

**Accélérer ensemble
pour des**

villes résilientes

nexity



À PROPOS DE CE RAPPORT

Le changement climatique impacte les sociétés et menace la biodiversité. À l'inverse, une biodiversité protégée peut contribuer à atténuer l'impact du changement climatique. Nous avons donc choisi de présenter dans ce rapport nos engagements et nos performances dans ces deux domaines étroitement liés, ainsi que notre politique en matière d'économie circulaire, à la convergence de ces deux thématiques.



- P. 03** Édito de Marjolaine Grisard
- P. 04** Unir nos forces face au défi environnemental

p.05 AGIR POUR LE CLIMAT

- P. 06** Changement climatique : anticiper les risques, saisir les opportunités
- P. 07** Mesurer et réduire notre empreinte carbone sur toute notre chaîne de valeur
- P. 08** Atténuer notre impact en alliant décarbonation et sobriété
- P. 09** Être exemplaire et anticiper les standards les plus exigeants
- P. 10** Accélérer l'adaptation des villes au changement climatique
- P. 11** Des projets pour la ville durable

p.12 PRÉSERVER LES RESSOURCES AVEC L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE



p.13 PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET PROMOUVOIR LA NATURE EN VILLE

- P. 14** Agir pour la biodiversité : une nécessité
- P. 15** Mesurer notre empreinte biodiversité pour mieux la piloter
- P. 16** Un rôle et un engagement majeurs dans la biodiversité urbaine
- P. 17** Des solutions qui changent la ville

p.18 AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT : UN ENGAGEMENT COLLECTIF

Édito de
Marjolaine Grisard

Climat et biodiversité : des enjeux *stratégiques* au cœur de la transformation de Nexity

Chez Nexity, la maîtrise de nos impacts sur le climat et la biodiversité est au cœur de nos métiers. Conscients de notre responsabilité sociétale en tant qu'opérateur urbain, nous nous sommes fixé des objectifs ambitieux et concrets, pour répondre aux enjeux actuels et anticiper les défis futurs. Concernant le climat, 2023 est pour le Groupe l'année de la maturité. Nous sommes en ligne avec notre trajectoire carbone, validée alignée 1,5 °C par le SBTi pour notre activité principale de promotion. Le niveau d'ambition se reflète dans nos opérations : pour nos projets futurs, les permis de construire déposés en 2023 ont montré une avance de deux ans sur les seuils imposés par la RE2020 ⁽¹⁾ – pourtant déjà très exigeante en matière de performance carbone des opérations. Nous avons également accéléré la décarbonation des vecteurs énergétiques mais aussi des matériaux et modes constructifs. Concernant les enjeux de biodiversité, nous sommes précurseurs en matière de mesure d'impact, et nous disposons, grâce à l'analyse complète de notre empreinte, d'une base solide pour agir concrètement. Nous travaillons aussi

à l'accompagnement par un écologue pour nos opérations, de leur conception au suivi en phase d'exploitation, afin de s'intégrer dans les trames écologiques et ramener de la nature en ville. Plus que jamais, alors que Nexity accélère la mise en œuvre d'un pivot stratégique vers la régénération urbaine, dans un contexte de complète transformation du secteur de l'immobilier, les sujets d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, de préservation de la biodiversité et d'économie circulaire figurent parmi nos principales priorités pour les prochaines années. Bien répondre à ces enjeux dans nos projets constitue une condition clé de l'attractivité de nos biens, pour nos clients particuliers et nos clients investisseurs. Pour cela, nos pratiques évoluent déjà. Nous pivotons vers un modèle d'affaires plus durable, avec davantage de projets qui tirent parti du « déjà là ». Nous aspirons à créer un immobilier bas carbone abordable, résilient, qui apporte du bien-être à ses occupants. Cette transformation implique un vrai changement de culture en interne, pour nos dirigeants et nos équipes, que nous formons

sur la conception bas carbone et les enjeux climatiques, mais aussi pour le secteur immobilier. Nous en faisons un élément clé de performance pour nos différentes entités, avec des critères environnementaux désormais intégrés dans les rémunérations variables. En tant que maître d'ouvrage, nous avons un rôle clé à jouer pour embarquer l'ensemble de notre écosystème – architectes, bureaux d'études ou entreprises du bâtiment – dans la transition environnementale. Le défi est considérable. Le relever collectivement, c'est créer durablement de la valeur, au service d'une ville bas carbone abordable et inclusive, réconciliée avec la nature.



Marjolaine Grisard,
Directrice RSE

« Au moment où Nexity opère un pivot stratégique vers la régénération urbaine, les enjeux climat et biodiversité sont plus que jamais au cœur de nos priorités. »

⁽¹⁾ Réglementation énergétique et environnementale qui s'applique à l'ensemble de la construction neuve en France.

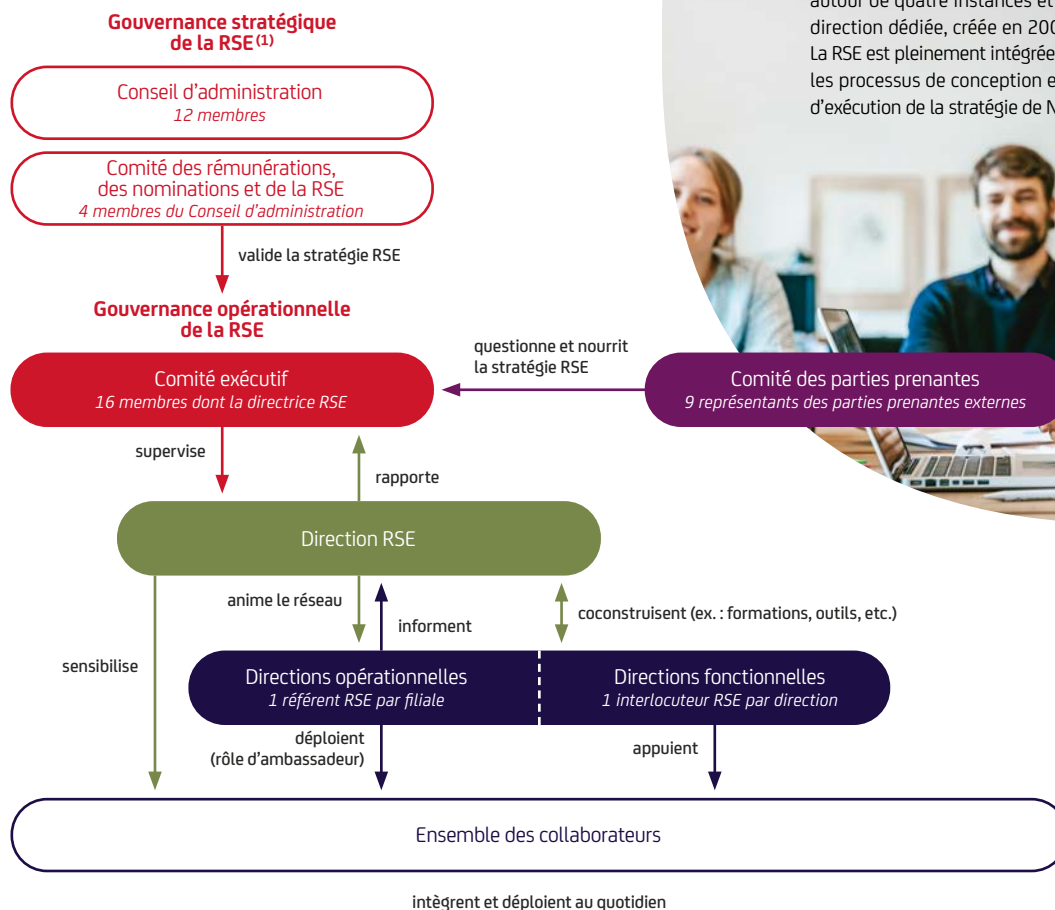
Unir nos forces face au défi

environnemental

Le changement climatique impose de transformer en profondeur le fonctionnement des territoires et les constructions pour évoluer vers des villes plus sobres et durables. En tant qu'opérateur urbain, nous avons un rôle clé à jouer dans l'impulsion de cette transition écologique, dans nos métiers et avec nos parties prenantes.

UNE VISION STRATÉGIQUE AMBITIEUSE

Atténuation de notre empreinte carbone, adaptation des villes aux effets du changement climatique, préservation de la nature : nous entendons apporter des réponses concrètes aux défis environnementaux. Nous avons rehaussé, début 2022, l'ambition de notre stratégie climat et biodiversité. 88 % de nos actionnaires ont exprimé leur alignement avec notre politique environnementale à l'occasion du vote « Say on Climate and Biodiversity » soumis lors de notre Assemblée générale de mai 2022. Par ailleurs, après notre première analyse de matérialité menée dès 2015 et destinée à formaliser la priorisation de nos enjeux RSE, nous avons réalisé en 2022 une analyse de double matérialité pour aller encore plus loin. Nous avons ainsi identifié 15 enjeux prioritaires, dont : la décarbonation de la construction, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable des ressources et la préservation de la biodiversité.



(1) Données au 31 décembre 2023.

UNE GOUVERNANCE QUI PLACE LA RSE AU CŒUR DES DÉCISIONS

La gouvernance de la stratégie en matière de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) du Groupe s'articule autour de quatre instances et d'une direction dédiée, créée en 2008. La RSE est pleinement intégrée dans les processus de conception et d'exécution de la stratégie de Nexity.



Agir pour le climat

Rendre possible la ville bas carbone et résiliente



Changement climatique : anticiper les risques, saisir *les opportunités*

En France, le secteur du bâtiment est, selon l'Ademe⁽¹⁾, le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre (GES) derrière celui des transports. Il représente près de 25 % des émissions de GES et près de la moitié de la consommation d'énergie au niveau national.

DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS POUR NOS MÉTIERS

Le secteur de l'immobilier est soumis à plusieurs risques physiques liés au changement climatique, notamment aux événements climatiques extrêmes (inondations, sécheresses, canicules...) et au retrait-gonflement des argiles sur les terrains. Il est également soumis à des risques de transition, tels que les évolutions réglementaires ou l'exigence croissante des attentes de nos clients et de la société civile en matière d'engagement environnemental. L'évaluation du risque climatique passe par la prise en compte des différentes typologies de ces risques : réglementaires (RE2020, taxonomie verte européenne...), technologiques, réputationnels, financiers de court terme et de long terme et liés aux événements climatiques extrêmes. Les risques sont également analysés à l'aune de leur probabilité d'occurrence et de leur magnitude. L'intégration de ces enjeux à notre stratégie ouvre également des opportunités pour Nexity. Notre avance en matière de construction bas carbone nous permet de conquérir de nouvelles parts de marché, et les enjeux d'adaptation permettent de proposer de nouveaux produits et offres répondant aux besoins de nos clients et partenaires.

NOS ENGAGEMENTS POUR L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Pour prendre notre part dans l'effort d'atténuation du changement climatique, nous nous sommes fixés, dès 2015, une trajectoire carbone à l'horizon 2030 pour les émissions du Groupe, dont celles liées au cycle de vie des bâtiments livrés. Notre engagement nous a permis d'obtenir dès 2021 la certification « well below +2 °C » de la Science-Based Target initiative (SBTi). En 2022, nous avons rehaussé nos ambitions pour viser une trajectoire carbone, également certifiée par la SBTi, et alignée sur un réchauffement planétaire limité à +1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels, également certifiée par la SBTi en 2023. Cette trajectoire nous permet de mieux maîtriser nos risques environnementaux et leurs impacts financiers. Par ailleurs, le déploiement opérationnel de notre stratégie bas carbone vise également à permettre aux usagers de nos bâtiments de bénéficier de lieux de vie et de travail adaptés aux conditions climatiques futures, en travaillant notamment le confort thermique d'été, et en prenant en compte l'évolution du climat pour la conception de nos opérations.

(1) Agence de la transition écologique.

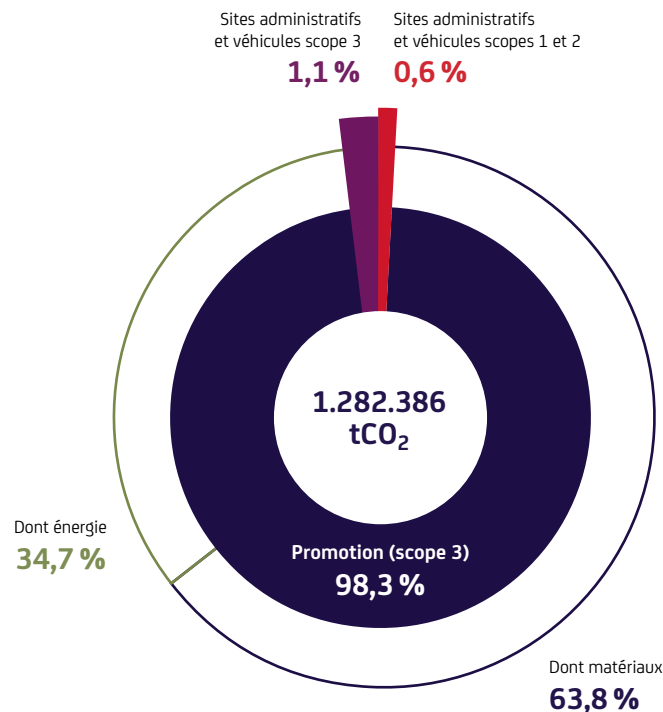


Mesurer et réduire notre empreinte carbone sur toute notre chaîne de valeur

La majeure partie de nos émissions carbone sont liées à notre activité de promotion. Ces émissions du scope 3 ne sont pas directement produites par Nexity, mais par les acteurs de notre chaîne de valeur. Nous mobilisons ceux-ci dans la réduction des émissions, tant pour les matériaux mis en œuvre que pour la performance du bâtiment en exploitation. Pour atteindre nos objectifs et, plus largement, ceux de l'Accord de Paris, le changement sociétal reste essentiel. En tant qu'opérateur urbain, accompagner la société dans cette transformation en mobilisant nos parties prenantes de notre chaîne de valeur fait ainsi partie intégrante du plan de transition de Nexity.



DES ÉMISSIONS CARBONE MAJORITAIREMENT LIÉES À L'ACTIVITÉ DE PROMOTION



COMPRENDRE LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE NOTRE EMPREINTE CARBONE

Nos émissions carbone sont liées :

- pour **98,3 %** aux bâtiments livrés dans le cadre de notre activité de promotion (scope 3, sphère d'influence), sur l'ensemble de leur cycle de vie (matériaux mis en œuvre et consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment) ;
- pour **1,7 %** aux véhicules et bâtiments administratifs (scopes 1 et 2 – périmètre direct – pour les consommations d'énergie et le carburant, et scope 3 – périmètre indirect – pour les immobilisations et les trajets domicile-travail).



Atténuer notre impact en alliant décarbonation et *sobriété*

Notre action pour le climat s'articule autour de quatre engagements : être exemplaire dans la limitation des émissions liées aux véhicules et sites administratifs, être leader de la décarbonation dans la construction et la réhabilitation, être l'acteur de référence en rénovation énergétique des logements⁽¹⁾ et de l'exploitation bas carbone du parc tertiaire, et animer une gouvernance climat dédiée en impliquant nos parties prenantes dans notre stratégie carbone.

NOTRE TRAJECTOIRE CARBONE

Nous nous sommes fixés, dès 2020, une trajectoire carbone à l'horizon 2030, à la fois pour notre activité de promotion immobilière (scope 3), mais aussi pour les émissions liées à nos sites administratifs et nos véhicules (scopes 1 et 2). Nous avons rehaussé en 2022 notre ambition et en 2023, cette trajectoire a été certifiée alignée à un scénario +1,5 °C par la SBTi :

- émissions de nos sites administratifs et véhicules : **-47 % CO₂** d'ici à 2030 (vs 2019) ;
- émissions de nos activités de promotion : **-42 % CO₂/m²** livrés d'ici à 2030 (vs 2019).

Par ailleurs, notre stratégie climat embarque nos activités de services avec deux objectifs complémentaires :

- avoir fait voter les travaux de rénovation énergétique de **10.000 logements en copropriétés** entre 2022 et 2025 (soit 150 copropriétés rénovées)⁽¹⁾ ;
- gérer **3.500.000 m² de bâtiments tertiaires bas carbone** d'ici à 2026.

NOTRE TRANSFORMATION CENTRÉE SUR LA CONCEPTION DE BÂTIMENTS BAS CARBONE

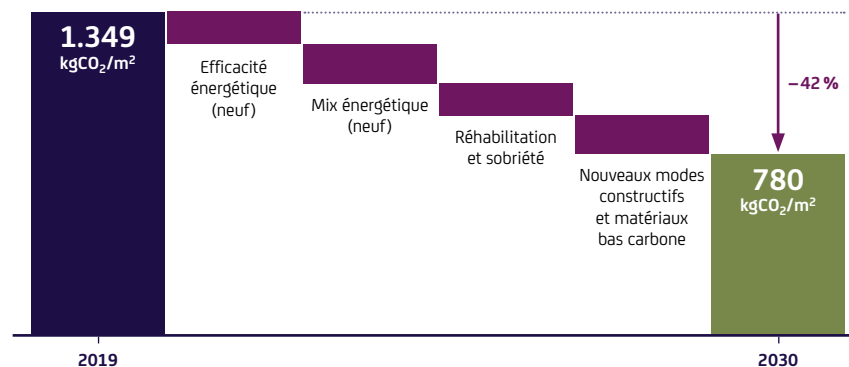
Réduire l'empreinte carbone de nos activités de promotion nécessite des changements profonds : nous poursuivons depuis 2021 une démarche de transformation, centrée sur la conception de bâtiments bas carbone. Pour atteindre nos objectifs, plusieurs leviers de décarbonation vont modifier progressivement notre métier :

- développer des bâtiments à performance énergétique élevée ;
- mettre en œuvre des vecteurs énergétiques décarbonés ;
- développer la part de réhabilitation dans

notre production avec une ambition de la porter à 20 % en 2030 et mettre en place des actions d'économies de ressources et de réemploi ;

- développer de nouveaux modes constructifs bas carbone, et massifier l'utilisation de matériaux bas carbone (*voir page 12*) ;
- développer des produits bas carbone, comme nous l'avons fait avec nex'step en bureaux et Ywood en résidentiel, développer la construction industrialisée hors site bas carbone avec des éléments préfabriqués en 2D (murs, planchers) ou 3D (salles de bains, modules complets). Pour leur mise en œuvre, nous avons mis en place une gouvernance dédiée de pilotage de performance notamment avec la création d'une direction de la Construction et la nomination d'un directeur du déploiement bas carbone.

POIDS DE NOS PRINCIPAUX LEVIERS DE DÉCARBONATION POUR L'ATTEINTE DE NOTRE OBJECTIF 2030



-42%

Objectif de réduction du poids carbone par m² du cycle de vie de nos opérations livrées en 2030 vs 2019⁽²⁾

20%

Objectif de part de réhabilitations dans notre production en 2030

(1) Suite à la cession de nos services d'administration de bien à Bridgepoint, à compter de 2024, les objectifs liés à ces activités ne figureront plus dans notre stratégie RSE.
 (2) Émissions de nos activités de promotion en 2023 : -5 % par rapport à 2019 en kgCO₂/m².

Être exemplaire et anticiper les standards les plus exigeants

En déclinaison de notre trajectoire carbone 2030, nous avons fixé des objectifs internes annuels en termes de performance carbone sur toutes nos opérations de promotion, dès le stade du dépôt de permis de construire. En 2023, nos opérations au stade du dépôt de permis de construire étaient en moyenne 25 % plus performantes que les seuils fixés par la RE2020, soit deux ans d'avance sur la réglementation et l'équivalent d'un gain de 300.000 tonnes de CO₂, ce qui confirme l'efficacité du pilotage de notre stratégie carbone.

UNE MÉTHODOLOGIE EXIGEANTE ET UN SUIVI À CHAQUE ÉTAPE

Chaque année, nous définissons des objectifs précis pour les entités de promotion, tant sur les matériaux que l'énergie. Notre calculatrice carbone interne permet, dès l'étude de faisabilité, de réaliser le bilan carbone d'une opération afin d'effectuer, très en amont, des choix constructifs et énergétiques pertinents. En complément, un suivi trimestriel de la performance carbone de dépôts de permis de construire est réalisé par la Direction de la Construction sous forme de clôture carbone. Par ailleurs, notre stratégie climat embarque nos activités de services avec deux objectifs.

EN 2023, DES RÉSULTATS REMARQUABLES

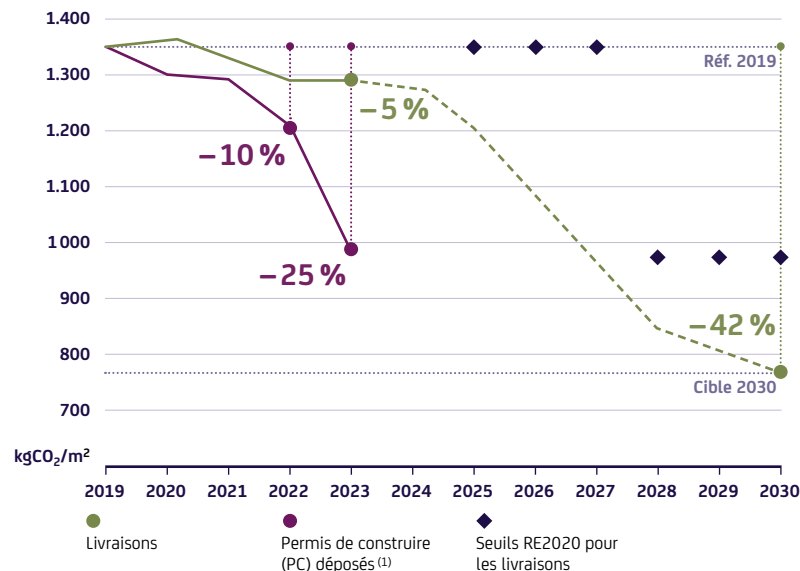
- En moyenne, une surperformance de **25 %** est atteinte pour nos dépôts de permis de construire par rapport à la RE2020.
- **62 %** de nos opérations en dépôt de permis de construire sont équipées d'un système de pompe à chaleur sur l'eau chaude sanitaire.
- Nexity est classé à la **1^{re}** place dans 4 catégories du palmarès des maîtres d'ouvrage bas carbone immobiliers français de l'association BBKA, pour la 5^e année consécutive.
- **98** opérations ont été labellisées BBKA en 2023, pour 530.770 m².



25%

Surperformance de la moyenne du poids carbone de nos dépôts de permis de construire 2023 par rapport à la RE2020

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS CARBONE DES DÉPÔTS DE PERMIS DE CONSTRUIRE RÉALISÉS ET DES LIVRAISONS À L'HORIZON 2030



(1) En moyenne, le délai entre un dépôt de PC et une livraison est de trois ans.



Accélérer l'adaptation des villes au changement *climatique*

Dans un monde où les aléas climatiques sont d'ores et déjà plus extrêmes et plus fréquents, les biens et services que nous proposons à nos clients doivent être adaptés au changement climatique. Notre responsabilité ? Proposer des solutions techniques et/ou fondées sur la nature pour que les aménagements et les bâtiments que nous construisons et gérons soient résilients, désirables et toujours accessibles au plus grand nombre.

ADOPTER LES OUTILS POUR AGIR

En anticipation d'une demande croissante pour des produits et services adaptés aux effets du changement climatique, nous intégrons progressivement et de façon opérationnelle ces enjeux dans les évolutions de nos métiers. Nous avons ainsi d'ores et déjà outillé nos équipes pour qu'elles prennent en compte les risques physiques liés à une localisation et qu'elles aient la capacité de mesurer la résilience de nos projets face à ces risques. En 2022, nous avons choisi et décidé d'accompagner l'accélération d'un outil accessible à tous les acteurs de l'immobilier. Issu des travaux de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), **Bat-ADAPT** permet de réaliser une analyse d'exposition et de vulnérabilité pour des bâtiments situés en France, afin de dresser leur diagnostic de résilience. Cette approche nous a permis de définir une stratégie de déploiement à toutes nos entités opérationnelles. Selon les métiers, les contextes du recours

à Bat-ADAPT varient : la gestion des biens immobiliers exploite l'outil pour identifier les leviers pour améliorer des bâtiments existants, tandis que l'activité de promotion l'utilise pour la conception et pour dialoguer avec les collectivités locales.

UN DÉPLOIEMENT RAPIDE, POUR CHANGER D'ÉCHELLE

La création en 2023 d'un groupe de travail transverse sur l'adaptation au changement climatique a permis la définition de notre démarche d'adaptation, à la fois sur le plan opérationnel et sur le plan stratégique. Nous avons également formé en 2023 nos 60 référents RSE et nos référents métiers à l'utilisation de Bat-ADAPT en vue de déployer les analyses d'exposition et de vulnérabilité aux risques à toutes les opérations, notamment dans le cadre des travaux liés à la taxonomie européenne des activités durables. Enfin, nous avons analysé l'exposition du parc en gestion tertiaire et du parc de nos activités de syndic.

NEXITY SOLAIRE, ENGAGÉ POUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Pour accélérer le déploiement des énergies renouvelables, Nexity a créé Nexity Solaire fin 2023. Partenaire privilégié des collectivités locales et des propriétaires privés et publics souhaitant valoriser de façon durable leur foncier non-constructible, leurs surfaces de toiture et leurs parcs de stationnement, cette nouvelle marque s'appuie sur l'expérience du Groupe en matière d'aménagement durable. Les installations déployées grâce à Nexity Solaire pour produire de l'électricité renouvelable pourront prendre la forme et de panneaux en toiture ou sur ombrières.



+de 100

**collaborateurs formés
à l'outil Bat-ADAPT.**

80%

**du parc résidentiel et tertiaire
sous gestion déjà soumis
à une analyse d'exposition
aux aléas climatiques.**

Des projets pour la ville *durable*

En tant que leader de la construction bas carbone, chacun de nos projets porte plus loin cette ambition, dans une démarche de recherche et développement à grande échelle.

À SAINT-OUEN, LE VILLAGE DES ATHLÈTES, CHAMPION DU RÉEMPLOI

En Seine-Saint-Denis, le secteur E – Les Belvédères – du Village des athlètes et para-athlètes réalisé par le groupement mené par Nexity offre un modèle exemplaire de quartier reconverti et bas carbone. Il a été pensé pour émettre le minimum de CO₂ (moins de 700 kgCO₂/m²) et pour pouvoir être réutilisé dès 2025. Les 527 logements où séjourneront un peu plus de 2.500 athlètes à l'été 2024 sont sur-cloisonnés pour créer par exemple 2 chambres dans un salon et une autre dans ce qui deviendra ensuite une cuisine. Il suffira ensuite de onze mois d'adaptation pour que ces appartements répartis sur une surface totale de 60.000 m² puissent accueillir de nouveaux habitants en phase « Héritage » du quartier.

« Dès la conception du Village des athlètes, nous avons prévu la réemployabilité de 75 % de ce qui aura été utilisé pour les aménagements provisoires de la phase Jeux : ascenseurs, cloisons, salles d'eau... Pour anticiper plusieurs étapes du cycle de vie des matériaux, nous avons travaillé avec les fournisseurs et entreprises pour qu'ils puissent garantir la dépose et le réemploi de ces éléments sur d'autres chantiers. »

Élodie Benoît,
Directrice générale de Nexity Villes & Projets

À HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR, LE PREMIER SITE BBKA QUARTIER

Le quartier Archipel est l'un des 5 sites pilotes en France retenus par BBKA pour tester son futur label BBKA Quartier. Porté par Nexity, ce projet d'avant-garde redessine les normes de la durabilité urbaine, en travaillant la question du bas carbone à l'échelle du quartier. Le programme vise à transformer une friche industrialo-portuaire de 22 hectares en un écosystème urbain avant-gardiste, à faible empreinte carbone, de 4 hameaux, proposant une offre mixte de logements, d'activités, de commerces et d'équipements. Le projet d'aménagement s'est fixé comme objectif de mener une réflexion globale bas carbone, accompagnée par une analyse de cycle de vie (ACV) du projet, ce qui implique de travailler à la fois à l'échelle du quartier et des bâtiments. Archipel permet aussi de tester l'utilisation d'UrbanPrint (un logiciel développé par Efficacity) pour mesurer les émissions carbone du quartier sur les 30 ans à venir et définir des leviers d'amélioration pour répondre au cahier des charges de la future labellisation Bas Carbone Quartier.



CARRÉ INVALIDES, LABORATOIRE DE LA CONSTRUCTION BAS CARBONE

Dans le 7^e arrondissement de Paris, Nexity a transformé un immeuble tertiaire, ancien siège de la région Île-de-France, en un actif hybride mixant bureaux et résidence étudiants sociale. Restructurant surfaces et usages, Carré Invalides porte l'ambition pionnière du Groupe en matière de construction bas carbone en intégrant pour la première fois au monde deux innovations de son partenaire Saint-Gobain : Oraé®, un verre bas carbone utilisé en façade qui permet une réduction de 40 % des émissions de CO₂, et Placo® Infinala 13, des plaques de plâtre composées à plus de 50 % de plâtre recyclé.



ACCÉLÉRER LA RÉGÉNÉRATION URBAINE AVEC CARREFOUR

En 2023, Nexity et le Groupe Carrefour ont signé un partenariat majeur pour revaloriser 76 sites du parc immobilier de l'enseigne de distribution via des opérations de mixité urbaine à haute performance environnementale. Tous les formats de magasins Carrefour (hypermarchés, supermarchés, magasins de proximité) sont concernés par cet accord stratégique. 40 sites, situés en cœur de ville, seront ainsi complètement réhabilités en intégrant une surface commerciale alimentaire, les 36 autres, situés dans des zones commerciales en entrée de villes, seront réalloués à des projets urbains. En intégrant une forte composante environnementale, ce partenariat permettra de déployer largement des modes constructifs innovants – notamment la construction hors site –, et d'accompagner la transition écologique des territoires.



Préserver les ressources avec l'économie circulaire

En France, le secteur du bâtiment est le premier consommateur de ressources pour la fabrication de matériaux et le premier producteur de déchets. Les enjeux d'économie circulaire sont donc majeurs, pour ce secteur principalement fondé aujourd'hui sur une économie linéaire.

UNE FEUILLE DE ROUTE GLOBALE

Articulée avec nos stratégies climat et biodiversité, notre feuille de route économie circulaire se structure autour de plusieurs axes :

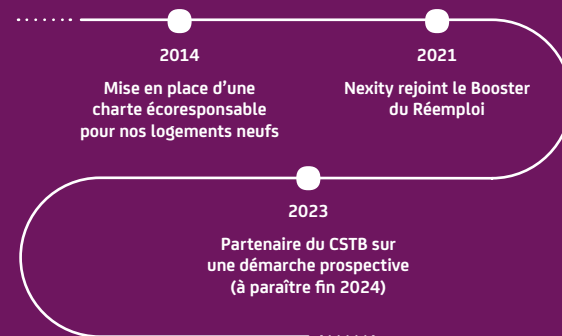
- **Développement de l'écoconception** des bâtiments et du recyclage foncier ;
- **Massification du réemploi** des matériaux et équipements ;
- **Proposition d'offres circulaires** à nos clients ;
- **Développement de la gestion circulaire** des bâtiments tertiaires.

Depuis 2014, nous nous sommes dotés d'une charte Chantier écoresponsable pour nos opérations de construction de logements neufs, notamment afin de protéger l'environnement (sols, déchets, propreté). Celle-ci est en cours de révision, pour s'inspirer des meilleures pratiques internes et externes et pour intégrer les exigences des certifications environnementales et notamment celles de la taxonomie européenne. Dans les cas d'opérations avec déconstruction préalable, nous réalisons systématiquement un diagnostic déchets (PEMD – produits équipements matériaux déchets), pour encourager leur valorisation. Lorsqu'il y a un « déjà là » qui peut être valorisé,

nous envisageons systématiquement la réhabilitation ou le recyclage dans une logique d'urbanisme circulaire, ce qui permet de prolonger la durée de vie des structures bâties, de valoriser un patrimoine, d'intensifier les usages et de préserver les sols. Enfin, en tant que ressource vulnérable à protéger, l'eau est prise en compte tout au long de nos opérations de promotion avec des actions sur l'aménagement, la conception, et les solutions de végétalisation.

DES ENGAGEMENTS PIONNIERS

Notre engagement en faveur de l'économie circulaire prend plusieurs formes. Nous signons des partenariats et des contrats-cadres avec des industriels qui innovent pour la construction bas carbone (voir schéma ci-après). Depuis 2021, nous avons rejoint le **Booster du Réemploi**, un regroupement d'acteurs de l'immobilier qui vise à massifier le réemploi dans le secteur du Bâtiment. Nous sommes également **mécène du label BBCA Exploitation**, nouveau référentiel pour une exploitation bas carbone exemplaire. Enfin en 2023, nous avons été l'un des 6 premiers



partenaires de la **démarche prospective « Consommation de ressources matérielles des secteurs du bâtiment et de l'immobilier à 2040 »** du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) qui doit publier ses conclusions fin 2024.

APPROVISIONNEMENT : NOTRE ÉCOSYSTÈME DE PARTENAIRES ENGAGÉS

En 2022 et 2023, nous avons noué plusieurs partenariats stratégiques qui nous permettent de bénéficier de solutions intégrant plus de matières premières recyclées ou qui développent la décarbonation des processus de fabrication, générant ainsi des économies substantielles de matières premières et d'énergies fossiles.

QUELQUES PARTENAIRES CONSTRUCTION BAS CARBONE



Préserver la biodiversité et promouvoir la nature en ville

Favoriser une véritable biodiversité urbaine
en la protégeant et en la restaurant



Agir pour la biodiversité : *une nécessité*

L'érosion de la biodiversité est aujourd'hui une réalité scientifique : 75 % des milieux terrestres sont fortement dégradés par l'activité humaine et un million d'espèces sont menacées d'extinction dans le monde. Destruction d'espaces naturels, surexploitation des ressources, changement climatique et pollutions... Les facteurs sont multiples ⁽¹⁾. Conscient que les acteurs du secteur immobilier doivent prendre leur part pour identifier et réduire leurs impacts négatifs, tout en proposant des solutions de protection et de restauration, Nexity a pris des engagements ambitieux pour promouvoir une biodiversité urbaine.



GESTION DES RISQUES PRINCIPAUX POUR NOTRE ACTIVITÉ

Pour chacun des risques environnementaux majeurs identifiés par Nexity, nous avons développé une stratégie dédiée pour limiter l'impact de nos activités et celles de nos partenaires.

Recrudescence des aléas climatiques

- > Mettre en place des solutions d'adaptation ⁽²⁾ au risque de sécheresse et chaleur extrême en optant pour des essences et des plantes locales permettant un couvert ombragé et améliorant les capacités de rafraîchissement naturelles.
- > Prévenir le risque d'inondation en développant des techniques de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature.

Dégradation des milieux terrestres

- > Réduire l'imperméabilisation des sols, reconnue comme l'un des facteurs majeurs de la perte de biodiversité, en priorisant les projets sur des fonciers déjà imperméabilisés et en développant la végétalisation en particulier en pleine terre.

Raréfaction des ressources

- > Travailler l'impact amont des matériaux sur la biodiversité, en améliorant la traçabilité du bois sur nos opérations, à partir des enseignements de notre mesure d'empreinte et en vue d'élaborer de nouveaux critères d'achats.

UN ENGAGEMENT AU BÉNÉFICE DE TOUS ET UNE OPPORTUNITÉ STRATÉGIQUE

Nos engagements et notre ambition d'être parmi les entreprises les plus mobilisées de l'impact positif en faveur de la biodiversité nous ouvrent des opportunités stratégiques. Ils nous permettent à la fois de nous différencier grâce à la performance environnementale de notre offre et de maîtriser plus largement les risques environnementaux et leurs impacts financiers sur notre groupe. Mais au-delà d'une opportunité stratégique, s'engager pour la promotion d'une biodiversité urbaine, c'est aussi poursuivre notre action pour le bien-être durable des citoyens et pour l'adaptation face au réchauffement climatique, en réduisant les îlots de chaleur.

(1) L'IPBES, dans son rapport de l'évaluation mondiale de la biodiversité et des services écosystémiques (2019), identifie cinq facteurs d'érosion majeurs de la biodiversité : artificialisation des sols, surexploitation des ressources, effets du changement climatique, pollutions et espèces exotiques envahissantes.

(2) Voir aussi p. 10.



Mesurer notre empreinte biodiversité pour mieux la piloter

Impossible de limiter son impact sans le quantifier. Un défi, car l'empreinte biodiversité est plus difficilement mesurable que les émissions de CO₂ et il n'existe pas, à ce jour, d'indicateur unique ou de méthodologie commune.

IMPACT PAR ACTIVITÉ



LES PRINCIPAUX IMPACTS DU GROUPE SUR LA BIODIVERSITÉ

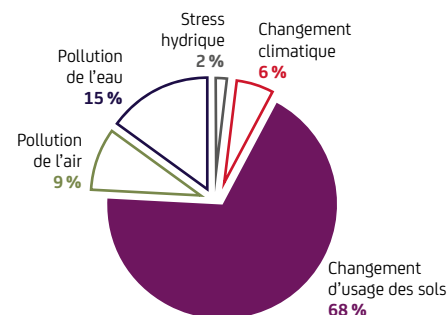
Parmi toutes les phases de notre chaîne de valeur de l'aménagement et de la promotion, c'est l'usage de nos bâtiments qui génère le plus d'impact sur la biodiversité (53 %). La principale pression exercée par le Groupe est le changement d'usage des sols (68 % des impacts totaux) : à la fois l'occupation des sols par les bâtiments pendant leur usage, mais aussi la transformation des sols par la production des matériaux et par les projets.

En 2022, nous avons mandaté un bureau d'études spécialisé pour réaliser une mesure de notre empreinte biodiversité, à l'instar d'un bilan carbone. Celle-ci a permis de quantifier, pour chaque segment d'activité et sur l'ensemble de notre chaîne de valeur (y compris les impacts liés aux matériaux ou encore à la phase d'exploitation des bâtiments), les pressions exercées sur la biodiversité et les impacts associés.

Cette mesure d'empreinte biodiversité a été réalisée avec la méthodologie *Corporate Biodiversity Footprint* (CBF). Cela nous a permis de hiérarchiser les activités ayant le plus d'impact et d'identifier les leviers d'action les plus efficaces.

En parallèle, depuis 2021, Nexity est un membre actif du Biodiversity Impulsion Group (BIG), une initiative pilotée par l'Observatoire de l'immobilier durable. Ce programme vise à développer un référentiel commun d'indicateurs et d'outils de mesure pour mieux appréhender et intégrer la biodiversité dans les projets immobiliers, éclairer les choix des maîtres d'ouvrage et des investisseurs et accompagner la montée en compétences des équipes internes.

EMPREINTE GROUPE – VUE PAR PRESSION



Le changement d'usage des sols représente la principale pression exercée par Nexity. Cette pression est liée à l'imperméabilisation directe des sols par les projets ainsi qu'au changement d'usage des sols lié à la production des matériaux.

Un rôle et un engagement majeurs dans la biodiversité urbaine

Chez Nexity, nous cherchons à protéger et à régénérer la biodiversité. Comment ? En agissant sur la présence de la nature en ville et en nous montrant exigeants sur la qualité des espaces végétalisés créés dans chacun de nos programmes, qu'ils soient résidentiels ou tertiaires.

Annoncée début 2022, notre stratégie biodiversité 2025 se décline en 4 axes :

AXE 1 Être parmi les pionniers de la mesure d'impact biodiversité

Objectif : Mesurer notre empreinte biodiversité dans une optique de réduction de notre impact sur le vivant.

AXE 2 Donner toute sa place à la biodiversité dans les opérations d'aménagement et de promotion

Objectif : 100 % des opérations résidentielles et tertiaires livrées par Nexity doivent être végétalisées en suivant des critères précis pour favoriser la biodiversité.

AXE 3 Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols

Objectif : 100 % de nos opérations livrées en 2024 font l'objet d'un diagnostic imperméabilisation et, si possible, intègrent au moins une solution pour limiter l'imperméabilisation des sols.

AXE 4 Mobiliser les collaborateurs et piloter une gouvernance dédiée

Objectif : 100 % des collaborateurs cibles formés à la biodiversité

ZOOM SUR NOS ACTIONS POUR RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION

L'artificialisation des sols, qui se fait majoritairement au profit de l'habitat, est reconnue comme l'une des causes majeures d'érosion de la biodiversité. Principaux leviers pour la réduire : accélérer la régénération urbaine, en limitant l'étalement urbain, et en favorisant la végétalisation de nos opérations, avec le recours à des revêtements perméables et la préservation de la pleine terre pour réduire les effets négatifs de l'artificialisation des sols et préserver la biodiversité tout en réduisant l'impact carbone. Enfin, nous développons également des solutions pour participer, aux côtés des collectivités locales, à l'effort de désimperméabilisation. Des diagnostics et études sont ainsi menés par notre entité Natura City pour encourager les acteurs de la ville dans la transformation des sites, via le ciblage de fonciers imperméabilisés au fort potentiel de désimperméabilisation et/ou requalification et/ou renaturation.

NOTRE ENGAGEMENT ACT4NATURE

Nous avons renouvelé en 2023 et pour trois ans nos engagements pour la biodiversité pris dans le cadre de l'initiative internationale Act4nature.

Notre nouveau plan d'action, challengé par un comité d'experts, comporte notamment les engagements suivants :

- **Préserver les sols** : Porter à 20 % d'ici à 2030 la part des réservations de promotion résidentielle en réhabilitation afin de limiter notre impact sur les sols ; réaliser des diagnostics d'imperméabilisation ou de désimperméabilisation sur nos opérations ; accompagner les collectivités par des études de potentiel de désimperméabilisation, requalification ou renaturation.
- **Renouer avec le vivant à toutes les étapes de la chaîne de valeur** : Travailler l'impact amont des matériaux sur la biodiversité en améliorant la traçabilité du bois sur nos opérations et en élaborant de nouveaux critères d'achats.
- **Faire écosystème** (collaborateurs, clients) : Sensibiliser nos clients et former nos collaborateurs.
- **Mesurer et piloter** : Partager le pilotage entre les instances de gouvernance du Groupe et prendre une part active dans les initiatives sectorielles.



En savoir plus sur nos engagements Act4nature



98%

des opérations résidentielles et

100%

des opérations tertiaires livrées par Nexity en 2023 bénéficient d'espaces végétalisés

NOTRE DÉMARCHE « NATURELLEMENT ! »

Pour concevoir ces espaces, nos équipes s'appuient sur notre démarche "Naturellement !", lancée dès 2020, qui permet d'accueillir et de favoriser la biodiversité, à la fois dans les bâtiments existants et dans les opérations de promotion, grâce à la continuité et à la diversité des strates végétales et au recours à des espèces végétales indigènes. La démarche qui s'applique à 100 % de notre production s'attache également à préserver les sols et à limiter l'imperméabilisation et ses effets. Enfin, nous déployons sur site une pédagogie du vivant, à travers une signalétique dédiée. Ces actions se font main dans la main avec les collectivités et les acteurs de la ville. Nous réfléchissons également à systématiser une mission d'écologie dans nos opérations.

Des solutions pour la nature en ville

Dans chacun de nos programmes, nous cherchons à réintroduire la nature en ville, à protéger et à régénérer la biodiversité, en nous montrant exigeants sur la qualité des espaces végétalisés que nous créons. À Tours, nous nous sommes inspirés de l'écosystème local pour créer le cœur paysager d'un programme de logements. En région parisienne, nous avons consacré 30 % de l'emprise d'un projet de campus d'entreprise aux espaces verts. À Marseille, nous avons transformé une friche tertiaire en logements, au sein d'une forêt urbaine.

À TOURS, UN PARC'CŒUR TRÈS ENGAGÉ

Livrée en 2023, l'opération Parc'Cœur à Tours (37) est certifiée BiodiverCity®, certification de référence en matière d'opérations immobilières vertueuses sur les enjeux de biodiversité. Le projet illustre les engagements biodiversité de Nexity, avec un cœur paysager varié, inspiré de l'écosystème local. La palette végétale est adaptée à chaque milieu et l'espace est pensé pour accueillir la faune environnante et faciliter sa circulation dans le parc. Pour aller plus loin, Nexity a fait appel à des écologues pour définir les rôles et responsabilités des parties prenantes, identifier les espèces cibles afin d'adapter les aménagements et mettre en place une charte pour la phase chantier ainsi qu'un plan de gestion écologique adapté au site en phase d'exploitation.

POUR DELOITTE, UN CAMPUS NATURE EN RÉGION PARISIENNE

Deloitte a confié à Nexity la réalisation d'un campus exemplaire en matière de RSE pour son Université EMEA qui accueillera en formation ses équipes Europe, Moyen-Orient et Afrique. Dans l'Est parisien, implanté en bordure du golf de Disneyland Paris, dans le territoire du Val d'Europe, sur la commune de Bailly-Romainvilliers, le campus, qui peut accueillir jusqu'à 500 collaborateurs du groupe chaque jour, s'étend sur 15 hectares dont 30 % réservés aux espaces verts.

« On intervient sur un territoire naturel qui a une biodiversité existante qu'il faut protéger, préserver, voire même renforcer. Nous avons très rigoureusement étudié ce qui existait sur le site pour nous assurer de limiter au maximum les interactions du projet avec la biodiversité existante et nous avons aussi renforcé cette biodiversité, notamment en créant un plan d'eau et en plantant massivement des arbres. »

Thomas Dubuisson,
architecte du projet

À MARSEILLE, LA MÉTAMORPHOSE D'UNE FRICHE

Dans les quartiers Sud de Marseille, le projet Art'chipel a donné un nouveau souffle et un nouvel usage au site de l'ancien siège de la MGEN. Sur une friche d'environ 2,2 hectares qui abritait un immeuble de bureaux au milieu d'une mini-forêt de 1,1 hectare, Nexity et sa filiale Apollonia ont développé 344 logements répartis en 6 îlots entourés de 5 espaces boisés, reliés entre eux par des cheminements piétons végétalisés qui forment des corridors écologiques pour la faune locale.

« Nous sommes quasiment sur un COS (Coefficient d'occupation du sol) de 1, avec une surface construite équivalente à celle de la par celle laissée au végétal. »

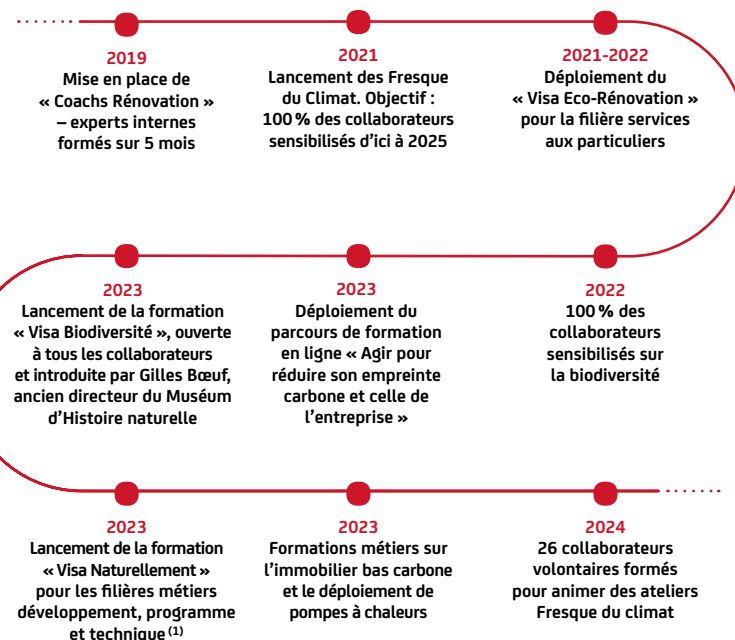
Florian Bletio,
directeur de programme chez Nexity





CLIMAT & BIODIVERSITÉ : UN ENGAGEMENT COLLECTIF

Être parmi les leaders d'un immobilier durable qui préserve les ressources de la planète nécessite la mobilisation de tous. C'est pourquoi nous sensibilisons et formons l'ensemble de nos équipes aux enjeux climat et biodiversité. Notre objectif : diffuser dans toute notre organisation une culture partagée et un socle solide de connaissances et de compétences sur ces thématiques.



(1) « Visa Naturellement » permet de mieux appréhender toutes les spécificités du cahier des charges biodiversité Nexity, applicables à l'ensemble des opérations résidentielles et tertiaires, et présente les outils mis à disposition des équipes.

Pour en savoir plus

Ce premier rapport climat et biodiversité expose la vision stratégique de Nexity sur les enjeux environnementaux, et les risques et opportunités pour le Groupe face à ces enjeux, nos engagements, nos actions d'adaptation et d'atténuation et nos résultats. Il offre ainsi une vision synthétique des paragraphes 3.1.1.4 « La gouvernance RSE », 3.1.2.2 « Description des risques RSE, leur gestion et les opportunités liées » et 3.2 « Relever le défi environnemental » de notre déclaration de performance extra-financière (DPEF) intégrée dans notre document d'enregistrement universel (DEU) 2023.

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.

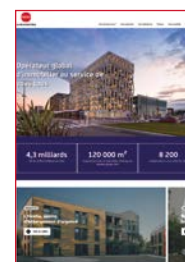
MÉTHODOLOGIE ET MATÉRIALITÉ

Ce premier rapport s'inspire des principales recommandations de la TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures). Les éléments structurants ont été formalisés par la Direction RSE et la Direction de la Communication.

CRÉDITS

- **Direction éditoriale** : Sophie Breton, Nicolas Réhel
- **Direction RSE** : Marjolaine Grisard
- **Contact** : Anne Gindt, Directrice de la Communication et de la Marque
- **Conception et réalisation graphique** : HAVAS Paris
- **Crédits photo** : Aire Publique, David Monchanin (p. 2) / Camill Gharbi (p. 2, 17) / Éric Legouhy (p. 3) / Getty Images (p. 4, 10, 15, 18) / Vincent Bourdon (p. 5, 7, 13) / Photothèque Nexity (p. 6, 9, 14) / Jean-Pierre Porcher (p. 14) / Sergio Grazia (p. 16).
- **Crédits architectes et paysagistes** : Couverture, p. 10 : Essentiel à Lyon Confluence – Architecte : Baumschlager Eberle Architekten; Paysagiste : Moz Paysage / p. 2, 17 : Deloitte University EMEA à Bailly-Romainvilliers / Val d'Europe / Disneyland Paris – Architecte : Dubuisson Architecture / p. 2 : ZAC des Laugiers à Solliès-Pont – Architecte : 3A Architectes Associés / p. 5, 7, 13 : Village des athlètes, Secteur E, Les Belvédères à Saint-Ouen – Architectes : CoBe et KOZ architectes (coordonnateurs), Lambert Lénack, SOA / p. 6 : Carbonne à Toulouse – Architecture Benet & Scott / p. 7 : Nexity nex'tstep à Saint-Priest – Architecte : Agence Archigroup Design / p. 8 : La Cartoucherie à Toulouse – Architecte : Lambert Lénack / Michel Desvigne Paysagiste / p. 9 : Ocarina à Rumilly – Architecte : ARLAB / p. 9 : Les Jardins de l'Arche à Malaunay – Architecte : ARLAB / p. 11 : Carré Invalides à Paris – Architectes : DATA Architectes & Givry / p. 11 : Quartier Archipel à Hérouville-Saint-Clair – Paysagiste-coordonnateur : laq Claire Schorter; paysage : ALPS-Thierry Laverne / p. 12 : MyJolimont à Toulouse – Architectes Singuliers / p. 14 : Quartier de Seine-Est à Asnières-sur-Seine – Architecte/Urbaniste : Ateliers Lion et associés / p. 14 : ZAC le Nerval à Fontenay / p. 15, 17 : Parc cœur à Tours – Architecte : Petit Œuvre atelier d'architectures (copromotion avec Tours Habitat) / p. 16, 17 : Art'Chipel à Marseille – Architecte : OXO Architectes.

NOTRE ÉCOSYSTÈME DE CONTENUS



Site Internet



DEU 2023



L'Essentiel 2023



Rapport annuel intégré 2023



Toutes nos publications

19, rue de Vienne
TSA 50029 – 75801 PARIS
Cedex 08

