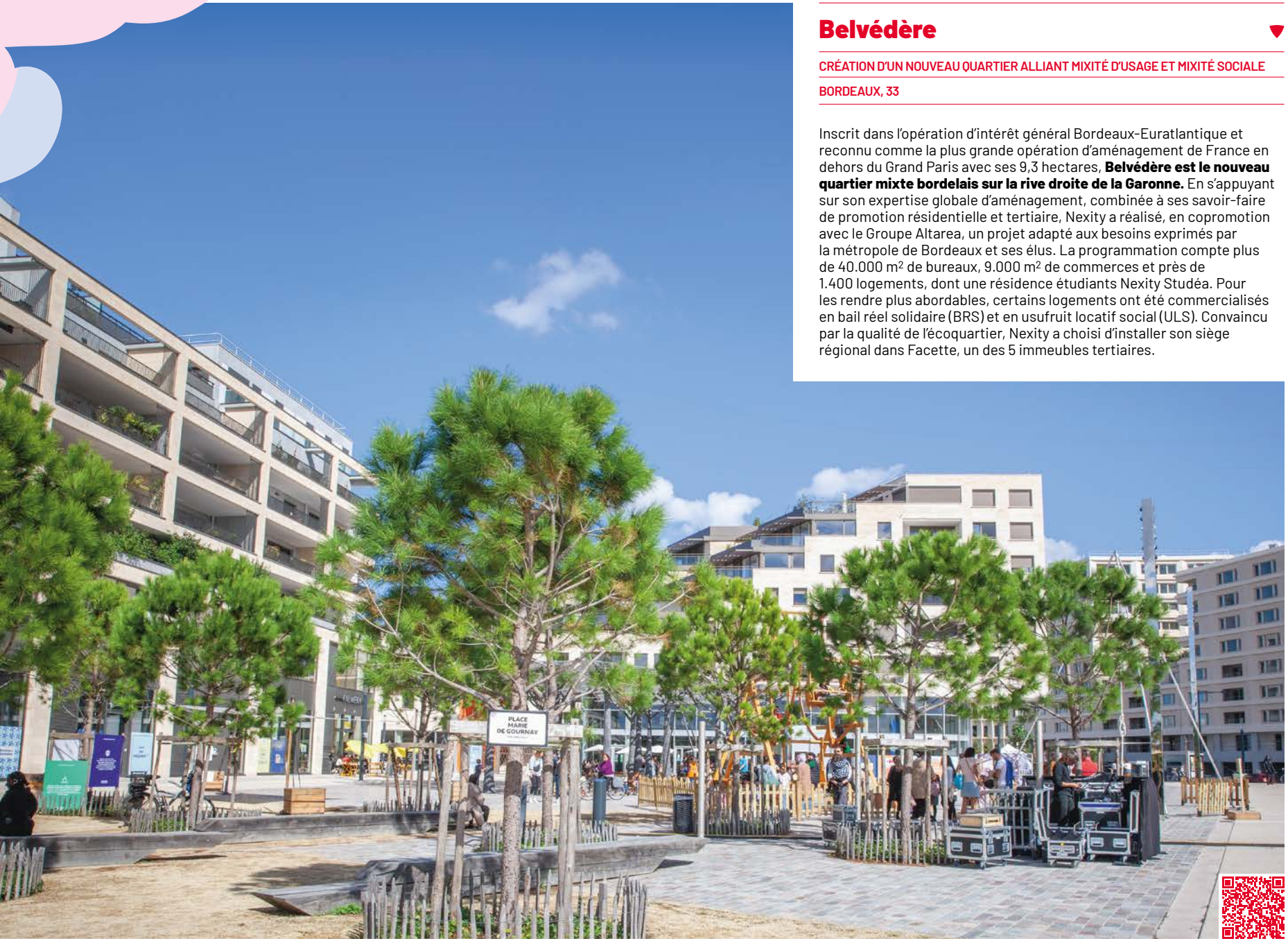
Pensée pour répondre aux besoins de la collectivité, **l'opération Origin'air a transformé un foncier artificialisé obsolète en 89 nouveaux logements,** dont 85 % de résidences principales. L'architecture traditionnelle et contemporaine, typée landaise, utilise des matériaux biosourcés et géosourcés, favorisant les entreprises locales. En attendant la réalisation des travaux entre 2019 et 2021, Nexity a transformé l'ancienne friche en espace artistique éphémère, attirant 10.000 visiteurs durant l'été 2020.

# Belvédère

**CRÉATION D'UN NOUVEAU QUARTIER ALLIANT MIXITÉ D'USAGE ET MIXITÉ SOCIALE**

**BORDEAUX, 33**

Inscrit dans l'opération d'intérêt général Bordeaux-Euratlantique et reconnu comme la plus grande opération d'aménagement de France en dehors du Grand Paris avec ses 9,3 hectares, **Belvédère est le nouveau quartier mixte bordelais sur la rive droite de la Garonne.** En s'appuyant sur son expertise globale d'aménagement, combinée à ses savoir-faire de promotion résidentielle et tertiaire, Nexity a réalisé, en copromotion avec le Groupe Altarea, un projet adapté aux besoins exprimés par la métropole de Bordeaux et ses élus. La programmation compte plus de 40.000 m² de bureaux, 9.000 m² de commerces et près de 1.400 logements, dont une résidence étudiants Nexity Studéa. Pour les rendre plus abordables, certains logements ont été commercialisés en bail réel solidaire (BRS) et en usufruit locatif social (ULS). Convaincu par la qualité de l'écoquartier, Nexity a choisi d'installer son siège régional dans Facette, un des 5 immeubles tertiaires.




*En savoir plus sur le quartier Belvédère*

**Stéphane LAVRILLOUX**
Directeur régional Ouest

« Notre nouveau modèle repose sur une connaissance approfondie des territoires et de leurs besoins ainsi que sur un ancrage très fort des équipes, basé sur le maillage des filiales historiques. Les élus veulent des interlocuteurs qui connaissent leur territoire, comprennent leurs enjeux et sont capables de sortir des projets en mixité d'usage. Dans les régions de Normandie, Bretagne et Atlantique, le marché est resté dynamique et en demande sous l'effet notamment de la migration de la population française vers l'ouest. Notre force aujourd'hui repose dans notre capacité à proposer des solutions adaptées et sur mesure à chaque contexte, en travaillant systématiquement avec des entreprises de construction locales. »

# Ouest

**5**
**implantations**
à Caen, Nantes, Rennes, Rouen et Vannes

## Belvédère

UNE OPÉRATION DE MIXITÉ SOCIALE POUR DU LOGEMENT ACCESSIBLE

VANNES, 56

À quelques pas de l'hypercentre historique de Vannes, **Nexity réalise une opération résidentielle permettant de créer 106 nouveaux logements collectifs,** avec des lots en accessions libres et des logements intermédiaires. Sur le site d'une ancienne clinique en friche depuis quinze ans, le projet a été conçu pour s'adapter aux contraintes topographiques du foncier en aménageant un système de plateaux sur une pente de douze mètres de dénivelé.

## Bois Harel

RENAISSANCE D'UN SITE À L'ABANDON EN UN IMMEUBLE DE BUREAUX FLEXIBLES

SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE, 35

Avec cette opération tertiaire, Nexity crée **une offre de bureaux flexibles dans l'agglomération rennaise pour répondre au besoin d'attractivité de la collectivité.** Labellisée Bâtiment Bas Carbone (BBCA), l'opération illustre le savoir-faire de Nexity en matière de conception décarbonée de bâtiments à usage tertiaire, offrant un cadre de qualité pleinement intégré dans son environnement. Construite dans une structure composée à 80 % en bois (labellisé PEFC et FSC), l'opération atteint un niveau de consommation énergétique minimal avec une économie d'énergie estimée de 30 %. Réalisés en copromotion avec Lamotte, les deux immeubles indépendants en R+2 cumulent un total de 6.804 m$^2$. Les espaces de travail sont modulables, pour favoriser la flexibilité des utilisateurs, et la réversibilité a été pensée en amont pour rendre possible un futur changement d'usage. L'ensemble de bureaux est destiné à accueillir des PME-PMI, avec un classement ERP de 5$^e$ catégorie.

# Pour le résidentiel

Cœur de métier de Nexity, le savoir-faire de promotion résidentielle répond aux attentes des clients en matière de durabilité, d'accessibilité, de confort et de qualité de vie sur les logements que nous concevons. Reconnu et incontesté, il place le Groupe à la première place de son secteur.

L'offre immobilière Résidentielle fonctionne comme un centre d'expertise national au service des équipes opérationnelles en régions. Cette organisation, à la fois territoriale et transverse, et propre au New Nexity, permet de renforcer la performance et le développement de nos produits immobiliers.

À la fois ressource pour les régions dans les projets les plus spécifiques et garante du contrôle du risque et de la performance des opérations, cette offre immobilière regroupe cinq expertises et métiers clés dans la mise en œuvre de nos projets résidentiels.

- La Direction Construction et achats regroupe nos expertises en matière de conception, modes constructifs et suivi d'exécution des chantiers. Avec l'accent mis très fortement sur la décarbonation de notre production.
- Les équipes Commerce pilotent l'animation des actions commerciales et des réseaux de distribution sur l'ensemble du territoire.
- Elles travaillent conjointement avec le Marketing pour promouvoir les ventes au détail au travers de campagnes dédiées et offrir des solutions innovantes pour solvabiliser les futurs acquéreurs.
- Les équipes Qualité, SAV et Relations clients accompagnent les équipes régionales pour intervenir tout au long du process de nos opérations pour assurer la qualité de nos livraisons ainsi qu'une expérience optimale pour nos clients, qu'il s'agisse de ventes au détail ou de ventes en bloc.
- La conception de nouvelles offres produits pour s'adapter continuellement aux nouveaux usages de nos clients en matière d'habitat complète les savoir-faire regroupés au sein de l'offre immobilière Résidentielle.

*Rédigé par l'IA vérifié par Nexity*

**L'ESSENTIEL À RETENIR**

- **Leader du secteur :** Nexity est reconnu pour son savoir-faire en promotion résidentielle, répondant aux attentes en durabilité, accessibilité, confort et qualité de vie.
- **Organisation territoriale :** centre d'expertise national au service des équipes régionales, renforçant la performance et le développement des produits immobiliers.
- **Expertises clés :** cinq métiers essentiels regroupés pour la conception, la construction, les ventes, la qualité et l'adaptation aux nouveaux usages.

## Gare de l'Échat

**UN ENSEMBLE RÉSIDENTIEL CONTEMPORAIN AUX PORTES DU GRAND PARIS**

**CRÉTEIL, 94**

Situé au pied de la future gare Créteil-L'Échat sur la ligne 15 du métro parisien, ce projet d'envergure démontre **le savoir-faire de Nexity en promotion résidentielle mixte.** Labellisée BEE+ et certifié RE2020 au seuil 2025, elle répond aux normes exigeantes en matière d'environnement et de qualité. Le terrain, actuellement occupé par la Société des Grands Projets (la SGP) pour le chantier du Grand Paris Express, accueillera 515 nouveaux logements autour d'espaces végétalisés, ainsi que quelques commerces. En complément des lots libres (21 %), sociaux (14 %) et intermédiaires (15 %), la résidence étudiants Station Academy gérée par Nexity Studéa offrira 259 logements (50 %). Du haut de ses 17 étages, la résidence Station Eiffel se dresse comme le repère architectural majeur du quartier de L'Échat. Signée Atelier(s) Alfonso Femia, elle se distingue par une conception élégante, avec des façades revêtues de céramique en relief doré qui viendront capter la lumière naturelle et animer l'espace public.

## Le prêt à taux 0 % « Crescendo »

**UN PARTENARIAT INÉDIT AVEC UNE BANQUE AU SERVICE DES PRIMO ACCÉDANTS**

Depuis sa création, **Nexity s'engage pour faire baisser la barrière de l'accès à la propriété.** Fin 2024, le Groupe a lancé, en partenariat avec LCL, un prêt bonifié à taux 0 % allant jusqu'à 50.000 euros (10.000 euros par pièce), valable sur plus de 2.200 logements neufs. Ce prêt est cumulable avec le PTZ de l'État (jusqu'à 180.000 euros, sous conditions) et deux autres prêts bonifiés à 0 % du LCL. Le cumul de l'ensemble des dispositifs peut permettre aux futurs acquéreurs de retrouver des taux moyens de financement (TAEG) proches de 1 %.

En savoir plus sur le groupe Édouard Denis

# Édouard Denis

Créé dans les années 1980, le Groupe Édouard Denis s'est d'abord **spécialisé dans l'immobilier haut de gamme de bord de mer.** De cet ADN entrepreneurial, le groupe a su garder une grande agilité qui lui a permis de se diversifier pour répondre aux attentes de ses clients acquéreurs comme investisseurs. Conçu en étroite collaboration avec les élus et les collectivités locales, chaque programme d'Édouard Denis vise à dynamiser les territoires, créer du lien social et intergénérationnel, favoriser les emplois locaux et soutenir la performance écologique.

**Fabien ACERBIS**
Président du Groupe Édouard Denis

« L'intégration au groupe Nexity s'effectue par complémentarité afin de créer les opportunités du développement. L'appui des différentes offres immobilières du Groupe donne plus de force aux projets. Quant à l'offre multiproduit, elle est un concentré de nos forces. Elle est indispensable pour répondre à la commande publique, réussir face aux évolutions du marché, localement comme nationalement, et tendre vers une culture client exigeante. »

## L'Aparté

RÉGÉNÉRATION D'UNE TOUR EMBLÉMATIQUE AVEC MIXITÉ D'USAGE

VIGNEUX-SUR-SEINE, 91

Dans le quartier de la Croix-Blanche, **la « Tour 27 » a été épargnée par la démolition pour faire l'objet d'une réhabilitation complète.** Inspirée du concept « Habiter le Ciel », l'opération, signée Castro Denissof associés, transforme cette tour vigneusienne en une véritable pépite architecturale qui se démarque par sa verticalité. Pour rendre la densité plus douce et désirable, la programmation offre des espaces de rencontres pour les résidents, jardins et terrasses partagés, et intègre également deux locaux commerciaux.

Pour en savoir plus sur l'Aparté

## Le 9.18

**REVITALISATION D'UNE ANCIENNE FRICHE INDUSTRIELLE AU SERVICE DE LA COMMUNE**

**CARQUEFOU, 44**

**Avec ses 100 m² d'espaces de coworking et ses 141 logements** (libres, LLI, LLS), l'opération mixte répond aux exigences de la réglementation environnementale RE 2025. En apportant une expertise spécialisée en régénération urbaine, GFI a su proposer un projet adapté aux besoins du territoire exprimés par la collectivité.

# GFI

Filiale du groupe Nexity créée en 1993, depuis plus de 30 ans Nexity GFI (Général Foy Investissement) est spécialiste de la **vente en bloc et de l'investissement locatif** à travers l'ensemble du territoire.

**Alexandre BENUCCI**
Directeur général développement de Nexity GFI

« Grâce à des équipes agiles dotées d'une forte culture entrepreneuriale, nous avons su conserver la dynamique de GFI tout en bénéficiant de la force du groupe Nexity. Cette combinaison unique nous permet de tester rapidement de nouvelles approches et de répondre aux évolutions du marché voire de créer les tendances de demain. Le New Nexity ouvre de nouvelles perspectives en nous permettant d'enrichir et d'élargir notre offre. »

# Méthodologie

Ce rapport annuel intégré expose comment, en 2024, Nexity a mis en action ses engagements et les fondamentaux de sa raison d'être, et présente nos nouvelles orientations stratégiques. Il montre ainsi que nous avons continué à faire évoluer notre offre et nos métiers pour mieux répondre aux grandes tendances démographiques, économiques, sociales, environnementales et de marché.
Enfin, il raconte comment nos projets emblématiques, pilotés par des territoires multiproduit, permettent de créer et de partager toujours plus de valeur avec nos différentes parties prenantes.

## CIBLES

Ce rapport s'adresse aux investisseurs et actionnaires de Nexity, et à l'ensemble de nos parties prenantes, en particulier à nos clients – Particuliers, Entreprises, Institutionnels, Collectivités –, à nos collaborateurs et à nos partenaires – élus, aménageurs, associations et représentants locaux, ONG, etc.

## MÉTHODOLOGIE ET MATÉRIALITÉ

Ce rapport s'inspire du cadre de référence publié par l'International Integrated Reporting Council (IIRC), et a été conçu en synergie par différentes directions transverses et opérationnelles. Les éléments structurants de pensée intégrée ont été formalisés par la Direction de la Communication et de la Marque, la Direction des relations investisseurs et la Direction RSE.

## CRÉDITS

Ce rapport intégré a été conçu et produit dans une démarche collaborative associant plusieurs directions, pilotée par la Direction de la Communication et de la Marque.


**Direction éditoriale :** Sophie Breton, Nicolas Réhel

**Relations réglementées actionnaires et autorité de marché :** Géraldine Bop

**Relations investisseurs :** Anne-Sophie Lanaute

**RSE :** Marjolaine Grisard, Maud Thiebaut

**Contact :** Anne Gindt, Directrice de la Communication et de la Marque

**Conception et réalisation graphique :** HAVAS Paris

- **Contenus générés avec l'intelligence artificielle :** Copilot (p. 1-3, 7, 26, 32, 38, 44, 4e de couverture) / Julius (p. 8-9).
- **Illustrations :** Alva Skog (couverture, p. 6, 22) / Atelier LD (p. 39) / Gaëtan Amossé (p. 36) / Adobe Stock (p. 11, 25, 26, 27, 28, 31, 34, 36, 40, 42, 49).
- **Photos :** Benjamin Boccas (p. 38) / Epsilon 3D (p. 37) / Éric Durand (p. 11, 22, 25, 27) / Éric Legouhy (p. 1, 4, 14, 16, 18, 19, 26, 32) / Lucas Pavy Production (p. 42) / Nexity (p. 33) / Saint-Louis Agglomération (p. 29) / Stetan Rodriguez (p. 41) / Ștefan Tuchilă (couverture, p. 6) / XDGA (p. 34).
- **Architectes et paysagistes :** Couverture, p. 6 : REIWA à Saint-Ouen-sur-Seine – Architectes : Brenac & Gonzalez & Associés / p. 11, 22, 25 : Carré Invalides à Paris – Architectes : DATA Architectes & Givry / p. 24 : La Porte de Chambourcy – Architectes : Denis Daversin Architecte / Architecte Devillers & Associés / p. 27 : Éco-campus Engie à La Garenne-Colombes – Groupement d'architectes : SCAU (mandataire du groupement), ArtBuild, Chaix & Morel ; Paysagiste : Base / p. 27 : Nex'Step à Saint-Priest – Architecte : Archigroup / p. 29 : Lyon Confluence – Architectes : Baumschlager Eberle Architekten, Petitdidierprioux Architectes, Atelier de Ville en Ville ; Paysagiste : Moz Paysage / p. 30 : Cap M' à Marseille – Architectes : Hardel Le Bihan et Buzzo Spinelli / p. 31 : Résidence Omana à Montpellier – Architecte : Cabinet A+ et PPX / p. 33 : Cour d'école – Paysagist : APUC / p. 34 : Ekinoks à Lens – Architecte : XDGA / p. 35 : Louis Blanc à Amiens – Architecte : A.D.G ARCHITECTURE / p. 36 : Convivance à Tours – Architecte : Moonarchitectures / p. 37 : Les Hauts de Royan – Architecte : Atelier Montarou et Associés / p. 39 : Le Prado à Saint-Romain-au-Mont-d'Or – Architecte : Letellier Architecte / p. 39 : Newton à Champs-sur-Marne – Architecte : BFV / p. 40 : Origin'air à Capbreton – Architecte : Studio 3002 / p. 41 : Belvédère à Bordeaux – Architecte coordinateur : Güller Güller / p. 42 : Bois Harel à Saint-Jacques-de-la-Lande – Architecte : ALTA Architectes – Urbanistes / p. 43 : Belvédère à Vannes – Architecte : ALTA Architectes – Urbanistes / p. 45 : L'Échat à Créteil – Architectes : MGAU et Alfonso FEMIA / p. 46 : L'Aparté à Vigneux – Architecte : Atelier Castro Denissof et Associés / p. 47 : Le 9.18 à Carquefou – Architecte : Cabinet Clément.


**IMPRESSION RESPONSABLE**

Dans le souci du respect de l'environnement, le papier utilisé pour cette publication est Cradle to Cradle Certified® niveau argent.
Cradle to Cradle Certified® est une norme internationalement reconnue de produits sûrs et adaptés pour l'économie circulaire. Appliquer le principe de conception Cradle to Cradle signifie non seulement minimiser l'impact négatif sur l'environnement de la fabrication d'un produit, mais aller au-delà, en laissant une empreinte positive.

# Notre écosystème de contenus

Outre le présent rapport annuel intégré, également disponible en version augmentée sur notre site nexity.group, nous mettons à la disposition de nos parties prenantes un ensemble de contenus qui leur permet de mieux connaître nos performances, nos orientations et nos réalisations.

## SITE INTERNET

**Description :** toute l'information sur Nexity – nos produits et services immobiliers, notre profil et notre stratégie, nos actualités et nos résultats (financiers, opérationnels et RSE).

**Cibles :** clients, collaborateurs, investisseurs, actionnaires, législateurs, analystes financiers, associations.

## DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024

**Description :** document conforme aux réglementations française et européenne incluant le rapport financier annuel, le rapport de gestion du Conseil d'administration ainsi que les comptes consolidés et annuels, et l'état de durabilité (l'ensemble des informations sociales, environnementales, sociétales et relatives à la gouvernance).

**Cibles :** investisseurs, analystes financiers, actionnaires, législateurs.

## L'ESSENTIEL 2024

**Description :** présentation de Nexity – les faits marquants de l'exercice 2024, les chiffres clés et notre performance, nos réalisations notables.

**Cibles :** clients, collaborateurs, investisseurs, actionnaires, associations.

## RAPPORT DE TRANSITION ENVIRONNEMENTALE 2024

**Description :** document synthétique qui suit les recommandations de la TCFD (Task-Force on Climate-Related Financial Disclosure) et de la CSRD – nos stratégies climat, biodiversité et circularité, les risques et opportunités pour le Groupe face à ces enjeux, nos engagements, nos actions d'adaptation et d'atténuation et nos résultats. Il s'agit de la deuxième publication dédiée à ces thématiques produite par Nexity.

**Cibles :** clients, collaborateurs, investisseurs, actionnaires, analystes financiers, associations.

67, rue Arago
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

nexity la vie ensemble

En 2024, Nexity a franchi une étape décisive dans sa transformation, recentrant ses activités pour renforcer sa position d'opérateur urbain au service de tous. Notre nouvelle organisation, axée sur des territoires multiproduit, reflète notre engagement à contribuer à des villes accessibles à tous. Ce rapport annuel intégré illustre notre vision audacieuse et notre capacité à innover pour bâtir un avenir commun durable, en anticipant les mutations du secteur immobilier et en répondant aux besoins des territoires, de nos clients et des usagers.

*Rédigé par l'IA vérifié par Nexity*