

# RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ



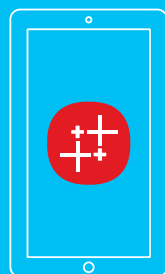
## Manifeste

Vous parler de nous, c'est important. C'est même essentiel pour partager avec vous notre vision du métier, notre état d'esprit, notre engagement et notre enthousiasme quotidiens pour faciliter les vies immobilières de nos Clients Particulier, Entreprise, Collectivité et Interne. Et cette année, nous avons choisi un procédé particulier : le document que vous tenez entre les mains a été co-construit dans une démarche véritablement intégrée, par un cercle de « rédacteurs en chef » composé de collaborateurs Nexity. Au fil des pages, vous découvrirez comment Nexity interagit avec toutes ses parties prenantes pour imaginer, dans une ville désirable et bas carbone, des logements qui répondent à tous les besoins et à toutes les typologies de ménages, des bureaux adaptés aux modes de travail émergents dans les entreprises et des morceaux de villes développés en harmonie avec l'environnement local, dans une logique de mieux vivre-ensemble dans un monde plus sobre en ressources. Acteur utile et engagé socialement, Nexity vous explique également en quoi la RSE <sup>(1)</sup> est un pilier fondamental de sa stratégie, intégré à tous les niveaux de l'entreprise. Bonne lecture!

(1) Responsabilité sociale et environnementale.



7.276 j'aime



### VERSION ENRICHIE —

Notre Rapport annuel intégré est accessible en réalité augmentée. Pour cela, il vous suffit :

1. de télécharger l'application Blippar dans l'App Store ou sur Google Play
2. d'ouvrir l'appli et de scanner les pages contenant le logo ci-contre

Bonne expérience de lecture!

## — CONTRIBUTEURS

### LA RÉDACTION EN CHEF DU RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ



Découvrez comment les rédacteurs en chef ont vécu cette expérience de co-construction

**Guillaume**  
Digital  
Internet et  
Nouveaux médias



**Chloé**  
Services immobiliers  
aux entreprises  
Marketing



**Jean-Malo**  
Immobilier résidentiel  
Atlantique  
Développement foncier



**Caroline**  
Services immobiliers  
aux particuliers  
Marketing



**Julien**  
Immobilier résidentiel  
Apollonia  
Opérations



**Gautier**  
Services immobiliers  
aux particuliers  
E-gérance





Retrouvez  
l'ambiance  
des séances  
de travail

Pendant plusieurs semaines, notre « rédaction en chef » de collaborateurs a décortiqué l'actualité du Groupe pour vous dévoiler les temps forts de l'année 2017 : nos projets, nos innovations, notre démarche de transformation et notre engagement à toujours mieux servir et accompagner nos clients.

Il y a eu des débats, des interrogations, des échanges enthousiastes et constructifs, des fous rires. L'illustrateur de talent, Néjib, a croqué en « live » ces séances de travail. Découvrez le premier rapport annuel « fait maison » par les équipes de Nexity et explorez au fil des pages les coulisses illustrées de cette démarche inédite!



ÉCHANGER





2 Making-of

6 **Conversation** entre Alain Dinin et les collaborateurs

12 Allez, **on se présente**

18 Comment répondons-nous aux **nouveaux usages** ?

38 Et si nous parlions **stratégie** ?

46 Être utile, **c'est ce qui fait notre différence**

68 Notre gouvernance pour **impulser l'avenir**

CRÉANCE  
DÉMOGRAPHIQUE  
-  
NÉCESSAIREMENT  
FORMATION

## Conversation entre **Alain Dinin**

Président-Directeur général de **Nexity**  
et les six rédacteurs en chef



**GRANDS PROJETS URBAINS, LOGEMENTS CONNECTÉS, RSE, NOUVEAUX USAGES DANS L'ENTREPRISE, INNOVATION... SIX COLLABORATEURS DE NEXITY ET ALAIN DININ, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE, DÉBATTENT DES GRANDS ENJEUX À VENIR POUR NEXITY.**



**Q\_ Nexity a une image d'entreprise innovante. Quel sens donnez-vous à l'innovation ?**

**R\_ ALAIN DININ** — L'innovation en soi, pour elle-même, n'a aucun intérêt. Ce qui nous intéresse aujourd'hui, chez Nexity, c'est de participer à la transformation des modes de vie. Être une entreprise solide et performante nous donne les moyens d'innover et nous ouvre largement le champ des possibles ; il est multiple et concerne toutes les activités immobilières. Alors, dans le respect de nos règles, ne nous bridons pas et prenons le risque de faire des essais. C'est ainsi que nous serons à la fois pertinents et utiles. Nous avons réalisé une très bonne année 2017, et même si nous profitons d'un contexte économique favorable, c'est clairement le travail que nous avons mené ces deux, trois dernières années qui nous a permis d'atteindre ce niveau de confiance en l'avenir, avec un carnet de commandes très significatif. Savoir sur quels territoires notre entreprise s'exprimera dans cinq ou quinze ans n'est pas évident, mais ce qui est certain, c'est que cela aura forcément un rapport étroit avec les gens et la société dans laquelle nous vivons et à laquelle nous voulons contribuer. Nexity se concentre sur les besoins et les usages de ses clients. Et cela va encore se renforcer.

**« Notre force est dans notre capacité à imaginer, développer et tester de nouveaux services, dans notre envie d'explorer de nouveaux chemins. Et je sais que notre envie est très forte. »**

**Q\_ Quelles sont les grandes tendances qui impactent le marché du logement en France ? Comment Nexity les anticipe, les maîtrise, les influence ?**

**R\_ ALAIN DININ** — À mon sens, les tendances les plus impactantes sont la démographie et les évolutions sociologiques. Nous serons





...

en France 4 millions de nouveaux ménages sur les dix prochaines années, ce qui représente donc 400.000 nouveaux logements par an à fabriquer sans régler pour autant le mal-logement (près de 4 millions de personnes en difficulté selon l'estimation de la Fondation Abbé Pierre). Aux deux extrémités de la chaîne, les équilibres sont profondément bouleversés : entrée dans la vie active de plus en plus tardive, difficultés financières, choix immobiliers moins affirmés qu'auparavant, monoparentalité croissante, vieillissement de la population...

**« Notre rôle est d'apporter une réponse globale à tous les profils en réindividualisant chacune de nos réponses. »**

Nos 160 métiers et notre grande gamme de produits sont un atout indéniable. Nous sommes des experts sur nos sujets. Toutes ces évolutions sociologiques exigent maintenant de nous une qualité de service et de conseil accrue. Savoir y répondre nous permettra de nous positionner comme un partenaire, pour promouvoir de nouveaux usages du logement et du bureau. Nous devons démontrer notre utilité, convaincre que fabriquer bien est fondamental mais que le service est essentiel. C'est dans ce mouvement que je veux inscrire Nexity.

**Q\_ D'autres tendances fortes nous amènent aussi à penser les choses différemment, comme la métropolisation des villes ou l'émergence de nouveaux usages chez nos clients...**

**R\_ ALAIN DININ —** Absolument. Usage plutôt que possession, envolée de la consommation collaborative, digitalisation des services, flexibilité du travail et nomadisme, attentes croissantes de nos clients, des collectivités... Les évolutions à l'œuvre sont rapides et nombreuses. Aujourd'hui, nos clients attendent de nous bien plus qu'un logement ou qu'un bureau. Nous ne pouvons plus nous satisfaire d'une relation qui débiterait à la précommande et



se terminerai à la livraison. Et c'est une bonne nouvelle, car c'est précisément là, dans le service et l'accompagnement dans la durée, qu'est notre valeur ajoutée, notre utilité. En passant de l'expérience client à l'engagement client. Le regroupement de données et leur analyse, l'observation et la compréhension de leurs aspirations et de leurs nouveaux modes de vie ainsi que la digitalisation de nos services sont le socle de la nouvelle relation que nous sommes en train d'instaurer. C'est de cette façon que nous nous positionnons comme une plateforme de services à l'immobilier.

**« Mais attention, pour nous, digitalisation n'est pas synonyme de déshumanisation et désintermédiation. »**

C'est le contraire de *Black Mirror*<sup>(1)</sup> où tout ne serait plus que connexion au détriment de l'humain. Nous allons vers toujours plus de contact direct. Parce que, ce qui fait la différence, c'est le regard. Et c'est uniquement de cette façon qu'il nous faut avancer pour espérer devenir le leader de l'immobilier digital.

**Q\_ Repenser la ville nous interroge sur le mieux-vivre ensemble et entraîne des logiques d'aménagement de plus en plus complexes. Comment nous structurer pour répondre à cette tendance ?**

**R\_ ALAIN DININ —** Auparavant, face à un projet urbain, il y avait un promoteur, un concepteur, un aménageur, un spécialiste du property management, etc. Aujourd'hui, c'est complètement différent.

**« Les problématiques urbaines sont plus complexes. On ne peut plus travailler sur un projet sans appréhender l'environnement, le territoire et sa population comme un tout. »**

...

(1) Série britannique sur les excès de la digitalisation.



Retrouvez la vidéo thématique « Tendances » sur Blippar



Retrouvez la vidéo « Expérience client et digitalisation » sur Blippar





...



Retrouvez la vidéo  
« RSE et engagement  
de Nexity » sur Blippar

Nexity fait partie des grands opérateurs français à être capable d'apporter des réponses cohérentes et globales aux collectivités. On a les métiers, les outils et les équipes qu'il faut. Mais cela ne suffit plus. Nous avons changé d'approche. Nous ne pensons plus par métier, mais par client. Cela nous pousse à travailler de plus en plus en mode projet, à réunir des gens qui n'auraient pas travaillé ensemble auparavant. C'est un vrai changement de culture d'entreprise.

**Q\_ Quelle est la stratégie RSE de Nexity ?**

**R\_ ALAIN DININ** — Je vais vous surprendre, mais nous n'avons pas de « stratégie » RSE. Ce sujet a trop d'importance pour être traité de façon indépendante. Et nous avons un devoir d'exemplarité en la matière.

**« La RSE n'est pas dissociable de ce que nous sommes. Elle est intégrée de toutes parts à notre stratégie d'entreprise. »**

Notre planète s'épuise et les inégalités s'accroissent, on ne peut plus agir comme si cela n'avait pas d'importance. Et à notre échelle, nous pouvons agir. Nous prenons pour cela des engagements forts et concrets, qui vont bien au-delà d'objectifs environnementaux, aussi exigeants soient-ils. Nexity est un acteur social, engagé dans le vivre-ensemble et utile. Et être utile, ce n'est pas simplement construire des logements et des bureaux. C'est aussi soutenir l'emploi, expérimenter et innover en interne, encourager l'accession à la propriété, s'engager en faveur de logements sociaux locatifs, rendre la ville plus agréable et plus accessible, accompagner nos clients dans la rénovation énergétique de leurs biens, innover au service de nouvelles mobilités, rendre le travail plus flexible, optimiser les charges...



Retrouvez la vidéo  
« Transformation,  
management et parité »  
sur Blippar

**Q\_ Comment garder un temps d'avance et continuer à attirer nos clients, nos partenaires, les jeunes talents ?**

**R\_ ALAIN DININ** — Il faut d'abord accepter les changements qui s'opèrent dans nos métiers et oser nous transformer. Il faut s'intéresser à tout, se laisser aller aux idées nouvelles. Notre Startup Studio et le programme NEXT<sup>(1)</sup>, entre autres, sont là pour ça. C'est en explorant de nouvelles possibilités que nous saurons comment orienter nos métiers. À nous de les guider dans la bonne direction pour qu'ils rencontrent les vrais besoins de nos clients. À nous d'être utiles ! C'est de cette façon que nous créerons l'envie chez les collaborateurs, les clients, les collectivités, nos actionnaires...  
Il faut oser, ne pas avoir peur d'essayer, écrire notre futur !  
Et aussi savoir s'arrêter quand cela ne fonctionne pas...

(1) Voir page 64.

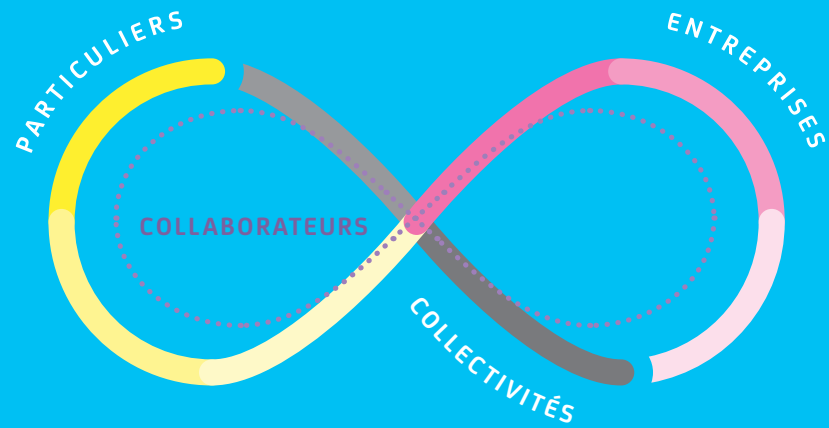




# ALLEZ, ON SE PRÉSENTE

En quelques années, Nexity est passé d'un statut de société monoproduit et de promoteur immobilier à celui de plateforme de services à l'immobilier centrée, non plus sur ses métiers, mais sur les attentes et les besoins de ses Clients. Les usages des utilisateurs sont aujourd'hui au cœur de son modèle de développement.

# NOTRE MODÈLE ÉCONOMIQUE



|  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— Promotion de logements neufs et de terrains à bâtir</li> <li>— Administration de biens, transactions, exploitation de résidences services</li> <li>— Réseaux de franchises</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Promotion d'immobilier d'entreprise</li> <li>— Property management, conseil en immobilier d'entreprise et aménagement d'espaces</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Villes &amp; Projets : aménagement, ensemblier urbain, nouveaux usages urbains</li> </ul> |
|--|---|--|

.....

— Les collaborateurs – Client Interne – sont au cœur de la transformation de Nexity, engagée dans une approche centrée sur le client et l'expérience utilisateur.

# NOTRE RAISON D'ÊTRE



— La ville doit apporter des réponses aux enjeux démographiques, sociétaux, environnementaux, économiques qui traversent la France mais surtout aux nouveaux usages. Elle doit proposer des expériences, des services et des modes de vie et de travail adaptés aux besoins, envies et moyens de chacun.

— Pour Nexity, concevoir cette ville multidimensionnelle, créer des quartiers, c'est chercher à satisfaire tout en même temps les désirs d'espace, de nature, de services, de vie sociale et de vie privée.

— C'est inventer un modèle immobilier durable, flexible et compact conciliant l'habitat, l'économie et la biodiversité pour servir la qualité de vie en ville.

— C'est travailler à l'échelle de chaque territoire à hauteur d'homme, comme point de départ et comme finalité, qu'il soit un client particulier, un salarié, une entreprise ou une collectivité. En l'accompagnant, en l'écoutant, en lui apportant des réponses claires, concrètes et personnalisées, en déployant pour lui une véritable plateforme de services à l'immobilier.

— C'est aussi faire un choix de société. Quelle ville veut-on pour demain ? Et pour quel vivre-ensemble ?

La ville idéale n'existe pas. Mais nous pouvons la rendre désirable, c'est-à-dire intense, multiple et abordable. C'est de cette façon que nous voulons démontrer notre utilité à la vie de la cité.

## NOS CHIFFRES CLÉS

**3,5** Mds€  
Chiffre d'affaires 2017

**368** M€  
EBITDA 2017 <sup>(1)</sup>

**186** M€  
Résultat net part du Groupe

**4,8** Mds€  
Carnet de commandes promotion (backlog)

**30** M€  
Montant investi dans l'innovation, le digital et les start-up

### CHIFFRES

#### CLIENT PARTICULIER

Près de **1 M** de clients particuliers dans les métiers des services immobiliers



de part de marché de logements neufs en France

**24%**

de logements neufs sociaux dans la production de Nexity, 1<sup>er</sup> partenaire des bailleurs sociaux

**21.372**

réservations de logements et de terrains à bâtir en 2017 (y compris international)

**1<sup>er</sup>**

exploitant privé de résidences étudiants (Nexity Studéa) et de résidences seniors (avec notre partenaire Ægide-Domitys)

### CHIFFRES

#### CLIENT ENTREPRISE

**402 M€** prises de commandes en Immobilier d'entreprise

**1<sup>er</sup>**

opérateur de property management en France avec 11,3 millions de m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires sous gestion

**120.000 m<sup>2</sup>**

livrés ou en cours en 2017 : leader des bureaux en bois en France



### CHIFFRES

#### CLIENT COLLECTIVITÉ



de croissance du portefeuille de Villes & Projets (~588.500 m<sup>2</sup>)

**1<sup>er</sup>**

opérateur privé pour les opérations de rénovation urbaine en France

**1**

projet lancé de démonstrateur national de nos savoir-faire pour la ville durable

### CHIFFRES

#### CLIENT INTERNE

**7.276** collaborateurs

**63%**

de femmes dans l'effectif total

**92%**

de collaborateurs en CDI

**2.234**

embauches en 2017 dont près de 49% de moins de 30 ans

**11,2 M€**

de participation et d'intéressement versés aux salariés

**16%**

du capital de Nexity détenu par ses collaborateurs et managers

### INDICATEURS RSE GLOBAUX

**1** emploi direct au sein de Nexity = **11** emplois soutenus → soit **71.000** emplois au total

(données 2015)

**22** projets associatifs soutenus par la Fondation Nexity pour un montant total de 549.500 €

**3,24** tonnes éq. CO<sub>2</sub> par collaborateur Nexity en 2017, en baisse de 5% depuis 2014

(1) EBITDA : égal au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, des dotations nettes aux provisions, des charges de paiements en actions et du déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe.



# COMMENT RÉPONDONS-NOUS AUX NOUVEAUX USAGES ?

Les évolutions sociodémographiques, conjuguées aux impératifs environnementaux et climatiques, donnent naissance à de nouveaux usages et des modes de vie agiles et connectés. En parallèle, les villes se densifient et imposent de nouveaux équilibres. Acteur durablement engagé dans la conception de la ville, Nexity contribue à faire éclore un futur déjà émergent. Le monde bouge et Nexity bouge avec lui.

# 4 TENDANCES | ▾



## NOUVEAUX MODES DE VIE – NOUVEAUX USAGES

Digitalisation et accélération des services, nouvelles organisations du travail, porosité entre la sphère privée et professionnelle, prise de conscience écologique, recherche de sens, d'optimisation et de simplicité... Aujourd'hui, on travaille, on vit et on consomme différemment.

**73 %** des Français possèdent un smartphone en 2017, contre 17 % en 2011<sup>(1)</sup>.

**76 %** des Français se disent prêts à adopter de nouveaux services numériques ou de nouvelles technologies<sup>(1)</sup>.

**77 %** des Français pensent que le développement de la consommation collaborative est une tendance de fond et que le phénomène est en expansion<sup>(2)</sup>.



## PLUS DE PERFORMANCE – MOINS DE RESSOURCES CONSOMMÉES

Les enjeux climatiques et environnementaux imposent une nouvelle façon de penser et de produire. En quelques années, ils ont stimulé l'innovation et continuent à faire émerger de nouvelles solutions pour des modèles de construction et d'utilisation des bâtiments à la fois plus performants, plus intelligents et plus économes.

1 m<sup>2</sup> de bâtiment construit = environ **1** tonne de CO<sub>2</sub> émis<sup>(3)</sup>.

1 m<sup>2</sup> de Bâtiment Bas Carbone (BBCA) construit = environ **500 kg** de CO<sub>2</sub> émis<sup>(3)</sup>.

Les bâtiments résidentiels et tertiaires représentent **45 %** de la consommation du pays en énergie<sup>(4)</sup>.

### Réponses de Nexity

- Des services digitaux toujours plus innovants (Eugénie, Espace Privé Client, agences connectées...)
- La création de tiers-lieux et l'hybridation des espaces, des services d'autopartage et une nouvelle gestion des espaces extérieurs
- L'ambition de devenir une plateforme de services à l'immobilier et de placer l'utilisateur au cœur de nos offres

- Des modes constructifs alternatifs et bas carbone aux performances énergétiques ambitieuses, comme le bois (Nexity est n° 1 des bureaux en bois en France)
- 30 % d'opérations faisant l'objet d'une démarche économie circulaire à l'horizon 2025
- La rénovation énergétique d'immeubles de bureaux et de copropriétés résidentielles
- Le développement de contrats de performance énergétique
- Des services de mobilité écologique (autopartage, parkings partagés, crédits mobilités)



## MÉTROPOLISATION – DENSIFICATION DES VILLES

Les métropoles françaises ne cessent de se développer. Si la ville idéale n'existe pas, inventer un modèle de qualité, modulable et plus durable, est possible. Pour offrir aux habitants des cadres de vie désirables, favoriser la mixité urbaine, le mieux-vivre ensemble et la mobilité.

La population des unités urbaines en France métropolitaine a augmenté de **23 %** au cours des trois dernières décennies<sup>(5)</sup>.

**+9 millions** d'habitants supplémentaires<sup>(5)</sup> en 30 ans.

Près de **80 %** de la hausse de population urbaine relève d'une agglomération de 400.000 habitants ou plus<sup>(5)</sup>.



## CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE – ÉVOLUTIONS SOCIOLOGIQUES

Croissance démographique, augmentation du nombre de familles monoparentales et recomposées, vieillissement de la population et pénurie de logements imposent de mener une vraie réflexion sur les nouvelles façons de « consommer » l'immobilier.

**28,5** millions de ménages en France, un record<sup>(6)</sup>.

Plus de **2/3** des ménages sont constitués d'une (35 %) ou deux (33 %) personnes<sup>(6)</sup>.

Plus de **1** famille sur 5 est monoparentale aujourd'hui, contre 1 sur 10 en 1990<sup>(6)</sup>.

### Réponses de Nexity

- Des projets immobiliers répondant aux problématiques urbaines les plus complexes (requalification de friches industrielles, zones ANRU, création de morceaux de ville en harmonie avec le territoire concerné...)
- L'intensité urbaine, privilégiée à la densité, avec notamment des projets qui revisitent la hauteur
- Des villes plus désirables, des quartiers mixtes, en faveur du mieux-vivre ensemble

- Des produits et services pour chaque étape de la vie immobilière de nos clients : résidences étudiants, colocation, appartements pour primo-accédants, résidences multigénérationnelles, résidences seniors
- Des biens adaptés aux nouvelles typologies familiales
- 25.500 logements en résidences gérées produits en 10 ans

(1) Baromètre du numérique 2017, réalisé par le CRÉDOC pour l'ARCEP, le CGE et l'Agence du Numérique.

(2) Sondage de l'Observatoire Ipsos, Sopra Steria, Crédit Agricole Assurances (2015).

(3) Association BBCA, 2017.

(4) [http://www.lemonde.fr/planete/article/2017/11/24/les-mesures-du-gouvernement-pour-la-renovation-energetique-des-batiments\\_5219763\\_3244.html](http://www.lemonde.fr/planete/article/2017/11/24/les-mesures-du-gouvernement-pour-la-renovation-energetique-des-batiments_5219763_3244.html).

(5) Tableaux de l'économie française, édition 2016 – Insee Références.

(6) Insee Première – n° 1663 – Août 2017.



**DIGITALISATION ET ACCÉLÉRATION DES SERVICES, NOUVELLES ORGANISATIONS DU TRAVAIL, POROSITÉ ENTRE LA SPHÈRE PRIVÉE ET PROFESSIONNELLE, PRISE DE CONSCIENCE ÉCOLOGIQUE, RECHERCHE DE SENS, D'OPTIMISATION ET DE SIMPLICITÉ... AUJOURD'HUI, ON TRAVAILLE, ON VIT ET ON CONSOMME DIFFÉREMMENT.**

Nous vivons dans un monde qui bouge et où tout s'accélère. Au cours de la dernière décennie, les biens et les services accessibles à tous n'ont jamais été aussi nombreux et aussi rapides à obtenir. Cette recherche d'un bénéfice immédiat a profondément modifié les usages et les attentes de chacun. En tant qu'acteurs de l'immobilier, nous sommes désormais créateurs d'espaces de vie, ce qui modifie notre façon de produire les bâtiments et d'accompagner nos clients dans les usages qu'ils en font.

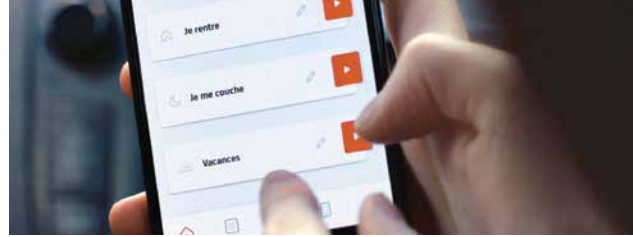
Habitat, loisirs, mobilité, travail... Dans tous les domaines, la recherche de la simplicité est devenue un prérequis. Nous cherchons à ce que tout soit plus pratique, plus flexible, plus accessible, plus personnalisé, mais aussi plus connecté. Avec la digitalisation des biens et des services, nous attendons dorénavant un résultat immédiat, une solution sur-mesure.

Nous souhaitons aussi un accompagnement pérenne pour accomplir les meilleurs choix et optimiser la façon dont nous « utilisons » ce qui nous entoure. Et notre quotidien s'en trouve facilité.

En parallèle, de nouvelles attentes ont émergé. On souhaite travailler et vivre différemment : recherche d'un équilibre entre vie professionnelle et personnelle, essor du travail nomade et en parallèle de modes de travail plus collaboratifs, recherche de lien social et d'une nouvelle qualité de vie, consommation responsable et lutte contre les gaspillages... Nos aspirations citoyennes sont plus affirmées. Et une société du partage se développe, à tous les niveaux.

À l'image de cette société en mouvement, et en réponse à ces nouveaux usages, Nexity a entamé sa transformation. L'expérience client est désormais au cœur de notre organisation. On ne se limite plus à la livraison d'un bien. Nexity devient le partenaire de ses clients – et plus largement des utilisateurs directs – en leur délivrant des services simples, pratiques, concrets, innovants, pour les accompagner sur le long terme dans les utilisations présentes et futures de leur logement ou de leur bureau. Désormais, ce sont les utilisateurs, les besoins et les usages qui guident toutes nos orientations. Ce qui fait de Nexity une véritable plateforme de services à l'immobilier.

Plus de **330.000**  
espaces clients activés sur MyNexity.fr  
(contre 100.000 en 2016)



## EUGÉNIE

ELLE MET DU GÉNIE DANS VOTRE QUOTIDIEN

Conscients que la recherche de simplicité et d'une meilleure qualité de vie est au cœur des attentes de nos clients, nous avons conçu Eugénie, une offre de services digitale qui connecte l'habitant à son logement, mais également à son syndic, ses voisins et son quartier. L'objectif : améliorer son confort au quotidien mais également faciliter sa connexion à son environnement. Bien plus qu'une « techno » ou qu'une « appli », Eugénie pose les bases d'une gestion intelligente et performante de l'habitat et agit en créateur de lien social, afin de proposer une nouvelle expérience de son logement et de sa vie de quartier. À terme, tous les logements de Nexity seront connectés et pourront être pilotés par leurs occupants grâce à Eugénie.

### JUILLET 2017

Développement de l'application par Nexity

### DÉBUT 2018

Pilote de livraison testé par 100 ménages à La Rochelle, Nantes et Bordeaux

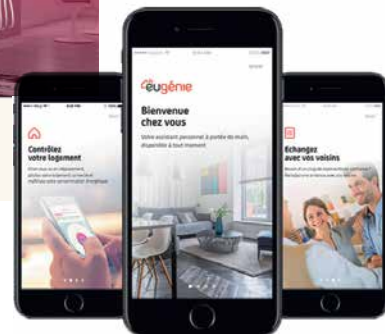
### MARS 2018

Début de son déploiement sur tous les nouveaux programmes du groupe Nexity (hors logements sociaux)

Eugénie, c'est à la fois :

- Un outil de gestion high-tech du logement connecté et de ses équipements domotiques (volets roulants, chauffage, lumière, détecteur de fumée, activation alarme/télésurveillance) qui s'appuie sur les solutions techniques françaises (Somfy, leader mondial et IMA Protect, n° 2 de la télésurveillance).
- Un canal de communication réciproque entre le syndic et les occupants, pour plus de disponibilité et plus de réactivité.
- Un outil de référencement des prestataires et artisans agréés pour une intervention en cas de besoin.
- Un mini réseau social communautaire, qui remet au goût du jour les services de proximité entre voisins.
- Un outil d'information sur la vie du quartier, relié à la Mairie.

Preuve par l'exemple





**LES ENJEUX CLIMATIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX IMPOSENT UNE NOUVELLE FAÇON DE PENSER ET DE PRODUIRE. EN QUELQUES ANNÉES, ILS ONT STIMULÉ L'INNOVATION ET CONTINUENT À FAIRE ÉMERGER DE NOUVELLES SOLUTIONS POUR DES MODÈLES DE CONSTRUCTION ET D'UTILISATION À LA FOIS PLUS PERFORMANTS, PLUS INTELLIGENTS ET PLUS ÉCONOMES.**

Les problématiques énergétiques et environnementales sont aujourd'hui au cœur du débat public et des préoccupations des citoyens. Lutte contre le changement climatique, exploitation maîtrisée des ressources naturelles, transition énergétique, prise de conscience de l'impact global de nos activités sur l'environnement... Tous les acteurs ont un rôle à jouer. Pour Nexity, c'est à la fois une nécessité et un engagement fort.

Le secteur de l'immobilier impacte fortement l'environnement. Au-delà de l'empreinte carbone de la construction, nous assistons à un double phénomène d'accélération de l'obsolescence des bâtiments et de leurs usages. Il n'est plus question de l'ignorer : nous devons l'anticiper et créer de nouveaux usages des bâtiments, avant, pendant et après leur exploitation, en y intégrant bien sûr les normes environnementales les plus exigeantes.

Nous sommes engagés dans un modèle de construction abordable et éco-responsable, pour des bâtiments de plus en plus intelligents (et donc économes), avec des choix de matériaux bas carbone et des solutions digitales innovantes. Nous œuvrons par ailleurs à la réversibilité des bâtiments et des espaces urbains, à la dépollution de friches industrielles pour y créer de nouveaux quartiers et bien sûr au recyclage des matériaux grâce à l'économie circulaire.

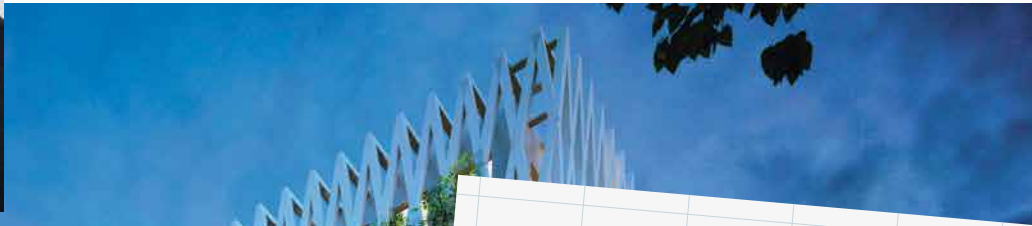
Nexity établit aussi des scénarios d'optimisation pour économiser les ressources et garantir des niveaux de charges maîtrisés. Alors qu'un million de logements restent à mettre aux normes en France, notre responsabilité environnementale s'exprime aussi à travers notre rôle de conseil et d'accompagnement en matière de rénovation énergétique. Nous veillons à ce qu'elle soit accessible au plus grand nombre en proposant des montages financiers optimisés et réalistes. Et face à un parc de bureaux vieillissant, notamment en Île-de-France, nous multiplions les opérations de réhabilitation.

Nexity a aussi engagé une réflexion sur les espaces hybrides et mutualisés. Les toits accueillent des jardins partagés, les restaurants d'entreprise se transforment en salles de réunion en dehors des repas, les parkings d'entreprise sont ouverts aux particuliers, les halls d'accueil deviennent des espaces culturels ou de co-working.

Près de **400.000 m<sup>2</sup>** traités par des opérations de réhabilitation et de restructuration lourde menées en immobilier d'entreprise depuis 2000

**20 %** d'économie réalisée sur l'eau chaude sanitaire en 6 mois seulement, avec le système de chaudière numérique dans la résidence étudiants Nexity Studéa à Grenoble (38)

**1<sup>er</sup>** contrat de performance énergétique (CPE) pour une copropriété privée à Neuilly-sur-Marne (93), lancé en France en 2012 par Nexity (avec 51 % d'économie réalisée dès la 2<sup>e</sup> saison)



Preuve par l'exemple

# YWOOD NICE PALAZZO MÉRIDIA

LE PLUS HAUT BÂTIMENT DE BUREAUX EN BOIS DE FRANCE À ÉNERGIE POSITIVE

Nexity vient de débiter à Nice (06) la construction de ce qui sera l'immeuble de bureaux en structure bois le plus haut de France : le Méridia. Avec ses 9 étages, ses 35 m de hauteur et ses 8.000 m<sup>2</sup> de plateaux, la construction de ce bâtiment ne nécessitera pas moins de 900 tonnes de bois français, pour fournir les poteaux-poutres en bois lamellé-collé et les murs et planchers en bois lamellé croisé (1).

### NEXITY DANS LA FILIÈRE BOIS, C'EST AUSSI :

• **Téréneo** : à La Haute Borne (59), site d'excellence de la Métropole Européenne de Lille (MEL), l'équipe Téréneo-Nexity va développer un programme de bureaux d'environ 25.000 m<sup>2</sup>. Une attention forte est portée à l'environnement et au dialogue avec la nature.

• **Access design** : à Hallennes-lez-Haubourdin (59), Nexity a livré 323 logements combinant bois, acier et béton, répartis en logements individuels sous forme de maisons groupées et de petits collectifs accueillant des commerces et services en pied d'immeuble. La dernière tranche sera certifiée BEPOS.

• **Ywood Odysseum** : à Montpellier (34), un immeuble tertiaire de 3.000 m<sup>2</sup> en R+3, situé à l'entrée de la ville. Livraison 2017. Opération récompensée par une Pyramide du bâtiment Bas Carbone par la FPI en 2017. Certifications et labels : BDM niveau Argent – phase conception, BBKA.

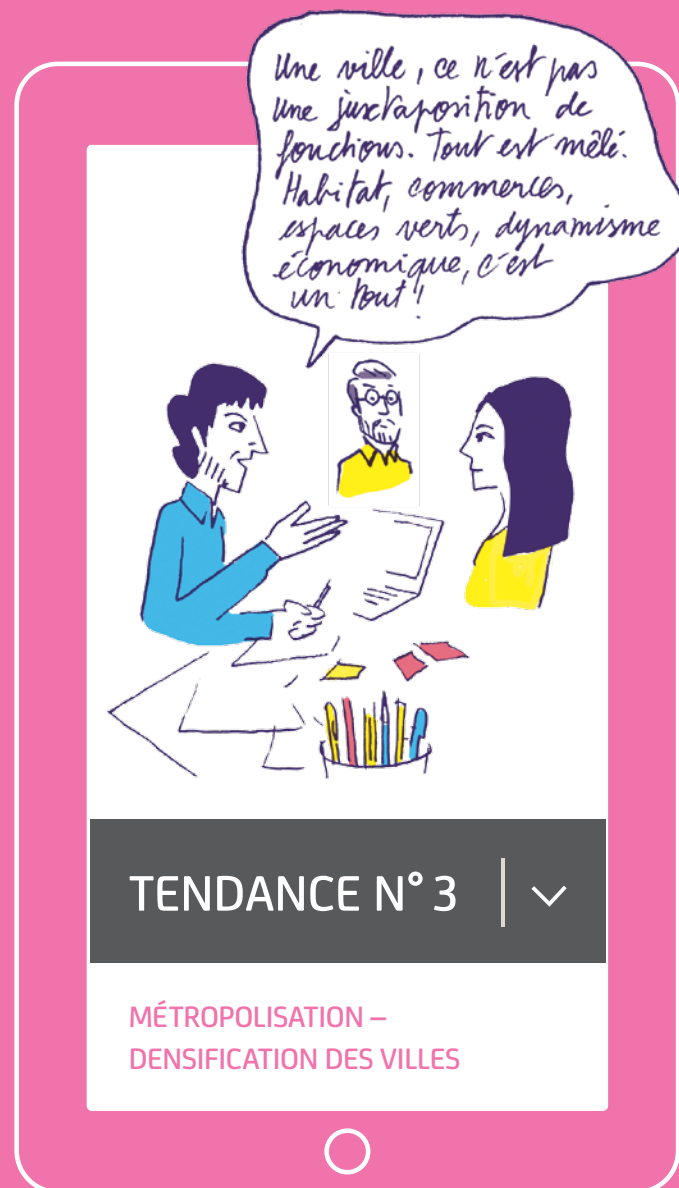
Signé Architecture-Studio, le Palazzo Méridia sera livré en mars 2019 et bénéficiera des certifications et labels suivants : BDM, BBKA, BEPOS Effinergie, BREEAM in use, NF Bâtiments tertiaires Biosourcés.

Dans une démarche durable globale, ce projet innovant s'accompagne également d'une toiture végétalisée, de 500 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques fabriqués en France, d'un chantier sec pour limiter les déchets, et intègre dans sa conception la réversibilité des espaces pour anticiper d'éventuelles évolutions du bâtiment.

Pour un investissement équivalent à celui d'une construction traditionnelle, mais dont le bilan carbone est deux fois moins important, les bâtiments Ywood de Nexity permettent sur le long terme une maîtrise de l'énergie et des charges d'exploitation exemplaire. Avec 40.000 m<sup>2</sup> livrés depuis 2011 et 80.000 m<sup>2</sup> supplémentaires sous promesse, Nexity est le numéro 1 du marché du bureau en bois en France.

(1) Cross Laminated Timber (en anglais).





**LES MÉTROPOLIS FRANÇAISES NE CESSENT DE SE DÉVELOPPER. SI LA VILLE IDÉALE N'EXISTE PAS, INVENTER UN MODÈLE DE QUALITÉ, MODULABLE ET PLUS DURABLE, EST POSSIBLE. POUR OFFRIR AUX HABITANTS DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES, FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE, LE MIEUX-VIVRE ENSEMBLE ET LA MOBILITÉ.**

De plus en plus nombreux, les pôles urbains ont tendance à s'étendre, ce qui nous amène à reconsidérer notre rapport à l'espace, à la ville, à la mobilité et aux services. En France, comme partout dans le monde, les métropoles grossissent et imposent aussi de nouveaux équilibres. Créateur du vivre-ensemble, Nexity accompagne les collectivités dans toutes ces transformations.

Les zones urbaines sont à la fois plus étendues en surface et plus denses en population. Au cours des trois dernières décennies, elles ont accueilli 9 millions de nouveaux habitants, soit 23 % d'augmentation<sup>(1)</sup>. Les villes situées dans la couronne d'un grand pôle profitent de leur effet d'entraînement, notamment économique, et viennent confirmer le phénomène de périurbanisation qui est aujourd'hui à l'œuvre. C'est donc dans les métropoles que la demande de logements est la plus forte, notamment dans le neuf.

L'enjeu, pour les acteurs de l'immobilier, est de taille. Il faut réinventer des quartiers entiers, requalifier des zones périphériques ou en friche. Il ne suffit plus de concevoir et de

construire des logements. Il faut être capable de répondre à des projets complexes, en opposant à la densité, l'efficacité urbaine et en proposant une approche désirable de la hauteur.

Pour Nexity, ces transformations sont l'opportunité d'exprimer son savoir-faire et son expertise reconnus dans la requalification de territoires et la création de nouveaux cadres de vie pour les habitants. Lorsque nous créons les bâtiments, nous créons toujours les espaces de vie qui vont avec.

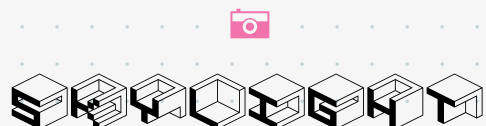
Articulation entre les quartiers périphériques, les gares et les zones d'activité, dynamisation des centres-villes et soutien de l'artisanat, réintégration de petits commerces au sein de grands ensembles immobiliers, création de quartiers mixtes et vivants, réflexion à l'échelle d'un territoire... Nous redessignons les paysages urbains au regard de la densité et de la diversité des bâtiments et des individus qui s'y trouvent. La ville est plurielle, multidimensionnelle mais nous n'oublions jamais que l'humain en est le pivot et le pilier.

Cette urbanité, nous l'imaginons aussi à travers nos travaux d'anticipation : quelle place donner aux parkings alors que la voiture tend à disparaître de la ville ? Quels nouveaux usages inventer pour assurer la réversibilité des bâtiments et atténuer leur obsolescence ? Comment projeter l'habitat et l'entreprise dans la ville de demain ? Acteur du mieux-vivre ensemble, Nexity travaille déjà à ce futur émergent, notamment en réfléchissant à une intensité urbaine qui rende la ville utile, abordable et désirable, tout en combinant mixité d'usages, de fonctions et de générations.

**20**

grands projets urbains  
chez Nexity Villes & Projets  
depuis 10 ans

(1) Tableaux de l'économie française, édition 2016 – Insee Références – <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1906659?sommaire=1906743>.



### SKYLIGHT – CAMPUSÉA GRANDE ARCHE ET CAMPUS DE L'ARCHE, UNE NOUVELLE CENTRALITÉ URBAINE À PUTEAUX (92)

Un revêtement lumineux et brillant inspiré des codes architecturaux des immeubles de bureaux, des balcons et terrasses en façade rappelant les attributs résidentiels... À la convergence du tertiaire et de l'immobilier résidentiel, le projet Skylight La Défense offre une nouvelle lecture de la cité : une ville multidimensionnelle où il fait bon vivre et travailler et où les usages sont pensés à la bonne échelle. Premier programme résidentiel construit depuis trente ans à La Défense, Skylight mêle une pluralité d'usages et de générations, reliant entre elles toutes les fonctions de la ville. Au-delà des politiques de rénovation urbaine et des projets d'urbanisme, Nexity y propose une nouvelle centralité pour replacer la vie au cœur de toute démarche. Alliant utilité, accessibilité et désirabilité, les projets verticaux de Nexity se développent, non plus pour créer de la densité, mais de l'intensité urbaine.

Skylight est composé :

- de l'immeuble Skylight – Campuséa Grande Arche, qui accueille une résidence étudiants (168 logements, propriété de Gecina) et 113 logements vendus en accession libre, aujourd'hui tous livrés et occupés ;
- du Campus de l'Arché occupé par l'établissement d'enseignement supérieur IESEG.

#### ARCHITECTES

Campus de l'Arche signé par l'agence d'architecture Franklin Azzi, et immeuble Skylight – Campuséa Grande Arche, conçu par l'architecte Louis Paillard.

#### CERTIFICATIONS ET LABELS

RT 2012 – 11 %, NF Bâtiments tertiaires, HQE® Passeport niveau très bon.



Preuve par l'exemple

#### 1<sup>er</sup>

programme résidentiel à La Défense depuis 30 ans





**CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, AUGMENTATION DU NOMBRE DE FAMILLES MONOPARENTALES ET RECOMPOSÉES, VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET PÉNURIE DE LOGEMENTS IMPOSENT DE MENER UNE VRAIE RÉFLEXION SUR LES NOUVELLES FAÇONS DE « CONSOMMER » L'IMMOBILIER.**

La démographie française connaît en ce début du XXI<sup>e</sup> siècle de profondes transformations : population croissante, vieillissement, progression du nombre de jeunes actifs, évolutions des modèles familiaux... Nexity observe avec attention ces changements présents et à venir, pour créer des logements qui répondent à tous types de besoins et de nouveaux modes de consommation de l'habitat.

Le visage de la population française change. Les Français sont plus nombreux, 67,2 millions d'habitants en 2018 (soit + 5,6 % en 10 ans)<sup>(1)</sup>, et l'avancée en âge des baby-boomers accentue le phénomène de vieillissement qui est déjà à l'œuvre. Leur profil, aussi, est en train d'évoluer. Plus actifs, leur qualité de vie et leur pouvoir d'achat s'améliorent, influençant leurs centres d'intérêt, leur solvabilité et leur lieu d'habitation. En parallèle, le nombre de personnes âgées progresse, mais avec des aidants qui seront de moins en moins nombreux pour les accompagner.

Un autre bouleversement concerne la composition des ménages, dont le nombre atteint un record : 28,5 millions de ménages. Pour la première fois, les plus nombreux (35 %) sont ceux qui sont constitués d'une seule personne. Ils passent devant les ménages de deux (33 %) et trois individus ou plus (32 %). Les familles monoparentales sont aussi en nette progression (plus de 1 famille sur 5 aujourd'hui, contre 1 sur 10 en 1990)<sup>(2)</sup>.

Ces évolutions ont naturellement un impact fort sur la demande de logements et leur configuration. Nexity recense, observe et analyse les besoins de chaque catégorie de personnes, notamment à travers des tables rondes organisées avec ses clients. Objectif : proposer des produits conformes aux attentes de tous les profils et de toutes les typologies familiales.

Résidences seniors ou étudiants, logements « kangourous<sup>(3)</sup> » et habitat multigénérationnel, appartements modulables et adaptés aux nouveaux modes de travail ou aux familles monoparentales... Nexity est présent à chaque étape de la vie immobilière des Français. Nous anticipons aussi l'arrivée sur le marché du travail, d'ici à 2030, des Millennials nés dans les années 2000. Enfin, nous participons aussi à l'émergence de nouvelles normes, en imaginant par exemple des surfaces de logement moindres, à des prix donc plus abordables, mais avec des tiers-lieux innovants dans les parties communes. La population change. Nos offres évoluent avec elle.

**1<sup>er</sup>**

opérateur privé de résidences pour étudiants avec 15.300 logements gérés

**8.400**

logements en résidences services seniors chez Ægide-Domitys (dont Nexity détient 45 % du capital)

**4**

projets incubés au Startup Studio répondent aux évolutions sociodémographiques et aux nouveaux modes de vie

(1) Bilan démographique Insee – janvier 2018. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3305173?sommaire=1912926>.

(2) Insee Première – n° 1663 – Août 2017.

(3) Logement qui accueille simultanément des occupants jeunes et des occupants seniors.



**HACKATHON SENIOR**  
30-31 AOUT 17



Preuve  
par l'exemple



## HACKATHON SENIOR

PARTIR DES BESOINS RÉELS POUR IMAGINER LES BONNES SOLUTIONS

21 ans et 92 ans. Voici les âges du plus jeune et du plus âgé des participants au Hackathon « Bien vieillir ensemble », organisé par Nexity fin août 2017. Sur le même principe que les rencontres éclair entre programmeurs informatiques, destinées à développer en peu de temps, et à plusieurs, des applications ultra-innovantes, Nexity a fait travailler ensemble, pendant 48 heures, 80 personnes aux expertises très complémentaires. Collaborateurs issus de toutes les directions du Groupe, start-up, étudiants de l'École 42 et de Sciences Po Paris, sociologues, grandes entreprises et, bien sûr, nos clients seniors... En partant de besoins concrets et réels, ils ont réfléchi collectivement à l'élaboration de services sur mesure pour répondre aux problématiques du vieillissement de la population. Avec ce hackathon, Nexity adopte à la fois un nouveau mode de management, plus collaboratif, décloisonné, plus créatif et plus stimulant, et réaffirme une conviction forte : aujourd'hui, pour trouver les bonnes solutions, on ne peut plus travailler seuls, et il ne faut plus penser « produit » mais « solution ». En mobilisant un tel écosystème, Nexity a réussi un pari ambitieux : développer en deux jours, lors d'une expérience disruptive, deux prototypes de services pour accompagner les seniors dans l'évolution de leurs besoins.

### DEUX PROJETS CONCRETS INCUBÉS AU SEIN DU STARTUP STUDIO DE NEXITY :

« **Allô Gaspard** », agrégateur de services en ligne pour aider et soulager de manière personnalisée les familles et les proches dans leur rôle d'aidant. Service et site développés en 6 semaines.

« **Should I Stay or Should I Go ?** », un service qui répond à un vrai besoin des personnes âgées qui se demandent si elles peuvent ou non rester chez elles. Pour elles, la décision est capitale car il s'agit souvent du dernier déménagement. En ligne au bout de 4 semaines de développement.





## ET SI NOUS PARLIONS STRATÉGIE ?

Avec des résultats 2017 en forte croissance et des perspectives particulièrement sécurisantes pour l'avenir, Nexity dispose de bases solides pour faire croître son modèle centré sur ses Clients et le développement de nouveaux services à l'immobilier. En réaffirmant la part de la RSE dans sa stratégie d'entreprise, Nexity confirme aussi son engagement social, sociétal et ses convictions environnementales.

# NOTRE STRATÉGIE | ▾

## LES 4 TENDANCES

Elles impactent nos grandes orientations. Leur prise en compte nous permet d'anticiper les besoins et les usages de demain.



NOUVEAUX  
MODES DE VIE  
– NOUVEAUX USAGES



PLUS DE PERFORMANCE  
– MOINS DE RESSOURCES  
CONSOMMÉES



MÉTROPOLISATION  
– DENSIFICATION  
DES VILLES



CROISSANCE  
DÉMOGRAPHIQUE  
– ÉVOLUTIONS  
SOCIOLOGIQUES

## NOS CLIENTS

Ils sont au cœur de notre activité. Comprendre leurs aspirations nous permet de concevoir des offres justes, pertinentes, adaptées.

PARTICULIER

ENTREPRISE

COLLECTIVITÉ

CLIENT INTERNE

## NOTRE STRATÉGIE

Notre modèle n'est plus centré sur les produits ou les métiers, mais sur les services et les clients.

### PLAN DE CROISSANCE DANS TOUS LES MÉTIERS DU GROUPE

Dans tous ses métiers – Immobilier résidentiel, Immobilier d'entreprise, Services, Ensemble urbain... – Nexity enregistre un excellent taux de croissance et compte bien poursuivre sa progression.

### L'AMBITION D'ÊTRE LE LEADER DE L'IMMOBILIER DIGITAL

Tout comme les attentes de nos clients, l'immobilier a évolué/changé. Nexity le rend plus facile d'accès, plus lisible, plus connecté et plus proche des individus et des besoins des entreprises et des collectivités.

### LA RSE PLEINEMENT INTÉGRÉE DANS NOTRE STRATÉGIE

Nos bâtis seront durables, performants et désirables, ou ne seront pas. Aujourd'hui, la RSE fait intégralement partie de ce que nous sommes et de ce que nous faisons.

### UN MODÈLE DE PLATEFORME DE SERVICES À L'IMMOBILIER CENTRÉ « CLIENTS »

Nous ne sommes plus un simple promoteur ou gestionnaire... nous délivrons dorénavant des services innovants et des solutions globales qui permettent à tous nos clients d'optimiser les usages de leur logement ou de leur bâtiment.

# LES 4 PILIERS DE NOTRE STRATÉGIE

EN 2017, NEXITY POURSUIT SON ÉVOLUTION. NOUVELLE ORGANISATION CENTRÉE SUR LES CLIENTS ET NON PLUS LES MÉTIERS, INTÉGRATION PLUS EN AMONT DE LA RSE DANS LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE ET POURSUITE DES INVESTISSEMENTS DANS LE DIGITAL... UN NOUVEAU VIRAGE EST AMORCÉ, POUR CRÉER ENCORE PLUS DE VALEUR ET D'UTILITÉ POUR NOS CLIENTS.

## Un plan de croissance pour tous les métiers du Groupe

Immobilier résidentiel, Immobilier d'entreprise, Services, Ensemble urbain... Dans tous les métiers du Groupe, Nexity enregistre en 2017 une croissance dans tous ses métiers et dépasse ses objectifs initiaux. Cette trajectoire de croissance rentable vient confirmer la pertinence de notre modèle décentralisé et entrepreneurial très proche



du terrain, de notre positionnement de multi-spécialiste et de notre démarche d'ouverture et de transformation pour adapter nos métiers aux besoins réels de nos clients. Notre structure financière particulièrement saine nous permet d'aborder l'avenir avec confiance et d'accélérer notre croissance en continuant à investir sur tous les métiers du Groupe (croissance externe si des opportunités se présentent, investissements dans le digital ; accélération des prises de positions foncières, sans remettre en cause notre modèle de promotion à risque maîtrisé...).



## L'ambition de devenir le leader de l'immobilier digital

En 3 ans, Nexity n'a cessé d'accélérer sa transformation numérique. Son ambition : devenir à terme le leader de l'immobilier digital. Cela veut dire un immobilier à la fois simplifié, plus facile d'accès, plus lisible, et plus proche des gens et des besoins des collectivités. Pour y parvenir, nous multiplions les projets : investissements directs dans des start-up innovantes ; développement d'offres inédites, comme Eugénie, notre offre de services digitale permettant de connecter l'habitant à son logement, mais également à son syndic, ses voisins et son quartier ; lancement du Startup Studio (1)



ou de la Fabrique by Nexity (2)... En 2017, nous avons aussi ouvert notre 10<sup>e</sup> agence connectée et continué d'équiper nos collaborateurs d'outils numériques... Si le dynamisme de nos projets et la gestion intelligente de nos données sont primordiaux pour réussir, nous comptons aussi sur notre écosystème sur le terrain – clients, partenaires, collaborateurs. Car pour nous, le digital n'est pas une fin en soi : c'est avant tout un moyen de réhumaniser la relation et le service.

## La RSE pleinement intégrée en amont à la stratégie du Groupe

Leader sur les enjeux carbone dans la promotion en France, Nexity avait déjà décidé d'accélérer sa transition en se dotant publiquement d'objectifs de réduction chiffrés à l'horizon 2030. En 2017, nous avons fait un nouveau pas en avant dans notre engagement environnemental et sociétal en décidant d'intégrer pleinement et plus en amont la RSE à notre stratégie. En tant qu'acteur utile à la société et à nos clients, nous orientons nos objectifs vers de nouveaux modèles de villes durables et résilientes, vers un environnement où mieux vivre ensemble est possible, où les liens sociaux sont revalorisés. En tant que multi-spécialiste du logement, nous faisons évoluer nos façons de travailler avec nos partenaires pour un immobilier

(1) Notre incubateur interne.  
 (2) Un programme de formation aux nouveaux modes de travail collaboratifs.  
 \* CRM : outil de gestion de la relation client qui optimise le traitement et l'analyse des données relatives aux clients et prospects.

plus responsable : éco-construction, rénovation énergétique, maîtrise des consommations, économie circulaire et du partage, projets de réversibilité pour lutter contre l'obsolescence des bâtiments, etc. Enfin, en tant qu'employeur, nous mettons en place une stratégie de ressources humaines où chacun peut s'épanouir, innover, créer. Pour toutes ces raisons, la RSE n'est plus dissociable de notre stratégie. Elle fait intégralement partie de ce que nous sommes et de ce que nous faisons.

## Un modèle de plateforme de services à l'immobilier orienté vers nos différentes catégories de clients

En janvier 2017, Nexity a adopté une nouvelle organisation par client : Client Particulier, Client Entreprise, Client Collectivité, Client Interne. En parallèle, nous avons pris un nouveau tournant pour nous imposer comme une véritable plateforme de services à l'immobilier. Notre objectif est de dépasser le traditionnel dualisme entre la promotion et la gestion pour imaginer des solutions globales, génératrices de revenu récurrent et créatrices de valeur pour nos clients. C'est un engagement fort qui nécessite de nombreuses transformations, notamment dans nos façons de travailler et d'appréhender le besoin des clients. La dynamique est amorcée.



# NOS PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DE CROISSANCE



ALORS QUE LE CARNET DE COMMANDES DU GROUPE REPRÉSENTE UN CHIFFRE D'AFFAIRES FUTUR DE 4,8 MILLIARDS D'EUROS (+ 45 % VS 2014), SOIT L'ÉQUIVALENT DE 19 MOIS D'ACTIVITÉ DE PROMOTION, LES PRISES DE COMMANDES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET LES RÉSERVATIONS EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL POURSUIVENT LEUR PROGRESSION. LE POTENTIEL DE CROISSANCE SE MAINTIENT À UN NIVEAU ÉLEVÉ. NEXITY L'OPTIMISE PAR SA STRATÉGIE DE CROISSANCE ORIENTÉE CLIENTS, AU SERVICE DE L'UTILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE, ET PAR LA TRANSFORMATION DE SON MODÈLE ÉCONOMIQUE VERS UNE PLATEFORME DE SERVICES À L'IMMOBILIER.

Notre croissance est rentable et notre structure financière est saine. Nous prévoyons en 2018 une nouvelle augmentation de notre chiffre d'affaires et de notre EBITDA autour de 10%. Nous planifions également une nouvelle augmentation du dividende par action payé à 2,50 euros en 2018, et à un niveau au moins équivalent en 2019<sup>(1)</sup>. Nous accélérerons notre

croissance si des opportunités se présentent : croissance externe, notamment dans les services ; investissements dans le digital ; accélération des prises de positions foncières, sans remettre en cause notre modèle de promotion à risque maîtrisé.

Nexity anticipe son activité au regard du nombre et des différentes typologies de logement dont la population aura besoin. Avec 32 millions de ménages en France en 2030, soit 4 millions de plus qu'en 2014<sup>(2)</sup>, les perspectives de croissance dans le secteur de la promotion sont particulièrement encourageantes. Affirmant sa volonté de proposer des logements abordables pour le plus grand nombre, Nexity adapte son offre à la solvabilité des ménages (le revenu disponible par ménage oscille autour de 1.800 euros en France et 1.900 euros en Île-de-France<sup>(3)</sup>) et à la part grandissante du nombre de foyers à une ou deux personnes. Et cela dans un contexte de pression démographique particulièrement forte et un mouvement de concentration urbaine élevé.

Nexity poursuit son développement vers un modèle de plateforme de services à l'immobilier, afin d'apporter une réponse à tous les besoins immobiliers des clients et d'imaginer des

solutions globales. Nexity poursuivra également la digitalisation de ses services, en veillant à toujours l'associer à une relation client plus étroite et plus directe. Pour améliorer la performance de ses activités, le Groupe continuera de capitaliser sur sa culture de l'innovation et l'investissement en faveur de solutions innovantes et disruptives. En affichant en 2017 ses 4 piliers RSE dans sa stratégie d'entreprise, Nexity réaffirme que les questions sociales et environnementales sont au cœur de son modèle de développement. Rénovation énergétique, économie circulaire, biodiversité, réduction des gaz à effet de serre, Nexity s'affirme comme une entreprise utile

et durable. Déjà fortement impliquée dans le logement social, Nexity souhaite engager une réflexion sur son positionnement en matière d'habitat très social, comme l'hébergement d'urgence et le développement des pensions de familles.

Pour relever les défis qui nous attendent, nous avons déjà commencé à nous transformer et à travailler différemment. Nous soutenons la croissance dans tous nos métiers, améliorons les connexions entre les différentes activités du Groupe (ventes croisées et nouvelles offres packagées), et accentuons notre orientation centrée client (gestion du patrimoine de données et facilitation par les outils digitaux).

## OBJECTIFS 2018

**~ 10 %**  
de croissance du chiffre d'affaires et de l'EBITDA

**> 14,1 %**  
de part de marché de logements neufs en France

**400 M€**  
de prises de commandes en Immobilier d'entreprise

Au moins **2,50 €**  
payés au titre de l'exercice 2018

## OBJECTIFS 2020

**35 %**  
de femmes au « Club 100 » de Nexity (vs 28 % en 2017)

**x 2**  
doubler la production de logements en bois (passer d'environ 500 à 1.000 par an)

**1**  
opération E3C1<sup>(1)</sup> lancée dans chaque filiale résidentielle

## OBJECTIFS 2030

Réduction des gaz à effet de serre

**- 30 %**  
par logement livré

**- 21 %**  
par mètre carré de surfaces de plancher de bureaux livrées

**- 35 %**  
par collaborateur

(1) Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires de 2019.  
(2) Source : Insee 2010 et 2012.  
(3) Source : Insee – revenu disponible des ménages France / 2015 et médiane niveau de vie IDF / 2014.

(1) Le niveau E3 pour le résidentiel exige 20 % de réduction des consommations d'énergie (vs RT 2012) et un recours à 20 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergies renouvelables. Le niveau C1 exige de travailler sur l'énergie consommée et/ou le choix des matériaux à empreinte carbone limitée sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

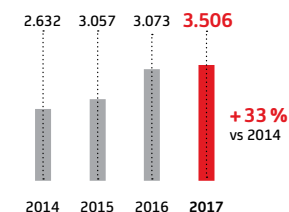


# ÊTRE UTILE, C'EST CE QUI FAIT NOTRE DIFFÉRENCE

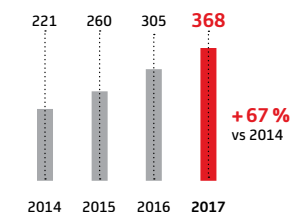
Être utile à nos Clients Particulier, Entreprise, Collectivité et Interne, c'est créer de la valeur pour chacun d'entre eux – tant à l'échelle individuelle que collective. C'est aussi créer de la valeur pour la Société en y intégrant nos partenaires, nos fournisseurs et nos actionnaires, dans une démarche respectueuse de tous les environnements – économique, social, local, environnemental.

# NOUS CRÉONS DE LA VALEUR

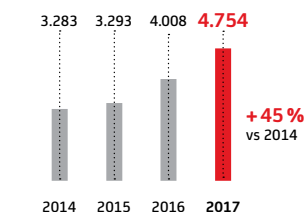
Chiffre d'affaires en M€



EBITDA en M€



Carnet de commandes en M€



## PLATEFORME DE SERVICES À L'IMMOBILIER

**4** opérations pilotes avec des services intégrés

3 avec autopartage

**1** immeuble livré avec un contrat de garantie de charges dès réception

**37 %** des mandats de syndic proviennent de la promotion

**24 %** des mandats de gérance proviennent de la promotion

## PLAN DE CROISSANCE DANS TOUS LES MÉTIERS

**23** acquisitions depuis 2014

**6** prises de participations directes dans des start-up ou des fonds d'amorçage

**1.176** embauches en CDI

**14,1 %** de part de marché de logements neufs en France

## LEADER DE L'IMMOBILIER DIGITAL

Toute la production de logements neufs lancée en commercialisation à partir du 1<sup>er</sup> mars 2018 équipée d'Eugénie à la livraison (hors ventes en bloc)

**30 M€** investis chaque année dans l'innovation, le digital et les start-up

## DÉVELOPPEMENT DURABLE ET RSE

**22 %** de nos opérations résidentielles équipées de panneaux solaires ou photovoltaïques

**204** bilans carbone réalisés pour les opérations passées en comité d'acquisition en 2017, soit plus de 75 % des opérations

**1** projet pilote en économie circulaire

**6** projets Nexity ont reçu le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) à fin 2017



### PERSPECTIVES

**~ 10 %**  
de croissance du chiffre d'affaires et de l'EBITDA en 2018

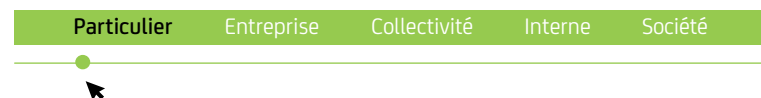
**> 14,1 %**  
Poursuite de la progression de la part de marché de logements neufs en France, dans un marché anticipé en léger repli en 2018

**400 M€**  
de prises de commandes en Immobilier d'entreprise en 2018

Augmentation du dividende par action payé en 2018 à 2,50 € et au moins 2,50 € en 2019<sup>(1)</sup>

(1) Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity.

# ÊTRE UTILE POUR LE CLIENT PARTICULIER



GRÂCE À SA PRÉSENCE SUR TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE, NEXITY ACCOMPAGNE SES CLIENTS PARTICULIERS – PROPRIÉTAIRES ET OCCUPANTS – TOUT AU LONG DE LEUR VIE IMMOBILIÈRE EN CONCEVANT DES PROJETS ADAPTÉS À LEUR CONCEPTION.

## Solutions sur-mesure et immobilier simplifié

Pluralité de profils, pluralité de parcours. Nos clients particuliers ont chacun des besoins et des histoires différents. Étudiants, primo-accédants, familles monoparentales, jeunes retraités, investisseurs particuliers... À chaque étape de leur vie immobilière, Nexity leur offre bien plus qu'un logement : nous créons pour eux un espace de vie et mettons à leur disposition une multitude de services.

Notre ambition : simplifier leur quotidien et les aider à optimiser l'usage qu'ils ont de leur habitation ou de leur bien. Premier partenaire des bailleurs sociaux, nous continuons à nous investir dans les logements locatifs sociaux ; nous facilitons l'accession à la propriété en proposant de nouveaux modes d'acquisition et des solutions financières adaptées à chaque situation. Nexity développe aussi des offres souples et variées avec des logements entièrement modulaires à aménager soi-même, à l'image des lofts bruts au « 76 Barbès ».

## Des logements, oui, mais performants !

Dès leur conception, nous appliquons à nos logements des exigences environnementales ambitieuses. En 2017, près de 2.000 lots ont été certifiés Habitat & Environnement, et 22 % de

nos opérations résidentielles livrées ont intégré l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque pour de la production de chaleur ou d'électricité. Nous avons aussi généralisé les bilans carbone à l'ensemble de notre parc et nous nous sommes fixé une réduction des gaz à effet de serre de 30 % par logement d'ici à 2030 (base 2015) sur l'Immobilier résidentiel. Enfin, Nexity accompagne les propriétaires dans leurs travaux de rénovation énergétique ou en les aidant à maîtriser leurs charges au quotidien.

## Des services connectés...

Nos clients sont connectés. Nous le sommes aussi. Au-delà des visites immersives en réalité augmentée, dans nos dix agences connectées, Nexity développe chaque année de nouveaux services digitaux. Après l'Espace Privé Client MyNexity.fr<sup>(1)</sup> et sa version mobile qui totalisent déjà plus de 330.000 utilisateurs (acquéreurs dans le neuf, copropriétaires ou locataires), son outil innovant de visite d'immeuble sur tablette et E-gérance, la première offre de gestion locative 100 % digitale, Nexity a développé Eugénie<sup>(2)</sup>. Cette offre de services connecte l'habitant à son logement, son syndic, ses voisins et son quartier via une application mobile : elle sera déployée sur tous nos futurs programmes de logements à partir de mars 2018.

## ... mais pas que ! Pour un écosystème vivant et harmonieux

La digitalisation offre encore des perspectives considérables, mais nous ne remplacerons jamais le contact direct avec nos clients. Bien au contraire. Leur être utile, c'est donc aussi équiper systématiquement nos collaborateurs d'outils numériques de suivi et de gestion. Libérés de tâches à faible valeur ajoutée, le temps qu'ils consacrent à la relation client s'en trouve valorisé. Apporter plus de services, c'est également faciliter le quotidien des occupants avec des offres intégrées dans nos résidences : conciergerie, chambres d'hôtes, locaux communs (librement mis à disposition pour une réception ou du fitness, par exemple), commerces de proximité, nouvelles mobilités... Et nous développons aussi l'économie du partage avec des tiers-lieux, des jardins partagés ou des résidences intergénérationnelles. Sans oublier notre récent service d'aide au déménagement.



**87 %**

du chiffre d'affaires réalisé avec nos clients particuliers, +13 % vs 2016

**21.460**

logements vendus à des primo-accédants en 10 ans, soit 75 % de nos ventes en résidences principales

**1<sup>er</sup>**

partenaire des bailleurs sociaux : 24 % de logements neufs sociaux dans la production de Nexity

(1) Lire page 55.

(2) Lire page 25.



# URBAGREEN

NOUVEAUX USAGES – SERVICES ET ESPACES ADAPTÉS  
ROMAINVILLE (93) – 500 LOGEMENTS

Avec ses jardins, ses placettes, ses services de proximité et de mobilité, et bien sûr ses logements, Urbagreen n'est pas un projet comme les autres. Accompagnant la mutation d'une ancienne zone industrielle, éloignée du centre-ville, Nexity y réinvente la densité urbaine avec une offre de logements particulièrement variée. À la fois haute et basse, et conçue extrêmement précise aux besoins des occupants en prenant en compte tous les usages possibles de l'habitat : les appartements répondent avec modularité à toutes les typologies familiales ; les surfaces privées, optimisées et évolutives, proposent des espaces lumineux et de beaux volumes : elles sont surtout « augmentées » avec des tiers-lieux innovants et pratiques adaptés à de nouveaux modes de vie (co-living, jardins partagés et autopartage...), donnant parfois lieu à des évolutions surprises, comme cet espace de co-working devenu un espace de travail collectif pour les collégiens et les lycéens de la résidence. Pour plus de convivialité et de services, un régisseur est également présent, simplifiant l'organisation de la vie de la résidence (mise en relation avec des services de pressing, de baby-sitting, réception des colis, recommandés...).

À Romainville, Nexity vient de concevoir et donner naissance à un quartier à part entière, à la fois innovant, écologique, convivial, tourné aussi bien vers la ville que vers la nature.

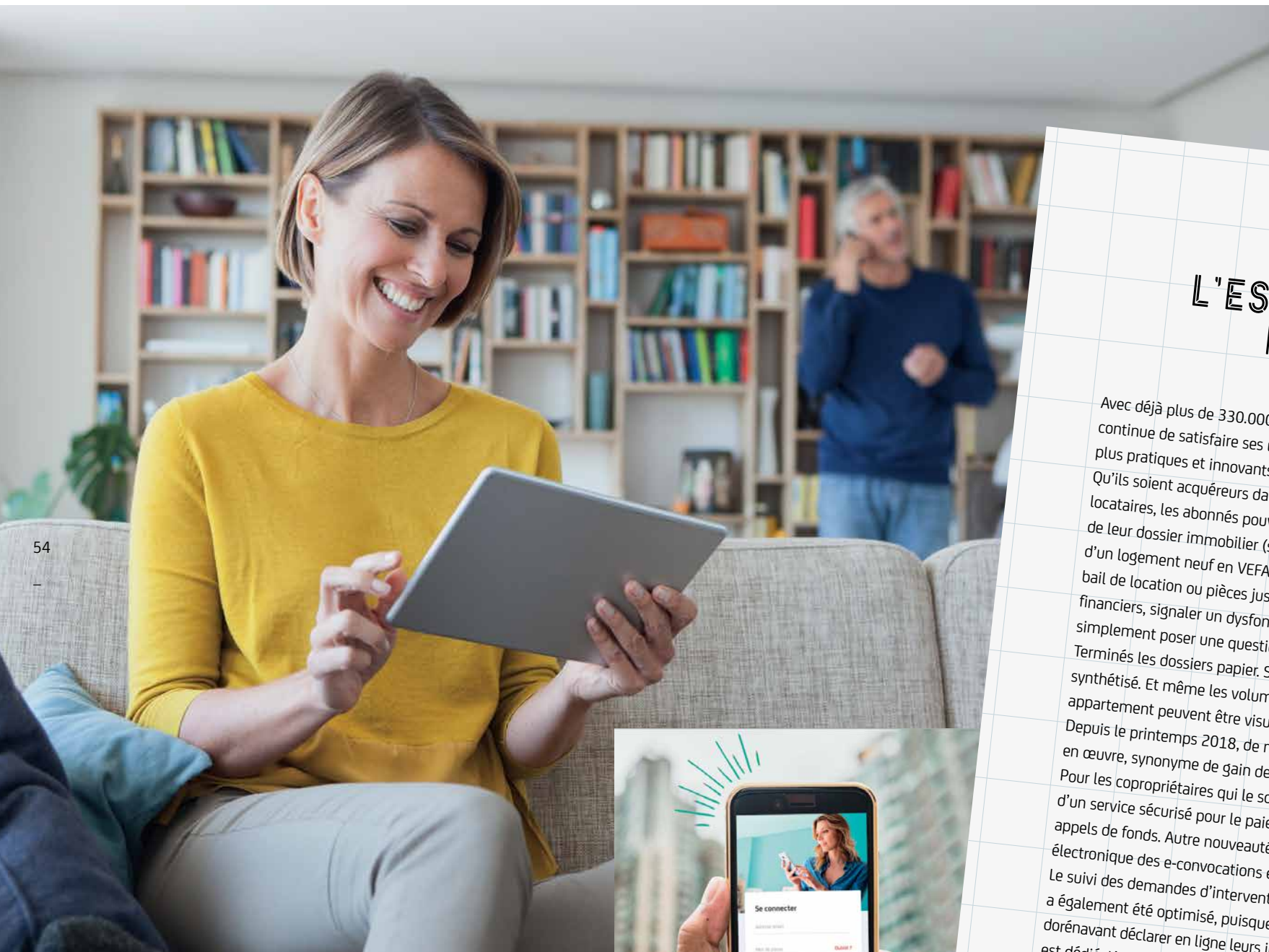
**LIVRAISON :**  
octobre 2017

**ARCHITECTE :**  
Agence TVK / Paysagiste :  
Agence Laurence Jouhaud

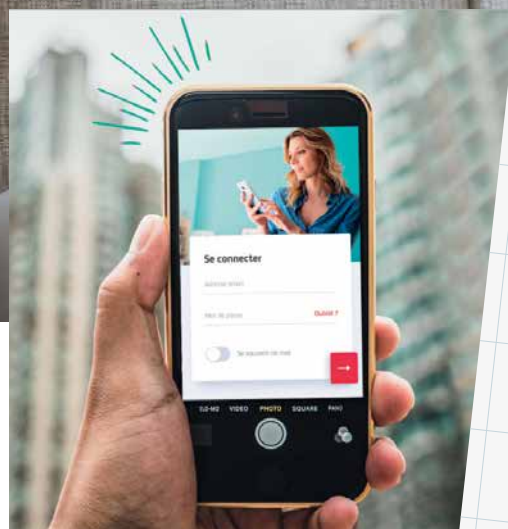
**LES + D'URBAGREEN**  
**Une résidence co-conçue** avec les futurs habitants (tables rondes, observation des usages et prise en compte des besoins)  
**Des terrasses en cascade**, une vue dégagée et un accès direct à une butte paysagère, une place conviviale et ensoleillée, une salle de fitness, un jardin potager partagé, une chambre d'hôtes, un espace de co-working, une crèche, une maison médicale...  
**Une haute performance énergétique**, gage d'une isolation renforcée et d'économies d'énergie en matière de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage.

Preuve  
par l'exemple





+ de 330.000  
abonnés



## 2017-2018 : L'ESPACE PRIVÉ CLIENT INNOVE ENCORE

Avec déjà plus de 330.000 abonnés, l'Espace Privé Client MyNexity.fr continue de satisfaire ses utilisateurs avec des services toujours plus pratiques et innovants.

Qu'ils soient acquéreurs dans le neuf, copropriétaires, bailleurs ou locataires, les abonnés pouvaient déjà y retrouver en ligne l'ensemble de leur dossier immobilier (suivi des appels de fonds pour l'achat d'un logement neuf en VEFA, contrats de syndic ou de gestion locative, bail de location ou pièces justificatives...), suivre leurs comptes financiers, signaler un dysfonctionnement dans la copropriété ou tout simplement poser une question directement à leur contact Nexity. Terminés les dossiers papier. Sur MyNexity.fr, tout est classé et synthétisé. Et même les volumes et aménagements de leur futur appartement peuvent être visualisés grâce au configurateur 3D.

Depuis le printemps 2018, de nouvelles fonctionnalités ont été mises en œuvre, synonyme de gain de temps en toute sécurité des données. Pour les copropriétaires qui le souhaitent, l'espace client s'est doté d'un service sécurisé pour le paiement en ligne des charges ou des appels de fonds. Autre nouveauté, la réception par lettre recommandée électronique des e-convocations et e-PV d'Assemblée générale.

Le suivi des demandes d'intervention suite à une déclaration d'incident a également été optimisé, puisque les fournisseurs sollicités peuvent dorénavant déclarer en ligne leurs interventions dans un espace qui leur est dédié. L'ensemble des informations (ordre de service, date d'intervention, statut...) est ensuite transféré en temps réel aux gestionnaires et clients concernés pour une meilleure lisibilité du traitement des demandes en toute transparence.

Et pour simplifier encore la vie des utilisateurs, MyNexity.fr est aujourd'hui disponible en version mobile sur IOS et Android. Cette application souligne une fois de plus notre volonté de répondre de manière pragmatique et efficace aux usages réels de nos clients.

### LES + DE MyNexity.fr

- Une nouvelle version mobile, encore plus pratique et plus proche des besoins des clients
- Un dossier 100 % dématérialisé en faveur du zéro papier
- Un espace de paiement sécurisé en ligne
- La possibilité de recevoir des courriers importants par lettre recommandée électronique
- Une interconnexion du client avec son agence Nexity (Connect'in) et ses fournisseurs (Espace Privé Fournisseur)

Preuve  
par l'exemple

# ÊTRE UTILE POUR LE CLIENT ENTREPRISE

Particulier **Entreprise** Collectivité Interne Société

NOUS SOMMES AUJOURD'HUI PASSÉS D'UN MODÈLE DE L'OBJET À UN MODÈLE DE SERVICE. ATTENTIF AUX NOUVEAUX USAGES, NEXITY LIVRE À SES CLIENTS ENTREPRISES BIEN PLUS QU'UN ESPACE DE TRAVAIL, UN HÔTEL OU UNE PLATEFORME LOGISTIQUE. NOUS LES ACCOMPAGNONS DANS L'ÉVOLUTION DE LEURS MODES D'ORGANISATION ET L'EXPLOITATION DE LEURS BUREAUX.

## Des espaces adaptés aux nouveaux modes de collaboration

Nexity imagine pour son Client Entreprise de nouvelles façons d'occuper les mètres carrés en lui proposant des espaces adaptés à sa stratégie de développement. Le projet immobilier est ainsi au service du projet d'entreprise, avec notamment des lieux de vie professionnels dédiés au travail collaboratif. Nous accompagnons les entreprises dans l'émergence de nouveaux modes de travail, favorisant l'échange, le mode projet ou

le travail nomade. Les bureaux, plus flexibles, plus ouverts, adoptent les codes des tiers-lieux et garantissent une plus grande mobilité des équipes. Les surfaces vacantes sont repensées, comme les restaurants d'entreprise conçus comme des espaces hybrides pouvant accueillir des réunions, des séminaires, des ateliers de travail, ou des espaces de rencontre conviviaux.

## L'immeuble de bureaux, nouveau centre de services

Ces transformations nécessitent une définition anticipée des usages pour chaque espace. Elles supposent aussi de penser, avant tout, aux occupants de ces immeubles : les collaborateurs. Notre approche, inspirée de l'univers hôtelier, est donc clairement centrée sur l'expérience client. Le bureau n'est plus un simple lieu de travail. Il est devenu un lieu de vie où s'expriment des attentes auparavant limitées à la sphère privée : confort, bien-être, services de restauration, qualité de l'accueil et des connexions (notamment avec le li-fi, l'Internet

...

**1<sup>er</sup>**  
opérateur de bureaux en bois avec 40.000 m<sup>2</sup> livrés depuis 2011 et plus de 80.000 m<sup>2</sup> supplémentaires sous promesse

**11,3**  
millions de m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires sous gestion

**402**  
millions d'euros de prises de commandes en 2017 en Immobilier d'entreprise



## IMMOBILIER D'ENTREPRISE LA RÉVOLUTION NUMÉRIQUE EST EN MARCHÉ

MODÉLISATION – EXPLOITATION DURABLE – VISITES IMMERSIVES

Le digital transforme à la fois la façon dont on conçoit, aménage, et gère et dont on accompagne nos clients dans leurs choix et leurs arbitrages. C'est un formidable levier de performance, à condition bien sûr que l'utilisateur reste toujours au cœur de toute notre démarche.

**BIM#** Impliquant l'ensemble des acteurs – maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage et entreprises –, la modélisation des données bouleverse la façon de concevoir un projet immobilier et de le construire. Au-delà de la maquette générée par le BIM<sup>(1)</sup>, et grâce à son caractère collaboratif, elle permet à terme une exploitation du bâtiment qui n'a jamais été aussi durable. Grâce à la réutilisation des mêmes données, il est notamment possible d'optimiser la maintenance technique, la gestion des espaces et des services à l'occupant. Conscient des opportunités incroyables que cela représente, Nexity travaille en BIM sur toutes les nouvelles opérations d'Immobilier d'entreprise.

**SALLE CONNECT#** Pour éclairer leurs décisions, les investisseurs et les dirigeants, clients ou prospects, ont besoin d'aide à la projection facilitant notre compréhension de l'ensemble des paramètres et des solutions possibles : Nexity Conseil et Transaction a créé pour eux Connect'. Cette salle immersive et interactive leur permet de visualiser l'ensemble des opportunités et contraintes d'un territoire et d'un marché, puis de matérialiser l'offre tertiaire répondant au cahier des charges par une visite immersive des actifs (mesure d'impact sur le temps de transport des salariés, modélisation d'aménagement intérieur, etc.). Nexity les aide ainsi à déterminer la stratégie immobilière qui leur correspond.

**CONNECT'** c'est un solide écosystème de partenaires, composé de start-up et entreprises françaises : EMOTIC (parcours de l'expérience client et écrans tactiles), ou REALIZ3D (visites 3D immersives compatibles BIM et configurateur automatique d'aménagement d'espace respectant les données techniques du site – REALPLANNER®).

(1) Building Information Modeling, modélisation des données du bâtiment (en français).

Preuve par l'exemple

# ÊTRE UTILE POUR LE CLIENT COLLECTIVITÉ

Particulier    Entreprise    **Collectivité**    Interne    Société



✓ Opération Canopy au Pré-Saint-Gervais (93)  
Livraison au 4<sup>e</sup> trimestre 2018  
Architecte : Philippe Chiambaretta

...

par la lumière), éclairage circadien, tiers-lieux dédiés au sport, aux crèches d'entreprise, à l'innovation... Nexity conçoit ses bureaux comme de véritables « centres d'affaires » dotés de services de qualité, témoins de l'attractivité et de l'image des entreprises qui les occupent. C'est pourquoi nous orientons nos choix d'implantation dans des quartiers mixtes et bien desservis pour limiter les temps de transport, notamment en Île-de-France, et offrir un environnement de travail agréable.

## Optimiser l'usage des bâtiments

L'immeuble de bureaux est devenu le témoin de l'engagement RSE des entreprises. Performance environnementale, réappropriation des espaces extérieurs, maîtrises des charges d'équipement et de fonctionnement... Nexity guide ses clients dans tous leurs projets d'optimisation. Nous conduisons en moyenne plus de 100 plans de rénovation énergétique par an, dont des opérations de réhabilitation lourde (près de 400.000 m<sup>2</sup> depuis 2000). 100 % des bureaux livrés en 2017 en Île-de-France (40.700 m<sup>2</sup>

– hors Ywood et Téréneo) sont certifiés HQE (niveau très bon ou exceptionnel) et 80 % ont atteint un niveau de performance RT 2012 – 30 %. Pour notre Client Entreprise, une meilleure compréhension et maîtrise de ses charges est capitale. Nous sommes là pour lui. Nous avons mis en œuvre le premier contrat de garantie des charges d'exploitation en France avec l'immeuble de L'Oréal à Clichy-la-Garenne : cette offre est en plein développement dans nos métiers de property management. Et deux de nos immeubles sont à ce jour équipés de solutions « energy management » (suivi et gestion à distance de l'énergie).



Nos clients entreprises sont tous différents.

Pas question de déployer une offre standardisée!

**FORTEMENT ENGAGÉ DANS LA RÉOLUTION DES PROBLÉMATIQUES URBAINES, NEXITY DÉVELOPPE AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES DES PARTENARIATS ÉTROITS ET DURABLES. SON IMPLANTATION ÉQUILIBRÉE – EN RÉGION ET EN ÎLE-DE-FRANCE – LUI ASSURE UNE EXCELLENTE CONNAISSANCE DES RÉALITÉS DU TERRAIN ET DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS : AMÉNAGEURS, COLLECTIVITÉS, ÉTABLISSEMENTS PUBLICS OU GRANDS PROPRIÉTAIRES FONCIERS.**

## Créer ou réinventer des quartiers entiers

Alors que les demandes des collectivités en matière de projets immobiliers ou urbains se complexifient, Nexity est, à ce jour, l'un des seuls acteurs de l'immobilier en France à pouvoir leur apporter une réponse complète et répondre à des opérations de plus en plus complexes. Cette stratégie de globalisation, propre aux ensembles, est pour nous un élément fort de différenciation. Déjà positionnés sur de grands projets en matière de densité urbaine, de préservation des territoires, de requalification, de renouvellement urbain, ou de redynamisation des centres-villes, nous avons gagné en 2017 deux projets dans le cadre d'Inventons la Métropole du Grand Paris.

## Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des projets

Être utile aux collectivités, c'est aussi créer des espaces de vie et de la mixité sociale en mêlant des activités économiques aux différentes typologies de logements (logements en accession, sociaux ou en résidence gérée...). Nous veillons à rendre les territoires plus intégrés au reste de la ville, avec une programmation globale qui garantit une mixité fonctionnelle sur toutes nos opérations de développement urbain. Nous encourageons aussi les mobilités douces et collaboratives, ou réduisons les besoins de déplacement.

## Co-concevoir avec la collectivité... et les usagers

Vote des riverains à Nantes (44) pour choisir les œuvres de « street art » qui seront exposées dans le hall de l'immeuble, co-conception des parties communes à Saint-Denis (93), Nexity fait évoluer les modalités de concertation avec les collectivités locales au profit d'une démarche de co-construction active (ateliers itératifs, tables rondes...). Nous travaillons aussi à l'appropriation des projets par les riverains bien avant leur finalisation. Comme sur le chantier de la future tour végétale à Nantes.

...

...

## Préserver les territoires pour une ville durable et intelligente

En tant que partenaire durable, nous réfléchissons, avec et pour les collectivités, aux grands enjeux de demain. Nous anticipons la place de la voiture, imaginons de nouvelles solutions numériques pour des quartiers mixtes et intelligents, et commençons à concrétiser des projets de grande hauteur. Rénovation énergétique, énergies renouvelables, biodiversité, projets de végétalisation pour éviter les îlots de chaleur, éco-quartiers,

chantiers propres, dépollutions et requalification de friches industrielles, mais aussi baisse des consommations d'énergie à l'échelle d'un quartier, notre expertise en matière de préservation des territoires et de performance environnementale est aujourd'hui complète. À l'image de cette ferme urbaine à Colombes (92), de ce système de récupération de l'eau de pluie à Solliès-Pont (83), ou de cette chaufferie collective alimentant 1.200 logements à Lingolsheim (67). Ces actions témoignent de la forte imprégnation de la culture et de la spécificité des territoires dans notre façon d'accompagner les collectivités.

**1<sup>er</sup>**  
opérateur privé pour les opérations de rénovation urbaine en France

**588.500 m<sup>2</sup>**  
en portefeuille à travers l'activité d'ensemblier urbain de Villes & Projets

**57 M€**  
de Land Bank <sup>(1)</sup>



Preuve par l'exemple

(1) Représente le montant des opérations où le Groupe a acquis une charge foncière avant l'obtention d'un permis de construire et, le cas échéant, des autorisations administratives, exprimé en montant comptabilisé dans le besoin en fonds de roulement de l'activité de Villes & Projets.



## HYPE PARK

QUARTIER DE LA CARTOUCHERIE À TOULOUSE (31) – URBANISME DE PROJET  
3.100 LOGEMENTS

Inventer la ville de demain suppose de penser l'urbanisme autrement et de concevoir pour et avec les collectivités, non pas les projets les mieux-disants, mais ceux qui sont les plus adaptés au lieu, à son histoire, aux gens, à leurs besoins et à la ville que l'on veut pour demain. Pour cela, il est devenu indispensable de travailler différemment – et bien plus en amont – avec les différents acteurs impliqués (architectes, aménageurs, habitants...). L'éco-quartier de la Cartoucherie à Toulouse est l'incarnation de cet « urbanisme de projet », alliant des ambitions fortes : transition écologique, innovation sociale, coopération économique, dynamisme culturel et artistique. Autour des anciennes halles reconverties en espace culturel, sportif, gastronomique et ludique, La Cartoucherie accueillera à terme 3.100 logements, 10.000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité et 90.000 m<sup>2</sup> d'activités et de bureaux. Dès septembre 2018, un groupe scolaire avec une école maternelle, une école primaire et une crèche verront également le jour. Déjà fortement ancré sur le territoire toulousain, Nexity mène la réhabilitation de ce quartier dont le programme Hype Park est devenu emblématique en matière de mixité sociale et intergénérationnelle avec des logements libres vendus à prix maîtrisés, des logements sociaux et une résidence étudiants.

**COMMERCIALISATION :**  
juin 2017

**TERRAIN**  
de 33 hectares, libéré par le départ de GIAT Industrie

**30 %**  
de logements locatifs sociaux,  
**15 %**  
en accession sociale à la propriété  
et **10 %**  
de logements à coûts maîtrisés.

**ARCHITECTE :**  
Architectes Singuliers

**PARTENAIRES :**  
les urbanistes Alain Marguerit et Bernard Paris.



# ÊTRE UTILE POUR LE CLIENT INTERNE

Particulier   Entreprise   Collectivité   **Interne**   Société

EN S'ENGAGEANT EN JANVIER 2017 DANS UNE APPROCHE CENTRÉE SUR LE CLIENT ET L'EXPÉRIENCE UTILISATEUR, NEXITY A ENTAMÉ UNE POLITIQUE DE TRANSFORMATION INTERNE GARANTISSANT LA CROISSANCE DURABLE DU GROUPE. LE COLLABORATEUR – CLIENT INTERNE – EST AU CŒUR DE CETTE MUTATION.

Parce que les usages et les attentes à l'égard de la ville, des logements et des bureaux évoluent, Nexity a posé les bases de sa nouvelle organisation. Objectif : préparer la transformation de ses métiers en accompagnant les équipes vers une nouvelle culture. Et quelle meilleure approche que de vivre les transformations à l'œuvre pour mieux appréhender les enjeux de l'expérience utilisateur ? Nexity a développé au sein de ses implantations et de son siège de nouveaux services pour ses collaborateurs, à la fois pour leur proposer

un environnement de travail agréable, mais aussi pour leur permettre de tester en avant-première les outils et services que Nexity propose à ses Clients Particulier et Entreprise.

## Le collaborateur, un client comme les autres...

Partout, les initiatives se multiplient : autopartage et parkings partagés, aide à la parentalité avec les crèches Babilou, service de conciergerie digitale avec One Conciergerie, service de téléconsultation médicale, gestion connectée de l'immeuble ou encore le li-fi... Les collaborateurs ont aussi l'opportunité d'expérimenter de nouveaux espaces, comme au siège parisien la salle de réunion bioclimatique installée au cœur des terrasses végétalisées ou les nouveaux aménagements du restaurant d'entreprise en libre accès pour travailler, échanger, recevoir, en dehors des heures de déjeuner.

...

**8,2**  
années d'ancienneté  
en moyenne

**5,2 M€**  
en actions de formation

**78 %**  
des collaborateurs  
recommandent Nexity

Plus de **75 %**  
des collaborateurs sont  
des lecteurs réguliers  
de Nexity Live (lire  
page 64) et près de  
1/3 interagissent  
avec la plateforme



**CRÉATIVITÉ ET CULTURE DE L'INNOVATION**

PERFORMANCE – CRÉATIVITÉ – MÉTHODES DISRUPTIVES  
– MODE START-UP

Les meilleures solutions et les plus beaux projets sont toujours le fruit d'une intelligence collective. À travers une ouverture vers des méthodes de travail disruptives toujours plus collaboratives et des partenariats avec des start-up prometteuses, Nexity développe une culture de l'innovation ambitieuse, où tout devient possible.

**La Fabrique by Nexity#** Gagner en agilité pour décloisonner les modes de travail, privilégier la transversalité, libérer la créativité, renforcer une culture d'innovation centrée client... tout cela s'apprend ! Autour d'ateliers pilotes sur le Lean start-up, le Design thinking ou la facilitation, nos managers y expérimentent de nouvelles façons de collaborer. Depuis son lancement en juin 2017, ces formations ont déjà permis de lancer 10 chantiers prioritaires au sein du Groupe. Un programme prometteur déjà très apprécié des collaborateurs.

**L'incubateur interne Startup Studio Nexity#** Dans un monde en mouvement, la créativité et l'agilité sont nos meilleurs atouts. Avec cet incubateur interne, Nexity donne la possibilité à ses collaborateurs de lancer leurs propres projets innovants... en moins de quatre mois. En s'appuyant sur les codes de réussite des start-up : penser vite, agir vite. Car le marché n'attend pas. Foisonnement d'idées et d'énergies, le Startup Studio, qui prévoit de soutenir 10 projets par an, a déjà permis le lancement de deux nouveaux services en quelques semaines. Plusieurs autres vont se déployer très rapidement.

Preuve  
par l'exemple



...

### ... nomade, formé et connecté

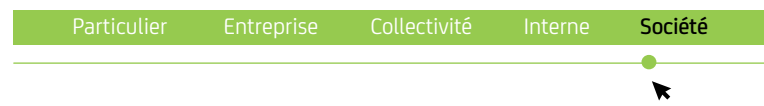
Ces transformations président à l'émergence de nouvelles façons de travailler. Le travail nomade et le mode collaboratif sont favorisés. Depuis début 2018, le télétravail est proposé à tous, et le flex office, y compris pour les directeurs, est en cours de déploiement. Depuis juin 2016, Nexity a également franchi une nouvelle étape de sa révolution digitale. Après avoir équipé ses collaborateurs de tablettes-PC dans le cadre de son projet « Tous connectés », le Groupe a lancé Nexity Live, une plateforme interne collaborative digitale favorisant la transversalité des échanges et une posture collaborative plus affirmée. Pour réussir notre mutation, nous devons aussi apprendre à développer et tester rapidement nos innovations. Sur un mode mêlant agilité et créativité, les équipes apprennent à travailler de façon transversale et pluridisciplinaire au service d'un projet et non plus uniquement d'une entité. L'initiative, l'intraprenariat et l'innovation sont aussi soutenus à travers de nombreux projets, tels que La Fabrique by Nexity<sup>(1)</sup>, le Nexity Lab<sup>(2)</sup>, le Startup Studio<sup>(3)</sup> ou encore le programme NEXT<sup>(4)</sup>.

### Tous engagés dans la croissance du Groupe

Être un acteur de référence de l'immobilier, c'est aussi être un employeur exemplaire qui garantit une rétribution équitable de la performance individuelle et collective (programmes d'intéressement et de participation), tout en préservant la solidarité. En 2017, trois contrats seulement ont nécessité une réévaluation pour garantir l'équité des salaires entre les hommes et les femmes à compétences équivalentes. Mais nous restons vigilants. Avec 92 % de CDI au sein du Groupe, et plus aucun salaire limité au SMIC à horizon 2020, Nexity privilégie une relation de long terme avec ses 7.000 collaborateurs. Et pour donner du sens à l'engagement de chacun, l'actionariat salarié est systématique depuis 2015. 16 % de notre capital est détenu par les collaborateurs (12,4 % par Alain Dinin, New Port, les autres managers membres du concert, et 3,6 % par le FCPE et les autres salariés – au 31 décembre 2017).



# ÊTRE UTILE POUR LA SOCIÉTÉ



**LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE A FORTEMENT ÉVOLUÉ CES DERNIÈRES ANNÉES ET MET SOUS TENSION LES ACTEURS DU MARCHÉ. LES ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE STIMULENT L'INNOVATION ET REPRÉSENTENT UN VÉRITABLE FACTEUR DE PROGRÈS.**

À la convergence des besoins de tous ses Clients – Particulier, Entreprise, Collectivité, Interne – Nexity, acteur de la vie urbaine et du mieux-vivre ensemble, crée de la valeur pour l'ensemble de la société. Préserver et développer les territoires, créer et aménager des lieux de vie mixtes et attractifs, accompagner les nouveaux modes de collaboration au sein de l'entreprise à travers des bureaux innovants, répondre aux besoins



en logement et services de toutes les populations, des plus jeunes aux plus âgés, qu'ils soient locataires, primo-accédants ou investisseurs... Les interventions de Nexity s'inscrivent sur toute la chaîne de création de valeur de l'immobilier.

### Pour des quartiers et des logements désirables

Bien plus qu'un expert du logement, Nexity se distingue par son engagement et son implication dans le mieux-vivre ensemble, en apportant une solution à toutes les situations de vie. Avec Nexity, les questions d'urbanisme font place à celles d'urbanité... car la ville est un tout, et l'homme en est le premier utilisateur et bénéficiaire. Nous ne pensons plus à l'échelle d'un lot, mais de tout un territoire. Pour faciliter la vie des aidants, Nexity a incubé « Allô Gaspard », un service en ligne innovant qui leur permet de trouver rapidement des solutions à leurs problèmes (administratifs, financiers, aides à domicile, équipements...). Pour favoriser le lien social et l'économie du partage, nous reconstituons des jardins ouvriers, optimisons les espaces en multipliant les usages possibles, nous assurons la mixité fonctionnelle des quartiers au sein desquels nous intervenons (commerces + logement + tertiaire), nous créons une unité et une fierté d'appartenance dans nos résidences ou nos bâtiments.

65

64

(1) Lire page précédente.  
 (2) Concentré d'innovation au siège parisien de Nexity.  
 (3) Lire page précédente.  
 (4) Programme de développement professionnel qui accompagne les potentiels Nexity, provenant de tous les métiers du Groupe. Il mobilise une nouvelle promotion chaque année sur des sujets permettant d'accélérer la transformation de Nexity.

...



✓ Maraîchage biologique en chantier de réinsertion à Besançon (25) lors des journées de mécénat de compétences Nexity (sept. 2017)

...

### Des projets responsables et durables

Pour lutter contre le réchauffement climatique, nous développons les nouvelles mobilités et privilégions les circuits de circulation douce. Nous luttons aussi contre l'obsolescence des bâtiments en anticipant les futurs usages d'un actif, pour lui donner une autre vie. Les acteurs de l'économie circulaire sont impliqués dans nos projets de requalification urbaine pour garantir le recyclage et la réutilisation des matériaux. Nous développons également des modèles prédictifs d'économie d'énergie pour tous nos clients. En 2017, nous avons débuté 60 programmes avec la Charte Chantier éco-responsable de Nexity. Nous imaginons aussi des programmes immobiliers mixtes pour limiter l'étalement urbain et le bilan carbone des villes, avec des distances plus courtes.

### 1 emploi Nexity = 11 emplois soutenus

Sur la base des données 2015, chaque emploi direct au sein de Nexity soutient 11 emplois à l'échelle nationale, soit un total de près de 71.000 emplois à l'échelle de l'Hexagone :

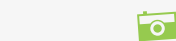
- 6.000 emplois directs (groupe Nexity en France)
- + 33.000 emplois indirects, via la chaîne de fournisseurs de Nexity, grâce à nos 2,9 Mds d'euros d'achats annuels ;

- + 32.000 emplois induits, soutenus par la consommation des salariés du Groupe et de ses fournisseurs, ou leurs dépenses d'administrations publiques liées aux impôts et aux taxes dont ils s'acquittent. La dynamisation de l'emploi sur les territoires de notre Client Collectivité est essentielle à nos yeux. C'est pourquoi nous appliquons aussi des clauses d'insertion professionnelle dans nos chantiers, comme cela est prévu en zone ANRU. Avec 20.952 logements neufs vendus en France, 890.000 lots gérés (gérance et syndic) et 402 M€ de prises de commandes en Immobilier d'entreprise en 2017, Nexity contribue fortement à l'activité économique française.

### L'immobilier de demain se prépare aujourd'hui

Grâce à notre CRM<sup>(1)</sup>, nous collectons des données pour rendre le logement, le quartier et la ville plus intelligents. En permanence, nous sommes attentifs aux tendances émergentes, aux mutations en cours, aux aspirations de nos clients, pour être en mesure d'anticiper, d'innover et inventer la ville du futur.

(1) CRM : outil de gestion de la relation client qui optimise le traitement et l'analyse des données relatives aux clients et prospects.



## ÎLOT MAGELLAN

ZAC DE L'ARC SPORTIF – COLOMBES (92)

Densité urbaine adaptée – Empreinte écologique maîtrisée  
Attractivité & mieux-vivre ensemble – Mixité urbaine

À deux pas du parc Lagravère, situé en bord de Seine, et d'équipements sportifs prestigieux (stade Yves-du-Manoir, site olympique retenu pour les Jeux Olympiques de Paris 2024). Le quartier de la ZAC de l'Arc Sportif entame sa mutation vers un projet mixte au cadre privilégié, et dans le respect de la mémoire du lieu. L'îlot, accueillera, d'ici à 2021, 750 logements aux formes variées et 1.000 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble, répartis sur six îlots (50.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher). Outre sa dimension sociale (mixité des fonctions urbaines, logements sociaux à hauteur de 20 %...), l'îlot Magellan se distinguera par l'exemplarité de sa haute performance énergétique et de sa démarche environnementale globale. Le projet s'inscrit notamment dans une logique d'économie circulaire : l'opération de déconstruction et de construction favorisera le réemploi, le recyclage et la valorisation des matériaux in situ ou, à défaut, la valorisation dans d'autres filières. De même, la réutilisation des déblais sur site sera optimisée, en fonction de la qualité des terres excavées. Les immeubles nouvellement construits seront éco-conçus, afin d'en optimiser l'empreinte environnementale tout au long de leur cycle de vie. Colombes est à ce titre le site pilote pour Nexity en matière d'économie circulaire.

**LANCEMENT COMMERCIAL PRÉVU :**  
mi-juin 2018

**LIVRAISON PREMIÈRE TRANCHE :**  
1<sup>er</sup> semestre 2021

**ARCHITECTES :**  
Atelier Castro Denissof & Associés et Ilmelgo

### LES AMBITIONS DU PROJET

- Haute performance énergétique
- Énergies renouvelables
- Économie circulaire
- Charte Chantier éco-responsable
- Nature en ville
- Agriculture urbaine
- Gestion des eaux pluviales
- Sport et mobilité



Preuve par l'exemple

# IMPULSER L'AVENIR GRÂCE À UNE GOUVERNANCE AGILE ET RESPONSABLE

---

Au service de la croissance et de la performance de nos activités, notre gouvernance pilote la transformation du Groupe pour faire de Nexity une plateforme de services à l'immobilier innovante et engagée.

LE COMITÉ EXÉCUTIF



— De gauche à droite

**Julien Carmona**  
Directeur général délégué,  
chargé du Client Interne

**Véronique Bédague**  
Directeur général adjoint,  
chargé des Clients Entreprise  
et Collectivité

**Alain Dinin**  
Président-Directeur général

**Frédéric Verdavaine**  
Directeur général délégué,  
chargé du Client Particulier

**Jean-Philippe Ruggieri**  
Directeur général délégué,  
chargé du Client Particulier

## UNE ORGANISATION INNOVANTE POUR IMPULSER LA TRANSFORMATION



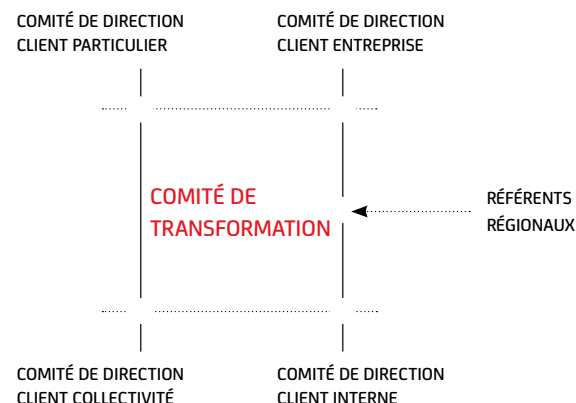
**PORTÉE PAR UN ACTIONNARIAT ÉQUILIBRÉ ET DIVERSIFIÉ, LA GOUVERNANCE SERT LA RÉUSSITE ET LA CROISSANCE À LONG TERME DE NEXITY.**

**PRÉSIDÉES PAR ALAIN DININ, TROIS INSTANCES PILOTENT ET ACCOMPAGNENT LE PROJET DE TRANSFORMATION DU GROUPE : LE COMITÉ EXÉCUTIF, LE COMITÉ DE TRANSFORMATION ET LE « CLUB 100 ».**

L'instance de Direction générale, de pilotage et d'arbitrage de Nexity est le **Comité exécutif** et regroupe, autour d'Alain Dinin, Véronique Bédague, Directeur général adjoint, chargé des Clients Entreprise et Collectivité ; Julien Carmona, Directeur général délégué, chargé du Client Interne, des finances, de la stratégie et du développement international ; Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général délégué, chargé du Client Particulier et des métiers de promotion ; et Frédéric Verdavaine, Directeur général délégué, chargé du Client Particulier et des métiers des Services immobiliers aux particuliers. Il se réunit une fois par semaine.

En prolongement du Comité exécutif, un **Comité de transformation** a été créé en 2017, qui regroupe les membres des Comités de direction des différents pôles clients (Client Particulier, Client Entreprise, Client Collectivité, Client Interne). Ce Comité est dédié au pilotage et au suivi de la transformation du Groupe et des principaux projets stratégiques qui y contribuent. Il inclut également les 9 **référénts régionaux**, qui assurent (sur une base régionale et transverse) les mêmes missions d'appui à la transformation du Groupe. Il se réunit une fois par trimestre.

Enfin, le **« Club 100 »** rassemble les principaux dirigeants, opérationnels et fonctionnels, de Nexity. Il se réunit au moins deux fois par an. Il est informé des évolutions du Groupe et est associé à la définition de la stratégie. Nexity, qui développe une politique volontariste d'amélioration de l'accès des femmes aux instances dirigeantes, a décidé de se doter d'un indicateur portant sur la proportion de femmes dans ce « Club 100 ». Cette proportion qui était de 23 % en 2016 a atteint 28 % fin 2017. L'objectif est de 35 % à horizon 2020.



## UN GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ADAPTÉ ET EN LIGNE AVEC LES MEILLEURES PRATIQUES

### Un Conseil d'administration au service de l'ambition de Nexity

Composé de 10 administrateurs dont un représentant des salariés, le Conseil d'administration détermine les orientations stratégiques du Groupe. Il est également assisté dans ses travaux par 2 censeurs et par le représentant du Comité d'entreprise. Le Conseil s'est réuni 8 fois en 2017 avec un très bon taux d'assiduité de 94 %. Sa composition, riche en termes de compétences et d'expériences, présente un taux de féminisation de 44 % conforme aux dispositions du Code Afep-Medef auquel le Groupe se réfère.

### Une politique de rémunération du mandataire social totalement maîtrisée

En ligne avec les bonnes pratiques de gouvernance, la rémunération d'Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity, comprend une part fixe, une part variable annuelle et une part variable pluriannuelle (sur trois ans). La rémunération variable

représente près de 70 % de la rémunération totale. Elle est uniquement basée sur des critères quantitatifs objectifs liés à la performance du Groupe et est plafonnée. Alain Dinin a par ailleurs renoncé depuis 2006 à l'attribution de stock-options ou d'actions gratuites Nexity. Sa rémunération fixe et variable annuelle est restée totalement stable depuis 2010 (+0,2 %, à 2,0 millions d'euros) tandis que le résultat opérationnel courant a progressé sur la même période de 93 %.

### Un dialogue nourri avec nos investisseurs et partenaires financiers

Nexity veille à entretenir avec la communauté financière une relation de confiance et de proximité. En 2017, le Groupe a rencontré près de 400 investisseurs actionnaires ou non actionnaires, en France, en Grande-Bretagne, en Europe continentale, en Finlande ou en Amérique du Nord et a également participé à des rencontres axées sur la Gouvernance du Groupe.

**8** réunions du Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé

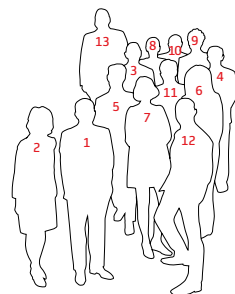
**56 %** d'administrateurs indépendants

**44 %** de femmes



## UN CONSEIL D'ADMINISTRATION IMPLIQUÉ AU SERVICE DE L'AMBITION DE NEXITY

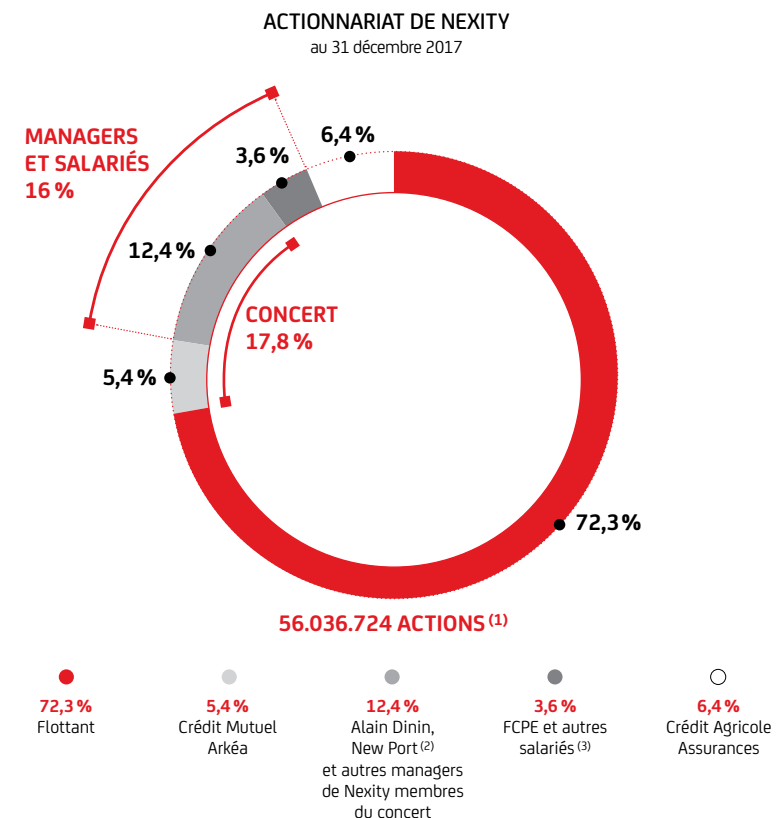
- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>1</b><br/><b>Alain Dinin</b><br/>Président-Directeur général,<br/>Président du Comité<br/>d'investissement</p>                            | <p><b>3</b><br/><b>Jean-Pierre Denis</b><br/>Administrateur</p>   | <p><b>7</b><br/><b>Agnès Nahum*</b><br/>Administrateur</p>                                    |
| <p><b>2</b><br/><b>Lucie Gendry*</b><br/>Vice-Présidente et<br/>Administrateur Référent<br/>Présidente du Comité<br/>d'audit et des comptes</p> | <p><b>4</b><br/><b>Charles-Henri Filippi*</b><br/>Président du Comité<br/>des rémunérations, des<br/>nominations et de la RSE</p> | <p><b>8</b><br/><b>Magali Smets*</b><br/>Administrateur</p>                                   |
| <p><b>5</b><br/><b>Jérôme Grivet</b><br/>Administrateur</p>   | <p><b>9</b><br/><b>Jacques Veyrat</b><br/>Administrateur</p>  | <p><b>11</b><br/><b>Pascal Oddo</b><br/>Censeur</p>   |
| <p><b>6</b><br/><b>Soumia<br/>Belaidi-Malinbaum*</b><br/>Administrateur</p>   | <p><b>10</b><br/><b>Bruno Catelin</b><br/>Administrateur<br/>représentant<br/>les salariés</p>                                    | <p><b>12</b><br/><b>Gérard Bayol</b><br/>Censeur</p>  |
|   |   | <p><b>13</b><br/><b>Benoît Chuquet</b><br/>Représentant unique<br/>du Comité d'Entreprise</p> |



\* Administrateur indépendant.

## — ACTIONNARIAT

### LES COLLABORATEURS ET MANAGERS PREMIERS ACTIONNAIRES DE NEXITY



(1) Dont auto-contrôle : 0 action (0%)  
 (2) New Port 6,3%  
 (3) Dont FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 : 2,8%

La volonté de Nexity d'associer ses collaborateurs, en tant qu'actionnaires, au résultat du Groupe et au partage de la valeur se traduit notamment par des attributions collectives d'actions gratuites et des augmentations de capital réservées aux salariés. Les managers et les collaborateurs du Groupe constituent le 1<sup>er</sup> actionnaire de Nexity, témoignant de leur attachement et de leur engagement sur le long terme. Source d'engagement et

de mobilisation, une augmentation de capital réservée aux salariés a été réalisée en 2017. Le Groupe dispose également du soutien de deux actionnaires de long terme, Crédit Agricole Assurances et Crédit Mutuel Arkéa, détenant respectivement 6,4% et 5,4% du capital. Le flottant représente 72% du capital et est composé principalement d'investisseurs institutionnels, majoritairement étrangers.



**CETTE ANNÉE, NOUS AVONS FAIT LE CHOIX D'UN RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ. CELUI-CI MET EN PERSPECTIVE LES RÉSULTATS ET RÉALISATIONS 2017 AVEC NOTRE STRATÉGIE ET NOTRE VISION PROSPECTIVE DE L'ENTREPRISE.**

Ce rapport annuel intégré s'inscrit dans la continuité des précédents rapports annuels et du rapport intégré 2016. Il confirme notre ambition stratégique de devenir une plateforme de services à l'immobilier et notre engagement d'être utile à nos Clients – Particulier, Entreprise, Collectivité, Interne et à la Société.

Il raconte la façon d'être de Nexity et l'évolution de nos métiers face aux grandes tendances économiques, sociétales, environnementales et de marché. Il synthétise notre stratégie et montre comment celle-ci est créatrice de valeur partagée.

**Cible**

Ce rapport s'adresse aux investisseurs et actionnaires de Nexity, et à l'ensemble de nos parties prenantes, en particuliers nos Clients – Particulier, Entreprise, Collectivité, Interne – et nos partenaires – élus, aménageurs, associations et représentants locaux, ONG, etc.

**Méthodologie et matérialité**

Ce rapport s'inspire du cadre de référence publié par l'International Integrated Reporting Council (IIRC). Il a été entièrement conçu selon un mode de pensée intégrée.

- Ce rapport a été conçu avec un groupe de travail composé de six « rédacteurs en chef » collaborateurs de Nexity, issus de différentes directions transverses et opérationnelles.
- Ceux-ci ont mené 15 entretiens auprès des membres de la Direction générale et d'experts Nexity. De manière collégiale, ils ont sélectionné les informations matérielles, en ont choisi les illustrations, et ont agencé la démonstration de la création de valeur de Nexity.



**Articulation avec les autres publications de Nexity**



**SITE INTERNET :**  
**Description :** toute l'information sur Nexity – nos produits et services immobiliers, notre profil et notre stratégie, nos actualités et résultats (financiers, opérationnels et RSE).  
**Cibles :** clients, collaborateurs, investisseurs, actionnaires, législateur, analystes financiers, associations.



**PRÉSENTATIONS INVESTISSEURS :**  
**Description :** résultats et performances de Nexity, notre stratégie, nos marchés et nos perspectives.  
**Cibles :** investisseurs, analystes financiers, actionnaires.



**DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017 :**  
**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'ensemble des informations sociales, environnementales, sociétales et relatives à la gouvernance.  
**Cibles :** investisseurs, analystes financiers, actionnaires, législateur.



**MATRICE DE MATÉRIALITÉ :**  
**Description :** cartographie des principaux enjeux RSE du Groupe, et notamment les neuf enjeux jugés prioritaires par nos parties prenantes : Nouveaux usages / Transparence et relation client / Éthique des affaires / Développement des compétences des salariés / Mixité fonctionnelle et accessibilité géographique / Accès au logement / Aménagement durable / Conception durable / Exploitation durable.  
**Cibles :** clients, collaborateurs, investisseurs, législateur, analystes financiers, associations.

**La démarche de conception et de production du Rapport annuel intégré a été pilotée par Blandine Castarède (Directeur de la communication et de la marque) et Julien Carmona (Directeur général délégué de Nexity).**

- Chefs de projet : Anne Gindt (Directrice adjointe RP et réseaux sociaux) et Domitille Vielle (Directrice des Relations investisseurs)
- Expert RSE : Valérie de Robillard (Directrice Responsabilité Sociale et Environnementale)
- Facilitateurs du projet : Géraldine Bop (Directrice adjointe des Relations investisseurs), Sophie Breton (Responsable de communication)

**Contact :** Blandine Castarède  
**Conception et réalisation graphique :** havas paris

**Crédits photo :** Vincent Bourdon (pp. 1 à 12, p. 18, p. 38, p. 46, p. 63) / Christophe Roué (pp. 28 et 29) / Christophe Valtin – UMLAUT (pp. 32 et 33) / Christophe Guilbaud (pp. 36 et 37) / Oufiflash (p. 57) / Frédéric Stucin (pp. 70 à 74) / Getty images / DR (pp. 24 et 25) Nexity (p. 66)

**Crédits architectes et urbanistes / paysagistes :** p. 15, Bordeaux Belvédère : architectes-urbanistes Güller + Güller, agence Hondelatte-Laporte et paysagiste Gross Max, GGau-A2studio – Evry, « Art de vivre », Brenac & Gonzalez / p. 28, Nice, « Palazzo Nice Méridia » : Cabinet Architecture-Studio / p. 32, La Défense : Franklin Azzi pour « Campus de l'Arche » et Louis Paillard pour « Skylight Campuséa Grande Arche » / p. 54, Urbagreen à Romainville : agence TVK, paysagiste : Agence Laurence Jouhaud / p. 58, Le Pré-Saint-Gervais, « Canopy » : Philippe Chiambaretta / p. 61, Toulouse, « Hype Park » : urbanistes Alain Marguerit et Bernard Paris / p. 67, Colombes, « Îlot Magellan » : Atelier Castro Denissoff et Associés et Ilmelgo

**Crédit illustrations :** Néjib  
**Papier :** FSC® et encres végétales

