



Rapport de transition environnementale 2024

EXE

**la vie
ensemble**

Sommaire

À PROPOS DE CE RAPPORT

Notre plan de transition « Impact 2030 » place l'ambition environnementale au cœur de notre stratégie pour relever les défis climatiques et urbains de demain. Après un premier rapport climat et biodiversité concernant l'année 2023, ce nouveau document présente l'ensemble des actions et engagements du Groupe pour le climat, la biodiversité et l'eau, ainsi que la circularité des ressources. Il expose notre démarche d'innovation et de collaboration avec l'ensemble de nos parties prenantes pour concevoir des villes durables.



Agir pour le climat

- 03 Édito de Marjolaine Grisard, Directrice RSE Groupe
- 04 Nos enjeux environnementaux
- 06 Notre plan de transition environnementale 2030

- 07 Changement climatique : anticiper les risques, saisir les opportunités
- 08 Piloter notre empreinte carbone sur toute notre chaîne de valeur
- 09 Atténuer notre impact en alliant décarbonation et sobriété
- 10 Travailler l'adaptation des villes au changement climatique
- 11 Nos actions d'aujourd'hui pour demain



Protéger la biodiversité

- 13 Des activités en interrelation avec la biodiversité
- 14 Identifier nos risques et opportunités
- 15 S'engager pour la biodiversité
- 16 Appréhender l'eau à toutes les échelles
- 17 Nos actions d'aujourd'hui pour demain



Préserver les ressources

- 19 Cartographier nos flux pour mieux les maîtriser
- 20 Construire la ville sobre et circulaire
- 21 Nos actions d'aujourd'hui pour demain



Mobiliser pour la transition environnementale

- 23 Une gouvernance qui place la transition au cœur des décisions
- 24 Un engagement collectif
- 25 Un impact positif sur les territoires
- 26 Au cœur de toutes nos actions : le logement pour tous

Réussir la transition environnementale, au service de la ville de demain



▲
Marjolaine Grisard,
Directrice RSE Groupe



Conscients de notre responsabilité d'opérateur urbain, nous savons que nos grands enjeux, le climat, la biodiversité, l'eau, la sobriété, sont des enjeux systémiques, interpénétrés, et qu'il nous faut les adresser de façon globale si nous voulons relever les défis de la ville de demain. C'est toute l'ambition de notre plan de transition environnementale « Impact 2030 », qui vient inscrire une ambition environnementale globale au cœur de nos choix stratégiques.

Avec le lancement du New Nexity début 2025, Nexity a renforcé son ancrage territorial et son approche multimétiers des sujets. C'est un atout pour accélérer la transition environnementale et sociale car l'échelon territorial est pertinent pour agir sur nos différents leviers, qu'il s'agisse d'améliorer la gestion des ressources en eau, de soutenir l'essor de filières locales de matériaux de construction ou d'analyser projet par projet, localement, les enjeux de biodiversité et d'adaptation.

En confirmant son positionnement de leader de la régénération urbaine, avec un objectif de 20 % de régénération urbaine à 2030, Nexity a aussi engagé une transformation profonde de sa culture métier qui va fortement contribuer à nos objectifs environnementaux.

Travailler sur le « déjà là », c'est en effet travailler à la fois sur la trajectoire carbone, sur la sobriété foncière, à partir de changements d'usages, ou encore sur la biodiversité. Autrement dit, c'est répondre très concrètement aux impératifs de diminution de notre empreinte environnementale, de protection de l'environnement et de préservation du climat et des ressources naturelles.

Enfin Nexity est aussi un donneur d'ordre majeur.

À ce titre, nous sommes à la tête, dans chacune de nos opérations, d'un écosystème de partenaires et de fournisseurs qu'il nous revient de sensibiliser et d'accompagner. La dimension systémique des enjeux environnementaux se joue aussi là, dans cette chaîne de valeur que nous devons mobiliser si nous voulons progresser durablement. Pour ouvrir la voie du changement, nous croyons au *test and learn* et nous multiplions les expérimentations, par exemple autour de la gestion des eaux grises avec la Saur et la start-up Inovaya. Et nous anticipons les scénarios de demain, comme avec le CSTB autour de l'économie circulaire. Piloter, mesurer, anticiper et adapter : ce sont ces principes qui guident aujourd'hui notre trajectoire de transformation, au service de la robustesse de la ville de demain.

« Travailler sur le "déjà là", c'est répondre très concrètement aux impératifs de diminution de notre empreinte environnementale et de préservation du climat et des ressources naturelles. »

Nos enjeux environnementaux

En tant qu'aménageur-promoteur-exploitant, Nexity a un rôle majeur à jouer dans la transition environnementale du secteur de l'immobilier et de la construction.

De ce fait, le Groupe a réalisé en 2024, notamment dans le cadre de la nouvelle directive en matière de reporting RSE ⁽¹⁾ une analyse de pertinence des enjeux RSE pour ses activités. Pour l'environnement, six enjeux sont identifiés comme pouvant permettre des impacts positifs et des opportunités pour le Groupe.

CHANGEMENT CLIMATIQUE

► ADAPTATION

Résilience des opérations immobilières face aux aléas climatiques.

► RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE

Réduction des émissions de carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur, notamment à travers la construction bas carbone.

BIODIVERSITÉ ET EAU

► LUTTE CONTRE LA PERTE DE BIODIVERSITÉ

Réduction de la dégradation de la biodiversité en amont de la chaîne de valeur (matériaux).

► ÉTAT DES ÉCOSYSTÈMES ET SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES

Réduction des impacts liés aux changements d'usage des sols.

SOBRIÉTÉ ET CIRCULARITÉ

► RESSOURCES ENTRANTES

Écoconception et recours à l'économie circulaire pour limiter l'utilisation de ressources.

► DÉCHETS

Valorisation des ressources sortantes et économie circulaire pour réduire la production de déchets.



Notre plan de transition environnementale 2030

Pour limiter notre impact sur l'ensemble de notre chaîne de valeur et accélérer la transition environnementale de la ville, nous voulons être leader de la régénération urbaine. Pour y parvenir, nous avons construit une stratégie environnementale ambitieuse. Rehaussée en 2022 pour le carbone et la biodiversité, elle a été revue en 2024 pour donner naissance à notre plan de transition. Avec des objectifs à l'horizon 2030, ce plan, baptisé « Impact 2030 », intègre les enjeux d'adaptation, d'eau, de sobriété et de circularité.

CHANGEMENT CLIMATIQUE

ÊTRE UN LEADER ENGAGÉ POUR LE CLIMAT

Avec la validation SBTi alignée 1,5 °C en juillet 2023 de notre trajectoire de décarbonation à l'horizon 2030, Nexity s'inscrit dans l'objectif de contribuer à la neutralité carbone planétaire à l'horizon 2050. Pour y parvenir, nous poursuivons la transformation de nos métiers : nous développons les performances énergétiques des bâtiments, nous mettons en place des vecteurs énergétiques décarbonés, nous augmentons la part de réhabilitation et le recours aux nouveaux produits bas carbone.

→ Cf. pages 6 à 11.



« IMPACT 2030 »

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



BIODIVERSITÉ ET EAU

INNOVER POUR DIMINUER NOTRE EMPREINTE BIODIVERSITÉ ET EAU, ET POUR VÉGÉTALISER

Notre politique biodiversité 2022 visait à situer le Groupe parmi les pionniers de la mesure biodiversité et de la végétalisation des opérations. Notre plan « Impact 2030 » prévoit la réalisation d'un diagnostic écologique pour 100 % de nos opérations à enjeux.

→ Cf. pages 12 à 17.



SOBRIÉTÉ ET CIRCULARITÉ

TRAVAILLER LA VILLE CIRCULAIRE ET LA SOBRIÉTÉ EN PRÉSERVANT LES RESSOURCES

Pour revitaliser les espaces abandonnés, Nexity s'engage à accélérer la régénération urbaine et à promouvoir la sobriété foncière. Notre objectif est ambitieux : nous visons 20 % de régénération urbaine d'ici à 2030. En 2024, 10 % de nos dépôts de permis de construire concernent des opérations de réhabilitation.

→ Cf. pages 18 à 21.

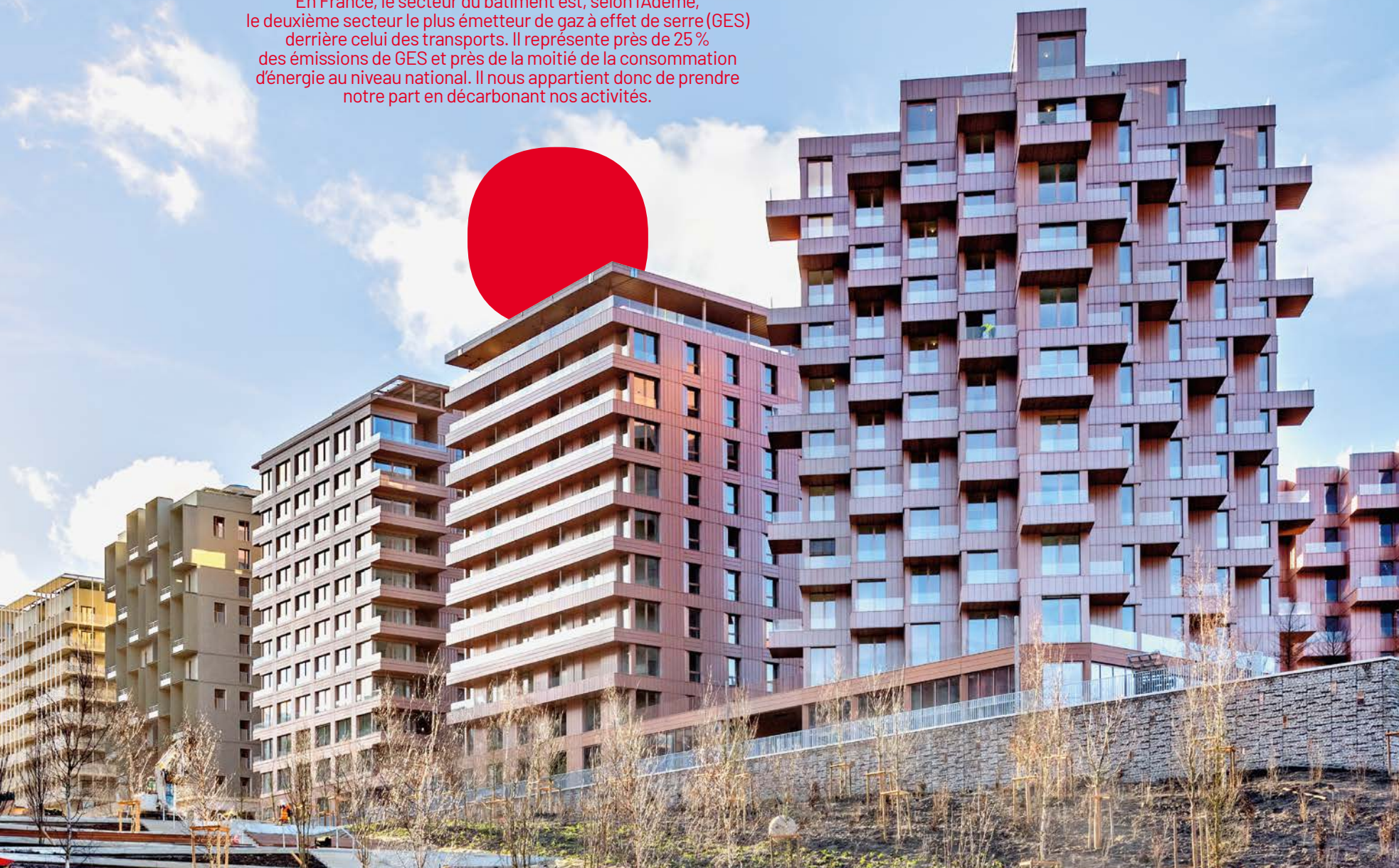
UNE LARGE MOBILISATION POUR LA PERFORMANCE

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, Nexity s'appuie sur l'ensemble de ses parties prenantes, internes et externes, par des actions de sensibilisation et de formation, mais aussi à travers une gouvernance dédiée qui pilote notre transition.

→ Cf. pages 22 à 24.

Agir pour le climat

En France, le secteur du bâtiment est, selon l'Ademe, 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. Il nous appartient donc de prendre notre part en décarbonant nos activités.



Changement climatique : anticiper les risques, saisir les opportunités

■ **Le secteur de l'immobilier est soumis à plusieurs risques physiques liés au changement climatique**, notamment aux événements climatiques extrêmes (inondations, sécheresses, canicules...). 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'intégration de ces enjeux à notre stratégie ouvre également des opportunités pour Nexity.

■ **En 2024, afin de déterminer les différents impacts du changement climatique sur notre modèle d'affaires**, nous avons mené une étude de résilience du Groupe au changement climatique. L'étude cherche à évaluer les enjeux liés à nos activités de promotion que nous devons intégrer pour anticiper et nous adapter au contexte de changement climatique et de transition. Elle évalue l'exposition et la vulnérabilité de notre chaîne de valeur et de notre modèle d'affaires face aux impacts du changement climatique. À différents horizons temporels (2050 et 2100 notamment) et selon les scénarios de réchauffement établis par le GIEC, les risques physiques pesant sur la conduite des chantiers et sur les bâtiments que nous livrons ont été identifiés. Ces enseignements vont nous permettre d'élaborer une stratégie d'adaptation détaillée en 2025.

■ **Enfin, nous avons également qualifié les risques de transition et les opportunités résultant** d'un contexte marqué par les impératifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, à l'horizon 2050.

Enjeux	Ambitions
Décarboner l'acte de construire et réhabiliter (scope 3 Promotion)	-42 % d'émissions de CO ₂ /m ² livré en 2030 vs 2019
Décarboner les véhicules et sites administratifs (scopes 1 et 2)	-47 % d'émissions de CO ₂ en 2030 vs 2019
Résilience de nos opérations immobilières	Diagnostic de résilience sur 100 % des opérations

Piloter notre empreinte carbone sur toute notre chaîne de valeur

La majeure partie de nos émissions carbone est liée au cycle de vie des opérations livrées dans le cadre de notre activité de promotion. Ces émissions ne sont pas directement produites par Nexity, mais par les acteurs de notre chaîne de valeur. Nous les mobilisons donc autour de la réduction des émissions, tant pour les matériaux mis en œuvre que pour la performance du bâtiment en exploitation.

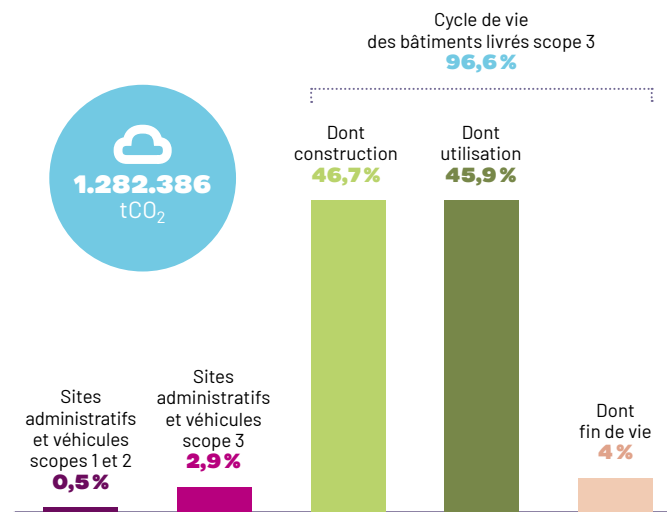
Notre bilan carbone

Nos émissions sont liées :

- à nos sites administratifs : émissions internes des scopes 1 et 2, d'une part (consommation de carburant de la flotte de véhicules, chauffage des bureaux...), et émissions externes du scope 3, d'autre part (immobilisations, achats de services, etc.);
- au cycle de vie des bâtiments livrés dans le cadre de notre activité de promotion : émissions externes du scope 3 Promotion dues à notre rôle de donneur d'ordre dans le cadre de la réalisation d'opérations immobilières.



DES ÉMISSIONS CARBONE MAJORITAIREMENT LIÉES AU CYCLE DE VIE DES OPÉRATIONS LIVRÉES⁽¹⁾



Nos émissions du cycle de vie des bâtiments livrés sont évaluées selon la réglementation environnementale RE2020, en vigueur depuis 2022, qui comptabilise les émissions liées à plusieurs phases :

- la **phase de construction** inclut les matériaux (extraction, transformation et transport des matériaux jusqu'au chantier), ainsi que la consommation énergétique sur site pour la machinerie et les équipements de chantier;
- la **phase d'utilisation** inclut la consommation d'énergie par les futurs occupants pour leurs besoins de chauffage, d'éclairage et d'eau chaude sanitaire, ainsi que l'entretien et la maintenance des bâtiments pendant une durée de vie estimée à 50 ans;
- enfin, la fin de vie du bâtiment** inclut la déconstruction, le transport des déchets ainsi que leur recyclage.

(1) Données pour l'exercice 2024.



En 2024, pour la 6^e année consécutive, Nexity est reconnu par l'association BBCA comme le 1^{er} promoteur bas carbone dans les catégories suivantes :

- nombre d'opérations livrées labellisées « BBCA » depuis 2016 et en 2024 ;

- nombre de m² « BBCA » livrés depuis 2016 et en 2024 (tous usages confondus) ;

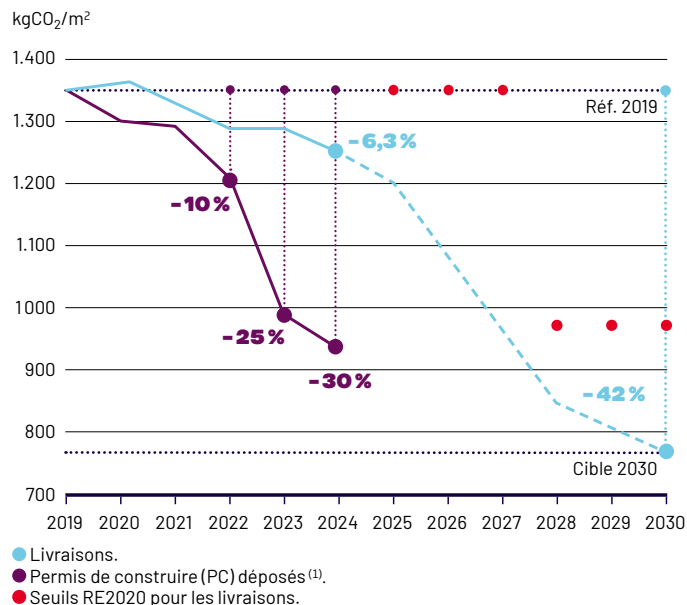
- promotion résidentielle en termes de m² « BBCA » livrés depuis 2016 et en 2024 ;

- nombre de m² « BBCA » rénovés depuis 2016.

Atténuer notre impact en alliant décarbonation et sobriété

La RE2020, une des réglementations les plus ambitieuses en matière de limitation de l'impact carbone des bâtiments en Europe, s'applique depuis le 1^{er} janvier 2022. Elle fixe à la fois un seuil de carbone lié aux matériaux et un seuil de carbone lié aux consommations énergétiques pendant une durée d'usage du bâtiment de 50 ans. Pour les dépôts de permis de construire, elle fixe des plafonds d'émissions en intensité, avec des seuils dégressifs par paliers en 2025, 2028 et 2031. Pour suivre les progrès réalisés dans la décarbonation du cycle de vie des bâtiments, le Groupe suit depuis 2022 un indicateur de performance dès le stade du dépôt de permis de construire, qui se situe en moyenne trois ans avant la livraison du bâtiment.

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.



LE GROUPE S'EST
FIXÉ DEUX
OBJECTIFS
D'ATTÉNUATION
POUR 2030 :

-47%

d'émissions
de CO₂ pour les
scopes 1 et 2 par
rapport à 2019.

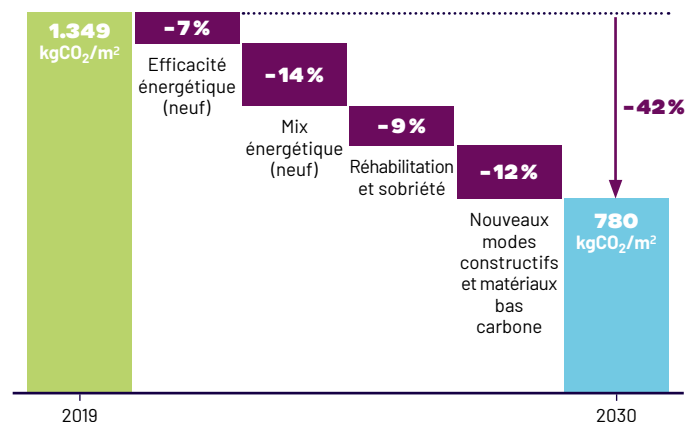
-42%

d'émissions de
CO₂ par m² liées
au cycle de vie
des bâtiments
livrés par rapport
à 2019.

30%

Surperformance
des permis de
construire déposés
en 2024 par
rapport au seuil
de la RE2020, soit
2 ans d'avance.

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



Gains de CO₂ liés à chaque levier.

Levier 1 : Développer des bâtiments à haute performance énergétique.

Toutes nos opérations neuves sont conçues pour ne consommer qu'un faible niveau d'énergie pour le chauffage et le refroidissement, l'eau chaude, la ventilation et l'éclairage.

Levier 2 : Décarboner les mix énergétiques de nos projets.

En 2024, 52 % de nos permis de construire prévoyaient un système de pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire. Pour la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire, et d'électricité, nous étudions également le recours aux énergies renouvelables.

Levier 3 : Innover avec des matériaux bas carbone et de nouveaux modes constructifs. Pour réduire l'empreinte de la construction de nos opérations, nous développons la construction hors site et l'utilisation de matériaux bas carbone : bois, béton bas carbone, verre, brique, chanvre, etc. Nexity a adhéré dès 2023 à l'association Fibois et à ses pactes régionaux et a renouvelé son engagement pour 2025.

Levier 4 : Développer la réhabilitation. En 2023, nous avons entamé un pivot stratégique vers la régénération urbaine. En transformant des terrains artificialisés, en réhabilitant des bâtiments existants, et en valorisant la biodiversité et le patrimoine, cette offre incarne notre engagement à « construire la ville sur la ville ».

Notre politique d'atténuation se base notamment sur des cibles de décarbonation fixées en 2022 et validées par la SBTi (Science-Based Targets initiative) comme alignées sur l'objectif de non-dépassement du 1,5 °C de réchauffement global.

Travailler l'adaptation des villes au changement climatique



Dans le cadre de notre plan de transition environnementale « Impact 2030 » (voir p. 5), nous nous fixons l'objectif de réaliser 100 % de diagnostics de résilience pour nos projets de promotion en 2026 et d'établir des recommandations d'actions adaptatives en fonction des contextes des projets. À partir d'une étude de résilience de nos opérations et de notre modèle d'affaires réalisée en 2024, nous allons également nous doter d'une stratégie d'adaptation détaillée au changement climatique en 2025.

Adapter notre modèle d'affaires

Pour anticiper les risques liés au changement climatique, nous avons réalisé en 2024 une étude portant sur l'exposition et la vulnérabilité de notre chaîne de valeur et de notre modèle d'affaires aux impacts du changement climatique. En 2025, nous allons définir notre stratégie détaillée d'adaptation pour faire évoluer nos pratiques en intégrant davantage à nos métiers l'anticipation de ces changements de façon à diminuer notre vulnérabilité.

Un outil pour anticiper les risques physiques liés au climat

Depuis 2022, nous utilisons l'outil Bat-ADAPT, issu des travaux de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), dont Nexity a été partenaire et financeur, pour identifier et analyser les risques physiques liés au climat pour nos opérations. À partir des coordonnées géographiques d'un projet, Bat-ADAPT permet de visualiser son exposition à des aléas climatiques présentant des enjeux pour notre chaîne de valeur, et ce, à plusieurs horizons temporels et dans des scénarios à fortes émissions. Nous pouvons donc estimer l'exposition et la vulnérabilité de nos opérations et définir, en cas de risque élevé, des actions d'adaptation supplémentaires.



Ancrer les enjeux d'adaptation dans nos réflexes de conception

Les modalités d'accompagnement de nos filiales dans la mise en œuvre des actions adaptatives seront au cœur de notre future stratégie d'adaptation. Nous agissons déjà pour ancrer les enjeux de l'adaptation au changement climatique dans notre culture d'entreprise : un module dédié, créé par la Direction RSE, a été proposé à l'ensemble du réseau des référents RSE en 2023-2024. Le guide des actions adaptatives de l'OID sert également de référence pour intégrer, dès la phase conception, des actions adaptatives sur la base des aléas identifiés lors de l'analyse d'exposition Bat-ADAPT. L'année 2025 sera également une année de sensibilisation de tous les métiers.

Nos actions d'aujourd'hui pour demain

Confluence

UN ÎLOT EXEMPLAIRE POUR L'ADAPTATION

LYON, 69

Au cœur de la presqu'île lyonnaise, Nexity aménage avec la SPL Lyon Confluence un îlot de 33.000 m² mêlant logements, établissements d'enseignement supérieur et commerces. Pensée dès l'amont pour réduire l'empreinte carbone, l'opération associe conception bioclimatique et recours au bois, aux matériaux biosourcés et au réemploi. L'ensemble des bâtiments vise des niveaux de performance élevés (BBCA, HQE Excellent). L'adaptation au changement climatique est intégrée dans l'aménagement : cœurs d'îlots généreusement végétalisés, toitures productives, ventilation naturelle et forte inertie thermique garantissent confort et résilience face aux vagues de chaleur. L'immeuble « Essentiel », capable de maintenir 22 °C à 26 °C sans chauffage ni climatisation, illustre cette approche innovante et durable.



Campus Engie

UN MIX 100 % RENOUVELABLE

LA GARENNE-COLOMBES, 92

Développé par Nexity pour Engie, le futur campus de La Garenne-Colombes combine plusieurs énergies 100 % renouvelables. Un système de géothermie sur nappe couplé à un stockage thermique intersaisonnier (ATES) couvre jusqu'à 90 % des besoins en chaud et en froid. Sans émission directe, ce procédé qui permet de concilier performance énergétique, décarbonation et autonomie locale, fait de ce campus un démonstrateur ambitieux de transition climatique appliquée à l'immobilier.

NZI, UN NOUVEAU PARTENARIAT AUTOUR DU BAS CARBONE

En 2021, Nexity s'était déjà distinguée comme précurseur de la construction bas carbone en tant que mécène d'une méthodologie pour valoriser la séquestration de carbone grâce au recours à des matériaux biosourcés⁽¹⁾ dans le bâtiment. En 2024, le Groupe a collaboré avec l'initiative NZI (Net Zero Initiative) Real Estate pilotée par le cabinet Carbone4. Ce nouveau partenariat a abouti à la publication en juin 2024 d'une méthodologie spécifique à la promotion immobilière et à des recommandations pour la comptabilisation des émissions de cette activité, ainsi que des émissions évitées et du carbone stocké (matériaux de construction biosourcés).

(1) Méthodologie Label bas carbone proposée au ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Protéger la biodiversité

Si l'érosion de la biodiversité n'est pas récente, le sujet bénéficie d'une attention renouvelée depuis l'accord de Kunming-Montréal de 2022. 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 la biodiversité.



Des activités en interrelation avec la biodiversité

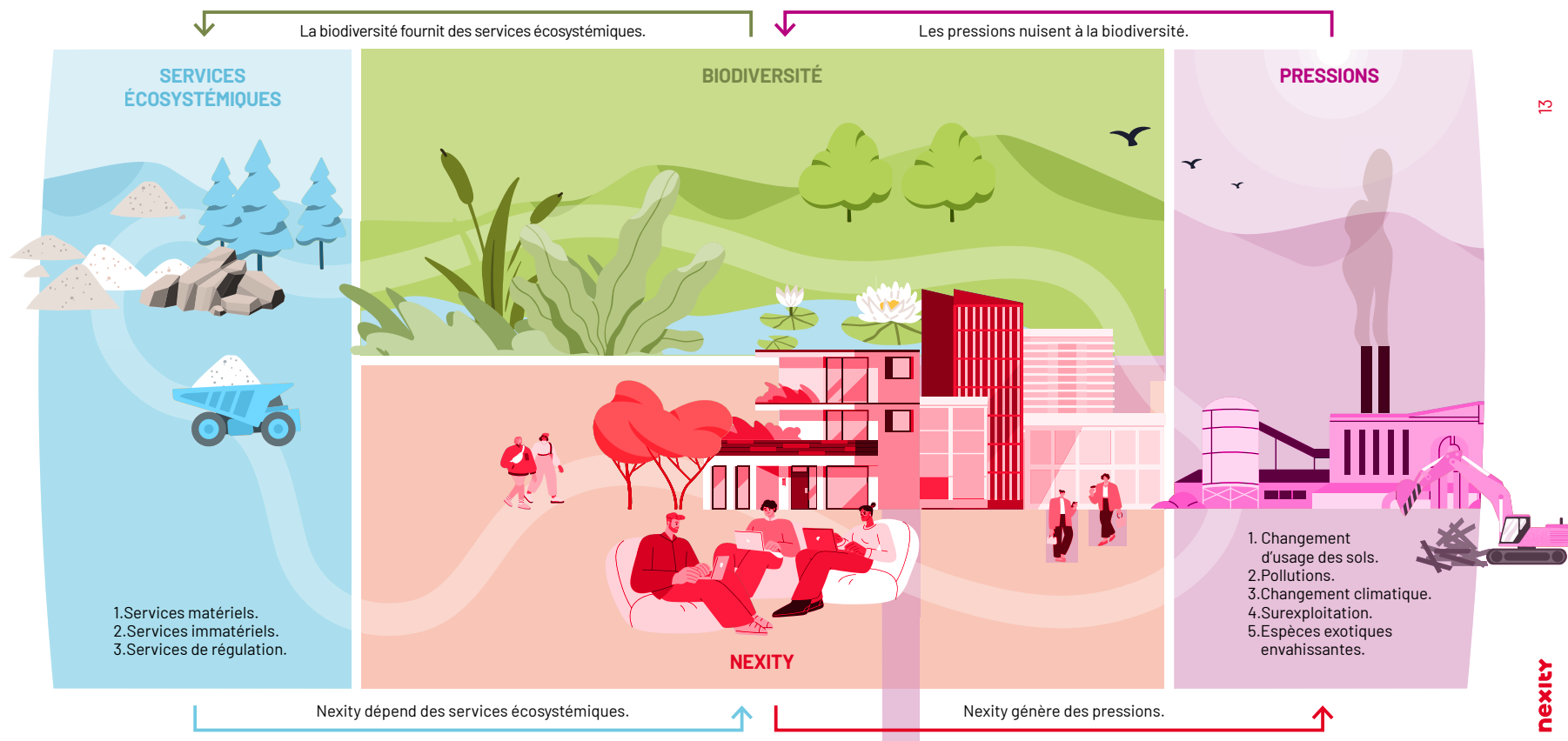
Les activités de Nexity, notamment l'aménagement et la promotion, ont un impact sur les écosystèmes et les espèces. Elles peuvent ainsi entraîner des impacts négatifs comme une imperméabilisation des sols ou l'exploitation de ressources et constituent des pressions sur la biodiversité. Elles peuvent aussi dans certains cas permettre de renaturer un sol ou recréer une infiltration des eaux pluviales. Notre stratégie biodiversité répond à l'ensemble de ces interrelations.

DES IMPACTS ET DÉPENDANCES MULTIPLES SUR TOUTE NOTRE CHAÎNE DE VALEUR

Dès 2022, nous avons entrepris une analyse de nos principaux impacts sur la biodiversité, suivie en 2024 par une étude de notre dépendance aux services écosystémiques tout au long de notre chaîne de valeur.

La mesure d'empreinte biodiversité de 2022 a permis d'évaluer les pressions exercées sur la biodiversité et les impacts associés. La principale pression exercée par le Groupe est le changement d'usage des sols (68 % des impacts totaux) : cela inclut l'occupation des sols par les bâtiments pendant leur usage, mais aussi la transformation des sols due à la production des matériaux. Par ailleurs, nous dépendons des services fournis par la nature pour nos opérations (tels que la qualité de l'eau et des sols, et la régulation des conditions climatiques), nos inspirations en matière de conception (architecture, intégration paysagère) et pour nos approvisionnements (eau et matériaux de construction biosourcés).

Il est donc impératif de réduire l'impact de nos activités et d'améliorer les situations existantes, notamment par la régénération urbaine, tout en mesurant les impacts de nos actions.



Identifier nos risques et opportunités

Compte tenu de ses interrelations avec la biodiversité tout au long de sa chaîne de valeur, la perte de services écosystémiques et la dégradation de la nature font peser des risques sur l'activité de Nexity. Pour limiter cet impact, nous avons défini une stratégie très concrète.



Risques physiques et de transition, trois sujets structurants

Réalisée en 2024 par un cabinet d'étude spécialisé, l'étude d'exposition de Nexity aux risques environnementaux liés à la nature, repose sur le cadre Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD). L'analyse des risques spécifiquement liés à la biodiversité a permis à Nexity d'identifier trois sujets structurants :

- la raréfaction des ressources naturelles induite par des aléas physiques ou les restrictions peut affecter les opérations directes et l'approvisionnement ;
- la réglementation, avec de nouvelles exigences environnementales, représente également un risque à anticiper, et ;
- l'augmentation des aléas climatiques peut représenter un risque important en perturbant les chantiers et en dégradant les biens mis sur le marché.

Pour chaque nature de risque, une stratégie dédiée

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

- Recrudescence des aléas climatiques : mise en place des solutions d'adaptation au risque de sécheresse et chaleur extrême en optant pour des essences et des plantes locales permettant un couvert ombragé et en améliorant les capacités de rafraîchissement naturelles ; prévention du risque d'inondation en développant des techniques de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature.
- Dégradation des milieux terrestres : réduction de 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 : travail pour limiter 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.

Des opportunités à saisir

Préserver la biodiversité et promouvoir la nature en ville sont nécessaires pour l'activité économique de Nexity, et nous permettent de répondre aux défis sociétaux et aux attentes majeures de nos clients, en lien avec de nouvelles réglementations.

Mais les cobénéfices de la nature en ville vont au-delà du seul accueil de la biodiversité : rétention des eaux de pluie, îlots de fraîcheur, qualité des espaces, santé et bien-être...

Ce sujet est donc porteur d'opportunités, aussi bien en termes d'efficacité dans l'utilisation des ressources, d'amélioration de notre proposition de valeur que de capital réputationnel, en lien avec l'aménagement des territoires ou encore d'accès à de nouveaux marchés financiers. Notre performance Biodiversité participe ainsi à la reconnaissance de Nexity comme un acteur de la ville au service du vivant.

S'engager pour la biodiversité

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.



Nos ambitions 2022-2024 atteintes

Nous avons atteint en 2024 les ambitions que nous nous étions fixées.

- Être parmi les pionniers de la mesure d'impact : mesure d'empreinte biodiversité Groupe réalisée dès 2022 ;
- Mobiliser et engager nos collaborateurs : 100 % des collaborateurs cibles formés au programme « Naturellement ! » ;
- Donner toute sa place à la biodiversité : 100 % des opérations livrées bénéficiant d'espaces végétalisés dès 2023 ;
- Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols : étude systématique et si possible mise en œuvre de solutions techniques.

NOTRE DÉMARCHE « NATURELLEMENT ! »

Lancée dès 2020, « Naturellement ! » s'applique à 100 % de nos opérations. Nous renforçons cette démarche en généralisant l'intervention d'un écologue en amont de nos opérations. Cette démarche comporte des critères obligatoires :

• **accueillir et favoriser la biodiversité**, grâce à la continuité écologique, la diversité des strates végétales et au recours à des espèces végétales indigènes. Nous poursuivons sur site une pédagogie du vivant à travers une signalétique dédiée ;

• **préserver les sols et limiter l'imperméabilisation** et ses effets en appliquant des solutions fondées sur la nature.

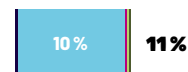
MESURE DE NOS PRESSIONS SUR LA BIODIVERSITÉ

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 (55 %).

Matériaux – amont



Modification du site



Usage du bâtiment



- Changement d'usage des sols.
- Changement climatique.
- Pollution de l'air.
- Pollution de l'eau.
- Stress hydrique.

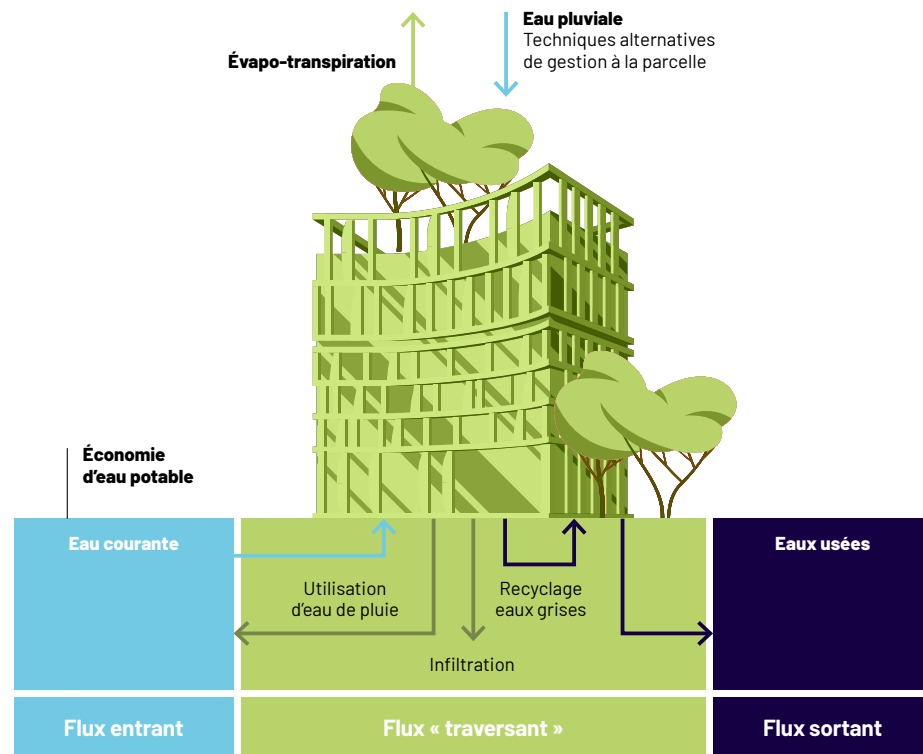
Une nouvelle stratégie 2030 : innover pour baisser notre empreinte

Nous nous sommes dotés en 2025 d'une nouvelle stratégie environnementale « Impact 2030 » dont l'un des trois piliers est consacré à une politique Biodiversité et Eau ambitieuse à l'horizon 2030.

Enjeux	Ambitions
Limiter l'impact biodiversité de nos choix de matériaux	Critères biodiversité dans les référencements et les achats
Favoriser la biodiversité et le grand cycle de l'eau sur les sites de nos opérations	Diagnostic écologique sur 100 % des opérations
Réduire les consommations d'eau potable	Étude systématique de la récupération des eaux de pluie ou du traitement des eaux grises sur 100 % des opérations

Pour faire face au changement climatique et à l'urgence écologique, la gestion de l'eau fait partie des défis que nous devons collectivement relever. Notre consommation, nos usages, l'aménagement du territoire, l'artificialisation des sols impactent fortement cette ressource. La responsabilité de l'eau est une responsabilité partagée, à toutes les échelles. Dans nos métiers d'aménageur-promoteur, les partis pris de conception urbaine, paysagère et architecturale sont clés. Ils doivent s'adapter aux enjeux locaux pour travailler à la désimperméabilisation des sols ou proposer des solutions liées à la rareté de l'eau.

Évapo-transpiration **Eau pluviale**
Techniques alternatives
de gestion à la parcelle



Sur le bâti existant, le recours aux technologies de la donnée, à l'intelligence artificielle, à l'analyse des données météorologiques et satellites permet, en projetant les risques de crues, d'inondation ou de sécheresse, de mettre en place des stratégies de résilience pour éviter son altération. En tant qu'aménageur-promoteur, nous pouvons par ailleurs créer des environnements résilients et durables qui valorisent le cheminement de l'eau, son stockage et sa récupération, grâce à des noues paysagères, des jardins de pluie, et des aménagements paysagers basés sur des matériaux de revêtement alternatifs.

Le temps de la construction et du chantier est un moment essentiel pour atteindre une fabrique urbaine sobre en eau. Une des réponses est celle de la filière sèche qui permet une meilleure maîtrise de la ressource, une gestion des coûts optimale et une mise en œuvre simple et rapide. Les murs et ossatures en bois ou en acier, prêts à être assemblés sur site permettent souvent d'éviter de recourir à l'utilisation de matériaux gourmands en eau. Autres approches « sèches » : la préfabrication des éléments en usine, les chapes sèches ou les cloisons légères.

En décembre 2024, Nexity a signé un accord-cadre avec Odalie⁽¹⁾ pour favoriser l'inclusion des solutions innovantes d'Odalie dans les projets de nouvelles constructions de Nexity. Ce partenariat permettra notamment le déploiement d'Aquapod. Cette solution traite une partie des eaux grises du bâtiment dans le but de les réutiliser⁽²⁾. La solution crée un nouveau cycle pour ces eaux, permettant aux bâtiments de récupérer et réutiliser jusqu'à 45 % de l'eau consommée. L'eau ainsi traitée se substitue à l'eau courante du réseau pour alimenter de nouveaux usages : eau des toilettes, arrosage des espaces verts ou nettoyage extérieur des parties communes.

(2) Concept de la réutilisation des eaux usées traitées (REUT) rendue possible par la parution d'un décret le 12 juillet 2024.

D'ici à 2030, 100 % de nos opérations étudieront des solutions de récupération des eaux de pluie ou de traitement des eaux grises.



Découvrir notre guide
pour la gestion de l'eau



Nos actions d'aujourd'hui pour demain

Oasis

VÉGÉTALISATION DE COURS D'ÉCOLE

Via son entité Natura City, Nexity 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 en passant par le financement. 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.



Missions avec des écologues

UN DIAGNOSTIC APPROFONDI EN AMONT DE L'AMÉNAGEMENT

BIDART, 64

Pour développer les missions d'écologue en amont des projets, Nexity a collaboré en 2024 avec un bureau d'études externe sur l'analyse écologique de 8 projets pilotes de promotion. À Bidart, sur un ancien corps de ferme de 3.500 m², le diagnostic écologique réalisé en amont par un écologue a permis d'identifier la présence potentielle de zones humides, d'un saule remarquable et d'habitats favorables à des espèces protégées (oiseaux, chauves-souris). Ce travail a débouché sur des préconisations concrètes : préservation des lisières, création d'une mare écologique et intégration de refuges pour la faune. L'ambition est de déployer ce type de diagnostic sur 100 % des opérations.

NOTRE ENGAGEMENT ACT4NATURE

Dès 2018, nous avons pris des engagements dans le cadre de l'initiative Act4nature. Renouvelé en 2023 pour trois ans, le plan d'action biodiversité de Nexity dans le cadre d'Act4nature repose sur quatre axes : préserver les sols, intégrer le vivant à toutes les étapes, mobiliser parties prenantes et collaborateurs, et piloter les actions avec exigence. Il inclut des objectifs concrets en matière de réhabilitation, de désimperméabilisation et de traçabilité des matériaux.

Préserver les ressources

En France, le secteur du bâtiment est le premier consommateur de ressources pour la fabrication de matériaux, l'un des principaux consommateurs d'énergie pour l'exploitation et le premier producteur de déchets. À l'échelle européenne, la construction et l'utilisation des bâtiments sont ainsi responsables de 50 % en poids des extractions totales de matières premières.



Cartographier nos flux pour mieux les maîtriser

Conscient des enjeux forts liés à la consommation de ressources de nos activités de promotion, notre politique en matière de sobriété et d'économie circulaire doit contribuer, en réduisant l'impact de notre activité de promotion immobilière sur la consommation de ressources, à notre leadership sur la régénération urbaine.

ACHETER RESPONSABLE

La Direction RSE et la Direction de la Construction travaillent à renforcer la politique d'achats responsables afin de réduire l'impact de notre chaîne de valeur amont, par nos achats de matériaux.

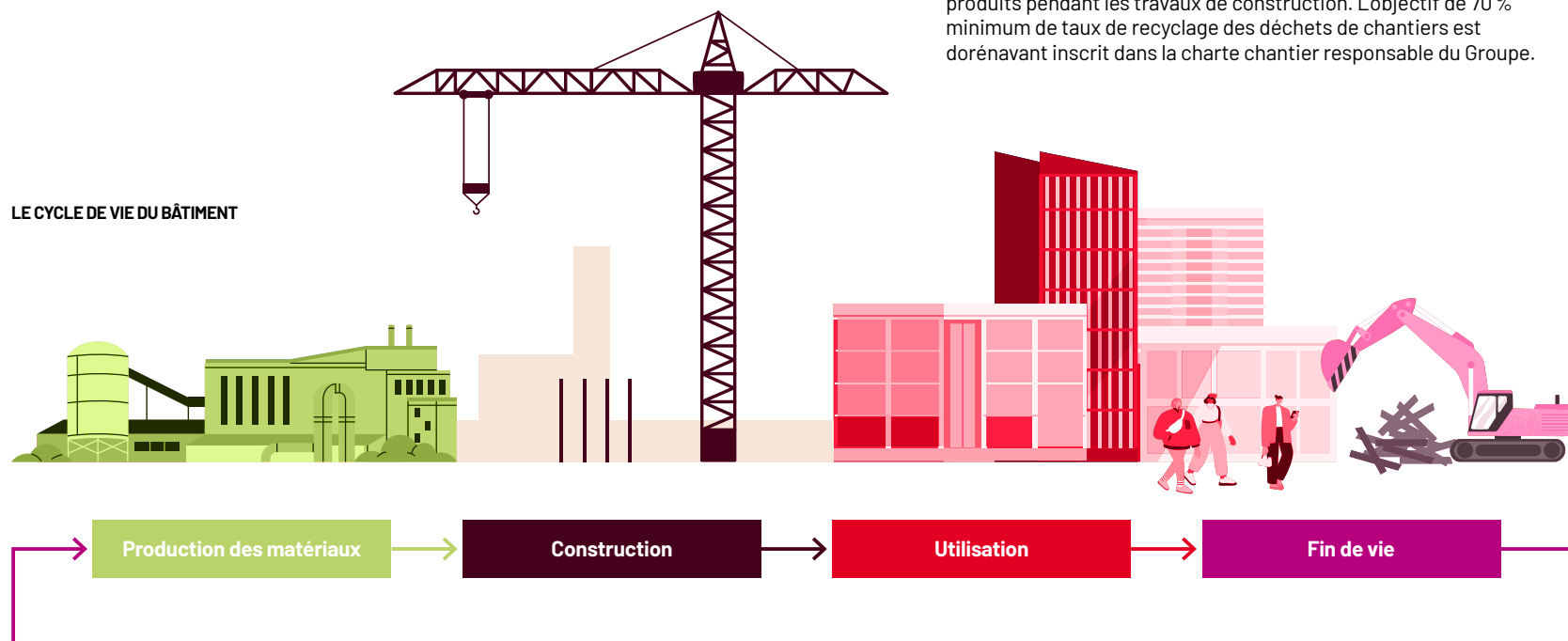
Piloter les ressources entrantes

Nexity réalise des achats de travaux auprès des entreprises du bâtiment pour chacune de ses opérations. Les ressources utilisées – béton, acier, bois, verre, plastique, cuivre... – sont liées au gros œuvre et au second œuvre et sélectionnées en fonction des modes constructifs et des besoins spécifiques de chaque projet. Nous développons une méthodologie pour collecter auprès de nos partenaires l'ensemble de ces flux dits « entrants » et les consolider au niveau Groupe, avec une première publication prévue pour l'exercice 2025. Nous nous focalisons principalement sur les matériaux qui ont les impacts les plus forts, sous le prisme carbone ou sous celui de la consommation de matière première. Principal mode constructif aujourd'hui, le béton est l'un des matériaux les plus consommateurs de ressources, sable, graviers et ciment. La mesure et le suivi de la provenance des bois entrant dans nos opérations constituent également un enjeu majeur.

Évaluer précisément les déchets produits par nos chantiers

En tant que donneur d'ordre, Nexity délègue à ses partenaires entreprises du BTP la collecte sélective et l'élimination des déchets produits pendant les travaux de construction. L'objectif de 70 % minimum de taux de recyclage des déchets de chantiers est dorénavant inscrit dans la charte chantier responsable du Groupe.

LE CYCLE DE VIE DU BÂTIMENT



Construire la ville sobre et circulaire

Acteur responsable de la fabrique urbaine, nous voulons contribuer à limiter la raréfaction des ressources, la production de déchets et saisir l'opportunité du déploiement de l'économie circulaire comme levier de création de valeur. Notre politique en matière de ressources s'applique à toutes les phases du cycle de vie des bâtiments, de la conception à la fin de vie. Elle repose sur trois grands piliers.

Réhabiliter l'existant et régénérer la ville

Depuis 2023, Nexity a pivoté vers un modèle d'affaires durable axé sur la régénération urbaine. Nous encourageons la sobriété foncière en réalisant des opérations à partir de l'existant, contribuant ainsi à accélérer la décarbonation de l'immobilier. Ces nouvelles pratiques participent également à la préservation de la biodiversité en luttant contre l'artificialisation et en recréant des espaces de pleine terre sur des sites imperméabilisés. Ces opérations peuvent prendre plusieurs formes :

- ▶ repositionnement d'actifs : transformation urbaine et réhabilitation patrimoniale, incluant la restructuration, l'extension et la surélévation des immeubles existants ;
- ▶ valorisation et dynamisation du territoire : conception et tissage de quartiers mixtes et innovants pour concilier les besoins en logements avec la lutte contre l'artificialisation des sols, tout en favorisant la mixité de programmation des projets ;
- ▶ renouvellement urbain : revitalisation des territoires, dans les quartiers ANRU notamment, en travaillant avec l'existant pour répondre concrètement aux défis de lutte contre l'étalement urbain, de réduction de l'empreinte carbone et de préservation de la biodiversité.

Concevoir avec sobriété

À partir de guides de conception appelés « Ecotech », nous menons une approche intégrée pour optimiser la balance économique et réduire, dès la conception, l'utilisation de ressources dans tous nos projets immobiliers. Ces guides jouent un rôle important dans la mise en œuvre de l'écoconception chez Nexity, en fournissant des directives claires et des outils pratiques pour intégrer des solutions durables et innovantes dans les projets immobiliers.

NOS ENGAGEMENTS POUR 2030

Le volet « sobriété et circularité » constitue l'un des trois piliers de notre plan de transition environnementale « Impact 2030 ». Il a pour ambition de limiter la raréfaction des ressources, la production de déchets et de saisir l'opportunité du déploiement de l'économie circulaire comme vecteur de création de valeur pour Nexity.

Développer la circularité et la valorisation

Chez Nexity, le réemploi des matériaux fait partie intégrante de notre engagement en faveur de l'économie circulaire. Cette démarche vise à réduire l'impact environnemental des projets immobiliers en minimisant la consommation de ressources vierges et en favorisant l'utilisation de matériaux recyclés et réemployés. Pour atteindre ces objectifs, Nexity a rejoint plusieurs programmes et initiatives comme le « Booster du réemploi » ⁽¹⁾ en 2021-2023 ou Cyneo en 2024. Nexity a mis à jour en 2024 sa Charte chantier écoresponsable. Celle-ci intègre les exigences réglementaires de tri pour sept typologies de déchets et de valorisation des déchets sur les chantiers. Cette nouvelle charte actualisée sera déployée au cours de l'année 2025, sur toutes les nouvelles opérations.

(1) Programme qui vise à accélérer le réemploi des matériaux en facilitant et massifiant le développement de solutions circulaires. Il inclut des expérimentations d'objectifs de réemploi en pourcentage de coûts travaux, nombre de gisements réemployés et tonnage de déchets évités.

Enjeux	Ambitions
Accélérer la régénération urbaine	20 % de notre activité concernée par de la régénération, réhabilitation ou du changement d'usage
Sobriété par la conception	Optimisation des ressources (conception sobre ou réemploi) sur 100 % des opérations
Développer la circularité sur nos chantiers et l'adaptabilité de nos opérations	Critères circularité, recyclage des déchets de chantier et adaptabilité du bâtiment

Nos actions d'aujourd'hui pour demain

▼ Le bois pour de nouveaux modes constructifs

UNE APPROCHE INDUSTRIALISÉE ET DURABLE

Dans une logique de sobriété carbone et de meilleure utilisation des ressources, Nexity développe depuis plus de quinze ans des modes constructifs industrialisés à faible impact environnemental, combinant des structures préfabriquées en béton et des façades en bois. En 2024, 551 logements Ywood ont été livrés, permettant de réduire jusqu'à 50 % les émissions par rapport aux modes constructifs traditionnels. Ce système, intégrant des éléments fabriqués en usine (murs 2D ou modules complets 3D), limite les déchets, optimise les matériaux et améliore les performances énergétiques. Notre partenariat signé début 2025 avec Maître Cube, visant 30.000 m² de construction bois hors site d'ici à 2028, renforce cette démarche. Moins de gaspillage, moins de nuisances, plus d'efficacité : la construction hors site est au cœur de notre stratégie de préservation des ressources et d'adaptation aux seuils environnementaux à venir.



Évolutivité du bâtiment

DES LOGEMENTS À VIE LONGUE

Dans une logique d'optimisation des ressources bâties et d'adaptation durable des logements, Nexity a noué un partenariat stratégique avec Arkéa Flex, filiale du Crédit Mutuel Arkéa spécialisée dans l'évolutivité des bâtiments. Ensemble, nous concevons des logements capables de se transformer en fonction de l'évolution des usages, des territoires et des besoins des habitants, ce qui évite le recours à de futures réhabilitations lourdes entraînant une surconsommation de ressources. Cette collaboration s'inscrit dans une vision long terme de la ville, visant à allonger la durée de vie des constructions et à limiter leur obsolescence.



Réemploi et économie circulaire ▲

DES TESTS POUR CONTINUER À PROGRESSER

Engagé dans le Booster du Réemploi depuis 2021, Nexity a intégré des objectifs concrets de réemploi sur plusieurs opérations, en ligne avec sa stratégie bas carbone et circulaire : intégration de matériaux de seconde vie, valorisation de gisements issus de déconstructions, et suivi du tonnage de déchets évités. Fort de cette expérience, nous avons initié en 2024 un partenariat avec Cyneo pour structurer des filières locales et intégrer à plus grande échelle des matériaux réemployés dans nos futurs projets.

Mobiliser pour la transition environnementale

Réussir la transition environnementale pour tous est un projet collectif. C'est pourquoi nous mobilisons l'ensemble de nos parties prenantes, internes et externes, au service d'une ambition commune qui profite à tous.



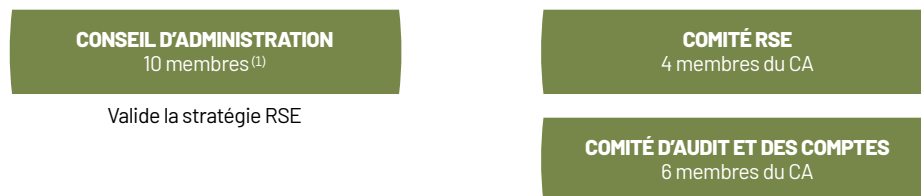
Une gouvernance qui place la transition au cœur des décisions

Les enjeux environnementaux imposent 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.

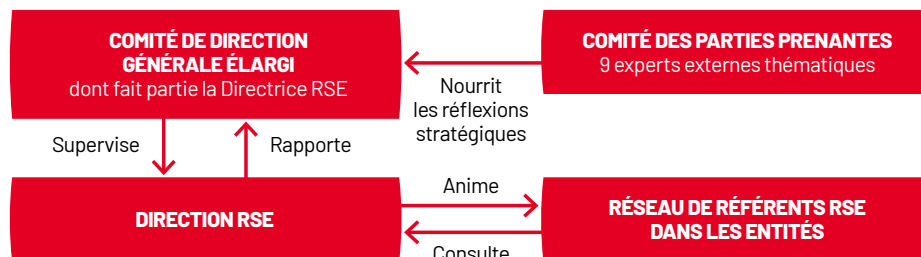
La gouvernance de notre stratégie en matière de transition environnementale s'articule autour de la Direction RSE créée dès 2008 et d'un comité RSE du conseil d'administration créé en 2024 au sein du Conseil d'administration. La transition est ainsi aujourd'hui pleinement intégrée dans les processus de conception et d'exécution de la stratégie du Groupe et au cœur de ses activités.

SCHEMA DE LA GOUVERNANCE DE LA TRANSITION

Stratégique



Opérationnel



Composition du Conseil et des Comités au 31 mars 2025. (1) Hors administrateurs représentant les salariés.

Le Comité des Parties Prenantes

Nexity a créé dès 2018 un Comité des Parties Prenantes, instance consultative et de proposition, afin de s'ouvrir aux savoir-faire de son écosystème pour explorer des solutions et nourrir sa réflexion stratégique d'engagement environnemental et sociétal.

Le Comité a été refondu en 2021, et se réunit autour de trois missions :

- ▶ rendre un avis consultatif sur les sujets stratégiques, en portant une attention particulière à la cohérence du positionnement de Nexity avec ses engagements sociaux et environnementaux ;
- ▶ identifier et analyser les enjeux émergents du secteur et les évolutions structurantes sur lesquelles Nexity devrait prendre position ; et
- ▶ suivre, challenger et alimenter l'exécution de la raison d'être de Nexity, notamment les leviers d'action mobilisés pour atteindre les objectifs sociaux et environnementaux, les indicateurs de performance choisis et l'impact produit.

En 2024, le Comité des Parties Prenantes s'est réuni à deux reprises :

- ▶ en janvier, pour réfléchir à comment accélérer le pivot du Groupe vers le modèle d'affaires durable de la régénération urbaine ;
- ▶ en octobre, pour analyser les enjeux et les leviers de l'ancrage territorial et comment celui-ci pourrait être un accélérateur de la transition écologique et sociale.

COMPOSITION DU COMITÉ DES PARTIES PRENANTES :

- ▶ Fournisseurs : Catherine GUERNIOU ;
- ▶ Acteurs du financement : Xavier LÉPINE ;
- ▶ Clients particuliers : Philippe MOATI ;
- ▶ Jeunesse : Emma GASTINEAU ;
- ▶ Architectes : Dominique GAUZIN-MÜLLER ;
- ▶ Urbanistes : Sonia LAVADINHO ;
- ▶ Administrateurs Nexity : Soumia MALINBAUM ;
- ▶ Acteurs de l'aménagement : Daniela SANNA ;
- ▶ Élus locaux : Anne VIGNOT.

Un engagement collectif

Être parmi les leaders d'un immobilier durable 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.



2021 →	2022 →	2023 →	2023 →
Lancement du Passeport RSE et de la Fresque du Climat.	100 % des collaborateurs cibles formés sur la biodiversité.	Lancement de l'Académie de la RSE.	Déploiement du parcours de formation en ligne « Agir pour réduire son empreinte carbone et celle de l'entreprise ».
2023 →	2023 →	2023 →	2024
Lancement de la formation « Visa Biodiversité », ouverte à tous les collaborateurs et introduite par Gilles Bœuf, ancien directeur du Muséum d'histoire naturelle.	Lancement de la formation « Visa Naturellement » pour les filières métiers développement, programme et technique ⁽¹⁾ .	Lancement de la formation « Visa Objectif bas carbone » et formations métiers sur l'immobilier bas carbone et le déploiement de pompes à chaleurs.	26 collaborateurs volontaires formés pour animer des ateliers Fresque du climat.

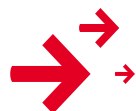
UN RÉSEAU INTERNE DE RÉFÉRENTS RSE

En 2021, nous avons créé un réseau interne de référents RSE afin de porter les démarches du Groupe en matière de RSE dans l'ensemble des filiales. Le réseau compte environ 50 membres et continue de se développer. Il regroupe des profils variés de collaborateurs sensibilisés et formés aux enjeux de la RSE avec pour missions de diffuser et relayer les informations au sein de leur entité, animer la stratégie environnementale de leur entité et de faire remonter la donnée de performance RSE. Début 2025, un nouveau rôle de Coordinateur régional RSE a été créé.

(1) Le « 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.

Un impact positif sur les territoires

La transition environnementale et sociale pose de nombreux défis aux collectivités. Pour les aider à réaliser des projets à impact positif qui contribueront au développement de leur territoire, nous leur proposons des solutions concertées et adaptées. Nous nous engageons ainsi, avec nos partenaires locaux, à aménager des quartiers mixtes, plus attractifs et durables, pour une meilleure qualité de vie.



Revitaliser la ville grâce à la régénération urbaine

Nous accompagnons les collectivités dans toutes les dimensions de la régénération urbaine, avec pour ambition de lutter contre l'étalement urbain tout en redynamisant l'existant. Nous détenons une expertise forte dans la reconversion de friches industrielles et dans le développement de nouvelles zones d'activité sur ces fonciers. Notre pôle Nexity Retail travaille à la revitalisation des cœurs de ville, en lien étroit avec les commerçants et les collectivités et avec Nexity Héritage, nous intervenons sur le renouvellement urbain, le repositionnement d'usages d'actifs obsolètes, la réhabilitation patrimoniale, ou encore la restructuration et la surélévation d'immeubles existants. Enfin, nous sommes fortement engagés dans la requalification des entrées de villes et la revitalisation des zones commerciales, notamment à travers notre partenariat avec Carrefour qui permet de transformer des sites commerciaux en logements durables, intégrant nature en ville, mobilités douces et performance énergétique.

Accompagner et promouvoir la transition environnementale des territoires

Nous développons pour les collectivités et avec elles des opérations immobilières et des quartiers bas carbone grâce notamment à l'utilisation d'UrbanPrint, un outil de calcul de l'empreinte carbone de l'aménagement d'un quartier. Nous avons aussi créé avec Naturacity notre propre centre d'expertise dédié à l'accompagnement des collectivités dans l'adaptation de leurs territoires face au dérèglement climatique. Son rôle : identifier et repenser les zones exposées aux îlots de chaleur, pour les renaturer et créer des îlots de fraîcheur.

Développer l'attractivité et la qualité de vie en s'appuyant sur les nouveaux usages

Nous accompagnons les collectivités locales dans l'aménagement des territoires avec un pôle dédié, Nexity Transformation des Territoires, qui intervient en tant qu'ensemblier urbain ou aménageur, y compris dans le cadre de ZAC, sur des projets très divers. Nous répondons aussi aux nouveaux usages des entreprises, avec une très large palette de solutions : programmes neufs tertiaires intégrant une forte dimension servicielle, bureaux opérés ou espaces de coworking avec des prestations à la carte.



Au cœur de toutes nos actions : le logement pour tous

La ville se réinvente et s'améliore en permanence. Des quartiers sont rénovés, de nouveaux lieux se développent. « Faire la ville », c'est aussi favoriser la mixité, et refuser l'exclusion ou le risque de fracture urbaine pour permettre la vie ensemble. En agissant à toutes les étapes du parcours résidentiel et dans tous les territoires, Nexity confirme son rôle d'acteur engagé aux côtés des collectivités et des bailleurs sociaux pour répondre à l'urgence du logement pour tous.

Travailler avec les bailleurs sociaux à des logements abordables et durables

Nexity se positionne comme le premier partenaire des bailleurs sociaux et met ses expertises au service de leurs démarches d'expérimentation et d'innovation. Pour répondre aux besoins des classes moyennes qui sont au-delà des plafonds dédiés aux logements sociaux et ne trouvent pas toujours les réponses adaptées sur le marché privé, nous accompagnons aussi les acteurs du logement intermédiaire.

Développer le logement thématique et inclusif

Penser une ville inclusive, c'est aussi la rendre accessible à tous ses usagers, grâce à un habitat adapté à la diversité des besoins : logements pour étudiants, jeunes actifs, seniors, personnes en situation de handicap ou en situation d'isolement social. Avec des filiales de promotion sur tout le territoire qui connaissent bien les besoins locaux, Nexity intervient en facilitateur et créateur de synergies pour développer le logement inclusif.



Accompagner l'accession à la propriété

En 2024, près de deux logements neufs sur trois vendus par Nexity étaient destinés à des ménages sous conditions de ressources. Nexity mobilise l'ensemble des dispositifs existants pour accompagner tous les parcours : logements intermédiaires pour les classes moyennes, bail réel solidaire (BRS), logements à prix maîtrisés, usufruit locatif social, accession en TVA réduite... Nexity concilie également ses objectifs de régénération urbaine et d'accès au logement en accompagnant les collectivités locales dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU (Agence nationale de la rénovation urbaine). Sur le total des réservations du Groupe, près de la moitié des primo-accédants achètent dans ces quartiers.

Mettre à l'abri les plus démunis

Créé sous un modèle économique à marge zéro, Nexity Non Profit développe des résidences sociales, pensions de famille, centres d'hébergement d'urgence et lieux adaptés, combinant logements privatifs et espaces partagés. Nexity participe ainsi à la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » contre le sans-abrisme porté par l'État, traduisant concrètement son engagement d'acteur privé au service de l'intérêt général et du bien commun.

65 %

des réservations de logements 2024 du Groupe sont destinées à des ménages sous conditions de ressources, soit près de 8.800 lots.

45 %

des réservations de logements 2024 du Groupe sont des ventes en bloc de logements sociaux, soit la part la plus haute jamais enregistrée.



Pour en savoir plus

Ce rapport de transition environnementale expose la vision stratégique de Nexity sur les enjeux environnementaux, les risques et opportunités qu'ils représentent pour le Groupe, mais aussi les engagements, actions et résultats affiliés. Il offre ainsi une vision synthétique de l'état de durabilité qui correspond au chapitre 3 du document d'enregistrement universel (DEU) 2024 de Nexity.

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 reprend les principales informations de l'état de durabilité 2024 du Groupe publié en application de la directive européenne CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Les éléments structurants ont été formalisés par la Direction RSE et la Direction de la Communication et de la Marque.

CRÉDITS

- **Direction éditoriale** : Sophie Breton, Nicolas Réhel, Martin Colson.
- **Direction RSE** : Marjolaine Grisard, Hortense Dewulf.
- **Contact** : Anne Gindt, Directrice de la Communication et de la Marque.
- **Conception et réalisation graphique** : HAVAS Paris
- **Illustrations** : Adobe Stock (p. 13, 19).
- **Photos** : Ștefan Tuchilă (couverture) / Éric Legouhy (p. 3) / Vincent Bourdon (p. 6) / Éric Durand (p. 11) / Photothèque Nexity (p. 12, 21, 22, 24) / Sergio Grazia (p. 14) / Aire Publique, David Monchanin (p. 15) / Delphine Prévot (p. 18) / Pascal Rousse (p. 21) / Ștefan Rodriguez (p. 25).
- **Architectes et paysagistes** : Couverture : REIWA à Saint-Ouen-sur-Seine – Architectes : Brenac & Gonzalez & Associés / p. 6 : Village des athlètes, chantier du Secteur E, Les Belvédères, Saint-Ouen / p. 8 : Essentiel, Lyon Confluence – Architecte : Baumschlager Eberle Architekten ; Paysagiste : Moz Paysage / p. 10 : Newton à Champs-sur-Marne – Architecte : BFV / p. 11 : Éco-campus Engie à La Garenne-Colombes – Groupement d'architectes : SCAU (mandataire du groupement), ArtBuild, Chaix & Morel ; Paysagiste : Base / p. 11 : Lyon Confluence – Architectes : Baumschlager Eberle Architekten, Petitdidierprioux Architectes, Atelier de Ville en Ville ; Paysagiste : Moz Paysage / p. 12 : ZAC le Nerval à Fontenay / p. 14 : Art'Chipel à Marseille – Architecte : OXO Architectes / p. 15 : ZAC des Laugiers à Solliès-Pont – Architecte : 3A Architectes Associés / p. 17 : Cour décole – Paysagiste : APUC / p. 18 : Terra à Montpellier – Architecte : Architecture Studio / p. 21 : L'Hestia, centre d'hébergement d'urgence à Périgueux – Architecte : MoonArchitectures / p. 21 : Ocarina à Rumilly – Architecte : ARLAB / p. 25 : Belvédère à Bordeaux – Architecte coordinateur : Güller Güller / p. 26 : Louis Blanc à Amiens – Architecte : A.D.G ARCHITECTURE.

Notre écosystème de contenus

SITE INTERNET NEXITY.GROUP

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 ANNUEL INTÉGRÉ 2024

Description : ce rapport 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 raconte également 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 : clients, collaborateurs, investisseurs, actionnaires, associations.



Toutes nos publications.





Agir pour le climat, promouvoir la biodiversité, préserver les ressources, mobiliser ses parties prenantes : Nexity structure sa réponse aux enjeux systémiques de la ville durable à travers son plan de transition environnementale « Impact 2030 ». Ce rapport 2024 détaille les leviers d'action, les indicateurs de performance et les partenariats clés qui fondent la trajectoire du Groupe pour bâtir des villes résilientes, vertueuses et inclusives.



Rédigé par l'IA
Vérifié par Nexity