



une belle vie immobilière

NEXITY, PARTENAIRE DU LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE 2019



L'ESPRIT NEXITY

Notre utilité est inscrite dans notre ADN : nous avons la conviction qu'une entreprise ne peut durablement exister que si elle est utile au monde dans lequel elle interagit.

Quand on a pour ambition de servir et accompagner nos Clients – Particulier, Entreprise, Collectivité – dans chacun de leurs moments immobiliers, dans des villes inclusives, bas carbone et résilientes aux effets du changement climatique, cela nous engage durablement.

Pour Nexity, permettre l'accès de tous au logement, c'est nous engager en faveur de la mixité sociale. C'est construire des logements adaptés à la diversité des besoins, qui répondent également aux objectifs des élus et des collectivités locales et qui s'inscrivent dans une logique d'amélioration des performances et de maîtrise des coûts. C'est déployer un ensemble de solutions qui permettent de favoriser le parcours résidentiel des ménages. C'est réaliser des programmes offrant mixité d'usage (logements, commerces, équipements, résidences hôtelières, services ou étudiants) et mixité sociale (logement social, accession à la propriété, investissement locatif).

C'est aussi faire un choix de société.

Depuis 2017, notre plateforme de services immobiliers porte ainsi la vocation d'être utile aux gens en intégrant les évolutions sociétales et environnementales et fédère toutes les bonnes volontés pour permettre aux collectivités, propriétaires, locataires, entreprises, investisseurs... d'être utiles les uns aux autres.

NOUS TRAVAILLONS EN PARTENARIAT AVEC LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Pour accroître le nombre de logements accessibles aux ménages à revenus modestes, nous nous sommes engagés à augmenter le nombre de logements à destination des opérateurs sociaux, des investisseurs privés en logement intermédiaire, d'acquéreurs éligibles au PTZ ou au prêt d'accèsion sociale.

Notre stratégie de diversification vers les bailleurs sociaux et les investisseurs institutionnels s'inscrit dans une logique de partenariat industriel non exclusif.

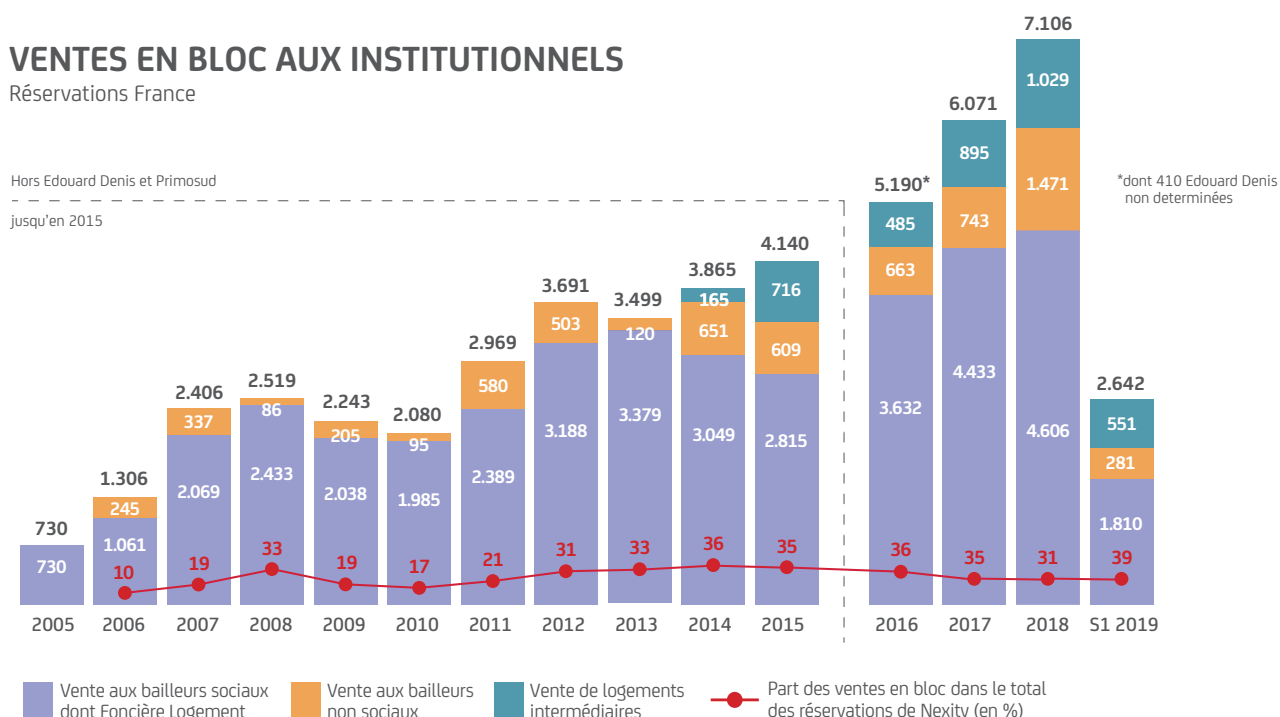
L'objectif est d'apporter les réponses les plus adaptées à chaque bailleur, notamment en proposant en VEFA des logements qui répondent aux critères fixés tant en termes de zone géographique qu'en termes de prix ou de prescriptions environnementales.

Depuis 2005, Nexity a commercialisé 50.457 logements à destination des bailleurs sociaux (HLM, SEM et Foncière Logement) et des investisseurs institutionnels privés (chiffre au 30 juin 2019). Depuis 2012, la production de logements sociaux de Nexity dépasse chaque année le seuil de 25 % fixé par la loi SRU (29 % en 2017 en comptant la production de PERL, d'Édouard Denis et de Primosud).

VENTES EN BLOC AUX INSTITUTIONNELS

Réservations France

Hors Edouard Denis et Primosud jusqu'en 2015





Ville Nature, Cergy-Pontoise (95)

Dans le quartier des Marjoberts, à deux pas du pôle gare Cergy-Préfecture qui sera restructuré et du centre commercial des 3 Fontaines, modernisé et agrandi, Nexity va mener une opération de rénovation sur l'emprise foncière aujourd'hui occupée par le siège de l'entreprise 3M qui sera démoli. Au total, Nexity va réaliser 1.200 logements, dont 700 logements en accession, 133 logements intermédiaires livrés à la SNI et 255 logements sociaux, dont au moins 33 pour sa filiale OSICA, dédiée à l'habitat social en Île-de-France et dans l'Oise, une résidence services seniors Domitys, une crèche et le nouveau siège de 3M.

NOUS PARTICIPONS ACTIVEMENT AU RENOUVELLEMENT URBAIN

Amélioration de l'accès au logement, renouvellement et rénovation urbaine, lutte contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne, requalification de quartiers... à travers lois et programmes se dessine une politique de la ville visant à améliorer la situation du logement en France.

Quel que soit le contexte, que nous intervenions dans une logique de requalification urbaine, qu'il s'agisse d'un périmètre classé ANRU, d'un quartier prioritaire de la politique de la ville ou bien de l'aménagement d'un nouveau morceau de ville, nous nous mobilisons pour comprendre les enjeux propres à chaque territoire et proposer des solutions concrètes pour les collectivités locales et pour les futurs habitants. Avec toujours les mêmes objectifs : loger sans éloigner, densifier sans étouffer, connecter sans encombrer, développer sans dénaturer.

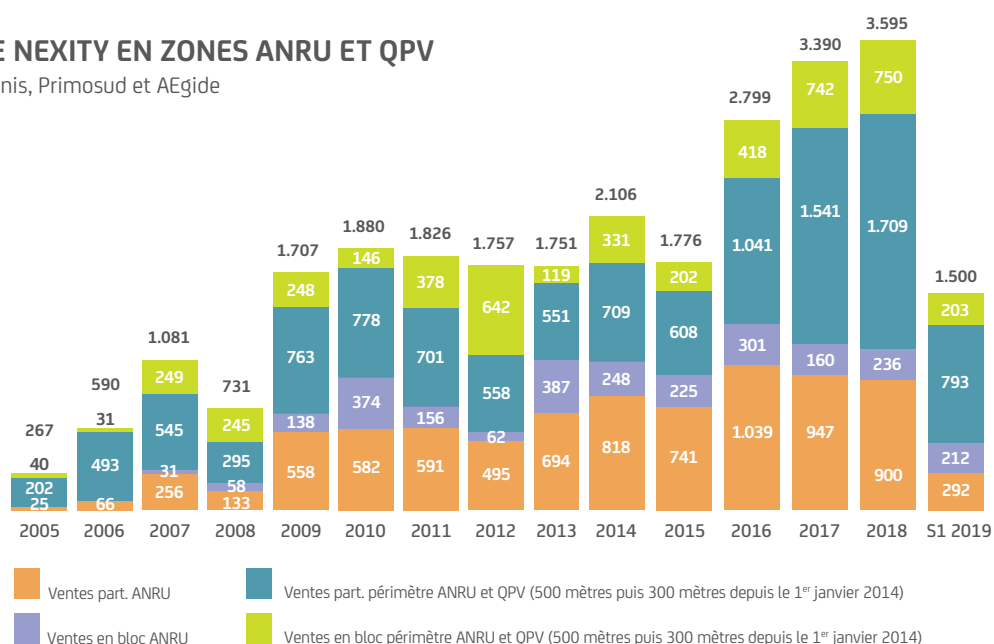
Nexity a cru dès le départ au potentiel des quartiers en rénovation urbaine. Dès 2005, nous nous sommes engagés à accompagner les collectivités locales dans

les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU et leur pourtour immédiat. Depuis le lancement du dispositif, nous avons commercialisé 26.756 logements au total, ce qui place Nexity au premier rang des opérateurs privés intervenant en secteur ANRU (au 30 juin 2019).

La dynamique de projet urbain, couplée à l'application d'une TVA à taux réduit dans ces zones, constitue un réel effet de levier pour renouveler ces quartiers, favoriser la mobilité résidentielle et la mixité sociale, développer l'accession abordable et resolabiliser les ménages. Sur l'ensemble de nos ventes de logements en France, plus d'un tiers de nos primo-accédants achètent dans ces quartiers.

ACTIVITÉ DE NEXITY EN ZONES ANRU ET QPV

Hors Edouard Denis, Primosud et AEGide



LE SAVOIR-FAIRE DE NEXITY EN ZONES ANRU

Nexity met en oeuvre un savoir-faire spécifique dans le lancement de ses programmes en zones ANRU. Parce que c'est notre implication dans la vie du quartier qui fait la différence, nous assurons des réunions de concertation avant comme après le lancement commercial, ainsi qu'un travail de pédagogie auprès des habitants du quartier pour leur faire prendre conscience qu'ils peuvent devenir propriétaires de leur logement dans ce programme. Nous nous engageons également aux côtés des collectivités locales et des associations de quartier afin de prendre une part active dans la dynamique nécessaire au succès de telles opérations.

En faveur de la rénovation urbaine, Nexity, 1^{er} partenaire des bailleurs sociaux, a produit en 2018 :

4.381

logements en secteur en TVA réduite, soit 22 % des réservations totales (à périmètre constant)

23 %

de logements neufs sociaux dans le total des réservations

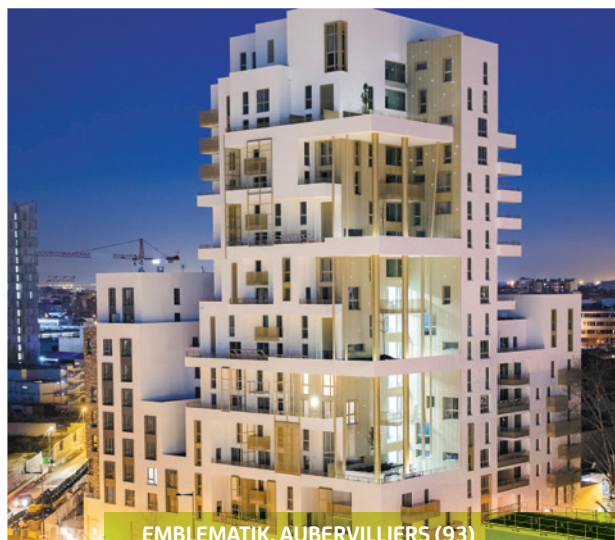
50 %

de nos clients primo accédants sont devenus propriétaires en secteur TVA réduite



LES DOCKS LIBRES, MARSEILLE (13)

Entre Euromed 1 et 2, sur l'emprise d'une friche industrialoportuaire de 25.000 m² et à côté du quartier Saint-Mauront, Nexity a développé un nouveau quartier de près de 1.250 logements aux Docks Libres, au cœur d'une zone ANRU. Parallèlement aux logements sociaux (bailleurs : Logirem, 13 Habitat et 3F Immobilière Méditerranée) et à côté de l'accession libre et d'une résidence étudiants, Nexity a créé une résidence hôtelière à vocation sociale (investisseur : 3F via RSF ; exploitant : Montempô) dans ce quartier populaire. Elle permet d'offrir une alternative aux hôtels meublés, parfois chers et de qualité très inégale : 100 logements mis à la disposition d'actifs aux revenus modestes et en mobilité professionnelle. Une seconde phase du programme, en cours de livraison, comportera 567 logements répartis sur 7 bâtiments.



EMBLEMATIK, AUBERVILLIERS (93)

À Aubervilliers, aux portes de Paris, en face du métro ligne 12 station Front Populaire, et dans le cadre d'un quartier prioritaire politique de la ville, Nexity réalise un immeuble village vertical s'élevant comme un totem avec ses 18 étages. Chacun des 88 logements en accession, du studio au 5 pièces, est jouxté par une terrasse, un balcon ou une loggia qui permettent de prolonger le confort de vie intérieur à l'extérieur. Quatre jardins suspendus communs et accessibles aux résidents se succèdent, dans le prolongement des logements. Dans le même îlot, à côté de la tour, plusieurs bâtiments accueilleront 113 logements étudiants pour Espacil, 40 logements sociaux pour l'OPH d'Aubervilliers, et 510 m² de commerces (brasserie et surface alimentaire). Livraison fin 2019.

NOUS COUVRONS TOUS LES TYPES DE BESOINS

Au-delà des montages classiques de logements ordinaires ou thématiques vendus en bloc aux institutionnels et aux bailleurs sociaux, Nexity propose des solutions innovantes de création de logements comme le prêt social location-accession, l'usufruit locatif social et l'usufruit locatif intermédiaire. Nexity couvre ainsi toute la palette des besoins des acteurs du logement social et du logement intermédiaire.

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Dans un contexte où la pression de la demande dans les zones tendues des grandes métropoles ne cesse de s'accroître, Nexity considère que le logement intermédiaire doit faire partie des réponses concrètes pour produire davantage de logements.

L'immobilier résidentiel représente à peine 4 % des encours des investisseurs institutionnels, et moins de 1 % du parc locatif privé leur appartient (sur un parc de 6,5 millions de logements) ; nous sommes donc particulièrement actifs pour promouvoir le logement intermédiaire.

La SNI (filiale de la Caisse des Dépôts, fondatrice du premier Fonds de Logement Intermédiaire (FLI), chargée par l'État d'acquiescer 30.000 à 35.000 logements locatifs intermédiaires d'ici fin 2019) a conclu en décembre 2014 un protocole-cadre avec Nexity prévoyant un volume annuel de réservations compris entre 800 et 1.100 logements locatifs intermédiaires.

Un nouveau protocole cadre signé en 2018 entre Nexity et CDC Habitat (ex SNI) augmente ce volume à 5.000 logements intermédiaires et 3.000 logements sociaux sur la période biennale 2018-2020.

De nouveaux acteurs-investisseurs interviennent depuis 2017 sur le segment du logement intermédiaire. Action Logement a annoncé le 23 janvier 2018 son intention d'acquiescer à horizon 2025, 100.000 logements intermédiaires en France destinés aux salariés d'entreprises et ménages de classes moyennes, dont 80.000 en Île-de-France via sa filiale in'li. In'li a conclu en 2018 un accord cadre avec Nexity prévoyant un volume annuel de 1.000 logements intermédiaires en Île-de-France sur 5 ans.

En 2018, Nexity a enregistré 1.029 réservations de logements locatifs intermédiaires.



LOMME, LILLE (59) AVEC LA SNI

Au cœur de Lomme, avec un accès direct au centre de Lille par la ligne 2 du métro et par d'autres transports, Nexity réalise plus de 500 logements (dont 303 logements en accession imaginés comme des maisons superposées, 85 logements PSLA pour Villogia, 128 logements sociaux, et 28 logements intermédiaires pour CDC Habitat), une résidence étudiants et une résidence seniors.

Les logements en accession proposent un concept innovant qui permet de profiter d'une pièce en plus sans travaux importants et sans déménagement. Livraison à partir du 3^{ème} trimestre 2020.



QUARTZ, SCHILTIGHEIM (67) AVEC LA SNI

À Schiltigheim, Nexity s'est rapproché du propriétaire du site France Télécom, en friche depuis 2007, pour mener une opération de requalification urbaine de 16.000 m² SDP comprenant 270 logements. Cette opération est la première cédée par Nexity à la SNI pour la réalisation de logements intermédiaires en région, 60 logements en résidence intergénérationnelle et 66 en PLI. Les logements en accession libre sont aujourd'hui commercialisés à 80 %, l'opération est en cours de chantier.

L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

En matière d'usufruit locatif, Nexity est étroitement associé à PERL (dans le capital duquel Nexity détient une participation majoritaire de plus de 82 % au 31 décembre 2017).

Leader de l'usufruit locatif social adossé à l'investissement en nue-propriété, PERL développe un modèle de cofinancement par l'épargne privée d'une offre nouvelle de logements locatifs, adaptée aux zones en tension foncière connaissant un fort déficit de logements. Cette solution consiste à distinguer, pour une période donnée, la valeur patrimoniale d'un bien de sa valeur d'usage.

PERL est intervenu depuis sa création dans près de 100 villes sous tension foncière, en structurant des programmes immobiliers de qualité (localisation « prime », niveaux de prestations conjuguant les exigences des accédants et des bailleurs professionnels, proximité des zones d'activité économique), et travaille régulièrement avec près de 70 bailleurs sociaux. Grâce à cette association, nous avons comme ambition de contribuer à son développement à travers quatre vecteurs stratégiques : le logement social, le logement intermédiaire, le retour des investisseurs institutionnels et la déclinaison de la notion d'usage dans de nouveaux produits.

Au cours de l'exercice 2018, PERL a enregistré 701 réservations nu-propiétaire (115 par démembrement dans l'existant).

LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION

Le montage spécifique du PSLA et les garanties qu'il offre à l'accédant imposent l'implication d'un bailleur social. Nexity intervient selon trois modalités :

- > la vente en bloc à un bailleur social qui se charge ensuite de commercialiser les lots en PSLA ;
- > la vente en bloc assortie d'un mandat de commercialisation des lots, donné par le bailleur social ;
- > la copromotion avec un bailleur social.



BELVÉDÈRE, SERRIS (77) AVEC PERL

Dans une opération réalisée par Nexity, PERL a commercialisé en nue-propriété la totalité du bâtiment F, sur la base d'une durée de démembrement de 15 ans à partir de la livraison, soit 15 appartements sur un total de 122 répartis sur 5 bâtiments. L'usufruitier est L'Effort Rémois (Groupe Plurial). Livraison : fin 2015.



VILLA MARCENAC, SÈTE (34) AVEC L'OPH

Nexity commercialise des appartements en location-accession (PSLA), sous réserve d'éligibilité des acquéreurs, ou en accession libre dans cette opération menée en copromotion avec le bailleur social FDI. Proposée en priorité aux locataires de l'OPH de Sète, la location-accession permet, dans un logement livré neuf, d'accéder à la propriété après une période locative. Ce dispositif s'adresse à des personnes aux revenus modestes qui souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale et qui peuvent bénéficier d'un prix plafonné, d'une TVA réduite à 5,5 %, d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans et de l'accès à un prêt conventionné à un taux attractif sur une durée pouvant aller jusqu'à 30 ans. Livraison : 1^{er} trimestre 2016.

NOUS PROPOSONS D'AUTRES MODES D'HABITER

Notre démarche intègre également le logement thématique à travers une offre large de résidences pour les étudiants, les jeunes actifs ou les séniors, y compris avec des solutions intergénérationnelles et multigénérationnelles.

D'ici à 2020, 19 millions de Français auront plus de 60 ans. Et nombreux sont les séniors qui revendiquent l'envie de rester le plus longtemps possible chez eux. Il y a donc un véritable enjeu à fournir une offre de logements compatible avec le maintien à domicile qui puisse compléter le parcours résidentiel en retardant l'entrée en résidence médicalisée, et permettre ainsi à la collectivité de réduire le coût de la médicalisation.

LES RÉSIDENCES MULTIGÉNÉRATIONNELLES

Ces résidences combinent des logements adaptés avec de nombreux espaces de partage et de détente permettant aux séniors d'évoluer dans un espace autonome. Principalement réalisées sous forme locative et en secteur social, elles garantissent un accès au plus grand nombre : aux séniors, mais aussi aux personnes handicapées, aux jeunes actifs, et aux familles.

Ce concept crée des lieux de vie tout en répondant aux besoins spécifiques des séniors, notamment en termes d'adaptation du logement.

Pour aller au-delà du co-habiter intergénérationnel, Nexity a créé le concept Complicity, des résidences ouvertes sur leur quartier, dans lesquelles tous les habitants peuvent échanger et se retrouver dans des espaces communs, lieux centraux du lien social.

Une structure d'animation est présente dans chaque résidence pour organiser des ateliers de préservation de l'autonomie des aînés, et, au-delà, pour favoriser le vivre-ensemble, accompagner et développer les projets communs des habitants. Des offres de services sont également proposées au libre choix des résidents.

Entourées d'espaces verts qualitatifs et situées à proximité des commodités, ces résidences cumulent performances environnementales et sociétales.

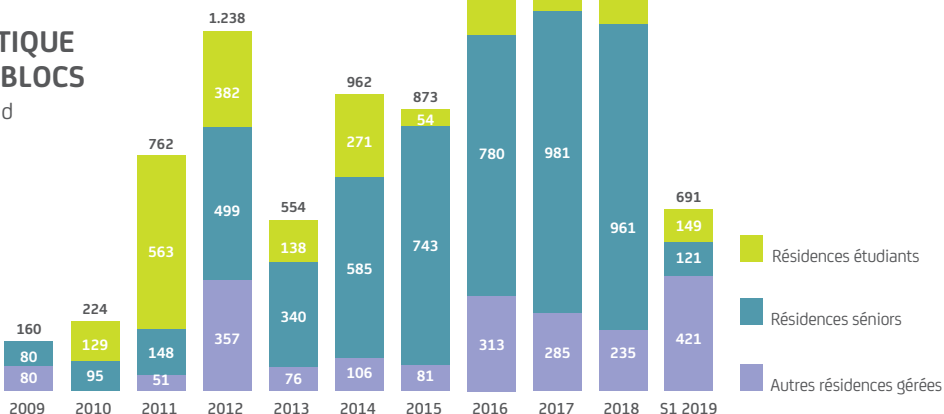


RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE, MONTIGNY-LÈS-CORMEILLES (95)

La résidence intergénérationnelle (concept Les Maisons de Marianne) comprend deux bâtiments collectifs en R+4 + attique, reliés par un hall et un espace ERP commun (comprenant une salle polyvalente, un local préparation/tisanerie, un local prestataire et son annexe, le bureau du gardien, les sanitaires). Elle offre 95 logements en location sociale selon la répartition suivante : 16 studios, 59 deux-pièces et 20 trois-pièces. Compte tenu de la proximité de la gare de Montigny-lès-Cormeilles, la résidence compte au total 52 places de stationnement en sous-sol, dont 4 places munies d'une borne de recharge électrique, exploitées en autopartage. Le bâtiment répond aux exigences de la nouvelle réglementation thermique RT 2012, ainsi qu'au label H&E profil A, CERQUAL. Livraison : 1^{er} trimestre 2017.

LE LOGEMENT THÉMATIQUE DANS LES VENTES EN BLOCS

Hors Édouard Denis et Primosud



LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS, RHVS ET HABITAT JEUNES

Nexity intervient en tant que maître d'ouvrage pour le compte de bailleurs sociaux ou d'investisseurs privés et réalise des résidences pour les étudiants et les jeunes actifs dont la gestion est systématiquement confiée à des exploitants reconnus.

De même, pour apporter une réponse aux difficultés de logement des salariés en mobilité professionnelle, nous réalisons, pour le compte de structures spécialisées, des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS). Celles-ci offrent des solutions d'hébergement à prix modérés et renforcent, dans le même temps, l'attractivité des territoires et la compétitivité des entreprises. Elles permettent d'apporter une réponse adaptée à la mobilité professionnelle des jeunes (premier emploi, CDI, CDD, intérim, apprentissage, alternance, salariés en formation, stagiaires, etc.).

Par ailleurs, dans une approche globale des parcours résidentiels, nous proposons des solutions d'habitat à ceux pour lesquels l'accès au logement est synonyme d'insertion sociale ou, plus simplement, d'accès à l'emploi. Les résidences habitat jeunes que nous réalisons pour le compte de structures spécialisées offrent des logements temporaires avec tout le confort de véritables appartements et des locaux d'exploitation communs.



Pour le CFA (Centre de formation d'apprentis) de Blois et la Chambre de métiers et de l'artisanat, qui ont souhaité mutualiser leurs besoins, Nexity a créé une résidence hôtelière à vocation sociale dans un quartier à dominante économique. En parallèle de la restructuration d'un CFA BTP et à proximité, cette RHVS apporte des réponses spécifiques à l'hébergement des alternants tout au long de leur formation. Le financement du projet s'inscrit dans le cadre du programme gouvernemental d'investissement d'avenir (PIA) « Convention formation en alternance », géré par la Caisse des Dépôts. Livraison : 1^{er} trimestre 2016. (Investisseur : 3F via RSF ; exploitant local.)



Nexity va réaliser pour France Habitation (Groupe Action Logement) une résidence sociale pour jeunes actifs de 113 chambres qui accueillera des résidents âgés de 18 à 32 ans en mobilité professionnelle ou dans un parcours d'insertion. Ce sont des jeunes en 1^{er} emploi (CDI, CDD ou intérimaire), des jeunes en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation), des stagiaires en formation professionnelle ou des étudiants. La gestion en sera confiée à l'ALJT (Association pour le logement de jeunes travailleurs). Livraison : 2^e trimestre 2019.

ENGAGÉ EN FAVEUR DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Avec la création de Nexity Non Profit en 2018, Nexity franchit un nouveau cap dans la mise œuvre de sa responsabilité sociétale et s'engage dans la mise en œuvre d'initiatives concrètes en faveur du logement pour les personnes défavorisées.

Cette démarche s'inscrit dans la conviction que porte le Groupe de la nécessité d'un parcours immobilier pour tous et dans la certitude qu'une entreprise se doit de prendre sa part et de produire aussi au service de l'intérêt général et du bien commun.

Chez Nexity, cet engagement est ancien et a pris différentes formes. Dans une approche globale des parcours résidentiels et du logement accessible, nous avons ainsi toujours travaillé pour développer des solutions d'habitat à destination de ceux pour lesquels l'accès au logement est synonyme d'insertion sociale ou d'accès à l'emploi.

Conformément aux engagements du Groupe, le modèle économique de Nexity Non Profit est financièrement neutre.

LOGEMENTS EN PENSIONS DE FAMILLE

Une pension de famille est un lieu convivial à taille humaine où peuvent s'installer, sans limitation de durée, des personnes souffrant d'isolement et rencontrant des difficultés pour vivre dans un logement traditionnel. Les occupants percevant l'aide personnalisée au logement, s'acquittent d'une redevance mensuelle adaptée à leurs ressources.

Chaque pension offre une vingtaine de logements (principalement studios) privés, équipés et confortables, ainsi que des espaces communs. Dans chaque maison, des hôtes sont chargés du fonctionnement de la pension et de l'accompagnement des locataires dans les relations avec les services sociaux et l'environnement de proximité (le quartier, la ville, etc.).

Les pensions de familles seront réalisées en priorité dans le cadre de projets immobiliers Nexity importants en extension des savoir-faire existants du groupe en matière de résidences thématiques sociales (Résidence Hôtelière à Vocation Sociale, Foyer Jeunes Travailleurs, Résidence Habitat Jeunes).

Cette initiative s'appuie sur des échanges étroits avec les collectivités et les associations, telles que la Fondation Abbé Pierre et Habitat & Humanisme, ainsi qu'avec les structures qui assureront l'exploitation des pensions de famille. Nexity se charge uniquement de la production de ces logements.



**LUMIÈRES DE PROVENCE, LA CIOTAT (13)
AVEC LA FONDATION ABBÉ PIERRE
ET L'ASSOCIATION LUMIÈRE DU SUD.**

À La Ciotat, dans le quartier Provence, Nexity réalise une pension de famille de 18 logements au sein du programme « Lumières de Provence » qui compte également 31 appartements en accession du 2 au 4 pièces ainsi qu'une maison des assistantes maternelles. La Pension de famille est gérée par l'association Station Lumière et l'assistance à maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du projet (investissement et fonctionnement) par la Fondation Abbé Pierre. Livraison en 2019.

MOBILISATION DE LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS

En s'appuyant sur son activité de gestion locative pour identifier les logements vacants depuis plus de 3 à 4 mois dans le parc que nous gérons, Nexity engage une démarche pédagogique pour convaincre ses clients, propriétaires bailleurs privés, de les remettre sur le marché en les louant à des ménages modestes (loyer intermédiaire, social ou très social).

Nexity propose de s'inscrire notamment dans le dispositif « Louer abordable » qui conventionne les logements via l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Cette mobilisation pilotée par la nouvelle entité Nexity Non Profit tend à

répondre aux ambitions du Plan quinquennal pour le Logement d'abord, qui vise notamment la création de 40.000 nouvelles places en intermédiation locative dans les 5 ans.

Nexity a conclu des partenariats avec des acteurs spécialisés, associations ou agences immobilières sociales agréées, qui prendront en charge le conventionnement et la mise en oeuvre des dispositifs d'intermédiation locative (ex : Louer abordable, Solibail, Louez Solidaire [à Paris]) : la Fondation Abbé Pierre, Habitat & Humanisme et la fédération SOLIHA (solidaires pour l'habitat).

1 AN APRÈS LA CRÉATION

NEXITY **1^{er}**
acteur immobilier
à s'engager auprès des services
de l'État (Dihal et Anah)

13
conventions signées
avec les associations et les
représentants des services de l'Etat

52 PROJETS
soit plus de 1.000 logements,
en pensions
de famille à l'étude

2 distinctions
prix de la ville
solidaire décerné
par l'Essec et
prix Innovapresse

À Fréjus et Marseille,
1^{ères}
familles logées via
l'intermédiation locative

À LA CIOTAT **1^{ère}**
**pension
de famille**
livrée en novembre 2019
avec la Fondation Abbé Pierre

Des initiatives se poursuivent sur tout le territoire et notamment à travers un nouvel axe consacré à l'hébergement d'urgence :

> Nexity accompagne les acteurs référents dans le **domaine de l'urgence** pour créer des lieux **d'hébergement transitoires**.

> Un même Immobilier peut correspondre à **plusieurs besoins dans une temporalité différente**.
Montage à travailler : RHVS, démembrement...

NOS RÉFÉRENCES



UNE RÉPONSE ORIGINALE DANS UNE ZONE EN FORTE TENSION FONCIÈRE

Villa Félicie dans la Presqu'île De Gien, Hyères (83). À Hyères, Nexity collabore avec la ville d'Hyères, les services de l'Etat dans le Var, Toulon Provence Méditerranée, PERL et Nouveau Logis Provençal (Groupe SNI). Le co-financement de ces logements est assuré par l'investissement en nue-propriété de particuliers épargnants – qui au terme du démembrement de 15 ans deviendront pleins propriétaires. Parallèlement, l'usufruit de l'immeuble est acquis par le bailleur social Nouveau Logis Provençal (Groupe SNI) qui en assure l'exploitation locative et l'entretien sur cette période. Le programme développe 3.225 m² de SDP et compte 50 logements, dont 36 sont financés en Usufruit Locatif Social (ULS). Ils complètent l'offre locative à loyer abordable, destinée aux actifs, de l'agglomération hyéroise. L'opération est labellisée RT 2012, H&E – Chantier Propre A et a obtenu le Label Cerqual.



UNE OPÉRATION QUI FAVORISE LE VIVRE-ENSEMBLE

Park Avenue, Amiens (80). À Amiens, Nexity commercialise plusieurs tranches. La première tranche est constituée de 36 logements en accession libre, de 31 logements intermédiaires vendus en bloc à la CDC Habitat, 12 collectifs et 8 maisons PSLA vendues en bloc. Les autres tranches compteront une résidence services seniors de 127 logements réalisés en contrat de promotion immobilière avec le gestionnaire Héraclès et Domitys, des 231 logements en accession libre dont 120 logements vendus en droit à construire à Nacarat, 91 logements PSLA, 72 logements sociaux vendus en droit à construire à un bailleur social.



UN ÉCOQUARTIER, INCARNATION DE L'URBANISME DE PROJET

HypePark, Toulouse (31). L'éco-quartier de La Cartoucherie a été pensé pour répondre aux enjeux de transition écologique, d'innovation sociale, de coopération économique ainsi que de dynamisme culturel et artistique. Autour des anciennes halles reconverties en espace culturel, sportif, gastronomique et ludique, La Cartoucherie accueillera à terme, sur 33 hectares, 3.500 logements, dont au moins 30 % d'habitat social et 15 % d'accession sociale, 7.000 m² de commerces de proximité, 78.000 m² de bureaux et d'activités, et 15.000 m² d'équipements publics dont un groupe scolaire, un centre de petite enfance, une salle de quartier.



UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE QUI PREND FORME

So Green, Corbeil-Essonnes (91). Le programme So Green combine mixité sociale et insertion paysagère, son architecture ayant été pensée pour se fondre dans le décor d'un quartier particulièrement vert. Les premières livraisons du programme en 2012 ont concerné notamment les logements sociaux ayant été réalisés pour Logement Français et Opievoy. L'îlot en cours de construction (îlot 7) est une résidence service seniors en co-promotion avec Aegide-Domitys. La livraison est prévue en décembre 2018. Le prochain îlot lancé en construction sera composé de 55 logements en accession, 25 logements pour CDC Habitat et 50 logements pour AFL. Le démarrage des travaux est prévu en novembre 2018 pour des livraisons entre le 4^{ème} trimestre 2020 et le 1^{er} trimestre 2021.



LA CRÉATION D'UN NOUVEAU QUARTIER D'ENTRÉE DE VILLE EN ZONE ANRU

So Ilonia, Stains (93). Au cœur d'une des trois conventions ANRU de Stains, Nexity réalise 240 logements en accession, une résidence sociale étudiants et jeunes actifs de 134 logements pour Espacil et des équipements. Nexity intervient également dans l'une des autres conventions ANRU de la ville avec la réalisation de 217 logements en accession en TVA réduite, sous forme de petites résidences privatisées, face au parc de La Courneuve, le plus grand parc d'Île-de-France.



UNE PROGRAMMATION MIXTE AU BORD DE LA GARONNE

Origin, Bordeaux (33). Ce programme s'inscrit dans le cadre du secteur des Bassins-à-flot, au bord de la Garonne, qui fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble voté par la Ville et par la Communauté urbaine de Bordeaux. Nexity a lancé en juin 2010 le premier îlot aux normes BBC, le bâtiment D. La programmation est mixte avec, au total, 492 logements, dont 125 logements sociaux, 147 logements étudiants, 1 cabinet médical, 3 commerces et 3 maisons en réhabilitation.



DES LOGEMENTS PERFORMANTS, INNOVANTS ET ACCESSIBLES GRÂCE AU PASS-FONCIER®

Natura, Cesson (77). Située à proximité de la forêt de Bréviande, cette réalisation comprend 37 maisons certifiées Qualitel et Habitat et environnement, labellisées BBC-Efficiency®, ainsi que 12 appartements THPE. Les familles aux revenus les plus modestes ont pu accéder à la propriété grâce au Pass-Foncier®, permettant un portage du terrain pour un montant compris entre 30.000 euros et 50.000 euros pendant 25 ans, une réduction de la TVA à 5,5 %, l'obtention d'une aide de la collectivité territoriale de 3.000 euros à 5.000 euros, selon la taille de la famille, et la sécurisation de l'accédant en cas d'accident de la vie par le 1 % Logement.



UNE PROGRAMMATION MIXTE ET THÉMATIQUE DANS UN NOUVEAU QUARTIER

Art de Vivre, Évry (91). Situé à 300 mètres de la gare RER D dans le nouveau quartier de l'Université et de l'Hôtel de ville, l'ensemble est constitué de plusieurs résidences conçues autour d'un jardin paysager. Sur les 375 logements au total, 156 sont dédiés à l'accession à la propriété, répartis dans 3 bâtiments labellisés Promotelec, 115 sont regroupés dans une résidence étudiants dont l'investisseur est Bouwfonds Investment Management et les 104 restant constituent les appartements d'une résidence seniors bénéficiant du label CERQUAL BBC-Efficiency® grâce notamment à l'installation de panneaux solaires sur la toiture, développée pour le bailleur Opievoy. Les logements en accession sont éligibles à une TVA réduite.

NOS RÉFÉRENCES



UN ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE DANS LE 1^{ER} ÉCOQUARTIER DE STRASBOURG

Heyritz, Strasbourg (67). Avec la livraison, en mai 2014, d'un hôtel Holiday Inn Express de 148 chambres, le programme Strasbourg Heyritz s'achève en beauté ! Réalisée sur un terrain qui appartenait à la ville de Strasbourg, acquis de gré à gré par Nexity, cette opération comprend une résidence pour étudiants d'environ 280 logements, vendue en bloc à la MACSF, et 217 logements résidentiels, dont 43 achetés par CUS Habitat, un bailleur social de la Communauté urbaine de Strasbourg. Le site compte aussi un parking en silo de 514 places et 200 m² de commerces.



UNE DÉMARCHE D'AMÉNAGEMENT DURABLE AU BORD DE LA LOIRE

Yléo, Nantes (44). Au sein du quartier Tripode sur l'île de Nantes, le programme Yléo se compose de 116 logements en accession, de 28 logements sociaux vendus à La Nantaise d'Habitations, de 2.120 m² de commerces, de 20.300 m² de bureaux, d'une résidence étudiants de 153 logements et d'une résidence de tourisme de 107 logements. L'ensemble est labellisé BBC et certifié Habitat et environnement.



UN NOUVEAU QUARTIER, ÉCOLOGIQUEMENT AMBITIEUX, FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE

ZAC de la Marlière, Courcelles-lès-Lens (62). L'enjeu est de renforcer le centre-ville et sa dynamique commerciale tout en répondant aux nouveaux besoins en termes d'habitat, d'équipements et de services. Il s'agit d'un projet ambitieux visant à un développement réfléchi pour créer un nouveau quartier inséré dans le tissu urbain aux portes de l'agglomération et favorisant la mixité sociale – terrains à bâtir, logements, 1 école, des commerces et des services de proximité ; certification ISO 14001.



UNE RÉSIDENCE BBC AU CŒUR DU GRAND CAMPUS DE MONTPELLIER

New Campus, Montpellier (34). New Campus est un exemple réussi de mixité. En effet, grâce notamment au PLS et à la mobilisation de l'épargne privée, Nexity a pu financer des logements de qualité pour des étudiants boursiers et non boursiers (18 lots réservés aux boursiers sur les 90 lots). C'est aussi une résidence accessible à 100 % pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Grâce au panneau structurel bois massif et à la préindustrialisation des façades, Nexity a réalisé un immeuble labellisé BBC-Efficiency® construit en un temps record. Prix EDF Bleu Ciel bronze, catégorie « Bas Carbone », aux Trophées de l'Habitat 2010.



UN IMMEUBLE CONNECTÉ AU QUARTIER ET INCLUSIF

Le 35, Paris 16^{ème} (75). Projet immobilier ambitieux alliant différentes typologies d'habitats, au service de la ville et de ses habitants, Le 35 offre une 3^{ème} vie à un bâtiment du XIX^e siècle et concentre mixité fonctionnelle et mixité sociale dans un tissu urbain dense. Pour répondre aux besoins de logements de tous les Parisiens, la programmation se décline en 54 logements sociaux familiaux, 58 logements étudiants, 49 logements en locatif libre, 38 logements en accession à la propriété, une crèche et une halte-garderie. La part des logements sociaux, étudiants et familiaux, représente donc 50 % du programme.



UN QUARTIER INDUSTRIEL EN PLEIN RENOUVEAU

Lille Fives Cail (59). Un nouveau quartier est en train de sortir de terre sur une ancienne friche industrielle. D'ici 2020, il totalisera 1 200 logements, des commerces et des espaces verts. Nexity y intervient à travers 2 opérations en co-promotion avec Nacarat. Une première opération propose des logements en accession libre et une résidence service senior avec des espaces plantés et potagers (cœur d'îlot, toiture) et des espaces communs partagés, conçus par les architectes XDGA. Une deuxième opération signée Lalou Lebec-Bruther regroupe des logements en accession sociale, ainsi que du locatif social et intermédiaire. Tous les bâtiments sont labellisés Effinergie +. Leur performance énergétique sera supérieure aux normes en vigueur. En clair, 50 % à 100 % de leurs besoins en chaleur seront couverts par l'énergie renouvelable, qui assure aussi au moins 30 % de la production d'eau chaude.



UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONELLE SOCIALE D'UN NOUVEAU GENRE

Fontenay-le-Vicomte (91). La résidence Complicity livrée en 2016 au bailleur Efidis compte 74 logements sociaux (22 PLAI, 52 PLUS), dont 33 logements aménagés à destination des aînés, et des espaces communs de partage et de détente. Un gardien-régisseur est présent sur place. ADMR, la structure d'animation présente dans la résidence organise des ateliers de préservation de l'autonomie des aînés, qui favorisent aussi le vivre-ensemble et développement des projets communs aux habitants : jardinage, développement et entretien du potager, ateliers cuisine avec légumes du jardin.



DU LOGEMENT ABORDABLE EN FACE DE LA GARE

Trappes (78). En quartier prioritaire de la ville, sur un terrain acquis auprès d'ADOMA en face de la gare, la future résidence accueillera 5 bâtiments dont 118 logements en accession et 24 logements intermédiaires réalisés pour in'l'i. Deux des bâtiments sont réalisés selon le concept Access Design, en ossature mixte bois et béton.

Direction de la Communication et de la Marque
Nexity
Septembre 2019

Crédits photographes et perspectives

Quartier du Heyritz à Strasbourg : Pierre Pommereau – Les Docks Libres à Marseille : Golem Images –
Emblematik à Aubervilliers : Vincent Bourdon – Quartz Noir à Carrières-sous-Poissy : Infi me –
Schiltigheim : Kreation – Belvédère à Serris : Arcas – Villa Marcenac à Sète : Kreation – Montigny-lès-Cormeilles : DR –
RHVS Alexandre-Vezin à Blois, Résidence sociale jeuens actifs à Sucy-en-Brie, Ville Nature à Cergy-Pontoise : Kreation –
Yléo à Nantes, Zac de la Marlière à Courcelles-lès-Lens, New Campus à Montpellier : DR et photothèque Nexity –
So Ilonia à Stains : Asylum – Origin à Bordeaux : Asylum – Natura à Cesson, Art de Vivre à Évry : DR et photothèque Nexity –
Le 35 à Paris 16^{ème} : UMLAUT – Christophe Valtin – Fives Cail à Lille : DR –
Complicity à Fontenay-le-Vicomte : Photothèque Nexity – Résidence à Trappes : DR

Crédits architectes

Quartier du Heyritz à Strasbourg : Anthony Béchu – Les Docks Libres à Marseille : Carta Associés Architectes –
Emblematik à Aubervilliers : Atelier Castro Denissof Associés – Schiltigheim : OSLO architectes –
Quartz Noir à Carrières-sous-Poissy : Reichen et Robert & Associés, Agence Dn'D – Belvédère à Serris, Villa Marcenac à Sète : DR –
Montigny-lès-Cormeilles : Emmanuel Lozano Architecte D.P.L.G. – RHVS Alexandre-Vezin à Blois, Ville Nature à Cergy-Pontoise :
François Leclercq Architectes Urbanistes, Emmanuel Combarel Dominique Marrec architectes – Résidence à Sucy-en-Brie :
Alain Bourcier – Yléo à Nantes : Christian de Portza parc – Zac de la Marlière à Courcelles-lès-Lens, New Campus à Montpellier,
So Ilonia à Stains, Origin à Bordeaux, Natura à Cesson : DR – Art de Vivre à Évry : Brenac & Gonzalez / Puzler –
Le 35 à Paris 16^{ème} : Louis Paillard, architecte – Fives Cail à Lille : XDGA / Lalou Lebec-Bruther –
Complicity à Fontenay-le-Vicomte : DR – Résidence à Trappes : Cabinet Alain Bourcier / ARLAB

VOS CONTACTS

> FRANCE ENTIÈRE

François-Xavier Schweitzer :
01 85 55 17 36 // fxschweitzer@nexity.fr

> ALPES

(74 / 73 / 38 / 26 / 07 / 05)
Alexandre Chmelewsky :
04 50 10 34 81 // achmelewsky@nexity.fr

> AQUITAINE

(16 / 17 / 33 / 24 / 47 / 40 / 64)
Camille Alla :
05 56 33 45 00 // calla@nexity.fr

> ATLANTIQUE

(44 / 49 / 85 / 79)
Yannick Le Bihan :
02 51 86 01 00 // ylebihan@nexity.fr

> BRETAGNE

(29 / 22 / 56 / 53)
Stéphane Lavrilloux :
02 97 40 25 52 // slavrilloux@nexity.fr

> CENTRE

(18 / 58 / 89 / 45 / 28 / 41)
Paul Legendre :
02 38 54 29 00 // plegendre@nexity.fr

> EST

(55 / 52 / 88 / 68 / 67 / 57 / 54)
Mathieu Schweyer :
03 88 15 45 27 // mschweyer@nexity.fr

> ÎLE-DE-FRANCE

(75 / 77 / 78 / 91 / 92 / 93 / 94 / 95)
François-Xavier Schweitzer :
01 71 12 17 36 // fxschweitzer@nexity.fr

> LANGUEDOC-ROUSSILLON

(66 / 11 / 34 / 30 / 48)
Laurent Pérard :
04 99 13 37 93 // lperard@nexity.fr

> MIDI-PYRÉNÉES

(65 / 32 / 82 / 46 / 31 / 81 / 12 / 09)
Cyrille Thonnellier :
05 61 12 52 16 // cthonnellier@nexity.fr

> NORD

62 / 80 / 60 / 02 / 10 / 51 / 08 / 59)
Sébastien Levasseur :
03 20 89 50 47 // slevasseur@nexity.fr

> NORMANDIE

(50 / 14 / 61 / 27 / 76)
Jean-Malo Percevaux :
02 32 18 84 54 // jmpercevaux@nexity.fr

> PROVENCE - CÔTE D'AZUR

(13 / 84 / 04 / 83 / 06)
Lionel Seropian :
04 91 13 17 16 // lseropian@nexity.fr

> RHÔNE-LOIRE-AUVERGNE

(87 / 19 / 15 / 63 / 43 / 42 / 69 / 01 /
39 / 25 / 90 / 70 / 21 / 71 / 03 / 23)
Frédéric Marchal :
04 78 17 10 22 // fmarchal@nexity.fr

> VAL-DE-LOIRE

(72 / 36 / 37 / 86)
Amaury Vallé :
02 47 85 05 06 // avelle@nexity.fr



Siège social
19, rue de Vienne
TSA50029
75801 Paris Cedex 08