

# TOUS ACTEURS, TOUS MOTEURS DE NOTRE ENGAGEMENT

RAPPORT D'ACTIVITÉ INTÉGRÉ 2019

nexity



## PRÉAMBULE

Notre troisième Rapport Annuel intégré a été conçu et préparé avant que n'éclate la crise sanitaire, avant que nos activités se trouvent considérablement ralenties, voire parfois suspendues et que nos vies personnelles et professionnelles soient profondément modifiées, au quotidien et sans doute pour longtemps.

Cette crise sanitaire, nous le savons, a déjà, et aura des conséquences lourdes sur la mondialisation, sur nos modèles de civilisation, sur nos pays et nos entreprises. Mais, dans ce moment où tout change, la vocation d'utilité de nos métiers dans le monde dans lequel nous évoluons, demeure.

Depuis longtemps, nous sommes convaincus que les futurs possibles s'imaginent au présent et que la transformation durable et positive du monde qui nous entoure prend appui sur les acteurs et les actions du quotidien. Nous avons donc choisi, dans ce document, de vous présenter nos engagements au quotidien et de vous montrer en quoi et comment Nexity est un acteur de cette « prospective du présent ».

À la lumière de la période sans précédent que nous vivons, tous les contenus proposés ici prennent un sens supplémentaire et confortent la pertinence de notre modèle de plateforme de services à l'immobilier.

Nous nous occupons du logement des personnes, de sites pour les entreprises et nous assistons les collectivités et les villes dans leurs évolutions.

Nous accompagnons les plus âgés comme les jeunes, nous travaillons pour des petites et grandes entreprises. Nous contribuons à la fabrique de la ville avec une vision macro de notre environnement et la volonté d'atteindre la neutralité carbone.

Nous mettons au cœur de nos pratiques le parcours client et l'expérience utilisateur. Nous avons toujours porté attention aux évolutions sociales, sociétales et environnementales du monde qui nous entoure.

Tout change mais, ce qui était vrai hier, le sera peut-être encore plus demain : l'utilité de nos métiers sera toujours au cœur de la vie des gens et du monde dans lequel nous évoluons. Nous avons la responsabilité sociétale de nous mobiliser pour faire face aux urgences d'aujourd'hui, tout comme celle d'apporter de nouvelles réponses pour préparer le monde de demain. Nous allons donc poursuivre le déploiement de notre plateforme de services et l'affirmation de notre responsabilité dans la ligne des actions déjà menées par le Groupe.

Notre vocation d'utilité et l'esprit humaniste qui nous animent, notre spécificité d'entreprise composite, agile, capable d'ajouter des solutions pertinentes et locales et notre situation financière vont nous permettre d'y parvenir.

Et d'être plus résilient que beaucoup d'autres entreprises. C'est une chance. C'est aussi un devoir.

# #1

Tous acteurs aujourd'hui

POUR LE CLIMAT	6
POUR LA VILLE	8
POUR LES BÂTIMENTS	10
POUR LOGER TOUT LE MONDE	12
POUR LES ÉTUDIANTS	14
POUR LES SENIORS	16
POUR L'INCLUSION	18
POUR LES COLLABORATEURS	20

# #2

Tous nos engagements

ÉDITO D'ALAIN DININ	24
TRAJECTOIRES D'AVENIR	26
NOTRE VISION DE LA VILLE	28
ENTRETIENS	30
CHIFFRES CLÉS 2019	34
NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES	36
LES TENDANCES	38
STRATÉGIE	44
GOUVERNANCE	52
CRÉATION DE VALEUR	60

# #3

Tous moteurs pour demain

INVENTER BRUNESSEAU	64
DESSINE-MOI TOULOUSE	66
CAMPUS ENGIE	68
CAMPUS DELOITTE	70
PORTE DE MONTREUIL	72
SAINT-OUEN JEUX DE PARIS	74

Tout au long du document, retrouvez nos engagements pour chacun de nos projets.



IMMOBILIER UTILE



IMMOBILIER ABORDABLE



IMMOBILIER DURABLE

Chez Nexity, nous avons conscience que nous ne pouvons pas être une entreprise qui gagne dans un monde qui perd. Nous sommes partenaire des territoires, aménageur de quartiers urbains au service des collectivités et de leurs habitants. Notre action est nécessairement publique.

Agir dans l'intérêt de tous est pour nous une ambition collective. Chacun de nos collaborateurs la fait vivre et la nourrit tous les jours, à travers son métier, les idées et les projets créatifs qu'il impulse.

Au fil des pages de ce rapport intégré 2019, nous sommes donc fiers de vous faire découvrir la façon dont, ensemble, chez Nexity, nous contribuons à transformer le monde qui nous entoure.

# TOUS ACTEURS

# AUJOURD'HUI

# #1

2019 a été marquée par des initiatives innovantes, des temps forts, des projets clés dont nous sommes fiers et que nous souhaitons partager avec vous. Nos engagements s'incarnent concrètement dans des faits, des chiffres et des images. Découvrez-les en compagnie des femmes et des hommes de Nexity qui ont contribué à ces réussites. Découvrez aussi comment chacune de ces initiatives illustre notre volonté d'être utiles et participe à la transformation durable et positive du monde qui nous entoure.

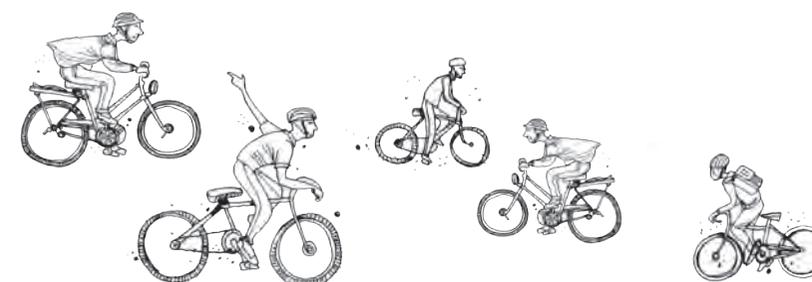


## BAS CARBONE, BOIS ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE : **NEXITY S'ENGAGE POUR LE CLIMAT**



« Nos sujets phares de 2019 ? Le bas carbone, la construction bois et l'économie circulaire. Nous plaçons très haut **NOS ENGAGEMENTS DE RÉDUCTION DES GES**, et 2019 marque vraiment la prise en compte systématique du Bilan Carbone® dans toutes nos opérations. Pour diffuser cette culture en interne, Nexity a organisé cette année son premier Forum Bas Carbone, l'occasion **DE PARTAGER EXPERTISES ET BONNES PRATIQUES** avec quelque 140 collaborateurs de tous métiers. Notre production bois, surtout en tertiaire mais aussi en résidentiel, continue de progresser : nous avons été désignés numéro 1 des promoteurs immobiliers au palmarès 2019 de **L'ASSOCIATION POUR LE DÉVELOPPEMENT DU BÂTIMENT BAS CARBONE**. Enfin, nous avons signé notre premier partenariat global en matière d'économie circulaire avec la place de marché numérique Cycle Up. »

— **Stéphanie Chevallier**  
Chef de projet Ville durable



TENDANCE

## Zéro carbone

Adoptée le 26 septembre 2019, la loi Énergie Climat fixe l'objectif pour la France d'atteindre zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici à 2050.

# LA VILLE SE RENOUVELLE SUR ELLE-MÊME, MIXTE ET INTENSE



« La transformation de l'ancienne caserne du 35, rue Saint-Didier, dans le 16<sup>e</sup> arrondissement parisien, montre que la ville peut vraiment se renouveler sur elle-même. La façade de brique et de pierre n'était pas classée mais constituait un tel marqueur de l'architecture du XIX<sup>e</sup> siècle que nous l'avons conservée sur rue, rehaussée sur 2 niveaux au dernier étage et réinterprétée de façon contemporaine côté cour. La mémoire des lieux est préservée mais une nouvelle vie commence, dans **UN ENSEMBLE MIXTE** qui comprend des logements en accession libre, des logements sociaux, une résidence étudiants, une halte-garderie et une crèche. Ici, la technicité est au service d'**UN CADRE DE VIE DE TRÈS GRANDE QUALITÉ**, aux meilleurs standards, notamment en termes de **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE** et de végétalisation. »

— **Kenza Aallam-Sirbu**  
Directeur de programmes adjoint

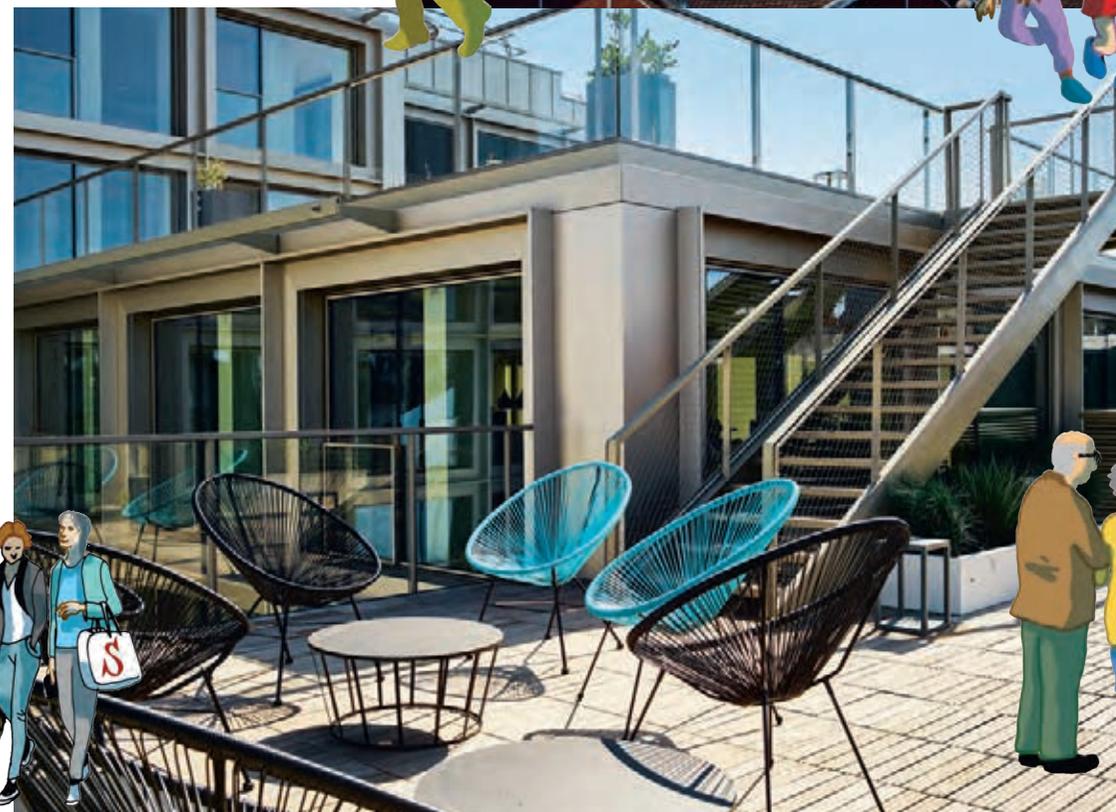
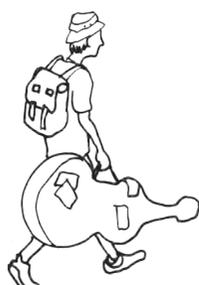


TENDANCE

**+11%**

C'est la progression de la surface  
au sol occupée par l'habitant.

Source : SDES, 2016





## BIM ET QUALITÉ DE L'AIR : TESTER PUIS GÉNÉRALISER, C'EST LA MÉTHODE NEXITY



« Pour la phase de conception, le BIM<sup>(1)</sup> est aujourd'hui en déploiement dans les filiales. Sur la phase d'exécution, **NOUS L'EXPÉRIMENTONS** sur une opération à Rueil, où tous les intervenants du chantier partagent une maquette d'exécution BIM. Demain, en phase d'exploitation, le syndic disposera d'une modélisation complète du bâtiment, pour une **MAINTENANCE OPTIMALE**. Tout va très vite. Notre objectif ? Au moins une opération BIM par filiale en 2020 et, dès 2021, 100 % de projets en BIM. »

(1) Building information modeling, ou modélisation des données du bâtiment.

— **Adrien Agostini**  
Directeur technique adjoint  
Nexity Paris Val de Seine



« Nexity est le seul promoteur à avoir monté avec le Cerqal un processus complet sur la **QUALITÉ DE L'AIR**. Ici, en région Est, nous avons commencé à travailler sur les matériaux extérieurs, nous sommes en train de rencontrer les **ENTREPRISES LOCALES** pour le volet "air intérieur" et, en tant que syndic, nous aiderons aussi nos clients à maintenir un **LOGEMENT SAIN**. »

— **Nicolas Muller**  
Directeur technique Nexity Est

TENDANCE

### La pollution de l'air intérieur

Ce sujet émerge fortement aujourd'hui. En climat tempéré, nous passons en moyenne 85 % de notre temps<sup>(1)</sup> dans des environnements clos qui peuvent contenir de nombreux polluants.

(1) Source : Anses

# POUR LOGER TOUT LE MONDE, UN ENGAGEMENT CONTINU ET DES APPROCHES INNOVANTES



« Depuis 2005, nous nous sommes engagés pour les **MÉNAGES MODESTES** 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'ACCESSION SOCIALE**. Nous sommes ainsi devenus le premier partenaire privé des bailleurs sociaux et le premier acteur privé en zones de renouvellement urbain. »

— **Sandrine Postic**  
Directeur Général  
Filiale Marseille – Aix



« Depuis 2018, en partenariat étroit avec les collectivités et les associations, Nexity Non Profit intègre des **PENSIONS DE FAMILLE** dans la programmation de nos opérations : première livraison ce printemps à La Ciotat. Avec le dispositif Louer abordable, nous faisons aussi beaucoup de **PÉDAGOGIE** pour convaincre nos clients propriétaires de louer à des ménages modestes. D'autres initiatives se poursuivent, notamment sur **L'HÉBERGEMENT D'URGENCE**. »

— **Raphaël Bourdeau**  
Responsable Projet Pension  
de Famille Nexity Non Profit

TENDANCE

**+ 10,7 %**

C'est pour les ménages les 10 % les plus pauvres que les dépenses de logement sont les plus élevées (42,1 % en 2013) et ont le plus augmenté entre 2001 et 2013.

Source : Observatoire des inégalités



# STUDÉA, BIEN PLUS QU'UNE SIMPLE RÉSIDENCE ÉTUDIANTS



« Nexity est bien plus qu'un simple hébergeur. Aux côtés des jeunes pendant toute leur vie étudiante, nous répondons à leurs problématiques. Partenaire d'un réseau de **PSYCHOLOGUES** qui accompagnent les jeunes en détresse psychologique, nous organisons aussi des ateliers pour **SENSIBILISER** les étudiants aux dangers de l'alcool, à la sécurité routière ou à la bonne gestion de leur budget. Et nous allons les aider à **PRÉPARER UN ENTRETIEN D'EMBAUCHE** et organiser pour eux des job datings, pour des emplois, des jobs étudiants ou du bénévolat. »

— **Christophe Ladurelli**

Directeur commercial  
et marketing Nexity Studéa



« Se retrouver **COMME CHEZ SOI** quand on est loin de la maison pour la première fois. Participer à des animations – cheese party, cours de yoga, atelier cuisine avec un cuisinier local. Pouvoir poser des questions à un étudiant **AMBASSADEUR**. Tous ces éléments qui nourrissent notre nouveau concept de résidence font la différence pour les étudiants comme pour leurs parents ! »

— **Carole Detrioux**

Manager de résidences

TENDANCE

## S'adapter à la vie étudiante

et passer du cocon familial à l'autonomie peuvent être difficiles. 89 % des étudiants déclarent subir au moins une période de stress dans l'année, et 31 % se disent stressés ou angoissés tout le temps.

Source : enquête Heyme 2019





## POUR LES SENIORS, DES RÉPONSES ET SERVICES À 360°



« Nexity et Domitys, numéro 1 des résidences services seniors, ont mis en commun leurs **SAVOIR-FAIRE** et leurs réseaux pour répondre aux nombreuses personnes âgées qui se posent la question de rester à leur domicile actuel ou d'envisager une autre solution. Notre plateforme en ligne **SOLUTION LOGEMENT SENIOR** accompagne les seniors non dépendants et leurs proches. Cela va de l'adaptation du logement à l'emménagement en résidence seniors ou dans un appartement en centre-ville. »

— **Fabien Sabattini**  
Chef de Marché Marketing  
SIP - cible Senior



« Pour aller au-delà du co-habiter intergénérationnel, nous avons créé Complicity® : des résidences pour les aînés, les familles, les jeunes actifs, réalisées en secteur locatif social et en secteur libre. Ouvertes sur leur quartier, le **LIEN SOCIAL** s'y crée au sein d'espaces de **CONVIVIALITÉ** : une structure d'animation organise des ateliers de préservation de l'**AUTONOMIE** des aînés, et, au-delà, favorise le vivre-ensemble, et accompagne la réalisation des **PROJETS COMMUNS** des habitants. Des services sont également proposés au libre choix des résidents. »

— **Xavier Degouge**  
Directeur du développement  
des résidences multigénérationnelles

TENDANCE

# 30%

de la population aura plus de 65 ans en 2070,  
contre 20% aujourd'hui.

Source : France, portrait social, Insee, novembre 2019



## POUR NOURRIR L'INCLUSION : DIVERSITÉ, MIXITÉ ET ÉQUITÉ



« Je suis convaincu que notre Groupe se doit d'être le reflet de la **DIVERSITÉ DE LA SOCIÉTÉ**. Tous les profils doivent pouvoir être représentés dans l'entreprise. Aujourd'hui, dans le cadre de la politique d'inclusion et de mixité de Nexity, et en tant que dirigeant, ma préoccupation sur le recrutement des femmes est concentrée sur la **PARITÉ** aux postes de management où les femmes ne sont pas encore assez représentées. Ma vigilance s'applique également à l'**ÉQUITÉ SALARIALE** entre femmes et hommes. La lutte contre les clichés et stéréotypes ne doit pas non plus être négligée. Nous devons en effet respecter la différence de chacun. Au fond, le vrai **PROFESSIONNALISME**, c'est s'intéresser aux compétences des individus. C'est ainsi que Nexity va continuer à enrichir son capital humain, ce qui fait notre première richesse. »

— **Franck Minart**  
Directeur général réseau  
Services Immobiliers aux Particuliers



Les organisations qui pratiquent  
**une politique inclusive**

dans le recrutement et la gestion de talents  
ont un chiffre d'affaires par collaborateur pouvant  
être jusqu'à 30 % supérieur.

Source : « Global Human Capital Trends » (étude de Deloitte, 2017)

# POUR LES COLLABORATEURS, UN CHAMP D'ACTION AUGMENTÉ



« Beaucoup de fondations sont redistributives et font du soutien financier. La Fondation Nexity est **OPÉRATIVE** et monte des projets, avec des associations, collèges et lycées, pour donner des **PERSPECTIVES D'ORIENTATION** à des jeunes de quartiers prioritaires ou de milieux modestes. En 2019, une dizaine d'opérations – « aventures urbaines » ou visites guidées autour des enjeux urbains et sociaux – ont été menées dans toute la France, avec la participation de collaborateurs Nexity. L'objectif? Ouvrir aux **JEUNES** le champ des possibles. »

— **Julie Montfraix**  
Déléguée Générale  
de la Fondation Nexity



« La Cité Nexity marque une nouvelle étape vers l'entreprise **APPRENANTE**. Nos clients internes sont de plus en plus avides de sens dans leurs choix de carrière. Avec La Cité, nous créons les conditions pour qu'ils puissent être **ACTEURS** de leur parcours et évoluer dans leurs pratiques. Et nous prenons un temps d'avance, convaincus que c'est en investissant sur les **COMPÉTENCES** de nos collaborateurs et sur leur carrière qu'ils continueront à créer toujours plus de valeur pour nos clients. »

— **Charlotte Hardouin**  
Responsable Learning  
& Talent Management / La Cité

TENDANCE

## 63 %

des salariés estiment légitime qu'une entreprise propose à ses salariés de s'engager avec elle. Chez les moins de 35 ans, ce chiffre monte à 75 %.

Source : Baromètre du mécénat de compétences de la Fondation SNCF



# TOUS NOS

# ENGAGEMENTS

# #2

Chez Nexity, nous portons une attention constante aux grandes tendances sociales, sociétales et environnementales du monde qui nous entoure. Croissance et vieillissement de la population, part du logement dans le budget des ménages, menaces sur le climat et la biodiversité : ces constats nourrissent notre vocation d'utilité et irriguent nos choix stratégiques. Qu'il s'agisse de bureaux, logements, quartiers ou services innovants, cet engagement s'incarne dans les projets que nous menons aujourd'hui comme dans ceux que nous préparons et imaginons pour demain.



## ALAIN DININ

« ÊTRE UTILES, RESTER AGILES, S'ENRACINER »

Dans un monde en transformation, nous avons choisi d'être utiles. Nexity n'a pas vocation à résoudre les grandes problématiques que sont l'allongement de la durée de vie, l'accroissement du nombre de familles monoparentales ou encore la dégradation du climat et de la biodiversité. Mais nous avons la responsabilité sociétale d'y apporter des réponses. Notre spécificité, nos atouts nous permettent d'assumer cette responsabilité.

**« Nexity est une entreprise composite, agile, capable d'ajouter des solutions pertinentes parce que locales. »**

Si Nexity a connu une croissance forte, doublant de taille ces 5 dernières années, nous sommes toujours une entreprise composite, agile, capable d'ajouter des solutions pertinentes parce que locales. Chacune des activités qui composent notre plateforme a ainsi devant elle des possibilités de développement et d'action. Rien n'est figé. Le champ des possibles reste vaste. Nous pouvons nous tromper, avoir raison trop tôt. Mais l'âge de la maturité ne nous enferme dans aucun modèle.

La disruption est à la fois possible et nécessaire : nous l'avons prouvé cette année encore dans des domaines aussi importants

que l'accès au logement, le Bâtiment Bas Carbone ou l'égalité hommes-femmes. Notre structure Nexity Non Profit a ainsi livré sa première pension de famille à La Ciotat, logé 108 personnes dans le parc privé via le bail solidaire. Elle a à l'étude près de 1.250 places en pensions de famille et centres d'hébergement. Nous sommes également le 1<sup>er</sup> au palmarès 2019 des promoteurs immobiliers de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone, avec 12 opérations BBKA labellisées ou en cours de labellisation. Et Nexity fait partie des 325 entreprises mondiales, dont 12 françaises, sélectionnées pour l'édition 2020 de l'indice Bloomberg Gender-Equality.

Nous sommes agiles mais nous sommes ancrés, enracinés. L'un des éléments différenciants de Nexity est son actionariat. Au sein de son capital, le bloc de référence est principalement composé de dirigeants et de collaborateurs soudés autour d'un projet partagé, validé par le Conseil d'administration. Ainsi les intérêts de nos clients, de nos collaborateurs et de nos actionnaires sont-ils alignés en permanence. Cette confiance, cet engagement commun, l'évolution de notre gouvernance vers davantage de collégialité nous permettent d'envisager l'avenir avec confiance et fierté.

# NOS TRAJECTOIRES D'AVENIR



Nous évoluons dans un monde en perpétuelle **TRANSFORMATION**. Leader dans nos métiers, nous devons considérer cette transformation comme une opportunité et comme un levier pour notre futur. Notre **PLATEFORME DE SERVICES** existe, elle a pour vocation de servir tous nos clients. Mais nous avons encore des progrès à faire, et le chemin devant nous est **PASSIONNANT**. Nous ne voulons pas limiter nos ambitions. Nous voulons que tous nos produits, tous nos projets soient responsables. Et nous avons d'ores et déjà identifié les principales trajectoires qui porteront notre développement à venir.

— Davantage de **PROXIMITÉ AVEC NOS CLIENTS**, pour mieux les aider, les servir et les satisfaire.

— Des **ENGAGEMENTS BAS CARBONE** renouvelés et exigeants pour atteindre la neutralité carbone en 2050.

— La construction de logements hors site et industrialisée pour **OPTIMISER LA PRODUCTIVITÉ** de la filière et améliorer la qualité.

— Une attention permanente à la maîtrise des prix pour garantir **L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS**.

— Une **POLITIQUE D'INCLUSION ET DE MIXITÉ** pour nourrir la richesse de notre capital humain.





# NOTRE VISION DE LA VILLE

LA RÉINVENTION D'UNE VILLE ABORDABLE, INCLUSIVE ET DÉSIRABLE EST AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE NEXITY. UNE VISION AMBITIEUSE, AU PLUS PRÈS DE L'HOMME ET DE LA NATURE.

Alors que la société et la ville tendent à devenir de plus en plus inégalitaires, la première des pistes de réconciliation et d'apaisement des tensions est certainement de prendre conscience de notre appartenance à un écosystème qu'il nous faut respecter. Nous ne pouvons pas nous inviter en surplomb de la nature. Nous en faisons partie et nous sommes en relation constante avec elle.

La seconde piste nous mène vers l'humain et ses besoins fondamentaux. Se loger en fait partie. Le logement est essentiel au bonheur, à l'éducation à la sécurité. La volonté de Nexity est d'inclure, de ne laissant personne sans solution, quels que soient son âge, ses revenus, sa culture, en donnant à chacun l'espoir que le « nid » dans lequel il va vivre ou travailler va s'améliorer.

Car Nexity n'est pas une entreprise généraliste. Nous sommes un multi-spécialiste, qui s'intéresse, de façon empathique et connivente, à tous les cas particuliers, en grande proximité avec les territoires et leurs élus. Ainsi, nos réponses à de grands projets comme Dessine-moi Toulouse, Réinventer Bruneseau ou Reinventing cities-Paris Porte de Montreuil, sont-elles pensées pour les habitants et pour les riverains et fortement ancrées dans la ville. À la Porte de Montreuil par exemple, la transformation du marché aux puces s'accompagne de la création d'un food court zéro déchet, de cafés et d'un pavillon dédié à la Fondation des femmes et ouvert aux associations et la totalité des bureaux construits sera réversible en logements.

Enfin, Nexity est une entreprise engagée et innovante, capable d'impulser des changements profonds, structurants. Pour stimuler le développement de la construction bois, nous nous apprêtons à investir de façon importante avec un partenaire industriel pour permettre la création d'une véritable filière industrielle, capable de produire en grande quantité et à faible coût des éléments constructifs de qualité. Notre secteur est à la veille d'une évolution majeure, comparable à celle qu'a connue l'industrie automobile ces dernières années. En tant qu'entreprise leader, nous sommes en première ligne pour mettre cette mutation au service de tous.



## ENTRETIENS avec les Directeurs généraux délégués de Nexity

PROXIMITÉ, ENGAGEMENT, OUVERTURE : POUR  
LES 3 DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS DE NEXITY,  
LES FONDAMENTAUX DE L'ENTREPRISE SONT  
AU SERVICE D'UNE CROISSANCE À VISAGE HUMAIN.



**JULIEN CARMONA,**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ,  
CHARGÉ DU CLIENT INTERNE

### Q\_ Que reprenez-vous de 2019 ?

**R\_ JULIEN CARMONA** — 2019 marque encore une fois la qualité de nos performances financières et notre excellence opérationnelle. Notre trajectoire de croissance se confirme année après année. Je retiens aussi les efforts engagés pour maintenir une vraie proximité avec nos collaborateurs, assurer à chacun un suivi vivant, proche, personnalisé, dans un groupe qui a franchi le cap des 10.000 salariés. C'est indispensable, parce que le capital humain est notre première richesse. Notre croissance future se fera ou se défera sur notre capacité à recruter et à garder nos collaborateurs.

**VÉRONIQUE BÉDAGUE** — À l'échelle urbaine, 2019 représente un vrai saut conceptuel pour Nexity. Avec Bruneseau, porte de Montreuil, et le village des athlètes à Saint-Ouen, nous avons fait la démonstration que nous savions créer la ville bas carbone. Et sur le marché

des entreprises, nous nous sommes transformés plus qu'aucun de nos concurrents pour proposer à nos clients un immobilier capable de faciliter, d'accélérer leur transformation et donc de l'incarner.

**FRÉDÉRIC VERDAVAIN** — Je retiens le décalage frappant entre la France des métropoles et celle des périphéries, entre une nouvelle génération des 18-25 ans très écologiste et celles qui l'ont précédée, et au global une société en perte de repères. Dans ce contexte, notre rôle d'utilité sociale est plus riche et plus indispensable que jamais. Nous travaillons sur des sujets que peu d'acteurs privés souhaitent traiter, comme l'insalubrité des logements ou le bail solidaire. Une démarche portée par Nexity Non Profit qui nécessite un traitement administratif lourd et un réel engagement.

### Q\_ Que recouvre la notion d'utilité selon Nexity ?

**R\_ FRÉDÉRIC VERDAVAIN** — Elle est indissociable de la notion de proximité. Gestionnaire de 22.000 immeubles en France, nous côtoyons les habitants au quotidien. Nous mettons également en place des démarches afin d'identifier et de mieux connaître les besoins de populations spécifiques, comme les étudiants et les seniors. Car c'est en les connaissant bien que nous pouvons répondre à leurs besoins avec des solutions utiles. Comme nos résidences étudiants Nexity Studéa, ancrées et ouvertes sur la ville, ou nos services aux seniors qui tiennent compte des différents âges que recouvre ce terme générique de « senior ».

**VÉRONIQUE BÉDAGUE** — Être utile à nos Clients Entreprise, c'est leur proposer des lieux qui répondent parfaitement à leurs besoins

stratégiques. Le campus Deloitte, par exemple, doit favoriser l'émergence d'une identité Deloitte Europe. Celui d'Engie va incarner sa stratégie carbone, autour d'un cœur central où bat la vie de l'entreprise. L'enjeu est toujours managérial, toujours lié à l'attractivité. Quant aux villes, nous leur apportons une réelle capacité à créer des quartiers vivants, actifs, ouverts à tous. À Paris comme en région, l'exigence des métropoles est forte, nos réponses doivent être à la hauteur.

**JULIEN CARMONA** — Nous recrutons plus de 2.500 collaborateurs chaque année. Se sentir utile dans une entreprise utile qui place ses objectifs environnementaux et sociaux sur le même plan que ses objectifs business, c'est un argument de poids pour attirer ces talents dans un marché tendu.

**VÉRONIQUE BÉDAGUE,**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE, CHARGÉE  
DES CLIENTS ENTREPRISE ET COLLECTIVITÉ



**FRÉDÉRIC VERDAVAINE,**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ,  
CHARGÉ DU CLIENT PARTICULIER

**Q\_** Nexity a signé de nombreux partenariats cette année. Progresser, c'est toujours avancer ensemble ?

**R\_** **JULIEN CARMONA** — Avancer ensemble, c'est par exemple créer La Cité Nexity. Cette structure du Groupe va nous transformer en entreprise autoapprenante. Elle va créer de l'intelligence collective en équipant nos collaborateurs en nouvelles compétences sur le socle de leurs expertises. Elle va aussi créer du partage et de la fierté et ainsi nous différencier, notamment vis-à-vis des futurs salariés.

**FRÉDÉRIC VERDAVAINE** — Dans la logique de plateforme de services qui est la nôtre, nous avons vocation à nouer de grands partenariats pour couvrir au mieux les besoins que nous identifions. Pour le logement des seniors, quand 90 % des plus de 80 ans vivent chez eux, la réponse passe très marginalement par

les résidences avec services. Comment accompagner ce phénomène ? Par exemple, avec Solution Logement Senior, pour lequel nous nous sommes tournés vers des partenaires : Axéo Services, spécialiste du service aux seniors, et Bastide, dont l'expertise est axée sur le confort.

**VÉRONIQUE BÉDAGUE** — On ne gagne pas un projet seul. Le projet Porte de Montreuil n'embarque pas moins de 47 partenaires ! C'est sans doute une des mutations les plus passionnantes du moment : les urbanistes, les architectes, les paysagistes font évoluer nos métiers. Quant à la participation accrue des habitants, elle nous apprend l'enracinement et la citoyenneté.

# Nos CHIFFRES CLÉS 2019

## Chiffre d'affaires 2019

**4,5 Mds €**



76 % Promotion

24 % Services

## EBITDA 2019

**573 M€**



55 % Promotion

45 % Services

## Résultat net part du Groupe avant éléments non courants

**163 M€**

## Pipeline (promotion)

**20,4 Mds €**

- dont backlog 5,1 Mds €
- dont potentiel 15,3 Mds €

## Dette nette

**2,3 x**

EBITDA après loyers (403 M€)

## Premier acteur de l'immobilier intégré

**+ 1,4 point**

de croissance de part de marché  
en logement neuf

**16 %**

du chiffre d'affaires 2019 générés  
par les offres intégrées

## Leader de l'immobilier digital

**12 millions**

de visites sur les plateformes Web  
et le site nexity.fr, dont 12 %  
de parcours multimétiers

**10**

projets incubés au Startup Studio  
en 2019

## CLIENT PARTICULIER

**21.837**

réservations de logements neufs  
en France en 2019

**880.000**

lots sous gestion en administration  
de biens

**21**

ouvertures de résidences services

**> 27.000**

logements gérés en résidences services

## CLIENT ENTREPRISE

**521 millions**

d'euros de prises de commandes  
en Immobilier d'entreprise

**20 millions**

de m<sup>2</sup> sous gestion  
en property management

**22**

espaces de travail partagés  
en exploitation



## CLIENT COLLECTIVITÉ

**Nexity lauréat**

de plusieurs consultations  
emblématiques

**540.400 m<sup>2</sup>**

en portefeuille Villes & Projets



## CLIENT INTERNE

**> 11.000**

collaborateurs

**91 %**

de collaborateurs reçus  
pour un entretien annuel

**~ 18 %**

du capital détenus par  
les collaborateurs et managers

## INDICATEURS RSE GLOBAUX

**34 %**

de femmes dans le Club 1797

**33**

associations soutenues  
par la Fondation Nexity

**1** emploi Nexity

**= 11** emplois soutenus,  
soit plus de 100.000 emplois au total

**777**

logements engagés  
en pensions de famille

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



au palmarès 2019 des promoteurs  
immobiliers de l'Association  
pour le développement  
du Bâtiment Bas Carbone

Membre de  
**l'indice Bloomberg  
Gender-Equality**

(GEI – sur l'équité femmes-hommes)

# Un modèle unique de SERVICES IMMOBILIERS

# au service de NOS CLIENTS

## NOS RESSOURCES ET ATOUTS

- 1<sup>er</sup> opérateur immobilier intégré en France
- Imbrication des métiers de la promotion et des services immobiliers
- Un modèle unique

### Capital organisationnel

- Présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes)
- Modèle « **asset light** »
- **Maîtrise des risques**
- **Mix décentralisation et contrôle**

### Capital humain

~ 18 % du capital détenus par les collaborateurs et managers de l'entreprise

> 11.000 collaborateurs

### Capital financier

2,5 Mds € de capitalisation boursière au 31 décembre 2019

### Capital relationnel

+ de 400 implantations en France

### Capital client

> 1 million de clients

1 million de visiteurs mensuels sur les sites Nexity

### Capital social et environnemental

4 % de la production en immobilier résidentiel en bois

> 120.000 m<sup>2</sup> d'opérations bois en Immobilier d'entreprise depuis 2011

### Capital intellectuel

25 projets incubés au Startup Studio depuis sa création



## NOTRE EXPÉRIENCE CLIENT

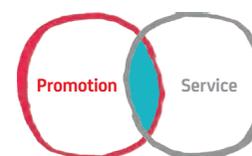
Le client est au centre de nos préoccupations

- Approche centrée sur l'expérience utilisateur
- Capacité de répondre à l'ensemble des besoins immobiliers de nos clients
- Transformation portée par les collaborateurs
- **Clientèle diversifiée** et maillage territorial équilibré entre l'Île-de-France et la province
- Positions de **leader** ou acteur majeur en France sur chacun des secteurs d'activité



Deux ensembles de métiers complémentaires pour accompagner nos clients à toutes les étapes de leur vie immobilière

- Promotion de logements neufs
- Aménagement de terrains à bâtir
- Promotion d'Immobilier d'entreprise
- Villes & Projets : aménagement, ensemblier urbain, nouveaux usages urbains



- Administration de biens
- Distribution
- Résidences gérées
- Conseil et courtage
- **Property management, conseil en immobilier d'entreprise et aménagement d'espaces**
- Gestion d'espaces de *coworking*
- Partenariat pour la conception et la réalisation de grands projets urbains ou la valorisation d'empreintes foncières

### CLIENT PARTICULIER

N° 1 en Immobilier résidentiel  
N° 1 de la transaction  
N° 2 de l'administration de biens

### CLIENT ENTREPRISE

N° 1 en Property management  
N° 1 du coworking à Paris  
N° 3 en Immobilier d'entreprise

### CLIENT COLLECTIVITÉ

Partenaire privilégié des collectivités

### CLIENT INTERNE

Combinaison unique de compétences et d'expertises immobilières au bénéfice de chaque Client

## NOTRE AMBITION

Être utile à chacun de nos Clients, à la société et au monde dans lequel nous intervenons.

- IMMOBILIER UTILE**  
Nexity développe un immobilier qui s'adapte à l'évolution des usages et qui affirme sa vocation servicielle
- IMMOBILIER ABORDABLE**  
Nexity active tous les leviers pour baisser le prix de l'immobilier et ses charges de fonctionnement
- IMMOBILIER DURABLE**  
Nexity s'engage en faveur d'un urbanisme intense et sobre pour créer une ville désirable et bas carbone

## NOS PERFORMANCES DEPUIS 2014

- Un track record de **croissance**
- Une **entreprise résiliente** dans un marché porteur

### Chiffre d'affaires

x 1,7

### Résultat opérationnel courant

x 1,9

### TSR<sup>(1)</sup>

+ 84 %

### Trajectoire carbone

- 15 %

d'émissions de GES par collaborateur

(1) Rendement total dividende réinvesti au 31/12/2019.

# Ces TENDANCES qui impactent nos métiers

## CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE – ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Construire plus, pour faire face à la croissance démographique ? Oui, mais aussi construire mieux, en proposant des logements abordables et qui répondent au vieillissement de la population et aux mutations de la cellule familiale.

En 2070, **30%** de la population française aura plus de 65 ans<sup>(1)</sup>

Sur **8 millions** de familles avec enfants mineurs, **22%** sont monoparentales<sup>(2)</sup>

**4 millions** de personnes mal logées ou privées de domicile en France en 2019<sup>(2)</sup>

**N° 1** : le poste logement, chauffage et éclairage est le premier dans le budget des ménages

## MÉTROPOLISATION – DENSIFICATION DES VILLES

La métropolisation va au-delà du simple phénomène de croissance urbaine. Elle fait muter la ville, générant de nouveaux modes d'appropriation des territoires et produisant des aires urbaines densément peuplées mais aussi de plus en plus hétérogènes et multipolaires.

Depuis 30 ans, les zones urbaines françaises ont accueilli **9 millions** de nouveaux habitants<sup>(3)</sup>

Plus de **80%** des emplois (hors emplois publics) créés entre 2013 et 2018 l'ont été dans les 22 villes françaises qui ont le statut de métropoles<sup>(4)</sup>

Dans les 15 premières métropoles, **51%** des nouveaux logements sont construits en extension urbaine, 49% en densifiant l'urbain existant<sup>(5)</sup>

### RÉPONSES DE NEXITY

Nos produits et services offrent des solutions...

... à chaque public : pension de famille, social, usufruit locatif social, intermédiaire, libre ; pour la location, l'accèsion à la propriété, l'investissement locatif.

... à toutes les générations : étudiants, jeunes actifs, primo- et secundo-accédants, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> âges.

... aux différents modes d'habiter : colocation, résidences services, multigénérationnelles...

### RÉPONSES DE NEXITY

À l'étalement, nous préférons l'intensité urbaine.

Notre approche d'ensemblier urbain intègre tous les enjeux et tous les équipements qui fabriquent la ville (logements, bureaux, loisirs, commerces, mobilité, énergie...).

Nous favorisons la mixité sociale et fonctionnelle, parfois au sein du bâtiment lui-même.

Nous avons l'expertise de projets complexes sur le plan urbanistique et environnemental (zones ANRU, dépollution, requalification de friches industrielles...).

POUR CONCEVOIR, AUJOURD'HUI ET DEMAIN, DES PRODUITS ET SERVICES UTILES À TOUS, NOUS TRAVAILLONS AU PLUS PRÈS DES ATTENTES DES INDIVIDUS ET DES MUTATIONS DE LA SOCIÉTÉ. LA POPULATION CROÎT, NOUS VIVONS PLUS LONGTEMPS, LES STRUCTURES FAMILIALES ÉVOLUENT. DANS UN CONTEXTE DE DIFFICULTÉ SOCIALE ET DE MENACES POUR L'ENVIRONNEMENT, NOUS PENSONS NOTRE OFFRE POUR CE MONDE QUI CHANGE.

## NOUVEAUX MODES DE VIE – NOUVEAUX USAGES

La révolution digitale a transformé en profondeur les modes de vie et de travail, la sociabilité, la consommation, la mobilité... Économie du partage et du service, approches collaboratives : usages et attentes ne sont plus les mêmes qu'hier.

83% des **nouveaux arrivants** dans les métropoles françaises ont **moins de 40 ans**<sup>(6)</sup>

Depuis **2012** en France, le nombre d'espaces de coworking a été **multiplié par 10**<sup>(7)</sup>

Plus de **600** projets d'habitat participatif en cours en France en 2019<sup>(8)</sup>

### RÉPONSES DE NEXITY

Notre plateforme de services immobiliers est centrée sur les usages et besoins.

Une offre immobilière « à partager » : coworking, conciergerie d'entreprise, résidences gérées, et bientôt coliving.

Des outils digitaux qui facilitent le quotidien : site et application Espace Privé Client, agences connectées, état des lieux dématérialisés etc.

Eugénie, une offre de services digitale pour le logement.



## PLUS DE PERFORMANCE – MOINS DE RESSOURCES CONSOMMÉES

Le secteur du bâtiment est en pleine mutation : la rénovation du parc existant et la construction de nouveaux projets dans une optique de transition énergétique et d'économie circulaire lui permettent aujourd'hui de contribuer positivement à la préservation de l'environnement et du climat et à la diminution des charges pour les ménages.

Les **10** plus grandes métropoles françaises sont responsables de **33% des émissions nationales** liées aux bâtiments<sup>(9)</sup>

Le secteur de la construction est le producteur **n° 1** de déchets en France<sup>(10)</sup>

Environ **50%** de l'artificialisation des sols est liée à la construction de logements<sup>(11)</sup>

**3,8 millions** de ménages ont des difficultés à payer leur facture ou se privent de chauffage<sup>(10)</sup>

### RÉPONSES DE NEXITY

Opérateur intégré, nous nous sommes fixé des objectifs RSE ambitieux.

**30%** d'opérations et services avec une démarche d'économie circulaire en 2025.

– **30%** d'émissions de GES par logement livré d'ici à 2030.

– **21%** par mètre carré de surfaces de plancher de bureaux d'ici à 2030.

**33%** de bureaux en structure bois d'ici 2030.

**50%** d'opérations bois ayant obtenu le label BBCA depuis 2015.

**100%** des opérations d'immobilier d'entreprise neuves, rénovées/ aménagées intégrant des espaces végétalisés d'ici à 2030.

**50%** de nos opérations résidentielles intégrant des espaces végétalisés d'ici à 2030.



(1) Source : Insee, Tableaux de l'économie française, 2019. (2) Source : rapport L'État du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre. (3) Source : Insee, Tableaux de l'économie française, 2017. (4) Source : données Acoess. (5) Source : avis du Conseil économique et social 2019. (6) Source : Mésoscope, 50 indicateurs clés pour les métropoles françaises, juin 2017. (7) Source : Bureaux à partager. (8) Source : dossier de presse 2019 Mouvement de l'habitat participatif. (9) Source : WWF France – Déficit carbone des villes – Vers des métropoles françaises alignées avec l'Accord de Paris – Rapport 2018. (10) Source : Ademe, Chiffres-clés 2019. (11) Source : Comité pour l'économie verte, février 2019.

## TENDANCE # 1

## CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE – ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

### Loger davantage et autrement

En France, quelque 10 millions de logements ont, selon l'Insee, été construits ces 30 dernières années, mais il en faudrait bien davantage pour faire face à la croissance démographique, aux migrations vers les métropoles régionales et vers l'Île-de-France, territoires d'emploi et de dynamisme économique, aux évolutions sociétales qui se traduisent par une diminution de la taille des ménages.

### Relever le défi du vieillissement

La population française vieillit : à l'horizon 2050, seule l'Île-de-France devrait voir la moyenne d'âge de ses habitants se maintenir au-dessous des 40 ans (source : Insee). Vivre longtemps, c'est aussi vivre seul : le nombre de personnes seules âgées de plus de 60 ans devrait augmenter de 72 % d'ici à 2050 (Insee). Si les années 1960 ont vu l'épanouissement d'une France de

propriétaires, la génération post-baby-boomers aura sans doute davantage de difficultés financières au moment de la retraite, et donc plus de mal à se loger. Les logements et les services associés, à l'échelle de l'immeuble, du quartier ou de la ville, adaptés à ce public spécifique, restent largement à inventer.

### Ne laisser personne sans solution de logement

Face à ces évolutions, Nexity développe des concepts de logements plus petits, associés à des espaces partagés généreux. Attaché à préserver le budget des ménages, le Groupe travaille en partenariat avec les bailleurs sociaux : parmi les logements que nous avons développés en 2019, 23 % ont été réservés par des bailleurs sociaux et 13 % par des investisseurs institutionnels. Enfin, avec Nexity Non Profit, nous luttons contre le mal-logement avec l'ambition de produire 1.000 logements par an en « pension de famille » sur 3 ans en rythme de croisière.

## TENDANCE # 2

## MÉTROPOLISATION – DENSIFICATION DES VILLES

### L'âge des métropoles

En France, une vingtaine de métropoles concentrent à la fois l'essentiel de la croissance démographique et les principaux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Si Paris fait exception, avec une population en recul, les grandes villes voient leur population croître plus vite que le reste du pays : celle de l'agglomération toulousaine a progressé de 1,4 % en 2019 par rapport à 2018 et celle de Marseille a retrouvé depuis les années 2000 le chemin de la croissance (Insee). Cette poussée démographique les amène à revisiter l'aménagement urbain et à densifier le tissu existant, notamment en valorisant des friches industrielles pour optimiser un foncier devenu rare et cher.

### Vers la smart city

Face à cet afflux de population, les villes développent des stratégies d'intelligence collective rendues possibles par l'exploitation des data. Pour devenir moins énergivores,

générer moins de déchets, rester agréables à vivre et sûres, elles deviennent des « smart cities » et développent des projets innovants : quartiers pilotes pour le suivi et le maintien à domicile des personnes âgées, applications pour la mobilité, pilotage centralisé de l'espace public, gestion à distance des équipements urbains...

### Durable et mixte

Nexity développe une approche systémique de la ville et de ses quartiers, privilégiant la mixité des fonctions et la densification pour répondre aux besoins de tous les ménages, avec l'ambition de rendre la ville durable, flexible, résiliente.



## TENDANCE #3

NOUVEAUX MODES DE VIE  
– NOUVEAUX USAGES**Le travail agile**

Le digital bouleverse la sphère personnelle aussi bien que professionnelle. Le nomadisme se répand, le télétravail se développe : 29% de l'effectif des entreprises de plus de 10 salariés, soit 5,2 millions de personnes, le pratiquent régulièrement, selon une étude 2019 Malakoff Humanis. L'utilisation de tiers-lieux n'est plus une exception, il en existe désormais plus de 1.800 dans l'Hexagone, selon la Mission « Tiers-lieux et coworking » de la Fondation Travailler autrement. L'entreprise s'ouvre, gagne en agilité, s'appropriant de nouvelles approches managériales qui nécessitent de repenser les espaces de travail. La créativité, la collaboration, le bien-être des salariés occupent désormais une place centrale.

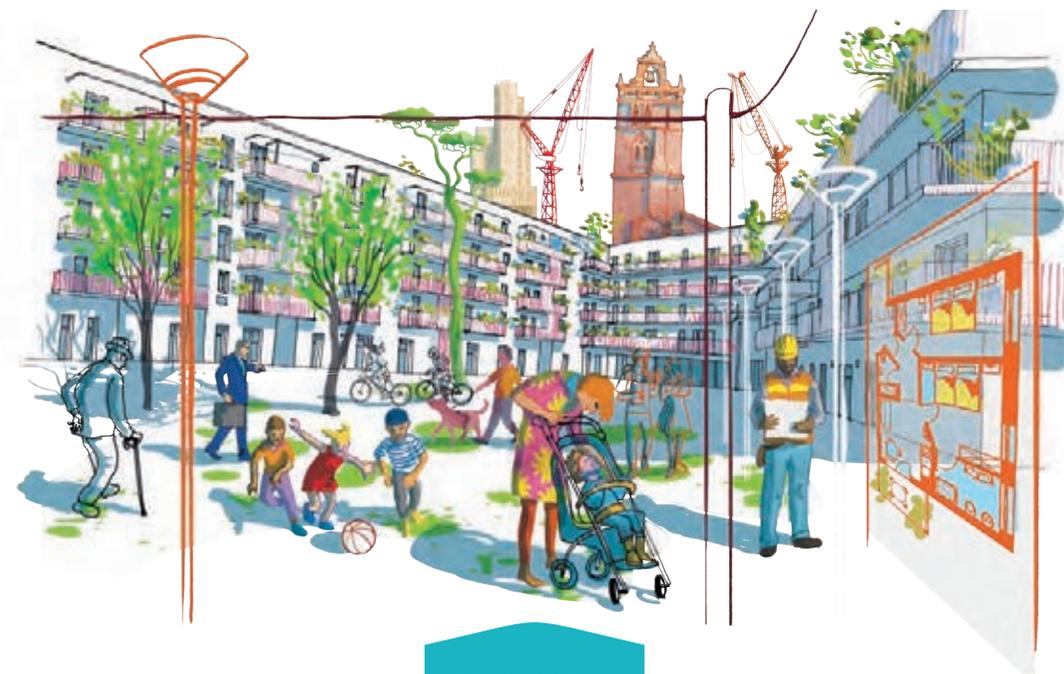
**De la détention au partage**

Posséder ou avoir l'usage ? L'accès à un bien l'emporte de plus en plus sur sa possession, qu'il s'agisse d'une voiture, de matériel de

bricolage ou d'un hébergement de vacances. L'économie collaborative, marchande ou non, a gagné tous les pans de la consommation de produits et de services. Avec 36% d'utilisateurs, la France était en 2017, selon une étude du Parlement européen, championne européenne en la matière, devant l'Irlande et la Lettonie, et le poids de ce marché dans l'Hexagone devrait être multiplié par 20 d'ici à 2025 (source : ministère de l'Économie et des Finances).

**Innover plus vite**

Pour Nexity, la digitalisation est un accélérateur d'innovation et un levier d'amélioration de la vie de ses clients. En encourageant l'entrepreneuriat, nous avons fait naître des produits innovants comme Eugénie. À travers notre concours d'idées interne Nex'Idea, nous favorisons la créativité de nos collaborateurs, et avec notre incubateur Startup Studio, l'éclosion d'innovations portées par nos équipes et par des partenaires.



## TENDANCE #4

PLUS DE PERFORMANCE  
– MOINS DE RESSOURCES CONSOMMÉES**Rénover, une priorité**

La rénovation énergétique est l'une des priorités des pouvoirs publics, qui estiment à 7 à 8 millions le nombre de « passoires thermiques » (source : ministère de la Transition écologique et solidaire) et fixent, dans le cadre du Plan Bâtiment Durable, un rythme de rénovations de 500.000 logements par an d'ici à 2025. L'enjeu est environnemental, certes. Mais il s'agit aussi de lutter contre la précarité énergétique des ménages. Les bâtiments tertiaires sont également concernés, avec un objectif de réduction de leur consommation énergétique finale d'au moins 60% d'ici à 2050.

**Le bâtiment se réinvente**

Dans les projets neufs, le mouvement s'accélère. Fin 2019, en France, plus de 5.600 logements étaient engagés dans un label Effinergie 2017, et 84 opérations tertiaires étaient concernées par ce label (source : Observatoire BBC). Le recours à des matériaux bas carbone progresse. En 2018, la construction de logements collectifs en bois a bondi de 19,4%, celle de bâtiments tertiaires

privés et publics de 9,2% (source : enquête 2019 de l'Observatoire national de la construction bois). Enfin, les principes de l'économie circulaire se diffusent, à travers le recyclage des déchets de chantier, la préférence donnée aux circuits courts et aux matériaux recyclés.

**Mutualiser pour économiser les ressources**

Nexity souhaite apporter des solutions pour lutter contre le réchauffement climatique et préserver l'environnement, tout en faisant baisser les charges des ménages. Dans le cadre de notre démarche Green Deal, nous nous sommes engagés à mener la rénovation énergétique de 30 copropriétés d'ici à la fin 2020. Nous avons rencontré plus de 100 conseils syndicaux et rénové plus de 10 copropriétés. Parmi la centaine d'immeubles qui ont manifesté leur intérêt, plus de la moitié est engagée dans une phase d'étude ou de travaux. Plus de 500 de nos collaborateurs ont suivi un module de formation dédié et nous avons formé 10 coaches rénovation, qui sont autant de spécialistes référents.

# Notre STRATÉGIE

## COMBINER DES PLATEFORMES DE SERVICES CONÇUES POUR CHAQUE CLIENT

### Dès l'amont, l'intégration des enjeux RSE

La stratégie de Nexity vise à démontrer et à améliorer l'utilité de ses activités pour la société.

Elle est structurée autour de 5 engagements :

- Être reconnu comme employeur de préférence
- « Faire ville » durable et responsable
- Offrir un meilleur accès au logement et une qualité résidentielle augmentée
- Proposer de meilleurs usages pour plus de qualité au travail
- Être exemplaire en matière de gouvernance et d'éthique des affaires

→ p. 42, p. 43

### Un développement soutenu par un projet de transformation digitale

L'ambition de Nexity, devenir leader de l'immobilier digital :

- En investissant dans de nouveaux services digitaux destinés à apporter de la valeur à ses clients
- En engageant des projets de digitalisation et de dématérialisation des processus pour un meilleur service et une meilleure maîtrise des coûts
- En connectant mieux ses collaborateurs grâce à des outils de mobilité
- En promouvant en interne une culture du digital et de l'innovation

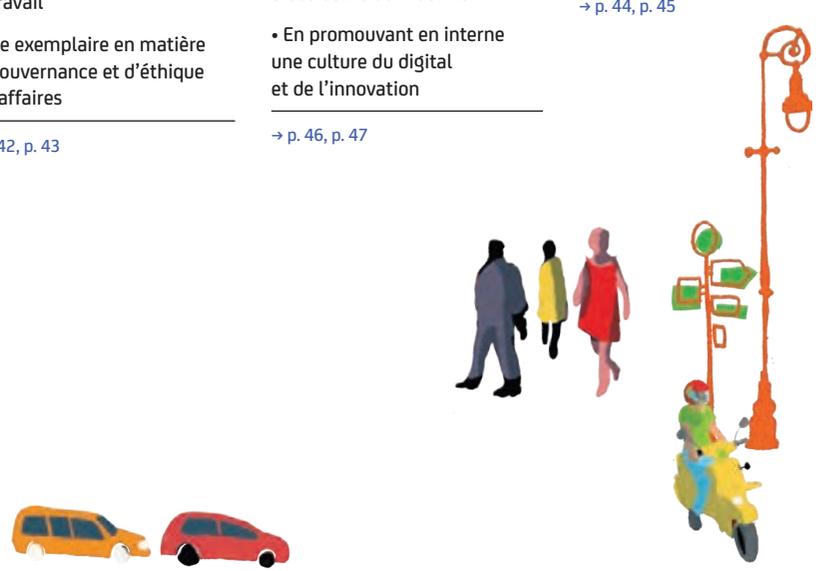
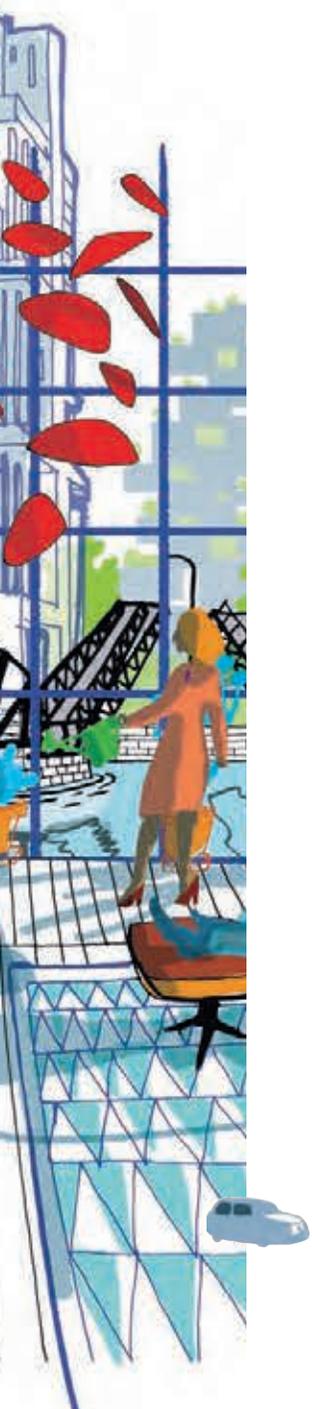
→ p. 46, p. 47

### Un plan de croissance dans tous les métiers

Dans ses différents métiers, Nexity se développe :

- Par croissance externe ciblée
- Grâce à des partenariats et développements organiques appréciés selon une grille multicritère (une trentaine d'acquisitions depuis 2014, nouveaux partenariats majeurs en 2019)
- Avec une attention constante portée à la rentabilité, au maintien d'un modèle de risque prudent et d'une forte solvabilité.

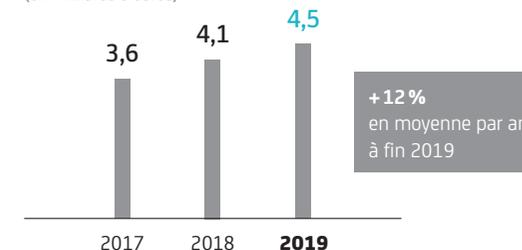
→ p. 44, p. 45



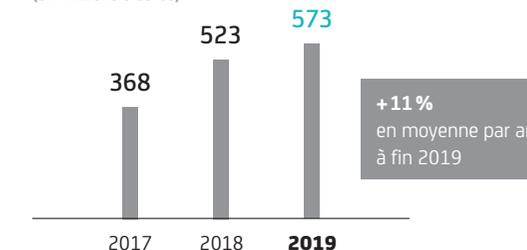
EN QUELQUES ANNÉES, NEXITY EST PASSÉ DU STATUT DE GROUPE MONOPRODUIT, PROMOTEUR IMMOBILIER, À CELUI DE PLATEFORME DE SERVICES IMMOBILIERS CENTRÉE SUR LES ATTENTES, LES USAGES ET LES BESOINS DE SES CLIENTS.

## NOS RÉSULTATS DEPUIS 3 ANS

### Chiffre d'affaires (en milliards d'euros)



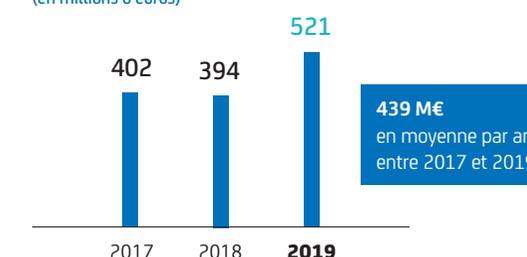
### EBITDA (en millions d'euros)



### Client Particulier Immobilier résidentiel – part de marché <sup>(1)</sup>



### Client Entreprise – prises de commandes (en millions d'euros)



(1) Part de marché calculée sur la base des données totales de marché (Commissariat général au développement durable pour les ventes au détail et Fédération des promoteurs immobiliers de France pour les ventes en bloc).

## NOS IMPACTS CIBLES

### IMMOBILIER UTILE

- Vivre ensemble**  
1.000 logements en pension de famille par an pendant 3 ans en rythme de croisière
- 100 % de logements classiques avec services intégrés (Eugénie) en 2024

### IMMOBILIER ABORDABLE

- Accès au logement**  
Près de 20 % de part de marché dans les zones à TVA réduite
- Garantie de charges**  
Augmentation du nombre d'opérations clés en main utilisateur en Immobilier d'entreprise proposant des solutions pour une garantie de charges

### IMMOBILIER DURABLE

- Économie circulaire**  
30 % d'opérations et de services d'ici à 2025
- GES et trajectoire Climat à l'horizon 2030**  
-35 % par collaborateur  
-30 % par logement livré  
-21 % par mètre carré de surfaces de plancher de bureaux livrés

# Nos ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

ÊTRE UTILE À CHACUN DE NOS CLIENTS, À LA SOCIÉTÉ ET AU MONDE QUI NOUS ENTOURE EST NOTRE VOCATION. CETTE VOCATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DICTE NOS ORIENTATIONS STRATÉGIQUES. NOUS EN SOMMES CONVAINCUS : SANS ELLE, PAS DE PERFORMANCE ÉCONOMIQUE DURABLE.



## Nos 5 engagements RSE

- « Faire ville » durable et responsable
- Assurer un meilleur accès au logement et une qualité résidentielle augmentée
- Proposer de meilleurs usages pour plus de qualité de vie au travail
- Être reconnu comme employeur de préférence
- Être exemplaire en matière de gouvernance et d'éthique des affaires

**120.000 m<sup>2</sup>**  
de surfaces tertiaires bois livrés depuis 2011

### La RSE au cœur de notre action

Parce qu'elle crée durablement de la valeur pour nos collaborateurs, pour les territoires et pour ceux qui y vivent et qui y travaillent, nous plaçons l'exigence de responsabilité sociétale de l'entreprise au cœur de notre action. Depuis 2017, nous avons défini une stratégie RSE globale assortie d'objectifs chiffrés, qui vise à répondre aux grands enjeux sociaux et environnementaux par des produits et des services innovants. En interne, cette démarche se traduit par la mise en œuvre de pratiques de bonne gouvernance et d'une stratégie de ressources humaines responsables.

Cette stratégie vise à démontrer l'utilité de nos activités pour la Société et à faire progresser sans cesse notre contribution. Elle s'inscrit pleinement dans l'approche intégrée de plateforme de services à l'immobilier adoptée par Nexity, qui constitue pour nous un axe fort de développement. Elle porte notre ambition : créer de la valeur sociale et environnementale de l'amont à l'aval et dans toutes les dimensions de nos métiers.

### Nouveaux matériaux, nouvelles économies

Pour atteindre cette ambition, nous prenons pleinement en compte les enjeux du développement durable : en 2019, avec 12 opérations BBKA labellisées ou en cours de labellisation, nous sommes arrivés en tête du palmarès des promoteurs immobiliers

de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone. Nous intégrons les pistes ouvertes par les nouvelles économies plus responsables et plus économes en ressources par exemple en signant un accord de partenariat avec Cycle-up, la marketplace numérique spécialisée dans le réemploi des matériaux.

Nous prenons surtout une part active à la résolution des problématiques d'accès au logement. Créée en 2018, Nexity Non Profit conçoit notamment des pensions de famille dédiées au logement des personnes en difficulté. Associant logements privatifs et espaces communs, animées par des hôtes chargés d'accompagner les locataires, elles s'adressent aux personnes souffrant d'isolement et/ou qui rencontrent des difficultés pour vivre dans un logement traditionnel.



### 100 % orientés client

Toutes nos offres, toutes nos politiques sont tournées vers la satisfaction de nos clients. Nous mettons tout en œuvre pour mieux les connaître et mieux répondre à leurs attentes et nous cherchons à interagir davantage avec eux, à travers notamment des offres co-construites.

### Client Particulier

Premier acteur du marché résidentiel en France, Nexity développe et met sur le marché des services innovants : Eugénie, solution de logements intelligents et de réseau social des résidents, Nexity Partners, solution de partenariat « industriel » et financier pour de petits et moyens promoteurs indépendants, ou encore Nexity Non Profit, qui propose des pensions de famille en faveur des personnes défavorisées. Dans les métiers de Services immobiliers aux particuliers, la prise de participation

majoritaire dans le capital d'Ægide-Domitys, en juin 2018, a constitué un accélérateur de croissance important, avec l'ouverture de 21 résidences en 2019.

### Client Entreprise

Nexity propose une large gamme de solutions immobilières pour accompagner ses clients investisseurs et la transformation des entreprises utilisatrices. Le déploiement de sa plateforme Nexity Solutions Entreprise (NSE) permet d'inclure de nouveaux services dans les projets de promotion en Immobilier d'entreprise. L'acquisition d'acteurs comme Accessite (Property manager et spécialiste en immobilier commercial) vient également enrichir l'offre. En 2019, la promotion immobilière tertiaire, qui combine une forte position en Île-de-France et une présence croissante dans les métropoles régionales, a fortement accru son potentiel d'activité grâce aux grands projets mixtes.

### Client Collectivité

Acteur majeur de l'aménagement privé français, Nexity souhaite développer de nouveaux services, autour de la smart city inclusive et des nouveaux usages urbains.

Le Groupe, qui noue des partenariats privilégiés et durables avec le Client Collectivité, sur l'ensemble du territoire, a été lauréat de plusieurs appels à projets en 2019 à Tours (37), Toulouse (31), Montreuil (93) ou encore à Saint-Ouen-sur-Seine (93), pour le village des athlètes des Jeux de Paris.

### Client Interne

La force de Nexity repose sur son capital humain. En 2019 une campagne interne a été lancée pour inciter les collaborateurs à signer sa charte « Ensemble pour l'inclusion », déjà signée par les membres du Comité stratégique et par les principaux managers du Groupe. Nexity a par ailleurs lancé début 2020 La Cité Nexity. Cette nouvelle entité s'adresse à tous les collaborateurs et futurs collaborateurs qui ont envie d'être acteurs de leur carrière immobilière. Elle s'appuie sur la réussite des projets innovants menés en interne pour les développer au bénéfice des clients internes et des futurs collaborateurs.



## Le coworking, espace de croissance

Nexity a pris, début 2019, une participation majoritaire (à hauteur 54 %) dans la société Morning Coworking-Bureaux à Partager. Cette opération va permettre de proposer aux clients du Groupe des contrats pour des postes de travail en coworking via la plateforme NSE. Morning Coworking-Bureaux à Partager, qui revendique plus de 5.200 coworkers et 540 entreprises, affiche un plan de développement ambitieux sur un marché compétitif mais en forte croissance.

## Engagés pour l'équité

Nexity a intégré fin 2020 l'indice Bloomberg Gender-Equality (GEI – sur l'équité femmes-hommes) et fait partie des 325 entreprises mondiales sélectionnées, dont 12 françaises. Cet indice permet de distinguer les entreprises engagées dans la transparence des rapports sur l'égalité des sexes et la promotion de l'équité femmes-hommes dans 5 domaines : leadership féminin et vivier de talents, égalité salariale femmes-hommes, culture inclusive, politiques contre le harcèlement sexuel, orientation de la marque envers les femmes.





## Notre ambition digitale en 4 objectifs

- Investir dans de nouveaux services digitaux créateurs de valeur pour nos clients
- Engager des projets de digitalisation et de dématérialisation de nos processus pour un meilleur service et une meilleure maîtrise des coûts
- Doter nos collaborateurs d'outils de mobilité connectés
- Promouvoir en interne le développement d'une culture digitale et de l'innovation

**26,5 M€**

investis en 2019 pour le développement et la consolidation de nos systèmes d'information, technologies et outils digitaux

**23**

résidences connectées Eugénie, soit 1.035 logements livrés en 2019

### Le digital, levier d'innovation

Le digital occupe une place croissante dans les usages de nos clients et dans les approches métier de l'immobilier. Il nous permet de renforcer et de défendre notre position concurrentielle, tout en augmentant la qualité de notre service et la satisfaction de nos clients. Notre relation digitale avec eux s'humanise, se fait de plus en plus interactive, nos offres sont toujours mieux valorisées grâce à des contenus Web de qualité. Enfin, grâce au marketing prédictif rendu possible par nos bases de données, nous cibons de façon plus pertinente nos propositions commerciales.



Pour simplifier le parcours multicanal de nos clients et conquérir de nouveaux marchés grâce à cette relation directe, nous voulons lancer chaque année 5 innovations majeures. Nous y travaillons avec un écosystème de partenaires : leaders technologiques et fonds d'investissement, mais aussi incubateurs de start-up et écoles digitales. Certaines initiatives s'adressent aux particuliers, comme Eugénie. Cette appli de logement connecté permet aux utilisateurs non seulement de piloter très facilement les équipements domotiques de leur logement mais aussi de créer des liens avec leurs voisins, leur syndic ou leur quartier. Autre innovation : Bien'ici. Cet e-portail de recherche immobilière nouvelle génération, dont Nexity détient 49 %, a généré plus de 8 millions de visites en 2019.

D'autres bénéficient à nos Clients Entreprise. Nous sommes ainsi entrés en 2019 au capital d'Intent Technologies, leader français dans la gestion des données du bâtiment. Cette opération va nous permettre d'adapter encore plus finement nos réponses aux attentes des usagers. Fédérer en temps réel toutes les données issues du bâtiment, c'est en effet optimiser les coûts d'exploitation, mieux piloter les prestataires mais aussi personnaliser encore davantage notre offre de services à l'intérieur du bâtiment.



# Une GOUVERNANCE ouverte et responsable

AU-DELÀ DES FONCTIONS CLASSIQUES, LA GOUVERNANCE DE NEXITY INTÈGRE DES INSTANCES MULTIPLES ET COMPLÉMENTAIRES. EN PRISE AVEC LES ENJEUX INTERNES ET EXTERNES, LEURS APPORTS ENRICHISSENT LA RÉFLEXION STRATÉGIQUE DU GROUPE.



## METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE

**LE COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE**

- Créé en 2019 – 24 dirigeants représentant les principales directions opérationnelles et fonctionnelles du Groupe avec un taux de féminisation de 33 %.
- Décliner les priorités stratégiques.
- Assurer le suivi des grands dossiers et projets transverses.
- Accompagner les changements d'organisation et faciliter la mobilisation du management et des collaborateurs, en favorisant le partage des bonnes pratiques et l'adaptation des outils et des procédures aux besoins des équipes.

**LE CLUB 1797**

- 100 principaux dirigeants, opérationnels et fonctionnels (substitué en 2019 au Club 100).
- Se réunit au moins 2 fois par an.
- Est associé à la définition de la stratégie.
- Nexity s'est doté d'un indicateur portant sur la proportion de femmes dans ce Club 1797. Celle-ci était de 23 % en 2016 et a atteint 34 % à la fin 2019. L'objectif est de 35 % à l'horizon 2020.

## DÉFINIR LA STRATÉGIE

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

- Déterminer les orientations stratégiques du Groupe.

**+**

**COMITÉ STRATÉGIQUE ALAIN DININ, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL (depuis le 25 avril 2020)**

- Piloter et accompagner le projet de transformation du Groupe, arbitrer des sujets stratégiques en cours.

## INTERROGER LA STRATÉGIE

**LE COMITÉ DES PARTIES PRENANTES**

- Nourrir les orientations stratégiques et les plans d'actions de Nexity.
- Cerner les débats et controverses qui interpellent l'activité immobilière en matière de responsabilité économique, sociale et environnementale.
- Préciser les évolutions dans les usages et les attentes de la part des acteurs et utilisateurs.
- Anticiper les tendances de fond qui s'expriment dans la Société.

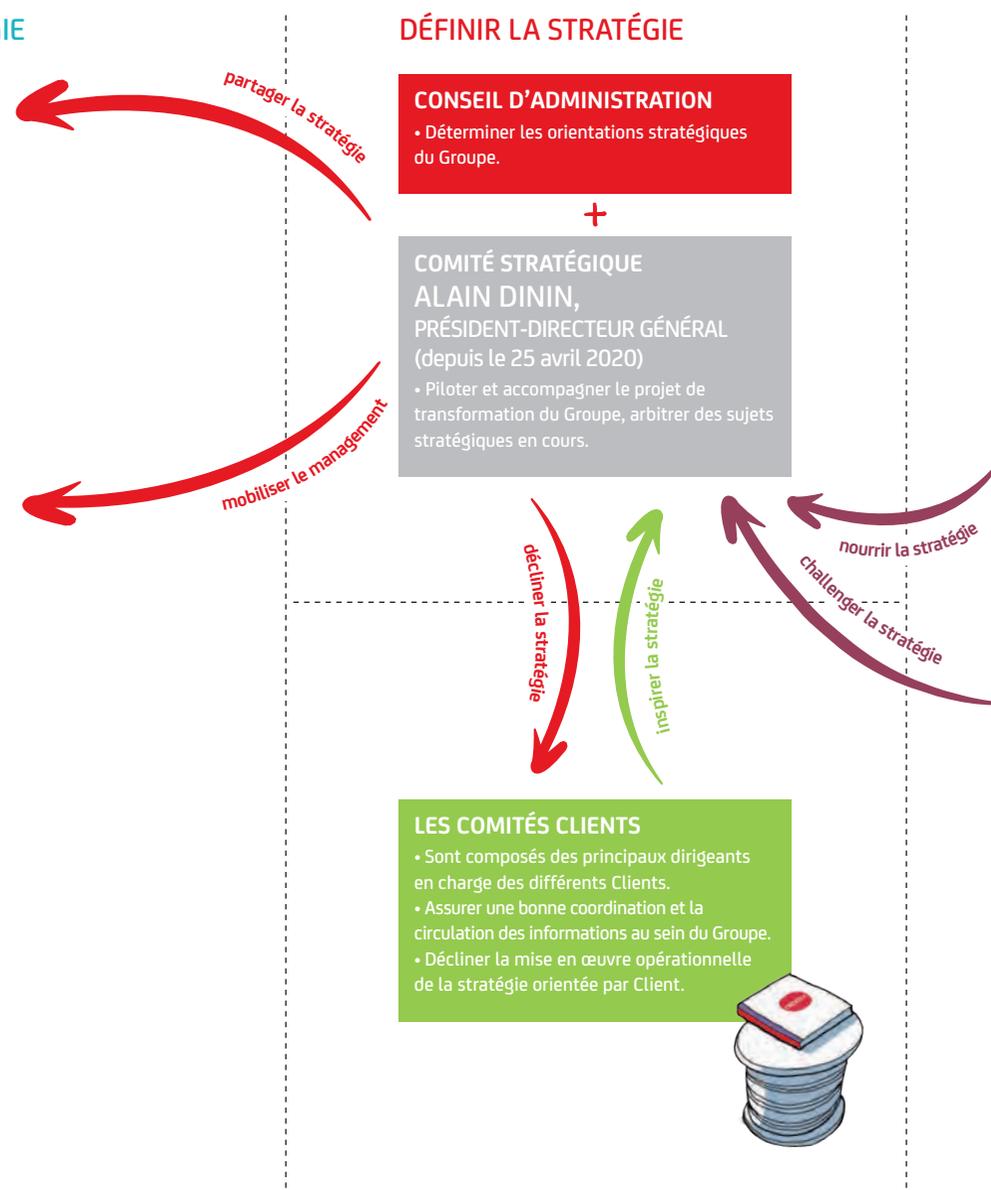
Les parties prenantes externes

**LE COMITÉ DE CURIOSITÉ**

- Challenger la stratégie en favorisant la contradiction.
- Apporter leur vision et leur expérience de la société d'aujourd'hui et de ses mutations, notamment en matière de révolution digitale.
- Proposer leurs propres idées, destinées à être testées rapidement, et qui pourront constituer des opportunités futures pour le Groupe.

**LES COMITÉS CLIENTS**

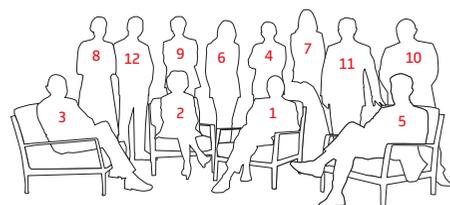
- Sont composés des principaux dirigeants en charge des différents Clients.
- Assurer une bonne coordination et la circulation des informations au sein du Groupe.
- Décliner la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie orientée par Client.



# Le CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE NEXITY DÉTERMINE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU GROUPE ET S'ATTACHE EN PARTICULIER À PROMOUVOIR LA CRÉATION DE VALEUR À LONG TERME, EN PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX DES ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE.

- |  |   |
|--|---|
| <p>1<br/>—<br/><b>Alain Dinin</b><br/>Président-Directeur général,<br/>depuis le 25 avril 2020<br/>Président du Comité stratégique<br/>et des investissements</p> <p>2<br/>—<br/><b>Luce Gendry*</b><br/>Vice-Présidente<br/>et Administrateur Référent,<br/>Présidente du Comité<br/>d'audit et des comptes</p> <p>3<br/>—<br/><b>Jean-Pierre Denis</b><br/>Administrateur</p> <p>4<br/>—<br/><b>Charles-Henri Filippi*</b><br/>Administrateur,<br/>Président du Comité<br/>des rémunérations,<br/>des nominations et de la RSE</p> <p>5<br/>—<br/><b>Jérôme Grivet</b><br/>Administrateur</p> <p>6<br/>—<br/><b>Soumia Belaidi-Malinbaum*</b><br/>Administrateur</p> | <p>7<br/>—<br/><b>Agnès Nahum*</b><br/>Administrateur</p> <p>8<br/>—<br/><b>Magali Smets*</b><br/>Administrateur</p> <p>9<br/>—<br/><b>Jacques Veyrat</b><br/>Administrateur</p> <p>10<br/>—<br/><b>Bruno Catelin</b><br/>Administrateur<br/>représentant<br/>les salariés</p> <p>11<br/>—<br/><b>Pascal Oddo</b><br/>Censeur</p> <p>12<br/>—<br/><b>Emmanuel Brie</b><br/>Représentant unique<br/>du Comité d'entreprise</p> |
|--|---|



\* Administrateur indépendant

## Évolution de la GOUVERNANCE

### Les Comités du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration compte 10 administrateurs, dont un représentant des salariés, et il est également assisté dans ses travaux par un censeur et par le représentant du Comité d'entreprise. Le Conseil a constitué 3 comités : le Comité d'audit et des comptes, qui assure une surveillance active des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières, le Comité stratégique et des investissements, qui a pour mission de se prononcer sur les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et enfin le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE. Ce dernier examine la composition du

Conseil d'administration ainsi que celle des différents comités et les nominations des membres les composant et fait ses recommandations au Conseil d'administration ; il se prononce également sur les enjeux RSE du Groupe.

Le Conseil d'administration s'est réuni 7 fois en 2019, enregistrant un excellent taux d'assiduité de 99%. 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.

La gouvernance de Nexity a évolué en mai 2019, date à laquelle les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général avaient été dissociées et le Conseil d'administration suivant l'Assemblée générale du 22 mai 2019 avait nommé Alain Dinin président du Conseil d'administration. Dans ce cadre, il exerçait une présidence renforcée du Conseil, aux pouvoirs étendus en matière d'investissement et de stratégie et accompagnait activement la nouvelle équipe dirigeante de l'entreprise.

Pour faire face à la disparition soudaine de Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général de Nexity, survenue le 23 avril 2020, le Conseil d'administration a décidé de réunir les fonctions de Président et de Directeur général et de nommer Monsieur Alain Dinin en qualité de Président-Directeur général de la Société à compter du 25 avril 2020. Alain Dinin mènera l'équipe dirigeante composée par ailleurs de Julien Carmona, Directeur général délégué et mandataire social, confirmé dans ses fonctions, et de Véronique Bédague-Hamilius et Frédéric Verdavaine, Directeurs généraux délégués.



# Le COMITÉ STRATÉGIQUE

AUTOUR DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL,  
UNE ÉQUIPE ENGAGÉE A EN CHARGE LE PILOTAGE,  
LA TRANSFORMATION ET L'ÉVOLUTION DE NEXITY  
AVEC UNE AMBITION DE CROISSANCE DYNAMIQUE.

Le Comité stratégique regroupe, autour  
**D'ALAIN DININ** Président-Directeur général,  
depuis le 25 avril 2020

**JEAN-PHILIPPE RUGGIERI**

Directeur général de Nexity,  
jusqu'au 23 avril 2020

Décédé du Covid-19 le 23 avril 2020

**JULIEN CARMONA**

Directeur général délégué,  
chargé du Client Interne, des finances, de la  
stratégie et du développement international,

**VÉRONIQUE BÉDAGUE**

Directrice générale déléguée, chargée  
des Clients Entreprise et Collectivité,

et **FRÉDÉRIC VERDAVAINÉ**

Directeur général délégué, chargé  
du Client Particulier et des métiers des  
Services immobiliers aux particuliers.

Il se réunit une fois par semaine.



# Un modèle CRÉATEUR DE VALEUR

POUR PROPOSER UN IMMOBILIER UTILE, ABORDABLE ET DURABLE, NOUS NOUS SOMMES FIXÉ DES IMPACTS CIBLES QUI ORIENTENT NOS ACTIONS ET NOS PROGRÈS. EN LIGNE AVEC CES AMBITIONS, NOUS CRÉONS DE LA VALEUR POUR NOS DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE CLIENTS ET POUR L'ENSEMBLE DE NOS PARTIES PRENANTES.



**CLIENT PARTICULIER**

- Expérience client qualitative et personnalisée
- Économies de charges
- Possibilité de collaborer, co-construire autour de sa résidence
- Logement abordable

- 100** résidences services seniors Domitys, dont 17 ouvertes en 2019
- 124** résidences services étudiants Studéa, dont 4 ouvertes en 2019
- 30.100** logements livrés en zones TVA réduite depuis 2006
- 21** copropriétés en cours de rénovation énergétique

- 84 %** des opérations d'immobilier d'entreprise neuves, rénovées/aménagées intègrent des espaces végétalisés
- 5 %** d'émissions de GES par mètre carré de surfaces de plancher de bureaux livrées (base 2015)

**CLIENT ENTREPRISE**

- Espaces de travail adaptés aux nouveaux usages
- Immeubles faciles à louer, non obsolètes

**CLIENT COLLECTIVITÉ**

- Villes inclusives
- Logements accessibles
- Villes intelligentes, connectées, bas carbone

- 15** ans de partenariat avec les collectivités
- + 100.000** emplois soutenus
- 4 %** d'opérations et services faisant l'objet d'une démarche « Économie circulaire »
- Palette de produits diversifiés

# pour nos PARTIES PRENANTES

**COLLABORATEURS**

- Conditions de travail et rémunération attractives
- Travailler au sein d'une entreprise responsable

- 70 %** des salariés sont actionnaires
  - ~ 152.000** heures de formation
  - Moins de **10 %** de turnover subi <sup>(1)</sup>
- (1) Nombre de démissions et de fins de période d'essai à l'initiative du salarié/effectif moyen en CDI (périmètre 2018)



- 138 millions €** de dividendes versés en 2019
- 84 %** de rendement total dividende réinvesti (TSR) depuis 2014

**ACTIONNAIRES**

- Information fiable et à jour
- Compréhension de la stratégie et de la vision long terme

**FOURNISSEURS**

- Relation équilibrée et long terme avec Nexity
- Démarche achats responsables

- Charte chantier éco-responsable
- Charte éthique pour les fournisseurs

- 27** membres au Comité des Parties Prenantes
- Nexity Non Profit : **777** logements engagés
- Fondation Nexity : **54** missions soutenues

**ASSOCIATIONS/ SOCIÉTÉ CIVILE**

- Co-construction de programmes sociaux ou environnementaux
- Reconnaissance de leurs enjeux
- Financements
- Partenariats métiers



# TOUS MOTEURS

# POUR DEMAIN

# #3

Nous ne sommes pas seulement acteurs du monde d'aujourd'hui, nous voulons aussi être moteurs des changements nécessaires. Nous voulons penser différemment, inventer avec un temps d'avance et avec d'autres – citoyens, partenaires, industriels, architectes ou urbanistes – ce que seront demain nos logements, nos espaces de vie ou de travail. Et nous le faisons déjà, partout en France, avec de grands projets structurants portés par des équipes passionnées, fières de vous les présenter.

PROJET #1

# PRENDRE DE LA HAUTEUR



## 4 PROMOTEURS

AG Real Estate, Icade Promotion, Les Nouveaux Constructeurs, Nexity portent la maîtrise d'ouvrage



## 95.000 M<sup>2</sup>

25.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 50.000 m<sup>2</sup> de logements et 20.000 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités



## UNE EMPREINTE CARBONE

divisée par 5 par rapport à la moyenne parisienne



## 50 %

de l'énergie produite ou récupérée sur site



## 65 %

Couverture des besoins en EnR&R



## UN VILLAGE VERTICAL, DÉCARBONÉ, MIXTE ? UN SMART GRID <sup>(1)</sup> PILOTÉ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER ? CE FUTUR PROCHE S'INVENTE DANS LE 13<sup>E</sup> ARRONDISSEMENT DE PARIS, SUR L'UNE DES PLUS GRANDES FRICHES ENCORE VACANTES AU SUD DE PARIS.

Future pièce urbaine faisant le lien entre Paris et Ivry-sur-Seine, Bruneseau Seine est un projet hors norme à tous égards. D'abord par son envergure, près de 100.000 m<sup>2</sup> SDP, et sa localisation atypique, de part et d'autre du boulevard périphérique. Ensuite par ses ambitions programmatiques, architecturales et environnementales.

Bruneseau Seine porte haut la conviction de Nexity que la ville dense est possible et souhaitable à condition qu'elle soit mixte et belle à vivre. Ce village vertical décline en effet plusieurs usages dans les immeubles

de grande hauteur – jusqu'à 180 mètres – pour créer des porosités entre les occupants. Ainsi, la tour Seine sera composée d'une résidence seniors et de logements en accession. Une réflexion est menée avec La Française autour d'un nouveau concept de logement permettant d'en acquérir l'usufruit à un coût moindre. Quartier décarboné, Bruneseau Seine illustre aussi l'engagement durable de Nexity. Parmi les matériaux peu émissifs en carbone, le bois a été privilégié dans la conception de planchers décarbonés au sein de la structure de tous les immeubles. L'occasion de revoir les normes des IGH bois. L'ambition est également de développer un smart grid de l'énergie, le pilotage intelligent des besoins de chaque immeuble permettant d'optimiser les coûts et de réduire les charges.

(1) Réseau d'énergie intelligent piloté à l'échelle d'un quartier.

→ p. 37, p. 38, p. 39



« Ce projet particulièrement novateur nous amène à changer nos réflexes, à questionner des modèles établis. Il va démontrer comment Nexity propose de vivre et d'**HABITER EN GRANDE HAUTEUR**, nous permet de d'acquérir des expertises techniques environnementales (la construction bois, les smart grids...) et constituer, par sa **MIXITÉ** de produits, une véritable vitrine pour notre plateforme de services. Les métiers de la promotion (Immobilier résidentiel), des résidences gérées (Studéa, Domitys) et de commerces (Accessite) contribuent déjà au montage, d'autres nous rejoindront par la suite. »

— **Mathieu Futier**  
Directeur Grands Projets Nexity Seeri

PROJET # 2

# DEUX PROJETS ANCRÉS DANS LEUR TERRITOIRE



## CRÉER UNE CENTRALITÉ AUX HALLES AMOUROUX, DONNER UNE ÂME AU PÔLE D'ÉCHANGES JOLIMONT : DANS UNE MÉTROPOLE TOULOUSAINNE EN PLEIN ESSOR, 2 PROJETS PORTÉS PAR NEXITY PARTICIPENT À LA RÉINVENTION DE L'ESPACE URBAIN.

Dans le cadre de l'appel à projets « Dessine-moi Toulouse », Nexity a remporté l'aménagement de 2 sites. Le premier, situé dans une zone résidentielle au nord-est de la ville, est celui des Halles Amoureux. Avec son projet « Habitat cousu main », Nexity propose de créer une nouvelle centralité en implantant des programmes de logements personnalisables et une halle artisanale autour du co-manufacturing. Grâce à un nouvel espace public aménagé sur le parvis des halles et à un effort inédit de végétalisation, le site prend vie, répondant à la fois aux attentes des habitants et à celles

des acteurs locaux. À Jolimont, l'enjeu est tout autre. Ce site complexe est un pôle de mobilité. Situé sous un viaduc, il accueille un parking relais et le terminus d'une ligne de métro. Autrefois en bordure de ville, il a gagné en centralité avec la croissance de Toulouse. Le projet de Nexity vise à en faire un lieu de transit agréable qui redonne le site aux piétons avec un espace public généreux. Les voitures sont renvoyées en sous-sol, et c'est une intermodalité douce qui est privilégiée. En désimperméabilisant les sols, le projet réintroduit le végétal pour créer un paysage qui n'a pas seulement une fonction esthétique mais permet aussi de limiter l'effet « îlot de chaleur » et de rendre la circulation piétonne agréable, dans une ville marquée par des températures et des vents extrêmes.

→ p. 37, p. 38, p. 39

### MANDATAIRE – PROMOTEUR

Nexity Immobilier  
Résidentiel Midi-Pyrénées

### CO-PROMOTEURS

Nexity Immobilier  
d'entreprise et Engie

### EXPERTISE MÉTROPOLITAINE

Nexity Villes & Projets

### ESPACE DE COWORKING

Fab lab, crèche engagée

### SUPERMARCHÉ

coopératif et participatif

### PARC PAYSAGER

sous le viaduc, mail piéton  
des mobilités



« Le Havre, Toulon, Toulouse : après Paris, beaucoup de villes en région lancent de grands concours. Chaque démarche est différente, propre au territoire et à ses enjeux. À Toulouse, l'accent mis sur la **CONCERTATION** avec les acteurs locaux – citoyens et éco-système de start-up – était très marqué. Pour Jolimont, cette concertation a d'autant plus de sens que l'**AMBITION** ici est de faire évoluer les modes de vie et de transport, de faire bouger les lignes par rapport à des modes de fonctionnement très anciens, qui donnaient la première place à la voiture. »

— **Fabien Filippi**  
Directeur de projets Nexity Villes & Projets



PROJET #3

# AVEC ENGIE, UNE CO-CONSTRUCTION INÉDITE



« Ce projet est **FLEXIBLE**. Nous avons eu le souci constant de concevoir un siège pour **RASSEMBLER** les collaborateurs d'Engie du monde entier, mais le site pourra aussi un jour se transformer en 6 immeubles indépendants, parfaitement **INTÉGRÉS** dans la ville et adaptés pour accueillir d'autres entreprises. »

— **Sophie Nigron**  
et **Fabienne Heilbronn**  
Directrice du Développement Nexity  
et Directrice de programmes  
Nexity Immobilier d'entreprise

 **ARCHITECTES**  
SCAM, Chaix & Morel  
et Associés, Art & Build  
Architect, BASE (paysagiste)

 **135.000 M<sup>2</sup>**  
en 6 bâtiments

 **10.000 M<sup>2</sup>**  
de terrasses

 **2 HECTARES**  
de parc sur 5 hectares  
au total

 **LABELISATION ET  
CERTIFICATION VISÉES**  
BREEAM niveau excellent,  
HQE excellent, E+C-, Biodiversity,  
Wired Score gold, Osmoz...

**UN PROJET PENSÉ ET CONÇU POUR LES ENTREPRISES, LA COLLECTIVITÉ, LES SERVICES PUBLICS ET LES RIVERAINS DE L'OPÉRATION. UN PROJET QUI CRÉE UN TERRITOIRE DÉSIRABLE OÙ L'ON A ENVIE DE VIVRE ET TRAVAILLER. AUTOUR DU FUTUR CAMPUS ENGIE, C'EST TOUT UN ÉCO-QUARTIER QUI S'INVENTE À L'OUEST DE PARIS.**

Sollicité par Engie pour réaliser son nouveau siège, Nexity convainc l'énergéticien d'acquiescer en partenariat en 2018 un terrain de 9 hectares. À proximité immédiate de la Défense et du siège d'Engie, parfaitement desservi et suffisamment vaste pour accueillir les collaborateurs Engie dans un environnement inondé de verdure, ce foncier exceptionnel permet aussi de développer un second projet, une opération mixte de bureaux et logements et un nouveau centre bus tout électrique. Implanté sur un territoire « opération d'intérêt national », ce futur éco-quartier fait l'objet d'une vaste concertation avec les parties prenantes : ville, État, riverains...

Pour Engie, c'est une opportunité d'incarner à grande échelle sa stratégie zéro carbone, grâce à un pôle énergétique capable de produire sur site une énergie 100 % verte à partir de géothermie, de panneaux photovoltaïques et de chaudières au gaz vert. Les bâtiments seront en partie conçus en bois et le projet transforme un terrain presque entièrement artificialisé en 2 hectares d'espaces verts et de terrasses végétalisées. Le campus sera ouvert sur la ville, avec une partie du parc et une salle de sport accessibles aux riverains le week-end et les jours fériés, une brasserie partagée entre les collaborateurs Engie et le public et des espaces événementiels ouverts à des participants extérieurs. Enfin, 3 commerces et du coworking sont prévus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles.

→ p. 38, p. 39

PROJET # 4

# UN CAMPUS D'EXCELLENCE, « COMME À LA MAISON »



**LE CAMPUS DE LA DELOITTE UNIVERSITY OUVRIRA SES PORTES EN 2022 PRÈS DE PARIS. POUR LES CONSULTANTS D'EUROPE, DU MOYEN-ORIENT ET D'AFRIQUE VENUS AIGUISER LEURS COMPÉTENCES, CE PÔLE DE FORMATION ET D'ÉCHANGE SERA AUSSI UN LIEU DE VIE.**

Deloitte a choisi Val d'Europe, dans l'Est parisien, pour implanter le futur campus européen de la Deloitte University. Ce site de formation de nouvelle génération, qui doit pouvoir accueillir 500 collaborateurs par jour, a aussi vocation à forger une culture d'entreprise commune et à favoriser les échanges autour des meilleures pratiques. Le projet a été conçu pour répondre au plus près à ce cahier des charges. Autour d'un lac de 2 hectares, il déploie, en éventail, plusieurs « maisons » de faible hauteur. L'intégration paysagère est particulièrement travaillée : le campus s'installe dans une zone résidentielle, à proximité d'un terrain de golf. Créée par Dubuisson Architecture, l'architecture moderne et lumineuse des bâtiments, à dominante bois, s'inspire de l'esprit communautaire des places publiques à l'européenne. Tous les espaces intérieurs ont été pensés dans un esprit « comme à la maison » pour que les résidents, qui resteront en moyenne de 4 à 5 jours sur le campus, puissent rapidement se les approprier et en comprendre les fonctionnalités. Une place de village, aux proportions généreuses, distribue les espaces de vie. Enfin, chaque maison est prolongée par une terrasse qui permet de poursuivre une session de formation à l'extérieur, de façon conviviale, mais aussi de prendre son repas ou de suivre un cours de yoga en plein air.

→ p. 38, p. 39



« Nous avons été particulièrement attentifs à l'empreinte environnementale du campus. Le projet utilise des matériaux durables et mobilise des **ÉNERGIES RENOUVELABLES**. Par exemple, la chaleur du local serveur et des chambres froides est récupérée. Pour favoriser une mobilité douce et décarbonée, des navettes relieront le site aux **TRANSPORTS EN COMMUN**. Enfin, outre le lac, des points d'eau et des espaces végétalisés ont été aménagés pour stimuler la biodiversité, et nous prévoyons des mesures de protection de la faune, comme ces passages dans les clôtures pour les hérissons. »

**Orlane Sebbah**

Directeur de programme Nexity Immobilier d'entreprise



**ARCHITECTE**  
Dubuisson Architecture

**UN TERRAIN**  
de 14,7 ha

**UN CENTRE DE FORMATION**  
de 40 salles de cours

**UN CENTRE D'HÉBERGEMENT**  
hôtelier de 265 chambres

**RESTAURANT,**  
café, espace de remise en forme, piste de course à pied et équipements sportifs

**CERTIFICATIONS**  
BREEAM niveau excellent, WELL Building Standard niveau gold

**RT**  
2012 – 30 %

**LABEL**  
E+C- niveau E3/C1, BiodiverCity®

**RÉFÉRENCEMENT**  
Cradle to Cradle (C2C)

PROJET #5

# QUARTIER ZÉRO CARBONE AUX PORTES DE PARIS



**LA TRANSFORMATION DE LA PORTE DE MONTREUIL EST BIEN PLUS QU'UN PROJET. ELLE DÉMONTRE QU'UNE APPROCHE AMBITIEUSE, COHÉRENTE DE BOUT EN BOUT, PEUT DONNER VIE À LA VILLE ZÉRO CARBONE.**

Transformer dès 2024 la porte de Montreuil, célèbre pour son marché aux puces, en un quartier décarboné à la frontière du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris et de la ville de Montreuil (Seine-Saint-Denis) : c'est le défi relevé par le groupement Nexity, Engie Aire Nouvelle et Crédit Agricole Immobilier, lauréat de l'appel à projets lancé par la Ville de Paris et le C40, réseau international des villes pour le climat. Élaborée par une équipe multiculturelle, l'Atelier Georges, les agences Tatiana Bilbao, Serie Architects et Bond Society, l'architecture du programme fait appel aux matériaux locaux, stimulant ainsi une future filière de la construction bas carbone. Terre crue, pierre, bois et béton de chanvre sont en effet sourcés à 80 % dans un rayon de moins de 70 kilomètres autour de Paris. Le projet anticipe aussi l'évolution des usages et des modes de vie. Si le périphérique devient demain un boulevard urbain, les bureaux pourront être transformés en logements pour un coût maîtrisé. Et avec 1.200 places de vélo et un pôle de mobilité proposant 10 modes de transport alternatifs, la place de la voiture recule déjà. Enfin, l'objectif zéro carbone est respecté à la lettre : pour compenser la part incompressible qui sera émise par le site, le groupement dont fait partie Nexity finance un fonds carbone de 3,5 millions d'euros dont l'utilisation sera définie conjointement avec les villes de Paris, Montreuil et Bagnolet.

→ p. 37, p. 42, p. 43, p. 48, p. 49



« L'enjeu bas carbone était au cœur de ce projet. **MODE CONSTRUCTIF**, programme, réversibilité : la mesure carbone a guidé chacun de nos arbitrages. À côté du bilan d'opération classique, c'est ce nouvel indicateur qui s'est imposé. Nous savions déjà nous engager sur les matériaux et sur l'impact de la construction. Ce qui est totalement nouveau ici, c'est que nous nous projetons sur **LA VIE DU BÂTIMENT SUR 50 ANS**. Construire zéro carbone semble a priori un Everest, mais nous sommes tous sortis un peu de notre cadre pour y parvenir, et c'est un superbe challenge à relever ! »

— **Flore Gaignard**  
Directrice de projets Nexity Villes & Projets

 **ARCHITECTE**  
Atelier Georges, Tatiana Bilbao, Serie Architects, Bond Society

 **CONSTRUCTIBILITÉ TOTALE**  
58.500 m<sup>2</sup>

 **UNE HALLE**  
de 7.400 m<sup>2</sup> pour le marché aux puces

 **UN ACCOMPAGNEMENT**  
des puciers en lien avec l'ADIE (Association pour le droit à l'initiative économique) pendant la période des travaux

 **7.000 M<sup>2</sup>**  
d'espaces végétalisés et 300 arbres plantés

 **100 %**  
des superstructures en bois ou en pierre



« Ce quartier repensé aura un effet carbone au-delà de son périmètre grâce notamment au fonds carbone qui permettra de financer la **RÉHABILITATION** des logements dans les quartiers à proximité ou la plantation d'arbres sur les espaces publics, grâce aussi à la mise en œuvre de **MATÉRIAUX BIOSOURCÉS** locaux qui engagera la transition écologique des filières de construction de la région parisienne. À travers ce projet, nous affirmons notre action en faveur de la transition énergétique des territoires. »

— **Valérie De Robillard**  
Directrice Responsabilité Sociale et Environnementale

PROJET #6

# UN VILLAGE EN HÉRITAGE



56.498 M<sup>2</sup>  
de surfaces  
de plancher totale

23,6 %  
de bureaux

7,7 %  
d'activités  
et de commerces

525  
logements,  
dont 25 %  
de logement sociaux

1.400 M<sup>2</sup>  
de locaux dédiés  
à la formation  
et l'entrepreneuriat

25 %  
de pleine terre plantée

## CHAMPION DE LA RÉVERSIBILITÉ, LE FUTUR VILLAGE DES ATHLÈTES À SAINT-OUEN EST PENSÉ POUR SE MÉTAMORPHOSER DÈS 2025 EN MORCEAU DE VILLE RÉSILIENT ET VERT, CONÇU POUR AFFRONTER LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE.

À l'été 2024, à Saint-Ouen-sur-Seine, le secteur E du village des athlètes des Jeux de Paris accueillera un peu plus de 2.500 athlètes et para-athlètes, avant de se transformer en quartier résilient et pérenne. Au cœur du cahier des charges des 2 maîtres d'ouvrage du projet, Solideo et Paris 2024 : le bilan carbone du site, le confort et le climat, la biodiversité.

Face à cette triple exigence, la composition du groupement retenu, formé par Nexity, Eiffage Immobilier, CDC Habitat, EDF et le Groupe Groupama, s'est révélée d'une totale pertinence.

Celui-ci a en effet su mobiliser la filière française de la construction bas carbone. Le bois de construction, 100 % français, est acheté auprès des 2 plus grands propriétaires forestiers – la Société Forestière du groupe Caisse des Dépôts et Groupama – membres du groupement. La présence d'EDF a aussi permis de proposer pour la première fois en Europe le stockage par batterie zinc-air de l'énergie solaire produite en toiture. Quant au parti pris constructif, ambitieux, il intègre une diversité d'architectures comme ce bâtiment proue qui surplombe la Seine. La réponse sur la biodiversité a été construite avec un panel d'acteurs engagés comme l'Atelier Georges ou Les Jardins de Gally. Enfin, la programmation du futur socle actif des immeubles prévoit des commerces et de la restauration, mais aussi des espaces dédiés à l'artisanat et l'insertion.

→ p. 37, p. 39

« Travailler sur un village **POUR DES JEUX** n'arrive en général qu'une fois dans une vie. C'est l'occasion pour moi d'aborder pour la première fois des sujets qui vont devenir de plus en plus prégnants dans un futur proche : **LE CONFORT D'ÉTÉ** dans une métropole au climat tempéré, la question des espaces refuges dans un contexte de crise. »

— **Olivia Jarny**

Directrice de projets Nexity Apollonia



« Le projet touche à des **PROBLÉMATIQUES SOCIÉTALES** : changement climatique, handicap, sédentarité. Nous y répondons en allant au-delà de la seule conformité à la norme pour privilégier une logique d'usage, **DE CONFORT** et de bien-être. Par exemple en créant un **PAYSAGE SENSORIEL** pour les personnes handicapées. Ou en privilégiant le design actif pour stimuler l'activité sportive des futurs habitants. »

— **Michele Lobosco**

Directeur de projets Nexity Villes & Projets

# MÉTHODOLOGIE

NOUS PUBLIONS POUR LA TROISIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE UN RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ. CE CHOIX NOUS PERMET D'INCARNER, PAR DES RÉALISATIONS ET DES PROJETS DE QUALITÉ, ET PAR DES PERFORMANCES ROBUSTES, LA PERTINENCE DE NOS ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET DE NOTRE VISION PROSPECTIVE.

Ce nouveau rapport annuel intégré confirme l'ambition stratégique qui est la nôtre : devenir une plateforme de services immobiliers. Il réaffirme également notre engagement : être utiles à nos clients – particuliers, entreprises, collectivités, clients internes – comme à la société. Il raconte comment, en 2019, Nexity a mis en action ses engagements, continué à faire évoluer son offre et ses métiers pour mieux répondre aux grandes tendances économiques, sociales, environnementales et de marché et comment l'entreprise ambitionne, à travers des projets emblématiques, de créer et de partager encore davantage de valeur avec toutes ses parties prenantes.

## Cibles

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

## Méthodologie et matérialité

Ce rapport, qui s'inspire du cadre de référence publié par l'International Integrated Reporting Council (IIRC), a été entièrement conçu selon un mode de pensée intégrée. Son élaboration a été dirigée par Julien Carmona, Directeur général délégué de Nexity, en charge du Client Interne, et Blandine Castarède, Directrice de la communication et de la marque Nexity. Co-conçus par différentes directions transverses et opérationnelles, les éléments structurants de pensée intégrée ont été formalisés par la Direction de la communication et de la marque, la Direction des relations investisseurs et la Direction RSE. Enfin, des collaborateurs du Groupe ont apporté leur témoignage sur les réalisations de 2019 et sur les projets phares à venir, illustrant concrètement l'engagement des équipes et de l'entreprise.



## 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, législateurs, analystes financiers, associations.



## PRÉSENTATIONS INVESTISSEURS

**Description** : résultats et performances de Nexity, notre stratégie, nos marchés et nos perspectives.

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



## URD 2019

**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 la déclaration de performance extra-financière (l'ensemble des informations sociales, environnementales, sociétales et relatives à la gouvernance).

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



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

– Chefs de projet : Sophie Breton (Responsable de communication), Domitille Vielle (Directrice des relations investisseurs) et Géraldine Bop (Directrice adjointe des relations investisseurs)

– Expert RSE : Valérie de Robillard (Directrice responsabilité sociale et environnementale)

**Contact** : Blandine Castarède

**Conseil** : Capitalcom

**Conception et réalisation graphique** : HAVAS PARIS

**Crédits photo** : 3dms (p.10) / L'Autre Image (p. 26, 72) / Jésus S. Baptista (p. 15) / Vincent Bourdon (pp. 9, 29) / Sébastien Courdji (p. 6) / Gilles Dacquin (p. 74) / Éric Legouhy (pp. 24, 32, 33, 55, 59) / Jean-Philippe Mesguen (p. 9) / Christophe Pozzo Di Borgo (p. 13) / Christophe Rousseau (p. 31) / DR (pp. 7, 8, 11, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 65, 67, 68, 71, 73, 75) / DR – photothèque Domitys (p. 16) / DR – photothèque Nexity (pp. 10, 18, 21).

**Crédits architectes et urbanistes / paysagistes** : p. 6 : Colombes l'Arc sportif, architecte : Ilimelgo / p. 6 : Urban Lodge, architecte : JVC Architecture / p. 9, 29 : Emblématik, architecte : Castro Denissof Associés / p. 9 : High Penthièvre, architecte : PCA – STREAM – Philippe Chiambaretta Architecte / p. 28, 64 : Inventer Bruneseau - Nouvel R, architectes : Hardel Le Bihan, Youssef Tohme, Adjaye Associates, Buzzo Spinelli / p. 67 : Toulouse Jolimont, architecte : Architectes Singuliers; paysagiste : Oikos / p. 68 : Campus Engie, architectes : SCAM, Chaix & Morel et Associés, Art & Build Architect; paysagiste : BASE / p. 71 : Campus Deloitte, architecte : Dubuisson Architecture / p. 72 : Porte de Montreuil, architectes : Atelier Georges, Tatiana Bilbao, Series Architects, Bond Society / p. 74 : Village des athlètes à Saint-Ouen, architectes coordonnateurs : COBE (Belvédères), KOZ (Villas); paysagiste : Atelier Georges.

**Crédit illustrations** : Carlo Stanga

**Papier** : FSC® et encres végétales



19, rue de Vienne – TSA 50029  
75801 Paris Cedex 08 – France  
[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)