nexity

Redonner vie *à la ville !*

NEXITY RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ 2023

Sommaire

P. 01

ENTRETIEN AVEC VÉRONIQUE BÉDAGUE

Chapitre 1

P. 04

RÉGÉNÉRER NOTRE REGARD SUR L'IMMOBILIER

P. 06 Des défis qui redéfinissent l'immobilier

P. 07 2023, une année de transition

P. 08 2024, une année de transformation

P. 10 Un modèle d'affaires transformé pour demain

P. 12 Une année de recentrage en ligne avec les objectifs

P. 13 Une stratégie RSE étroitement liée aux opérations

P. 14 Gouvernance engagée

Chapitre 2

P. 16

AVANCER POUR LES TERRITOIRES ET AVEC EUX

P. 18 Accélérer la régénération urbaine

P. 19 Produire bas carbone, avec ambition

P. 20 Construire autrement

P. 22 Préserver la nature et la biodiversité

P. 24 Refaire quartier

P. 26 Territorialiser les approches

P. 28 Conjuguer lieux de travail et intensité des usages

P. 30 Répondre à la diversité des besoins de logement

P. 31 Proposer des solutions opérées

P. 32 Innover avec nos partenaires institutionnels

P. 34 Engager le collectif

Entretien avec
Véronique Bédague

« Nexity a l'agilité nécessaire *pour se transformer* et s'adapter à la nouvelle donne de marché. »

Véronique Bédague,
Présidente-directrice générale

Le secteur immobilier vit une crise structurelle profonde. Comment l'analysez-vous ?

Véronique Bédague : Nous sommes confrontés à une crise conjoncturelle de l'immobilier doublée d'une crise structurelle du logement. Les Français se retrouvent dans une situation de blocage qui casse leur dynamique de parcours immobilier et gèle leurs projets. Tous les facteurs convergent en ce sens : hausse des taux d'intérêt, baisse très forte des prêts immobiliers financés – ils ont chuté de plus de 50 % en deux ans –, baisse des réservations de logements neufs dans les mêmes proportions, mais aussi chute de 20 % des transactions dans l'ancien. Dans les agences immobilières, les demandes de location ont doublé mais il y a 20 % d'offres locatives en moins. Globalement, le marché de l'immobilier en France s'est replié de 40 % en deux ans. Cette situation de blocage touche aussi bien le marché du bureau que celui du logement.

Comment Nexity a-t-elle fait face à ce repli ?

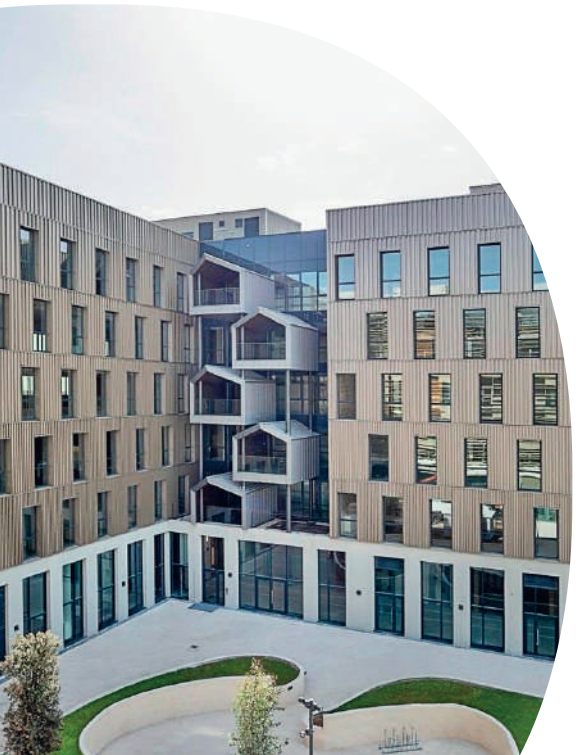
V.B. : 2023 a été une année extrêmement active : nous avons mis en œuvre une approche de pilotage serré, avec un renforcement de l'efficacité opérationnelle et une gestion active des risques. Et dans le même temps, nous avons pensé long terme en recentrant la feuille de route et en accélérant la mise en œuvre de notre plan stratégique.

« Avec une structure financière renforcée, Nexity se met en situation de transformer toutes les opportunités de croissance du nouveau cycle immobilier et d'étendre son leadership, comme elle a su le faire à la suite de toutes les crises de marché précédentes. »

Nous avons notamment engagé à l'automne la recherche de partenaires stratégiques et financiers sur nos métiers de gestion et de distribution. Après être entrés, fin 2023, en négociations exclusives avec Bridgepoint en vue de la cession de nos activités d'administration de biens (ADB), la signature est intervenue le 2 avril sur la base d'une valeur d'entreprise de 440 millions d'euros. Avec une structure financière renforcée, Nexity se met en situation de transformer toutes les opportunités de croissance du nouveau cycle immobilier et d'étendre son leadership, comme elle a su le faire à la suite de toutes les crises de marché précédentes.
Nous opérons ainsi un pivot stratégique en nous orientant vers les marchés de la régénération urbaine. Nous avons lancé notre nouvelle marque, Nexity Héritage qui regroupe et valorise les expertises extrêmement fortes que Nexity a développées au service de la ville durable. Et nous avons par ailleurs conclu cette année deux accords majeurs. Le premier, à l'échelle nationale, mis en place avec Carrefour pour transformer des implantations en cœur de ville et en entrées de ville, représente la plus grosse opération de régénération urbaine jamais réalisée en France et nous donne une perspective de chiffre d'affaires de 2 milliards d'euros sur 10 ans. Le second, signé avec Mirabaud Asset Management, nous permet de porter des opérations d'envergure de réhabilitation, de transformation et de restructuration d'actifs à dominante résidentielle. Ces deux partenariats opérationnels et financiers limitent l'impact sur notre bilan et notre endettement durant la phase de portage.
Nous avons également continué à développer l'immobilier opéré, qui est pour nous un levier de croissance solide, avec un chiffre d'affaires en hausse de 25 % en 2023 – signe de notre parfaite maturité à capter le déplacement de la valeur, du produit vers l'usage, que nous observons depuis la fin de la crise sanitaire.
Après une année 2023 de transition, je suis certaine que Nexity et ses équipes ont les ressources nécessaires pour réussir la transformation de notre modèle.

Dans ce contexte, avez-vous revu à la baisse vos ambitions sur le bas carbone ?

V. B. : Nexity est leader de l'immobilier bas carbone en France. Nous l'avons montré avec des réalisations emblématiques, comme le Village des athlètes à Saint-Ouen, véritable laboratoire de la ville bas carbone, qui pousse très loin les ambitions et l'innovation.
En 2023, nos dépôts de permis de construire avaient deux ans d'avance sur les seuils environnementaux réglementaires imposés par la RE2020.
Il n'est donc pas question de fléchir sur nos engagements, bien au contraire. Qu'ils s'appliquent à nos réalisations ou se déploient dans les services que nous pouvons apporter à nos clients. J'en veux pour preuve la création en 2023 de Nexity Solaire, notre marque dédiée au développement de projets photovoltaïques. Avec cette initiative, nous mettons notre expérience en matière d'aménagement durable et notre expertise bas carbone au service des collectivités et des propriétaires privés ou publics qui souhaitent valoriser de façon durable leurs fonciers non constructibles (toitures, ombrières…). C'est une nouvelle contribution,



très concrète, à l'atténuation du changement climatique et à l'accélération du déploiement des énergies vertes.

Structure financière solide, expertise bas carbone reconnue, mais dans un marché immobilier globalement bloqué, quelles sont les perspectives pour Nexity en 2024 ?

V.B. : 2024, c'est l'année de la transformation en profondeur pour notre Groupe : Nexity choisit de se concentrer et d'évoluer vers un modèle d'opérateur urbain au service de la régénération et des nouveaux besoins des territoires et des collectivités.
D'abord, nous allons adapter la structure à la nouvelle donne de marché, c'est-à-dire à la fois au ralentissement de l'activité et à l'évolution du mix clients. Nous devons aussi tirer les conséquences de l'évolution du périmètre du Groupe, sous l'effet de l'arrêt des activités à l'international et de la cession des activités d'ADB[1]. Et puis nous travaillons notre organisation et notre modèle pour être capables, sur chaque foncier, d'imaginer le mix produit le plus efficace, en portant une offre territoriale multiproduit.
C'est dans ce contexte d'adaptation et de transformation que nous avons pris la décision d'engager un processus d'information consultation des IRP préalable à la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde de l'emploi, qui se déploiera à l'automne. Lorsque l'on demande un effort aux collaborateurs, les bonnes pratiques veulent que l'on fasse de même avec les actionnaires. Ce qui explique que nous proposons de ne pas verser de dividende au titre de 2023[2], ce qui viendra accélérer notre désendettement.

Quelles sont les perspectives pour le secteur immobilier dans l'année à venir ?

V.B. : Aujourd'hui, nous sommes au creux de la crise et nous estimons que les taux d'intérêt devraient commencer à baisser en cours d'année, ce qui donnera enfin plus de pouvoir d'achat à nos clients. Mais surtout le logement redevient une priorité à l'échelle nationale. Le gouvernement a reconnu l'ampleur et la nature de la crise, il reste à mettre en place des mesures qui permettent de débloquer l'offre et la demande.

« 2024, c'est l'année de la transformation en profondeur pour notre Groupe : Nexity choisit de se concentrer et d'évoluer vers un modèle d'opérateur urbain au service de la régénération et des nouveaux besoins des territoires et des collectivités. »

(1) Voir p. 9.
(2) Proposition du conseil d'administration soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 23 mai 2024.

CHAPITRE 1

Régénérer

notre regard sur l'immobilier

La ville change et nous devons transformer nos approches, affiner notre regard et nos pratiques pour accompagner sa transformation immobilière, dans un environnement toujours plus complexe.

Des défis qui redéfinissent l'immobilier et configurent la transformation de Nexity

CARTOGRAPHIE DES TENDANCES ACTUELLES MAJEURES POUR LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER EN FRANCE

Environnement

- Adaptation des villes au changement climatique
- Zéro artificialisation/ densité vs étalement
- Réglementations environnementales sur le bâti neuf et existant
- Pression sur l'aménagement urbain
- Transition énergétique et énergies renouvelables
- Prise de conscience écologique

20.000
à 30.000 hectares sont artificialisés chaque année en France (1)

Société

- Pression démographique et décohabitation
- Vieillissement de la population
- Besoin de créer du lien social
- Développement du travail hybride
- Aspiration à la ville du quart d'heure

21,5%
de la population a 65 ans ou plus, et 17 % a moins de 15 ans au 1er janvier 2024 : la population française vieillit avec l'avancée en âge des baby-boomers (2)

TENDANCES

Économie

- Inflation
- Hausse des taux
- Crise immobilière

25%
de perte de pouvoir d'achat entre 2022 et 2023, compensée pour moitié par la hausse des revenus des ménages (3)

- Perte de pouvoir d'achat immobilier
- Mal-logement et difficultés d'accès au logement

LES ATOUTS DE NEXITY POUR FAIRE FACE À CES ENJEUX

- Savoir-faire bas carbone reconnu
- Présence sur tout le territoire
- Expérience d'aménageur urbain
- Expertise en régénération urbaine
- Partenaire privilégié des institutionnels et bailleurs sociaux
- Leader de l'immobilier opéré

(1) Ministère de la Transition écologique.
(2) Insee – tableau de bord de l'économie française, 2024.
(3) Évolution constatée en France sur 18 mois entre mi-2022 et fin 2023 / Source BPCE – Pour un individu au revenu médian prenant un crédit selon les projections de taux (BdF) et de durée, le capital empruntable fin 2024 serait réduit a priori de 23 % par rapport à fin 2021, mais près de la moitié de cette désolvabilisation serait absorbée par la hausse nominale des revenus (sur la base du RDB moyen).

2023, une année de *transition*

Dans une année 2023 marquée par la poursuite de la dégradation du marché immobilier et par un ralentissement historique de l'investissement privé résidentiel et tertiaire en France, Nexity, forte de ces atouts *(voir p. 6)*, a fait preuve d'une agilité remarquable et d'une grande rapidité d'exécution dans le recentrage de sa feuille de route. Grâce à la mobilisation de nos équipes, nous avons concentré nos efforts autour de deux priorités : accélérer sur la régénération urbaine, tout en engageant plusieurs leviers de désendettement.

ACCÉLÉRER SUR LA RÉGÉNÉRATION URBAINE

Traiter le « déjà là », reconfigurer, réhabiliter, rehausser : la régénération urbaine est l'une des clés de l'adaptation de notre modèle à la nouvelle donne du marché. En 2023, nous avons pris plusieurs initiatives majeures dans ce domaine.
– En signant un accord de place avec le groupe Carrefour (1), nous avons lancé la toute première opération de régénération urbaine d'envergure à l'échelle nationale en France. L'accord porte sur la revalorisation de 76 sites représentant 800.000 m² de foncier dont le développement devrait permettre entre autres la création de 12.000 logements pour un chiffre d'affaires estimé de plus 2 milliards d'euros sur 10 ans.
– En lançant Nexity Héritage (2), nous avons regroupé, sous une marque dédiée, nos expertises en transformation et en réhabilitation pour mieux les valoriser auprès des collectivités.
– Enfin, nous avons mis en place avec Mirabaud Asset Management une solution de portage foncier qui nous permet, avec une enveloppe d'investissement de 200 millions d'euros sur 5 ans, d'externaliser jusqu'à 90 % du risque de portage sur des opérations d'envergure de réhabilitation, de transformation et/ou de restructuration d'actifs à dominante résidentielle.

ENGAGER LES LEVIERS DE DÉSENDETTEMENT

Nous avons mis en œuvre une politique de maîtrise de l'endettement en engageant plusieurs leviers, comme l'arrêt du développement à l'international et la cession effective des activités en Pologne et au Portugal, avec un impact sur le désendettement à hauteur de 100 millions d'euros.

En parallèle, nous avons engagé à l'automne la recherche de partenaires stratégiques et financiers sur nos métiers de gestion et de distribution. Après être entrés, fin 2023, en négociations exclusives avec Bridgepoint en vue de la cession de nos activités d'administration de biens (ADB), la signature est intervenue le 2 avril 2024 sur la base d'une valeur d'entreprise de 440 millions d'euros *(voir encadré p. 9)*.

(1) Plus d'informations p. 27.
(2) Découvrez deux projets Nexity Héritage p. 18.

2024, une année de *transformation*

En 2024, dans la droite ligne des leviers actionnés en 2023, nous poursuivons la transformation de notre modèle pour devenir un « opérateur urbain » au service des territoires. Nous accélérons l'adaptation de notre feuille de route pour tenir compte des évolutions de notre périmètre et de la nouvelle donne de marché, en basculant notamment sur un mode de fonctionnement centré sur les territoires.

POURSUIVRE LA TRAJECTOIRE BAISSIÈRE DE NOTRE DETTE

En 2024, nous poursuivons la trajectoire de désendettement déjà engagée en 2023 en actionnant plusieurs leviers.
– Tout d'abord, nous avons finalisé la cession de nos activités d'administration de biens à Bridgepoint, avec qui un partenariat stratégique va nous permettre de poursuivre et de renforcer les synergies déjà existantes entre les métiers de la promotion et ceux des services immobiliers aux particuliers. Nous poursuivons les recherches de partenariats stratégiques et financiers pour nos activités de property management et de distribution.
– Par ailleurs, nous poursuivons notre retrait à l'international, avec la gestion extinctive de nos activités en Allemagne, en Belgique et en Italie.
– Pour limiter l'exposition du bilan de Nexity, nous renforçons également le portage foncier dérisqué auprès de partenaires, comme avec Mirabaud Asset Management, et nous poursuivons notre plan d'action volontariste sur notre besoin en fonds de roulement (BFR).
– Enfin, concernant la politique de dividende, après la suspension proposée au titre de l'exercice 2023, elle sera, dans un contexte d'adaptation et de transformation, revue chaque année en cohérence avec le contexte et le cash-flow libre généré.

ADAPTER NOTRE MODÈLE POUR DEVENIR OPÉRATEUR URBAIN

D'opérateur global, Nexity choisit de se recentrer vers un modèle d'opérateur urbain, au service de la régénération urbaine et des nouveaux besoins des territoires et des collectivités. Cette transformation de notre modèle s'appuie sur deux cœurs de métier qui vont nous permettre de développer une offre territoriale multiproduit :
– d'une part, nous nous positionnons comme un **aménageur-promoteur,** qui porte une démarche de renaturation, de mixité, de réhabilitation et d'embellissement du péri-urbain et des entrées de ville et de valorisation de l'héritage urbain ;
– d'autre part, nous nous développons comme **promoteur-exploitant** sur les marchés porteurs de l'immobilier géré, à travers notamment nos résidences étudiants et nos offres de coliving et de coworking.

Ce modèle transformé nous permettra de devenir plus opérant, efficace et agile :
– au service de la régénération urbaine, en crantant notre avance sur le marché et en nous positionnant sur des opérations de réhabilitation d'envergure et de couture urbaine ;
– au service des territoires et des collectivités grâce à une nouvelle organisation territoriale multiproduit, permettant de développer des offres pour et avec nos clients, les collectivités locales et nos investisseurs, avec des procédés constructifs compétitifs pour baisser le coût de revient des opérations.

POURSUIVRE LES SYNERGIES ENTRE SERVICES ET PROMOTION

La cession de nos activités de services aux particuliers à Bridgepoint ne met pas fin aux synergies créées ces dernières années entre les métiers de la promotion et ceux de l'ADB (syndic, gestion locative, transaction dans l'ancien et courtage en assurances), qui comptent 3.100 salariés. Cet accord, non seulement les valorise dans le montant d'acquisition, mais vise à les pérenniser et les amplifier via un partenariat stratégique sur une durée de 6 ans, renouvelable 4 ans. Par exemple, à ce jour plus de 80 % des programmes neufs de Nexity désignent Nexity comme syndic provisoire, ce qui perdurera après la finalisation de la cession.

REDIMENSIONNER NOTRE ORGANISATION POUR NOUS TRANSFORMER

Dans un marché en fort ralentissement (– 41 % sur 2 ans et – 26 % sur un an), nos réservations en immobilier résidentiel et tertiaire ont reculé de 25 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Par ailleurs, notre mix a considérablement évolué : les ventes en bloc représentent désormais plus de 60 % du total de nos ventes, contre 50 % en moyenne sur les cinq dernières années. Nous considérons que le marché de sortie de crise ne ressemblera pas à celui que nous avons connu jusqu'au Covid.

Dans ce contexte de recentrage stratégique nécessaire, nous ajustons donc notre périmètre, à travers notamment la cession de plusieurs de nos activités, comme vu précédemment. Le Groupe a également annoncé, fin février 2024, sa décision d'engager un processus d'information-consultation des instances représentatives du personnel préalable à la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde de l'emploi.

Cette transformation en profondeur, tant en termes de taille qu'en termes d'organisation de nos activités, nous permettra de mieux saisir les opportunités de marché post-crise et de retrouver nos marges normatives. Nous visons une amélioration de la profitabilité dès 2025 et, par voie de conséquence, un endettement net maximum de 500 millions d'euros à fin 2025.

« La crise que connaît notre secteur est inédite par son intensité et sa durée et concerne à la fois le tertiaire et le logement. Sa nature globale affecte l'offre comme la demande. Dans ce contexte, nous avons réussi à faire mieux que le marché résidentiel neuf ; et côté tertiaire, dans un marché globalement à l'arrêt, notre année est restée active. Quant aux services, je veux souligner la bonne performance commerciale de l'immobilier géré. En ce début d'année 2024, nous voyons apparaître quelques signes avancés du prochain cycle qui pourrait prochainement s'enclencher : il nous faut les capter et les transformer. Chez Nexity, nous n'attendons pas et nous nous projetons dans la nouvelle façon de faire la ville sur la ville et d'apporter des réponses aux besoins immobiliers des territoires, des entreprises et des particuliers. La réorganisation engagée pour adapter notre modèle et développer une offre territoriale multiproduit va nous permettre d'aller plus vite et plus loin comme aménageur-promoteur et promoteur-exploitant. Rien n'est acquis, mais notre ADN est d'entreprendre. »

Jean-Claude Bassien,
Directeur général délégué

Un modèle d'affaires *transformé* pour demain

LES TENDANCES

ENVIRONNEMENTALES

- Adaptation au changement climatique
- Zéro artificialisation nette
- Réglementations environnementales
- Pression sur l'aménagement urbain
- Transition énergétique
- Prise de conscience écologique

SOCIO-ÉCONOMIQUES

- Pression démographique et décohabitation
- Vieillissement de la population
- Besoin de créer du lien social
- Développement du travail hybride
- Aspiration à la ville du quart d'heure
- Perte de pouvoir d'achat
- Mal-logement

NOS RESSOURCES

CAPITAL HUMAIN

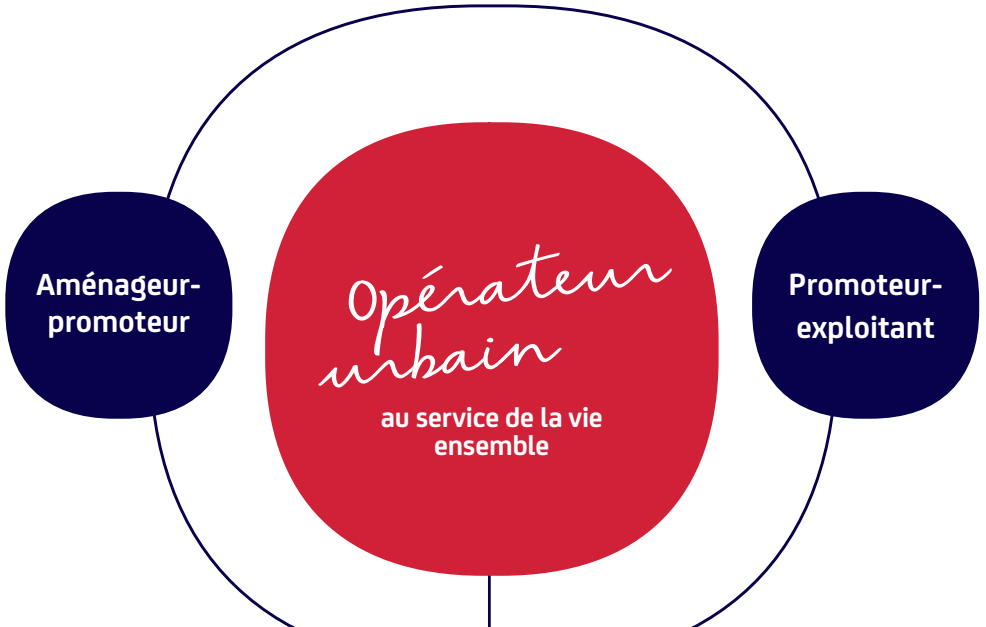
- **8.200** collaborateurs : diversité/complémentarité des expertises
- **11,1 %** du capital détenu par les salariés et managers du Groupe
- **63 %** de salariés actionnaires du Groupe (y compris Édouard Denis)
- **~ 1 M** de clients : base durable et fidèle

MAILLAGE TERRITORIAL

- **450** implantations en France
- **13,5 M** de visiteurs sur les sites de Nexity

MODÈLE RÉSILIENT

- Modèle de flux/asset light, peu intensif en capital, fondé sur une faible détention foncière pipeline/backlog
- Présence équilibrée sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes)
- Mutualisation des ressources et des processus permettant des économies d'échelle
- Portage foncier avec des partenaires opérationnels et financiers pour les opérations de régénération urbaine, plus intensives en capital



NOS CLIENTS :
Collectivités, Particuliers, Entreprises, Institutionnels

CRÉATION DE VALEUR

SOLIDITÉ FINANCIÈRE

- **4,3 Mds€** de chiffre d'affaires (–9 % vs 2022)
- **246 M€** de résultat opérationnel, taux de marge de 5,7 %
- Endettement net en baisse : **776 M€** (–43 M€ vs 2022)

PARTENAIRE DE RÉFÉRENCE DE NOS CLIENTS

- **15,4 %** de part de marché sur le logement [1]
- **+ 10,1** points de taux de satisfaction client (CSAT) en Immobilier résidentiel entre 2021 et 2023
- **3e** au palmarès de la relation client HCG/Les Echos
- Programme **« Client Smile »** déployé sur 100 % des collaborateurs

POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX MAJEURS SOULEVÉS PAR LES TENDANCES

IMPACT ENVIRONNEMENTAL RÉDUIT

Intégrer la nature dans la ville

- **98 %** des opérations résidentielles et **100 %** des opérations tertiaires livrées végétalisées

Accélérer la régénération pour réduire l'artificialisation des sols

- **7 %** des permis de construire logements en réhabilitation en 2023

Réduire les émissions carbone de nos opérations

- **25 %** plus performant que la RE2020 pour les dépôts de permis de construire 2023
- **232** opérations labellisées BBCA depuis 2016, représentant plus de 1 million de m²

ENGAGEMENT SOCIÉTAL DURABLE

Adapter les logements à tous

- **5** résidences Complicity® ouvertes
- **22** résidences d'habitat inclusif autorisées (PC obtenu) ou en cours

Garantir des logements abordables – Réservations en 2023

- **5.793** logements sociaux
- **2.394** logements intermédiaires
- **1.845** logements abordables contractualisés, en PSLA et BRS
- **4.423 €/m²** de prix moyen, soit –5 % à –10 % par rapport aux prix de marché

Lutter contre la précarité

- **1.921** personnes mises à l'abri dans **8** pensions de famille ou centres d'hébergement d'urgence livrés et à travers **579** baux solidaires signés via les activités de Nexity Non Profit
- **26** pensions de famille en cours de réalisation
- **30** projets associatifs soutenus par la Fondation Nexity pour > 900.000 €

Répondre aux nouveaux usages

- **133** résidences étudiants gérées à fin 2023
- **~ 130.000 m²** d'espaces de coworking gérés

ET POUR TOUTES NOS PARTIES PRENANTES

NOS COLLABORATEURS

- **674** jeunes accueillis en stage ou en alternance
- **41 %** de femmes au sein du Club 1797 (principaux dirigeants)
- **66.223** heures de formation en 2023
- Certifiée **Best Workplaces®** en 2023 pour la 2e fois consécutive dans la catégorie des entreprises de plus de 2.500 salariés
- **78 %** des collaborateurs présents au 31 décembre 2023 ont bénéficié de l'intéressement et/ou de la participation

NOS FOURNISSEURS

- Mise en place d'une **charte de conduite responsable d'un chantier**, déclinée sur l'ensemble des opérations du Groupe dès le 1er trimestre 2024
- **100 %** des contrats engagés par la Direction achats en 2023 font l'objet d'une signature de la charte éthique

LES ASSOCIATIONS ET LA SOCIÉTÉ CIVILE

- **206** jeunes accompagnés avec **38** collaborateurs mobilisés à travers les programmes opérés en propre par la Fondation Nexity
- Depuis le lancement du CFA en 2021, **37** apprentis ont terminé leurs cursus autour de 3 formations

(1) Calcul sur la base des chiffres FPI du 15 février 2024.

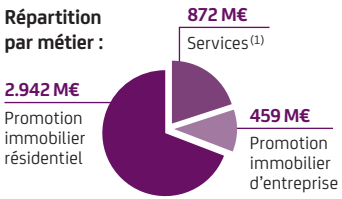
Une année de recentrage en ligne avec les objectifs

Résultats financiers

CHIFFRE D'AFFAIRES

4,3 Md€
(–9% vs 2022)

Répartition par métier :



RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

246 M€
soit une marge pour le Groupe de 5,7 %

LIQUIDITÉ SOLIDE

Endettement net en baisse (2) à
776 M€
soit une réduction de 43 M€ vs 2022

630 M€
de crédit non tiré

Pas d'échéance de remboursement significative avant mars 2025

BFR maîtrisé à
1,4 Md€
en légère augmentation (+23 M€) (3)

–40%
de réserves foncières ou landbank (4)

Activité commerciale

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

14.602 réservations
Nexity : –19% vs 2022 ;
–30 % vs 2021
Marché : –26% vs 2022 ;
–41 % vs 2021

dont 9.712 réservations en bloc (stable vs 2022) ;
67% du total des ventes,
+13 points vs 2022

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Prises de commandes à
39 M€

SERVICES

Croissance du parc immobilier géré :
+16 sites de coworking
+2 résidences étudiants

Taux d'occupation élevés (5) :
>96%
pour les résidences étudiantes et le coworking

(1) Répartition du chiffre d'affaires dans les activités de services : Exploitation : 270 M€ ; Gestion : 385 M€ ; Distribution : 217 M€.
(2) Avant obligations locatives.
(3) BFR après impôt et après application de la norme IFRS 5.
(4) Représente le montant des acquisitions foncières pour les opérations en France réalisées avant l'obtention d'un permis de construire et, le cas échéant, d'autres autorisations administratives.
(5) 12 mois glissants ; taux d'occupation du coworking calculé sur les résidences matures.

Pierre-Henry Pouchelon
Secrétaire général en charge des finances

« Les résultats 2023 ainsi que le désendettement engagé sur l'année reflètent la robustesse de notre modèle et notre capacité d'adaptation. Fort d'une liquidité solide à fin 2023, Nexity aborde 2024 avec détermination pour adapter les opérations du Groupe aux nouvelles donnes de marché, transformer l'organisation pour baisser notre base de coûts et accélérer dans la régénération urbaine et l'immobilier géré, tout en poursuivant la trajectoire baissière de la dette. Nos partenariats majeurs avec Carrefour ou Mirabaud nous permettent de passer à l'échelle sur la régénération urbaine sans impacter le bilan de Nexity dans la phase de portage. La cession de nos activités d'ADB (6) démontre notre capacité d'exécution tout en préservant là aussi la structure financière du Groupe. Toutes les actions menées sur 2024 concourront à améliorer la profitabilité dès 2025 et limiter l'endettement net de Nexity à un maximum de 500 millions d'euros d'ici fin 2025. »

(6) Administration de biens.

Une stratégie RSE étroitement liée aux opérations

« La stratégie RSE du Groupe vient soutenir le positionnement stratégique autour de la régénération urbaine et irrigue la création de valeur pour nos clients, pour les collectivités et pour les investisseurs. Nous avons une vraie longueur d'avance sur le bas carbone, et nous accélérons sur les enjeux de biodiversité, d'économie circulaire et d'adaptation au changement climatique. Au plus près des territoires, nos projets nous permettent de répondre aux attentes des collectivités, des entreprises et des particuliers, grâce à des solutions constructives innovantes développées avec notre écosystème de partenaires. Maître d'ouvrage engagé, nous embarquons toute notre chaîne de valeur – fournisseurs, architectes, bureaux d'études et entreprises du bâtiment – dans notre transition vers l'immobilier durable. À cet égard, la réalisation du secteur E du Village des athlètes a été un formidable accélérateur d'apprentissage collectif(1). »

(1) Plus d'informations p. 25.

Marjolaine Grisard
Directrice RSE

En 2023, les permis de construire déposés ont été en moyenne 25 % plus performants que la RE2020, soit une avance de 2 ans par rapport aux seuils réglementaires.

POIDS CARBONE DES LIVRAISONS EN 2023 :

PROMOTION RÉSIDENTIELLE :

1.156.197 teq. CO_2 (2)
dont 63 % pour les matériaux mis en œuvre
et 37 % pour l'énergie sur 50 ans d'exploitation

PROMOTION TERTIAIRE :

103.756 teq. CO_2 (3)
dont 88 % pour les matériaux mis en œuvre
et 12 % pour l'énergie sur 50 ans d'exploitation

Pour en savoir plus, consultez notre premier Rapport climat et biodiversité

Validation de la trajectoire carbone Groupe alignée à 1,5 °C en juillet 2023

1er promoteur bas carbone pour la 5e année consécutive

Note A– « Leadership » vs B en 2022 (questionnaire Climate change 2023)

(2) Exprimé en intensité, ce poids carbone est de 1.310 kg CO_2 par m².
(3) Exprimé en intensité, ce poids carbone est de 1.101 kg CO_2 par m².

Gouvernance *engagée*

Afin d'enrichir notre vision stratégique et d'accélérer notre développement, la gouvernance de Nexity intègre des instances en phase avec nos enjeux aussi bien internes qu'externes et embarque nos grandes parties prenantes. Depuis le 1er janvier 2023, Véronique Bédague a été nommée Présidente-directrice générale de Nexity, et le Conseil d'administration a attribué à Alain Dinin le titre de Président d'honneur.

UNE GOUVERNANCE POUR ACCÉLÉRER NOTRE TRANSFORMATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION (au 31 décembre 2023)

12 administrateurs (1)

55% **de femmes**

4 ans **Durée des mandats**

55% **d'administrateurs indépendants**

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES
6 membres
67 % indépendants

COMITÉ STRATÉGIQUE ET DES INVESTISSEMENTS
7 membres
43 % indépendants

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS, DES NOMINATIONS ET DE LA RSE
4 membres
100 % indépendants (2)

COMITÉ EXÉCUTIF (au 31 décembre 2023)

16 membres

37,5% **de femmes**

1 **réunion par mois**

CLUB 1797
Les 100 principaux dirigeants opérationnels et fonctionnels qui participent à la mise en œuvre de la stratégie.

COMITÉS CLIENTS
Les principaux dirigeants en charge des différents Clients qui déclinent la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie orientée par Client et assurent une bonne coordination au sein du Groupe.

(1) Conforme au Code Afep-Medef – y compris 3 administrateurs représentant les salariés et un représentant du CSE – hors Président d'honneur.
(2) Les administrateurs représentant les salariés ne sont pas inclus dans le calcul.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2024 (EX ANTE)

Véronique Bédague
Présidente-directrice générale

RÉMUNÉRATION FIXE

+

Rémunération annuelle variable

65 % Critères financiers

15 % Critères RSE

20 % Critères qualitatifs liés à l'adaptation de Nexity (transformation, organisation)

Jean-Claude Bassien
Directeur général délégué

RÉMUNÉRATION FIXE

+

Rémunération annuelle variable

65 % Critères financiers

15 % Critères RSE

20 % Critères qualitatifs liés à l'adaptation de Nexity (transformation, organisation)

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
(au 31 décembre 2023)

Le Conseil d'administration, qui détermine les orientations stratégiques du Groupe, 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.

Le Conseil d'administration de Nexity comptait 12 administrateurs au 31 décembre 2023, dont 2 administrateurs représentant les salariés, un administrateur représentant les salariés actionnaires et un administrateur représentant le CSE (article L. 225-27-1 du Code de commerce). La composition du Conseil est riche en termes de compétences et d'expériences et, avec un taux de féminisation de 55 %, conforme aux dispositions du Code Afep-Medef, auquel se réfère le Groupe, et une majorité d'administrateurs indépendants (55 % en 2023). Le Conseil s'est réuni à 7 reprises en 2023, enregistrant un taux d'assiduité de 97 %.

En bas de gauche à droite :

Crédit Mutuel Arkéa, représentée par Bertrand Blanpain

Véronique Bédague Présidente-directrice générale et Administratrice, Présidente du Comité stratégique et des investissements

Luce Gendry (1) Vice-Présidente et Administratrice référente, Présidente du Comité d'audit et des comptes

Charles-Henri Filippi (1) Administrateur, Président du Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE

En haut de gauche à droite :

Emmanuel Brie Représentant du CSE

Karine Suzzarini Administratrice représentant les salariés (2)

Myriam El Khomri (1) Administratrice (3)

Jérôme Grivet Administrateur

La Mondiale, représentée par Bruno Angles

Soumia Belaidi-Malinbaum (1) Administratrice

Alain Dinin Président d'honneur

Magali Smets (1) Administratrice (4)

Bruno Catelin Administrateur représentant les salariés

Agnès Nahum (1) Administratrice

Luc Touchet Administrateur représentant les salariés actionnaires (2)

(1) Administrateur, administratrice indépendant(e).
(2) Fin de mandat le 02/04/2024.
(3) Démission de son mandat le 14/12/2023.
(4) Présidente pressentie du comité RSE en cours de création.

En savoir plus sur le Conseil d'administration

LE COMITÉ EXÉCUTIF, UNE ÉQUIPE DIRIGEANTE ENGAGÉE
(au 31 décembre 2023)

Véronique Bédague, Présidente-directrice générale

Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué

Fabrice Aubert, Directeur général adjoint en charge du Client Institutionnel, du M&A et de l'International

Pierre-Henry Pouchelon, Secrétaire général en charge des finances

Jean Benucci, Directeur général délégué du Pôle Nexity Immobilier résidentiel

Yves Cadelano, Directeur général du Pôle Nexity Entreprises

Stéphane Dalliet, Directeur général du Pôle Promotion résidentielle (5)

Marjolaine Grisard, Directrice de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise

Stéphanie Le Coq de Kerland, Directrice Juridique Groupe

Karine Olivier, Directrice générale du Pôle Services aux Particuliers (6)

Jean-Luc Porcedo, Directeur général du Pôle Transformation des territoires

Sophie Audebert, Directrice des Ressources humaines

Julien Drouot-L'Hermine, Président du Pôle Distribution (iSelection et PERL)

Anne Gindt, Directrice de la Communication et de la Marque

Yann Ludmann, Directeur des Solutions et Innovations numériques

Gwénaël Malard, Directeur des Opérations et de la Transformation

(5) Stéphane Dalliet ne fait plus partie du Comité exécutif au 31/03/2024.
(6) Sortie du Comité exécutif suite à la cession des activités d'administration de biens à Bridgepoint le 02/04/2024.

En savoir plus sur le Comex

CHAPITRE 2

Avancer

pour les territoires et avec eux

Régénération de la ville, accélération vers le bas carbone, transformation des usages : nous agissons au plus près des réalités locales, en grande proximité avec les acteurs territoriaux. Pour faire la ville autrement.

Accélérer *la régénération urbaine*

Comment lutter contre l'étalement urbain ? Densifier l'existant de façon acceptable ? Réduire l'empreinte carbone du secteur immobilier et mieux respecter la biodiversité en ville ?
La réponse du Groupe : Nexity Héritage.
Avec cette nouvelle marque lancée en 2023, nous affirmons notre ambition : accélérer la régénération urbaine en revisitant ce qui est déjà là. Les opportunités sont multiples : construire sur un foncier déjà artificialisé, réhabiliter des bâtiments obsolètes, surélever des immeubles existants, ou encore valoriser le patrimoine remarquable pour leur donner une seconde vie. L'humain, l'urbain et la nature sont au centre de cette approche qui apporte des réponses concrètes aux défis actuels et participe activement à la décarbonation de l'immobilier.

DES LOGEMENTS NEUFS DANS UN HÔTEL PARTICULIER DU XVIIIE SIÈCLE

Reims (51) Bâtiment emblématique, l'Hôtel Ponsardin a été construit à la fin du XVIIIe siècle en plein cœur de Reims. Nexity Héritage fait entrer l'hôtel particulier dans le XXIe siècle en transformant les anciens bureaux de la CCI en 62 logements. Les éléments historiques (escalier, salons d'honneur classés et pièces du premier étage) d'une grande qualité architecturale seront conservés, l'implantation et l'organisation caractéristiques de ce bâtiment « entre cour et jardin » préservées. S'y ajoutent, de part et d'autre des jardins à la française, la construction d'un immeuble de logements et la réhabilitation d'un immeuble moderne de bureaux en logements.

Découvrez le projet

RAMENER DE LA BIODIVERSITÉ SUR UNE FRICHE URBAINE TOUT EN CRÉANT DES LOGEMENTS

Marseille (13) Densifier avec légèreté, c'est possible ! À Marseille, les équipes régionales du Groupe et Nexity Héritage ont développé Art'Chipel, un ensemble résidentiel de 344 logements construit au milieu d'une forêt de cèdres et de chênes, sur une friche d'environ 2,2 hectares qui abritait les bureaux de la MGEN. Le projet comprend 6 bâtiments tout en courbes et de hauteurs différentes, construits selon les principes de l'architecture bioclimatique, offrant des vues sur les plages du Prado et le parc Borély et implantés entre des espaces boisés reliés par des cheminements piétons végétalisés.

nexity héritage

Notre marque spécialisée dans la régénération urbaine, lancée en septembre 2023.

En savoir plus

Produire bas carbone, *avec ambition*

Premier promoteur français à avoir obtenu la validation de sa trajectoire carbone « alignée 1,5 °C » par l'initiative Science-Based Targets (SBTi), soit le niveau le plus ambitieux, Nexity a pour objectif de diminuer les émissions de CO_2/m² livré de 42 % en 2030 par rapport à 2019 pour son activité de promotion. Nos leviers d'action portent sur le poids carbone lié aux consommations d'énergie des bâtiments et sur le poids carbone lié aux matériaux. L'ensemble de nos actions ont déjà permis d'obtenir des résultats remarquables : en 2023, les dépôts de permis de construire du Groupe ont été en moyenne 25 % plus performants que les seuils fixés par la RE2020 – réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve – pourtant déjà très exigeante.

OPÉRATION PILOTE POUR LE LABEL BBCA QUARTIER

Hérouville-Saint-Clair (14) Le quartier Archipel, dans le Calvados, est l'un des 5 sites en France retenu par BBCA pour tester son futur label BBCA Quartier. Porté par Nexity, ce projet d'avant-garde redessine les normes de la durabilité urbaine, en travaillant la question du bas carbone à l'échelle du quartier. Le programme vise à transformer une friche industrialo-portuaire de 22 hectares en un écosystème urbain avant-gardiste, à faible empreinte carbone, de 4 hameaux, proposant une offre mixte de logements, d'activités, de commerces et d'équipements.

Pour en savoir plus consultez le projet

NEXITY ET MORNING RELANCENT L'ACCÉLÉRATEUR

Lancé fin 2022, l'Accélérateur Morning x Nexity – programme de solutions responsables pour le second œuvre et la construction – a pour ambition de réduire drastiquement l'impact environnemental des bâtiments.
Après une première édition dédiée à la rénovation énergétique et l'optimisation des ressources dans l'exploitation des bâtiments, 2024 sera consacrée plus spécifiquement à l'eau et l'énergie des bâtiments. Cinq start-up innovantes seront accompagnées dans leur développement opérationnel et pourront tester leurs produits sur les chantiers d'aménagement des sites Morning et des programmes Nexity.

morning, Certified B Corporation

Découvrez le programme

1er **au classement BBCA des maîtres d'ouvrage bas carbone immobiliers français en 2023 pour la 5e année consécutive**

93 **opérations labellisées bas carbone livrées en 2023, représentant 468.000 m²**

Construire *autrement*

Les émissions carbone liées à notre métier de promoteur ne sont pas directement émises par Nexity, mais par les acteurs que nous mobilisons en amont d'un projet puis, en aval, par les usagers des bâtiments. Impliquant l'ensemble de la chaîne de valeur, de la conception à la construction, elles constituent le scope 3 de notre bilan carbone (1).

RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE EN DÉVELOPPANT LE RECOURS AUX MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Avec notre gamme **Ywood Résidentiel,** qui repose sur un mode constructif léger mixant béton et bois, nous réduisons les émissions de CO_2 des logements de 40 % par rapport à un bâtiment classique en béton. Conçue pour le tertiaire, la solution **Nexity nex'step** développe quant à elle des immeubles de bureaux bas carbone clés en main de 1.000 m² à 1.500 m² pour les TPE et PME. À faible empreinte carbone, abordables et qualitatifs, ces bâtiments sont dotés d'une structure en bois massif, de murs extérieurs en béton de chanvre et d'un plancher et des menuiseries extérieures en bois. Un premier projet, au sein de la ZAC Urban East, à Saint-Priest (69), a démarré en 2023. Cet immeuble respectera le seuil 2028 de la RE2020.

– 40 %

d'émissions de CO_2 grâce au mix bois/béton développé par Ywood.

S'APPUYER SUR UN ÉCOSYSTÈME DE PARTENAIRES POUR ALLER PLUS LOIN

Nexity, qui a déjà livré plus de 2.000 logements en ossature bois préfabriquée hors site, a signé en 2023 un partenariat majeur avec **TopHat,** leader britannique de la construction industrielle modulaire hors site, avec un double objectif : livrer des programmes de haute qualité, finis en usine dans une implantation française, et accélérer l'offre de construction modulaire en France.

Avec **Saint-Gobain,** Nexity optimise la conception de l'ensemble de ses projets immobiliers, grâce à des solutions légères, performantes, bas carbone et économiques en s'appuyant notamment sur la présence de ce leader industriel sur toute la chaîne de valeur, de la conception jusqu'à la distribution et la livraison des matériaux (*voir page 21*).

En matière d'efficacité énergétique, Nexity embarque la solution connectée Wiser de **Schneider Electric,** qui permet de maîtriser les usages. Quant à la prescription de bétons bas carbone sur ses opérations – levier constructif en fort déploiement dans la stratégie du Groupe – la mise en place en 2023 d'un partenariat avec **Lafarge** vient renforcer les solutions à disposition des filiales, en plus des partenariats déjà signés en 2022 avec **Cemex** et **Ecocem.**

Pour en savoir plus découvrez notre partenariat avec TopHat

(1) Le scope 1 désigne les émissions de gaz à effet de serre directes d'une entreprise, le scope 2 les émissions indirectes liées à la consommation d'énergie, et le scope 3 les émissions indirectes qui ne relèvent pas du scope 2.

CARRÉ INVALIDES, LABORATOIRE DE LA CONSTRUCTION BAS CARBONE

Attachés à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, nous privilégions la reconversion des actifs existants et la reconstruction de la ville sur la ville. Illustration de cet engagement : Carré Invalides, un projet de réhabilitation exceptionnelle, au cœur du 7e arrondissement parisien, pour le compte d'AG2R La Mondiale et de PERL, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI). Cette opération transforme un immeuble tertiaire, ancien siège de la région Île-de-France, en un actif hybride mixant bureaux et résidence étudiants sociale.

À quelques mètres de l'École militaire, du Champ-de-Mars et des Invalides, le programme crée plus de 13.000 m² de bureaux adaptés aux nouveaux modes de travail et 112 logements étudiants répartis en 3 bâtiments, dont 66 studios en usufruit locatif social (ULS).

Ce projet, qui restructure à la fois les surfaces et les usages, porte aussi notre ambition en matière de construction bas carbone.

Véritable laboratoire de R&D à grande échelle, il intègre pour la première fois au monde deux innovations majeures de notre partenaire Saint-Gobain : Oraé®, une gamme de verre bas carbone utilisée en façade du bâtiment qui permet une réduction de 40 % des émissions de CO_2, et des plaques de plâtre Placo® Infinaé 13, composées à plus de 50 % de plâtre recyclé.

9.796 m²
de surfaces de bureaux flexibles et évolutifs

Business center classé ERP
de 2e catégorie

112
logements, dont 66 studios en ULS avec PERL

Rooftop
accessible et vue panoramique sur Paris

Préserver la nature et la biodiversité

L'accélération de la ville durable et la régénération urbaine constituent l'un des piliers de notre feuille de route stratégique. Engagés en faveur de la nature en ville et de la biodiversité, nous avons renouvelé en 2023 nos engagements dans le cadre d'*Act4nature International*. Après la réalisation en 2022 de la mesure de notre empreinte biodiversité, et parce qu'on ne peut améliorer que ce que l'on mesure, nous souhaitons nous inscrire parmi les pionniers de la mesure d'impact. Pour accélérer la mobilisation et l'engagement de nos collaborateurs sur ces sujets, nous avons notamment développé le programme « Naturellement », qui vise à donner toute sa place à la biodiversité et à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols dans chacune de nos opérations. En ligne avec les objectifs annoncés, 98 % des opérations d'immobilier résidentiel et 100 % des opérations en immobilier d'entreprise livrées en 2023 bénéficient d'espaces végétalisés.

DELOITTE MET SON CAMPUS AU VERT

Bailly-Romainvilliers (77) Deloitte, qui a choisi l'Est parisien pour implanter son Université EMEA pour ses équipes Europe, Moyen-Orient et Afrique, a confié à Nexity la réalisation d'un campus exemplaire en matière de RSE. Implanté dans le territoire de Val d'Europe, en bordure du golf de Disneyland Paris, le centre de formation peut accueillir jusqu'à 500 collaborateurs du groupe chaque jour, et s'étend sur 15 hectares, dont 30 % sont réservés aux espaces verts. L'ambition du projet lui a valu le Mipim Award 2023 du « Best Alternative Project ».

30 %

du foncier réservé aux espaces verts

UN ÉQUILIBRE ENTRE NATURE ET HAUTEUR

Solliès-Pont (83) L'urbanisation durable s'invente dès aujourd'hui dans l'écoquartier des Allées du Château. Le projet, qui favorise la mixité générationnelle et sociale, propose des formes d'habitat diversifiées et intègre une densité progressive : les immeubles en R+3 sont implantés au cœur du site, les lots à bâtir étant situés en continuité de l'habitat pavillonnaire existant. Le quartier, structuré autour d'un mail piéton, prend en compte l'existant, et notamment un réseau historique de canaux d'irrigation, qui va permettre de réactiver l'agriculture et de créer des jardins partagés.

34.000 m²

d'espaces verts communs et publics

Pour en savoir plus consultez l'interview du maire

1,3 ha
de parc
en cœur d'îlot

94.817 m²
de bureaux

3.300 m²
de terrasses
végétalisées

RECRÉER DE LA BIODIVERSITÉ DANS L'ÉCOCAMPUS D'ENGIE

À La Garenne-Colombes, dans la continuité de La Défense et au cœur de l'écoquartier des Champs-Philippe et Charlebourg, Nexity a transformé un terrain autrefois presque entièrement artificialisé en un îlot où dominent les espaces verts et les terrasses végétalisées, pour créer le nouvel écocampus d'Engie.
Avec 94.817 m² de bureaux, c'est l'un des plus gros projets tertiaires en cours en Île-de-France.

Le site très minéral occupé par le groupe PSA Peugeot jusqu'en 2018, puis démoli, a été désamianté et dépollué. Sur cet emplacement, la création d'un parc paysager central de 1,3 hectare, en partie ouvert aux habitants du quartier, va permettre le retour en pleine ville d'une biodiversité qui avait disparu du site.
En cohérence avec l'objectif d'Engie d'atteindre le net zéro carbone d'ici à 2045, les 4 bâtiments bas carbone de bureaux et de services destinés à accueillir jusqu'à 8.000 collaborateurs seront chauffés et climatisés grâce à un réseau de géothermie, assurant une énergie propre et totalement locale pour une empreinte carbone réduite en phase d'exploitation.
Par son ambition, le projet incarne ainsi parfaitement les engagements environnementaux de l'énergéticien.

Osmoz

E+ C-

biodivercity

−40 %

BREEAM®
VERY GOOD

WIRED

HQE BÂTIMENT DURABLE
EXCELLENT

Refaire *quartier*

Le développement des villes passe aujourd'hui de plus en plus par le renouvellement de quartiers déjà constitués ou par des requalifications de friches industrielles. Sur ces projets de longue haleine, nous accompagnons les collectivités avec des réponses sur mesure, en agissant en tant qu'ensemblier urbain ou aménageur, y compris dans le cadre de ZAC. Nos équipes travaillent de façon partenariale avec les différents acteurs, collectivités, aménageurs, établissements publics, grands propriétaires et opérateurs privés, pour imaginer des projets respectueux de chaque site, apportant une mixité d'usages, d'équipements et de services qui garantit l'attractivité du futur quartier.

LE NOUVEAU SOUFFLE DE BAGNEUX GARES

Bagneux (92) Développé par Nexity et Linkcity, le quartier de Bagneux Gares prend progressivement vie au sein de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo, créée pour accueillir l'arrivée des lignes de métro 4 et 15 et donner un nouveau souffle au quartier. Dans un contexte de forte demande de logements et de lutte contre l'étalement urbain, le choix de l'intensité urbaine s'est imposé avec deux immeubles en hauteur (17 étages), libérant ainsi l'espace public au sol afin de privilégier la mixité fonctionnelle, sociale et la perméabilité du bâti pour désenclaver le quartier et faciliter l'accès de la nouvelle gare pour tous. Ce projet urbain porte une attention particulière à la végétalisation et à la transition énergétique avec le recours à la géothermie.

20 ANS APRÈS, UNE VILLE RENOUVELÉE

Saint-Ouen-sur-Seine (93) Engagée depuis 20 ans sur le territoire de Saint-Ouen, Nexity accompagne dans la durée la mue urbaine de cette commune populaire en étroite collaboration avec la collectivité et son aménageur. Après l'écoquartier des Docks, qui se développe jusqu'aux bords de Seine et qui s'achève avec l'ouverture de « Communale » – la plus grande halle gourmande d'Europe – le groupement mené par Nexity livre cette année un autre morceau de ville, le secteur E du Village des Athlètes. Dédié à l'accueil des athlètes et des para-athlètes olympiques à l'été 2024, ce nouveau quartier, conçu pour affronter le réchauffement climatique, a été pensé pour se métamorphoser dès 2025 dans sa phase héritage en « morceau de ville » résilient et vert, au service de ses futurs habitants.

nexity transformation des territoires

3.000

équivalents lots actés en 2022 et 2023

14.000

lots sous promesse ou en cours de montage par Nexity Transformation des territoires

527 logements répartis en 18 immeubles

1 immeuble de bureaux

1 crèche

et aussi des locaux d'activité et de commerce

LE VILLAGE DES ATHLÈTES EN HÉRITAGE

Le secteur E – Les Belvédères du Village des athlètes et para-athlètes, construit à Saint-Ouen pour accueillir les participants aux Jeux de Paris, sera rendu aux Audoniens pour devenir un nouveau quartier dès l'automne 2025.
Pour la commune et ses habitants, ce morceau de ville porte l'espoir d'une reconquête en termes de qualité de vie, de nature en ville et de réponse aux problématiques du réchauffement climatique. Dès sa conception, tout a été pensé pour permettre à une mixité sociale équilibrée et vivante de s'y développer. La répartition des typologies de logements a été soigneusement pensée, avec 35 % de logements en accession à la propriété, 25 % de locatif social, 25 % de locatif intermédiaire, 12 % de logement étudiant et 3 % de coliving.

Le quartier innove sur les plans social et environnemental, mais aussi en matière d'aménagement des espaces publics. Cette ambition s'incarne dans la création de lieux conviviaux et partagés qui permettent de rencontrer son voisin, ou encore dans des espaces communs placés sous le signe du design actif pour encourager l'activité physique. Le sujet de l'accessibilité universelle des bâtiments a été particulièrement travaillé. Au-delà du strict cadre réglementaire, tous les types de handicaps sont pris en compte, ce qui permet d'anticiper la question du vieillissement de la population. Laboratoire de la ville du futur, l'éphémère Village des athlètes a donc vocation à devenir un héritage durable et un quartier exemplaire d'un nouveau vivre-ensemble.

Territorialiser les approches

Grâce à un maillage de proximité unique, nous avons développé une connaissance fine des enjeux immobiliers des territoires. Engagés dans la durée auprès de ses différentes parties prenantes, nous développons localement des projets résilients, conciliant environnement, patrimoine et ville inclusive à travers une offre de logements pour tous. En redynamisant les quartiers, nous contribuons à l'attractivité, à l'essor économique et au développement de l'activité et de l'emploi sur le territoire en tant que partenaire engagé. Mobilisés en faveur de l'égalité des chances, notamment des jeunes, nous développons avec notre Fondation des initiatives solidaires en direction des quartiers prioritaires et des populations fragilisées.

UN DÉMONSTRATEUR DE LA VILLE DÉCARBONÉE ET RAFRAÎCHIE

Toulouse (31) Dans le cadre de l'appel à projets « Dessine-moi Toulouse », Nexity a remporté l'aménagement de deux sites dont celui du pôle d'échanges multimodal Jolimont, un quartier de friches et d'aires de circulation. Notre projet, MyJolimont, propose de désimperméabiliser le site pour retrouver la pleine terre et réintroduire le végétal. Le résultat : des axes paysagers luxuriants, dont une traversée végétale sous le viaduc qui, au-delà de son esthétisme, permet aussi de limiter l'effet « îlot de chaleur ». Un système d'approvisionnement thermique circulaire par pyrogazéification va également être installé, permettant de prévoir les consommations énergétiques par intégration des usages.

16.799 m²
au total, dont 444 m² de commerce solidaire

247
logements, dont 31 en pension de famille (Nexity Non Profit)

UNE OPÉRATION DE COUTURE URBAINE LABELLISÉE « HABITAT ET QUALITÉ DE VIE »

Saint-Père-Marc-en-Poulet (35)
Cette commune de 2.500 habitants devait diversifier son offre de logements pour accueillir de nouveaux profils de famille. Conjuguant mixité de l'offre de logements et lien social, la ZAC Cœur de village conçue par Nexity est le fruit d'un dialogue étroit avec la collectivité. L'engagement du projet en faveur de l'accès au logement pour tous, les expérimentations en faveur du stationnement et la place donnée aux équipements communs, dont une médiathèque qui assure la greffe avec le cœur de bourg, ont été reconnus par le label « Habitat et Qualité de vie ».

30 %
des lots de la ZAC bénéficient de dispositifs pour favoriser la mixité sociale

ENRICHIR LE TISSU URBAIN À PARTIR DES SITES DE CARREFOUR

Nexity a signé en 2023 avec Carrefour un partenariat visant à revaloriser 76 sites du parc immobilier de l'enseigne de distribution. Tous les formats de magasins Carrefour (hypermarchés, supermarchés, magasins de proximité) sont concernés par cet accord stratégique. 40 sites, situés en cœur de ville, seront ainsi complètement réhabilités en intégrant une surface commerciale alimentaire. Les 36 autres, situés dans des zones commerciales en entrée de villes, seront réalloués à des projets urbains. La création de « Villes et Commerces », un véhicule de portage foncier, va permettre de réaliser des opérations de mixité urbaine à haute performance environnementale, créant des logements, des résidences de services, des commerces, des bureaux ou des hôtels.

Ces projets de transformation viennent répondre aux évolutions sociétales en soutenant trois grandes ambitions. La première est de poursuivre, en étroite concertation avec les élus et les collectivités locales, l'intégration des centres Carrefour dans des quartiers repensés.

La seconde vise à développer des projets adaptés à l'environnement local, en introduisant une mixité d'usages sur des fonciers déjà artificialisés. Enfin, la valorisation permettra, en créant de nouveaux espaces verts et en favorisant les mobilités douces de proximité, d'accompagner la transition écologique des villes concernées.

800.000 m²
de foncier revalorisé, répartis sur 76 sites

1
véhicule de portage foncier, « Villes et Commerces »

12.000
logements créés, 120.000 m² de commerces et 10.000 m² de bureaux

Conjuguer lieux de travail et intensité des usages

Nouvelles organisations, travail hybride, digitalisation : les lieux de travail n'en finissent pas de se réinventer sous la poussée de l'évolution des usages. Si le bureau reste le lieu qui permet d'engager le collectif et de fédérer les énergies, la généralisation du télétravail a fait évoluer le rapport des employeurs et de leurs équipes à cet espace à forte portée symbolique.
Nous répondons à cette tendance en proposant aux entreprises de toute taille une très large palette de solutions. Nos programmes neufs tertiaires intègrent une forte dimension servicielle qui permet d'optimiser l'utilisation des locaux. Autre modèle en ligne avec les préoccupations économiques des entreprises, les nouveaux modes de travail et les impératifs de la ville dense, le bureau opéré, notamment sous nos marques Morning et Hiptown, est particulièrement prisé par les entreprises.

UN PROGRAMME TERTIAIRE CONÇU COMME UN MINIQUARTIER

Gentilly (94) Conçu comme un véritable campus tertiaire et livré en novembre 2023 en copromotion avec Crédit Agricole Immobilier, l'Aqueduc propose un ensemble de cinq niveaux de bureaux d'une capacité totale de 3.300 personnes, organisés le long d'une venelle traversante, qui chemine entre de grands jardins thématiques accessibles. Avec trois halls d'entrée distincts, le rez-de-chaussée du site est intégralement dédié aux services (espaces de coworking, fitness, business center, restauration…), ce qui permet à l'ensemble des utilisateurs de bénéficier de lieux de convivialité et de collaboration flexibles.

E+C- Niveau E2C1

WIRED

HQE BÂTIMENT DURABLE EXCELLENT

BREEAM VERY GOOD

Osmoz –55 %

BÂTIMENT BBCA BAS-CARBONE 9V3.1 Standard

biodivercity

LES NOUVEAUX LIEUX DU TRAVAIL

À l'heure du travail hybride, de nombreuses entreprises souhaitent externaliser la gestion de leur espace de travail ou adopter de nouveaux modèles, au plus près de leurs enjeux.
Leurs besoins tiennent en deux mots : flexibilité et services. Au-delà du choix économique, c'est aussi un autre rapport au travail qui est privilégié, avec des environnements communautaires, collaboratifs, conviviaux et engagés qui résonnent avec les aspirations des nouvelles générations.

Avec ses marques Morning et Hiptown, Nexity répond à ces attentes. Spécialiste des espaces de travail clés en main à Paris, Morning développe des espaces de coworking offrant des prestations à la carte. 80 % de ses clients sont des PME de 5 à 15 employés, dont 10 % à 20 % de start-up.

Expert des bureaux opérés et flexibles en métropole, Hiptown transforme les espaces sous-exploités d'immeubles tertiaires en lieux flexibles et serviciels, et met en place une programmation sur mesure en fonction des besoins des utilisateurs. La formule séduit les TPE et PME, mais aussi de nombreuses start-up et des freelances.

42
espaces Morning à Paris et en proche banlieue

morning,

38
sites Hiptown en France

Hiptown LOVES YOU

68 %
des utilisateurs recommandent leur espace de coworking
(source : étude Ubiqdata 2023)

Répondre à la diversité des besoins *de logement*

Offre, demande, accès : la crise du logement frappe durement un nombre croissant de Français. Aménageur urbain et promoteur-exploitant engagé, nous agissons et nous innovons. La diversité de nos solutions nous permet de répondre à une très large palette de besoins des collectivités et de leurs habitants. Premier partenaire des bailleurs sociaux, nous développons avec eux une offre sociale et thématique (résidences multigénérationnelles, habitat inclusif…). Nous accompagnons également l'accession à la propriété de nos clients aux ressources modestes, à travers le développement du bail réel solidaire (BRS) ou de l'accession à prix maîtrisés.

> 42.000

logements commercialisés par Nexity dans les zones ANRU depuis le lancement du dispositif, en 2006.

10 %

de part de marché pour Nexity sur les ventes en accession dans les zones à TVA réduite en 2023.

FACILITER DE VRAIS PARCOURS RÉSIDENTIELS

Convaincu de l'importance des parcours résidentiels, Nexity tient compte, dans ses projets, de la diversité des profils, des besoins et des moyens. Le Groupe développe donc à la fois la production de logements sociaux et intermédiaires avec les bailleurs, la construction de logements à prix abordables, mais aussi des solutions d'accession à la propriété et des produits adaptés à l'investissement immobilier. Nexity produit également des résidences thématiques pour loger étudiants, jeunes actifs, seniors, personnes âgées ou adultes en situation de handicap.

DES SOLUTIONS POUR TOUS

Créé en 2018, **Nexity Non Profit** incarne l'engagement solidaire de Nexity : mettre à l'abri plus de 4.000 personnes d'ici à 2026. En lien étroit avec les associations tournées vers la grande précarité et avec l'État et les collectivités locales, cette entité développe des opérations neuves, favorise les locations solidaires en lien avec le réseau des agences Nexity et Oralia, met à disposition des tiers lieux et rend possibles des occupations temporaires. Elle a déjà créé 133 logements en pensions de famille ou en centres d'hébergement d'urgence.

PIERRE PAPIER IMMO, L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACCESSIBLE

Avec **Pierre Papier Immo,** sa plateforme d'épargne immobilière lancée en 2023, Nexity rend l'immobilier accessible à tous les budgets, dès 100 euros. 100 % numérique, Pierre Papier Immo propose diverses options, de la SCPI à l'assurance-vie et au livret d'épargne. Grâce à des accords de partenariat, ces produits sont à la fois performants, labellisés finance durable et accessibles. Les clients choisissent dans cette sélection l'offre qui leur correspond, selon leur projet immobilier et leur profil d'épargnant.

PIERRE PAPIER IMMO

Pour en savoir plus
consultez la plateforme

Proposer des solutions *opérées*

Que l'on soit étudiant, parent ou senior, le mode de vie change et, avec lui, l'usage que nous faisons de notre logement. Après le tertiaire, l'immobilier opéré gagne le résidentiel, avec notamment des solutions inspirées des codes de l'hôtellerie et une forte dimension servicielle. Nexity s'inscrit totalement dans cette tendance, qui répond à la fois aux besoins des utilisateurs et aux attentes des investisseurs, pour remettre de la flexibilité dans l'immobilier, avec des offres innovantes, plus souples et plus hybrides : résidence étudiants, coliving, build-to-rent…

NEXITY STUDÉA, LES CLÉS DE LA RÉUSSITE

En proposant des logements pour étudiants ou jeunes actifs, seuls ou en colocation, **Nexity Studéa** poursuit son développement partout en France avec des projets au service du bien-être de ses jeunes usagers. Les résidences servicielles, de tailles variées, sont conçues et aménagées pour favoriser le vivre-ensemble et pour offrir le meilleur accompagnement aux étudiants pendant leur formation supérieure.

LE BUILD-TO-RENT, VECTEUR STRATÉGIQUE

Dans le cadre du renforcement de son offre en immobilier géré, Nexity a fait du développement du build-to-rent (BTR) un levier d'accélération. Cette solution répond en effet aux usages des locataires et aux politiques environnementales des investisseurs, tout en optimisant les rendements. Après la commercialisation réussie d'une première opération à Saint-Louis (68), Nexity a signé en 2023, en partenariat avec **Urban Campus,** deux nouvelles VEFA en BTR pour Primonial REIM.

AVEC NEXITY EDENÉA, DES SENIORS AUTONOMES

Avec sa filiale **Edenéa,** Nexity développe des résidences pour seniors autonomes. Leur point fort : des équipements de téléassistance et domotiques (détecteurs de mouvements, chemins lumineux au sol…) qui favorisent le maintien à domicile des personnes âgées. La présence d'espaces communs permet par ailleurs aux résidents de créer du lien social.

COMPLICITY® SENIOR

Préserver l'autonomie et le lien social des seniors : c'est ce que propose **Complicity® Senior,** la marque d'habitat inclusif de Nexity. Avec des résidences à taille humaine qui portent chacune un projet de vie sociale et partagée, cette solution, ouverte sur la vie locale, permet aux communes d'augmenter de façon flexible leur offre de logements seniors.

Innover avec nos partenaires *institutionnels*

Partenaire des investisseurs institutionnels et des grands opérateurs du secteur, nous collaborons avec eux aussi bien au service du logement pour tous qu'en matière de production ou de gestion tertiaire.

PARTENAIRE HISTORIQUE DES BAILLEURS

Nous avons ainsi tissé des relations de confiance dans la durée avec de nombreux bailleurs sociaux. Depuis la signature d'un premier protocole en 2014, notre partenariat avec CDC Habitat a permis la réalisation par Nexity de près de 23.500 logements, cédés en VEFA à CDC Habitat. Notre filiale **PERL,** spécialisée dans l'investissement en nue-propriété adossé à de l'usufruit locatif, accompagne également les bailleurs sociaux dans l'enrichissement de leur portefeuille locatif. Avec la révision du zonage du territoire, reclassant plus de 150 communes en zones tendues et les rendant éligibles au logement locatif intermédiaire (LLI), de nouvelles opportunités se sont ouvertes en 2023.

ORANGE CHOISIT NEXITY PROPERTY MANAGEMENT

Orange a choisi Nexity Property Management (NPM) pour la gestion immobilière de plus de 4.000 sites en Île-de-France et dans le Sud-Est, représentant près de 2,5 millions de m^2 d'espaces à opérer. L'opérateur a été séduit par le maillage territorial proposé par NPM, sa connaissance de la gestion immobilière au service de grands utilisateurs comme la SNCF, EDF ou encore Enedis et par sa capacité à gérer un panel hétérogène de sites, à travers un pilotage national et régional.

PRIMO-ACCESSION SOCIALE

Villeurbanne (69) Le Groupe a inauguré en 2023 sa première réalisation en bail réel solidaire, la résidence Le Verger, menée en étroite collaboration avec la Ville et la Métropole de Lyon. Nous sommes le premier opérateur privé à produire cette typologie de logements aux côtés de la Foncière solidaire du Grand Lyon. Nous avons déjà permis à huit ménages modestes de devenir propriétaires de leur premier logement.

Pour en savoir plus
découvrez le projet

124

logements dans le programme Axessio

300 m²

de commerces dont une microcrèche

164

logements dans le programme Connexio, dont 121 dans la résidence services seniors

À LILLE, DE LA FRICHE INDUSTRIELLE À LA VILLE INCLUSIVE

La Métropole européenne de Lille et la ville de Lille ont entrepris de transformer le site de Fives Cail en écoquartier. À trois stations de métro du centre de Lille, cette friche industrielle est porteuse d'une mémoire ouvrière puissante, incarnée par les anciennes halles monumentales de l'entreprise de métallurgie Fives Cail Babcock. L'ambition est de réinventer ce site, tout en respectant l'existant.

Nexity a réalisé, en copromotion avec le promoteur immobilier Nacarat, deux programmes, Axessio et Connexio. Avec des logements en accession et conventionnés, une résidence seniors et des espaces de commerces et services, ces deux ensembles immobiliers viennent compléter l'offre de logement de l'écoquartier.

Ils ont été pensés pour favoriser une mixité d'usages au service des habitants. Ainsi, la tour Connexio propose de nombreux espaces partagés : une terrasse commune avec vue panoramique, une salle de fitness et une chambre d'hôte. Le restaurant de la résidence services seniors est accessible au public et le jardin est ouvert à tous ses résidents. Cette approche innovante a été récompensée, en 2023, de la Pyramide d'Argent de l'impact sociétal.

Engager le collectif

Best Workplaces® en France pour la seconde année consécutive, nous avons refondu en 2023 notre marque employeur sous la signature « l'entreprise des possibles ». Responsabilité, inclusion, engagement social et sociétal : nous mettons en avant notre culture entrepreneuriale unique et la richesse de nos métiers pour attirer et fidéliser des talents passionnés, en cohérence avec notre raison d'être, « la vie ensemble ». Nous portons le message d'une entreprise engagée, citoyenne et d'un collectif en mouvement, tourné vers l'avenir. Un engagement concrétisé par notre troisième place au Palmarès 2024 de la relation client de The Human Consulting Group (HCG) France (en partenariat avec *Les Echos*).

FEMMES-HOMMES : ÉQUILIBRE ET ÉGALITÉ

En 2023, pour la 4e année consécutive, Nexity a fait partie des 484 entreprises mondiales, dont 14 françaises, classées dans l'indice Bloomberg Gender-Equality. Le Groupe a ainsi atteint un score de 80/100, au sein de l'indice, soit 5 points de plus qu'en 2022. Ce classement vient reconnaître les avancées du Groupe en matière de féminisation des instances dirigeantes, d'équité salariale, d'évolution de carrière des collaboratrices, d'équilibre vie privée-vie professionnelle, mais aussi de sensibilisation aux enjeux de l'égalité femmes-hommes.

51 %
de femmes parmi les potentiels identifiés

INCLURE TOUTES LES DIVERSITÉS

Parmi les 300 entreprises figurant au Palmarès 2023 publié par *Capital* pour leur lutte contre toute forme de discrimination et leur travail mené au quotidien en faveur de l'inclusion, Nexity occupe la troisième place du podium dans la catégorie « Immobilier ». Ce classement récompense les efforts du Groupe et ses initiatives autour du handicap, de l'emploi des plus de 50 ans, de la lutte contre le sexisme au travail ou contre les discriminations liées à l'orientation sexuelle.

8,3/10
en 2023 dans le Palmarès des champions de la diversité de *Capital* (contre 7,9 en 2022)

UNE FONDATION QUI AGIT ET MOBILISE

Engagée depuis 2017, la Fondation Nexity a soutenu une quarantaine de structures en 2023 autour de trois thématiques – la lutte contre la grande précarité, l'égalité des chances et l'insertion par le sport – et lancé deux appels à projets, l'un sur le handisport et l'autre pour récompenser trois lauréats issus du tissu associatif de La Rochelle autour du thème « Vivre ensemble dans nos quartiers ».

+de 400
collaborateurs mobilisés à l'occasion de la Journée Solidaire

+de 40
associations accompagnées en 2023, plus de 1 million d'euros de dotations financières mobilisés

Regrouper nos équipes pour favoriser l'intelligence collective

UN SIÈGE RÉGIONAL, VITRINE DU SAVOIR-FAIRE NEXITY

Tours (37) Les équipes Nexity Centre-Val de Loire sont désormais regroupées dans un nouveau siège régional : l'immeuble NE'VA, vitrine du savoir-faire du Groupe en matière de mixité d'usages. Situé en plein centre-ville de Tours, l'immeuble offre une programmation mixte de bureaux et logements, avec une résidence étudiants de 85 chambres gérée par Nexity Studéa.

5.257 m²

sur 10 étages

UN CAMPUS AUX COULEURS DE LYON

Lyon-Vaise (69) Dans la métropole lyonnaise, les équipes de Nexity sont désormais regroupées dans le quartier de l'Industrie, au sein d'I-conic, un campus de 13.000 m² conçu par le cabinet d'architecture Brenac & Gonzalez & Associés. Coconstruits avec les équipes, les aménagements ont été conçus pour favoriser les interactions entre collaborateurs.

600

collaborateurs de 9 filiales

UN IMMEUBLE SIGNATURE DANS UN QUARTIER D'AVENIR

Bordeaux (33) Le nouveau siège régional de Nexity à Bordeaux est désormais installé au cœur du nouveau quartier emblématique du Belvédère, aménagé et construit par Nexity, l'un des projets d'aménagement de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique. Les équipes se sont installées dans l'immeuble Facette, immédiatement reconnaissable à son rez-de-chaussée transparent et sculptural, signalé par des arcs de béton.

146.000 m²

au total pour le quartier Belvédère, dont 50.000 m² de bureaux, 17.000 m² de commerces, services et équipements culturels et 73.000 m² de logements

méthodologie

Pour la septième année consécutive, nous publions un rapport annuel intégré. Ce document nous permet d'incarner, par la qualité de nos réalisations et de nos projets, et par des performances robustes, la pertinence de nos orientations stratégiques et de notre vision prospective.

Ce nouveau rapport annuel intégré, qui présente nos nouveaux piliers stratégiques, expose comment, en 2023, Nexity a mis en action ses engagements et les fondamentaux de sa raison d'être. Il montre que nous avons continué à faire évoluer notre offre et nos métiers pour mieux répondre aux grandes tendances démographiques, économiques, sociales, environnementales et de marché. Enfin, il raconte comment nos projets emblématiques permettent de créer et de partager toujours plus de valeur avec nos différentes parties prenantes.

CIBLES

Ce rapport s'adresse aux investisseurs et actionnaires de Nexity, et à l'ensemble de nos parties prenantes, en particulier à nos clients – Particuliers, Entreprises, Institutionnels, Collectivités –, à nos collaborateurs et à nos partenaires – élus, aménageurs, associations et représentants locaux, ONG, etc.

MÉTHODOLOGIE ET MATÉRIALITÉ

Ce rapport, 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. Coconçus par différentes directions transverses et opérationnelles, les éléments structurants de pensée intégrée ont été formalisés par la Direction de la communication, la Direction des relations investisseurs et la Direction RSE.

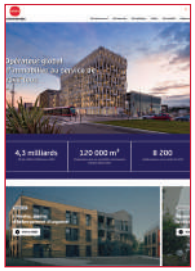
CRÉDITS

Ce rapport intégré a été conçu et produit dans une démarche collaborative associant plusieurs directions, pilotée par la Direction de la Communication.

- **Direction éditoriale :** Sophie Breton, Nicolas Réhel
- **Communication financière & Relations investisseurs :** Anne-Sophie Lanaute, Géraldine Bop
- **RSE :** Marjolaine Grisard
- **Contact :** Anne Gindt, Directrice de la Communication et de la Marque
- **Conception et réalisation graphique :** HAVAS Paris
- **Crédits photo :** Dimitri Weber (couverture, p. 25) / Éric Legouhy (p. 1, 3, 9, 12, 13, 14, 15) / Photothèque Nexity (p. 3, 20) / Samuel Dhote (p. 4, 33) / Sergio Grazia (p. 5) / Getty Images (p. 5, 17, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 33) / Hive and Co (p. 7, 16) / Vincent Bourdon (p. 8, 24) / Make It Live / (p. 18, 27) / Camille Gharbi (p. 22, dernière de couverture) / Photothèque Nexity DR (p. 26, 28, 30, 31, 32, 34) / Studio N (p. 28) / Benoît Drouet (p. 29) / Smilzz (p. 31) / Tristan Deschamps (p. 35) / Shutterstock (p. 35) / 2pixels (dernière de couverture).
- **Crédits architectes et paysagistes :** Couverture, p. 8, 24, 25 : Village des athlètes, Secteur E, Les Belvédères à Saint-Ouen – Architectes : CoBe et KOZ architectes (coordonnateurs), Lambert Lénack, SOA, Atelier Georges, DREAM, Barrault Pressacco / sommaire : La Cartoucherie à Toulouse – Architecte : Lambert Lénack / Michel Desvigne Paysagiste / p. 2, 24 : Résidence Émergences et Signal à Bagneux – Architectes : Brenac & Gonzales, Mootz Pele / Ameller Dubois / p. 3 : Terra à Montpellier – Architecte : architecturestudio / p. 4, 33 : Immeuble Connexio, Fives Cail à Lille – Architecte : XDGA Architecture / p. 5, 18 : Art'Chipel à Marseille – Architecte : OXO Architectes / p. 7, 16 : Les Berges d'Houlippe à Saint-Jean-de-la-Ruelle – Architectes : Synthèse Architecture, Ateliers 2 / 3 / 4 / p. 7, 9, 23 : Écocampus Engie à La Garenne-Colombes – Groupement d'architectes : SCAU (mandataire du groupement), ArtBuild, Chaix & Morel ; Paysagiste : Base / p. 10, 11, 14 : Immeuble Totem, Belvédère à Bordeaux – Architecte : Güller Güller architecture urbanism / p. 13 : Essentiel, Lyon Confluence – Architecte : Baumschlager Eberle Architekten ; Paysagiste : Moz Paysage / p. 17 : Immeuble Mokuzai, Belvédère à Bordeaux – Architecte : IT'S Vision / p. 18 : Hôtel Ponsardin à Reims – Architecte : BDF Architectes / p. 19 : Quartier Archipel à Hérouville-Saint-Clair – Paysagiste-coordinateur : laq Claire Schorter ; paysage : ALPS-Thierry Laverne / p. 20 : Ywood Résidentiel à Armentières – Architectes : Arlab Architectes / p. 21 : Carré Invalides à Paris – Architectes : DATA Architectes & Givry / p. 22 : ZAC des Laugiers à Solliès-Pont – Architecte : 3A Architectes Associés / p. 22, dernière de couverture : Deloitte University EMEA à Bailly-Romainvilliers / Val d'Europe / Disneyland Paris – Architecte : Dubuisson Architecture / p. 24 : Home + City à Saint-Ouen – Architectes : Castro Denissof Associés ; TVK / p. 26 : MyJolimont à Toulouse – Architectes Singuliers / p. 26 : ZAC Cœur de Village à Saint-Père-Marc-en-Poulet – Architecte : Cabinet Univers Architectes Urbanistes / p. 27 : Centre commercial Carrefour / p. 28 : Aqueduc à Gentilly – Architectes : Martin Duplantier Architectes / p. 30, dernière de couverture : Domaine du Cap à Concarneau – Architecte : Fabien Coudriet / Paysagiste : Gouzien Paysage / p. 31 : Résidence Complicity à Illzach – Architecte : ARPEN Architecture / p. 31 : Résidence Nexity Sudéa à Montpellier – Architecte : APSI / p. 32 : Résidence Le Verger à Villeurbanne – Architecte : atelier Didier Dalmas architectes associés / Paysagiste : Atelier Anne Gardoni / p. 34 : NE'VA, siège de Nexity à Tours / p. 34 : Programme Fondation Nexity / p. 35 : Immeuble I-conic, siège de Nexity à Lyon-Vaise – Architecte : Brenac & Gonzalez et Associés.

NOTRE ÉCOSYSTÈME DE CONTENUS

Outre le présent rapport annuel intégré, également disponible en version augmentée sur notre site nexity.group, nous mettons à la disposition de nos parties prenantes un ensemble de contenus qui leur permet de mieux connaître nos performances, nos orientations et nos réalisations.



SITE INTERNET

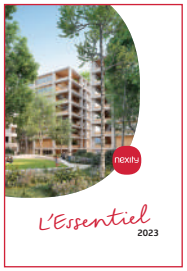
Description : toute l'information sur Nexity – nos produits et services immobiliers, notre profil et notre stratégie, nos actualités et nos résultats (financiers, opérationnels et RSE).

Cibles : clients, collaborateurs, investisseurs, actionnaires, législateurs, analystes financiers, associations.

URD 2023

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.



L'ESSENTIEL 2023

Description : présentation de Nexity – les faits marquants de l'exercice 2023, les chiffres clés et notre performance, nos réalisations notables.

Cibles : clients, collaborateurs, investisseurs, actionnaires, associations.

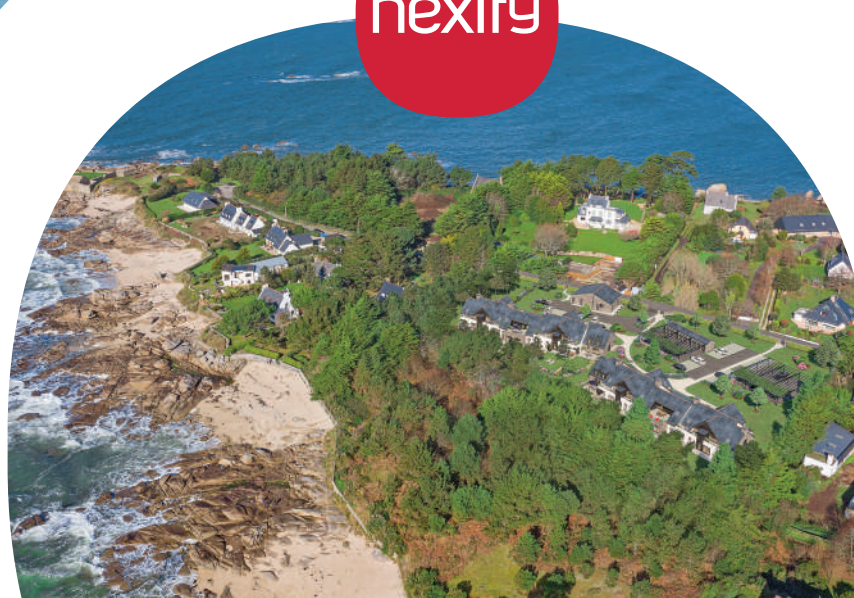
RAPPORT CLIMAT ET BIODIVERSITÉ 2023

Description : document synthétique qui suit les recommandations de la TCFD (Task-Force on Climate-Related Financial Disclosure) – notre stratégie climat et biodiversité, les risques et opportunités pour le Groupe face à ces enjeux, nos engagements, nos actions d'adaptation et d'atténuation et nos résultats. Il s'agit de la première publication dédiée à ces thématiques produite par Nexity.

Cibles : clients, collaborateurs, investisseurs, actionnaires, analystes financiers, associations.

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

nexity



IMPRESSION RESPONSABLE

Dans le souci du respect de l'environnement, le présent document est réalisé par l'imprimerie PPA, imprimeur parisien proche de ses clients, certifié PEFC, FSC®, labellisé Imprim'Vert et médaillé d'argent EcoVadis. Le papier Munken, d'Arctic Paper Munkedals, utilisé pour cette publication est Cradle to Cradle Certified® niveau Bronze. Cradle to Cradle Certified® est une norme internationalement reconnue de produits sûrs et adaptés pour l'économie circulaire. Appliquer le principe de conception Cradle to Cradle signifie non seulement minimiser l'impact négatif sur l'environnement de la fabrication d'un produit, mais aller au-delà, en laissant une empreinte positive.

BAC DE TRI

FSC www.fsc.org MIXTE Papier issu de sources responsables FSC® C124913

reforestACTION

CERTIFIED cradle to cradle