

nexity

la vie
ensemble

Partenaire
des territoires,
acteur de la ville

L'ESSENTIEL DU GROUPE - 2026





Sommaire

- 03 Mot de la Présidente-Directrice générale
- 05 Notre histoire
- 06 Manifeste pour une ville qui aime la vie
- 07 Notre raison d'être
- 08 Le modèle d'affaires du New Nexity
- 10 Notre chaîne de valeur
- 12 Des résultats robustes
- 13 Notre plan de transition 2025-2030
- 14 Gouvernance
- 18 Le New Nexity en action

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

Contact : Anne Gindt, Directrice de la Communication et de la Marque – **Direction éditoriale** : Sophie Breton, Kelly Emery – **Relations réglementées actionnaires et autorité de marché** : Géraldine Bop – **Relations investisseurs** : Anne-Sophie Lanaute – **RSE** : Marjolaine Grisard, Maud Thiebaut, Eléa Macchabée.

Conception et réalisation graphique : HAVAS Paris – **Illustrations** : Alva Skog (couverture); Adobe Stock / Good Studio (p. 16-23) – **Photos** : Éric Legouhy (p. 3, 12, 14); Photothèque Nexity (p. 19, 21); Guillaume Perret (p. 22).
Architectes et paysagistes : Couverture, p. 20 : Îlot Saint-Paul à Tours – Architectes : Mallet Morales et Lotoarchilab; p. 16 : Maison de l'Administration Nouvelle à Nantes – Architectes : Carta Reichen et Robert Associés – Paysagiste : FAAR; p. 17 : Essentiel à La Garenne-Colombes – Architectes : Baumschlager Eberle Architekten; p. 18 : Résidence Omana à Montpellier – Architectes : Cabinet A+ et PPX; p. 22 : Campus Confluence à Lyon – Architectes : Atelier de Ville en Ville; p. 23 : Résidence Pavillon Musical à Erquinghem-Lys – Architectes : Agence Debrock.



« Recentré, désendetté, le New Nexity est prêt à capter le rebond du marché »



Véronique BÉDAGUE
Présidente-Directrice générale



« Nous avons évolué vers une organisation territoriale, multiproduit, recentrée sur le modèle d'aménageur-promoteur-exploitant. De premiers succès commerciaux majeurs confirment la pertinence de ce choix. »

Le New Nexity est désormais pleinement opérationnel : nous avons évolué vers une organisation territoriale et multiproduit, recentrée sur le modèle d'aménageur-promoteur-exploitant et tous les actifs n'entrant pas dans ce périmètre ont été arbitrés. Simplifiée, articulante des compétences extrêmement intégrées aux projets, cette nouvelle organisation a permis de faire entrer au comité exécutif une nouvelle génération de dirigeants essentiels pour le Nexity de demain.

De récents succès commerciaux majeurs confirment la pertinence de ces choix. À Nantes, nous pilotons un projet de réhabilitation d'un ancien site administratif sur l'île de Nantes et le développement mixte de 28.000 m² sur la base d'un schéma financier dérisqué. À Tours, le développement du quartier Îlot Saint-Paul va nous

permettre de construire trois bâtiments, dont une tour de 14 étages qui accueillera une résidence étudiants gérée par notre filiale Studéa. À moyen terme, notre pipeline nous assure 5 ans d'activité, dont un potentiel de 42.000 logements sous promesse et un backlog de 3,9 Mds €. Notre sélectivité accrue nous permet de recharger notre carnet de commandes sécurisé, de qualité, robuste en termes de marge.

Le New Nexity termine l'année 2025 avec un profil profondément renforcé : un Groupe dérisqué, désendetté et solidement repositionné. Malgré un marché résidentiel historiquement bas, en recul de 11% par rapport à 2024, nous avons retrouvé notre rentabilité opérationnelle et un cash-flow positif.



« Cet exercice marque pour Nexity l'aboutissement d'une intense période d'adaptation. Aujourd'hui, le New Nexity, à la fois leader et agile, est en excellente position pour répondre à la demande des différents marchés. »

Cet exercice marque pour Nexity l'aboutissement d'une intense période d'adaptation. Entre 2024 et 2025, nous avons travaillé à redresser notre résultat opérationnel courant. Il est désormais positif à 25 millions d'euros. Nous rééquilibrons progressivement la composition de notre chiffre d'affaires : les millésimes mis en production pendant la crise représentaient 70 % de ce chiffre. Leur part baissera encore en 2026.

Nous avons en parallèle mené un travail conséquent de réduction de nos coûts opérationnels et de production. Sur le grand plan d'économies de 100 millions d'euros à l'horizon 2026 lancé en 2024, 92 millions sont d'ores et déjà réalisés. Nexity a retrouvé sa taille d'il y a 10 ans, quand le marché était comparable à celui de 2025. Bien proportionnée à son marché, notre structure nous permet de capter les meilleures affaires en termes de marge.

Nous savons désormais qu'il n'y aura pas de retour en arrière massif sur le télétravail et que la vague de l'intelligence artificielle va continuer à peser sur la demande d'espaces de travail : le gel de la demande en espaces de bureaux va durer. C'est à partir de ce constat que nous avons entrepris au S2 2025 de purger la valorisation de nos actifs de bureaux en Île-de-France. Ces cessions, qui se poursuivront en 2026 si des offres intéressantes nous sont faites, ont entraîné un résultat net négatif pour 2025, mais elles ont généré du cash-flow. En ligne avec nos priorités, nous avons ramené notre dette nette en deçà de la guidance et l'avons divisée par deux en deux ans. À 4,9x, notre ratio de levier financier, en avance sur notre trajectoire de covenant bancaire, nous rapproche de notre objectif, inférieur à 3,5x. Notre sélectivité accrue nous permet de recharger notre carnet de commandes sécurisé, de qualité, robuste en termes de marge. À 107 millions d'euros, notre cash-flow d'exploitation est largement positif. Enfin, avec toutes nos échéances obligataires de 2025 remboursées via notamment les produits des cessions réalisées en 2024, notre liquidité, à 588 millions d'euros, est plus que solide.

Et maintenant ?

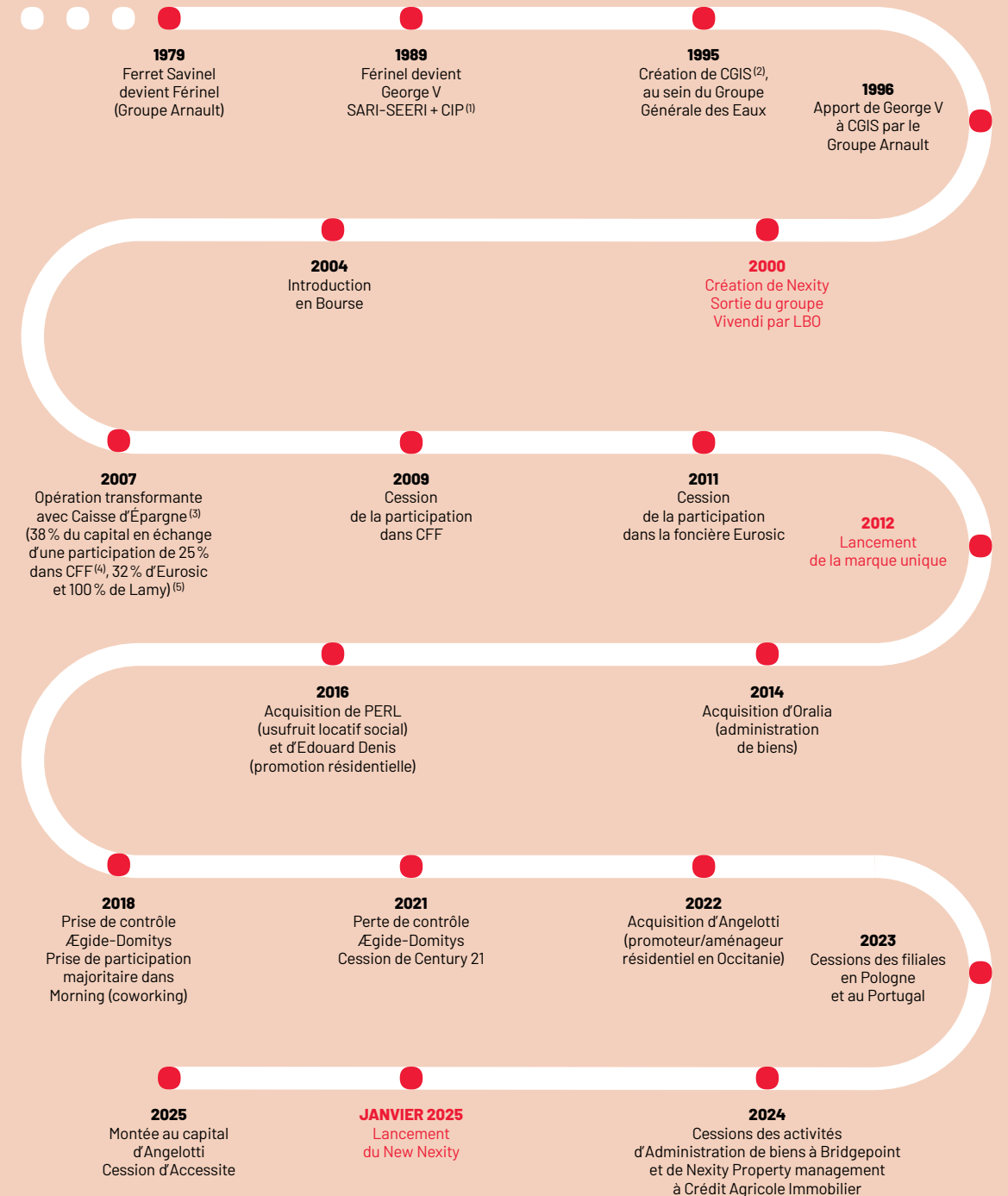
Avec une part de marché à 13%, et 12.000 réservations en résidentiel sur l'année, l'exercice 2025 a confirmé notre position de leader sur le marché immobilier résidentiel. Nexity, à la fois leader et agile, est en excellente position pour répondre à la demande des différents marchés.

Si le marché reste marqué par un cycle immobilier encore dégradé, plusieurs signaux créent un climat plus positif et nous permettent d'envisager l'amorce d'un retournement, sous réserve de l'évolution du conflit au Moyen-Orient et de ses conséquences que personne ne sait appréhender à ce stade. Le budget de l'État pour 2026 redonne de l'air aux bailleurs sociaux et encourage l'investissement locatif. Après les élections municipales de 2026, avec de nouveaux exécutifs et des maires plus enclins à délivrer des permis de construire, la dynamique de développement de logements pourrait reprendre.

Sur le marché de la vente en blocs, nous restons le partenaire historique et reconnu d'une centaine de bailleurs sociaux régionaux et nationaux grâce à une offre qui intègre l'évolution de la demande vers des logements plus compacts et un fort accent mis sur l'adaptation climatique. Sur le marché des accédants, nous allons poursuivre notre offre « loyer = crédit » et concentrer nos efforts sur notre offre emplacement /prix / produit /qualité aux meilleurs standards. En 2026, nous allons accompagner le retour des investisseurs particuliers avec pour atouts le statut du bailleur privé, un levier pérenne qui permet de ramener l'effort d'épargne à un niveau acceptable, et notre expertise reconnue sur ces produits investisseurs. Forts d'une liquidité solide et sécurisée, nous abordons 2026 avec la volonté de capter pleinement le rebond du cycle, lorsqu'il se matérialisera, tout en poursuivant la hausse de nos marges et la baisse de notre endettement.

Je termine par un mot plus personnel pour remercier Jean-Claude Bassien qui m'accompagne depuis 7 ans et qui a décidé de remettre sa démission au Conseil d'administration, qui l'a acceptée, à effet de notre Assemblée générale de mai. Jean-Claude a remarquablement accompagné la mise en œuvre de la transformation du Groupe, supervisé la trajectoire financière, et a ainsi contribué à nous préparer au nouveau cycle immobilier. Le Comex qui m'entoure s'associe à moi pour lui témoigner notre reconnaissance et saluer la contribution déterminante qu'il a apporté au New Nexity.

Notre histoire



(1) Compagnie Immobilière Phénix. (2) Compagnie Générale d'Immobilier et de Services. (3) Détention d'environ 40% du capital de Nexity jusqu'en 2015. (4) Crédit Foncier de France. (5) Lamy : agences immobilières services aux particuliers.

Notre manifeste pour une ville qui aime la vie

Opérateur urbain engagé aux côtés des villes et de celles et ceux qui y vivent, nous faisons de l'impact territorial notre boussole.

Parce que les grands défis urbains se jouent localement, chaque jour nous avançons avec les élus et les partenaires locaux pour répondre aux besoins concrets des habitants, des entreprises et des collectivités.

Face aux défis de l'immobilier, du confort en ville et de la résilience aux aléas climatiques, nous imaginons des solutions adaptées aux usages en mobilisant nos expertises d'aménageur, de promoteur et d'exploitant.

De l'amont à l'aval de nos activités, nous orchestrons la chaîne de valeur et entraînons tout un écosystème vers des pratiques plus durables. Leader de la décarbonation du secteur immobilier, nous faisons le choix du passage à l'échelle : nous mettons notre avance et notre détermination au service du plus grand nombre, en développant des projets et des innovations pour bâtir des villes sobres en ressources, plus vertes et adaptées à l'évolution des usages.

Notre raison d'être, « la vie ensemble », guide nos choix et nos engagements. Elle traduit notre volonté de créer des villes accueillantes et attentives aux personnes, au collectif et à la planète.



Notre raison d'être : La vie ensemble



Depuis notre création en 2000, nous avons toujours eu un temps d'avance en anticipant les mouvements de fonds de nos marchés. C'est notre ADN qui se reflète dans le sens même de notre marque « Nexity ».

Notre raison d'être, « la vie ensemble », est nourrie par une culture d'entreprise reposant sur la confiance, la responsabilité et la possibilité pour chaque collaborateur de participer à des actions qui ont du sens.

Engagés historiquement pour l'accès au logement pour tous et leader de la décarbonation dans notre secteur, nous nous mobilisons pour un immobilier abordable et durable, neuf et réhabilité.

En pensant la ville pour tous ses acteurs et habitants dans une optique de long terme, nous nous mettons au service de chacun et d'une ville où l'on vit mieux ensemble, une ville à la fois plus accueillante et abordable, une ville respectueuse des personnes, du collectif et de la planète.

C'est une démarche de progrès qui se matérialise à travers cinq engagements :

- **Unir toutes les forces face au défi environnemental**
- **Œuvrer pour une ville inclusive et solidaire**
- **Façonner l'immobilier des nouveaux modes de vie et de travail**
- **Mettre le client au cœur de l'immobilier**
- **Enrichir le collectif Nexity de toutes diversités**

Le modèle d'affaires du New Nexity

Notre raison d'être : La vie ensemble

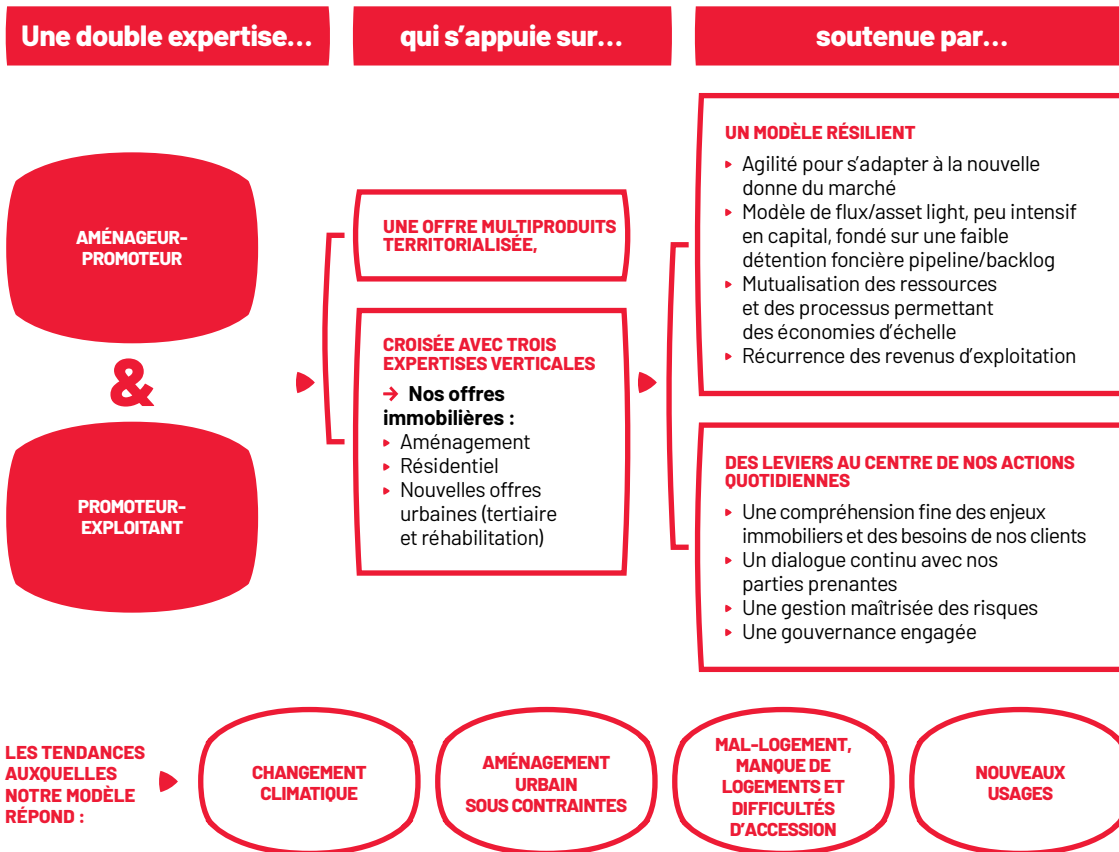


Notre ambition :
être le premier opérateur urbain au service de la régénération des territoires et des besoins de nos clients.

NOS CLIENTS

- ▶ Territoires et collectivités
- ▶ Particuliers : 4.558 réservations au détail en 2025
- ▶ Bailleurs & institutionnels : 7.450 ventes en bloc en 2025
- ▶ Entreprises : 75 M€ de prises de commandes en 2025

Au cœur de notre stratégie :



Nos fondations



Pour créer de la valeur durable



UNE CULTURE DE L'IMMOBILIER DURABLE

- ▶ Trajectoire carbone de Nexity validée par la SBTi, alignée avec l'objectif de contenir le réchauffement climatique en deçà de +1,5 °C en 2100
- ▶ Leader de la promotion bas carbone (référentiel BBCA)
- ▶ Réseau de 63 référents RSE, dont 15 coordinateurs RSE
- ▶ Cycle de conférences sur l'adaptation au changement climatique dans l'immobilier

- ▶ 2,8 Mds€ de chiffre d'affaires (-15% vs 2024)
- ▶ 25 M€ de résultat opérationnel courant
- ▶ Endettement net en baisse : 328 M€



UN ENGAGEMENT HISTORIQUE EN FAVEUR DU LOGEMENT POUR TOUS

- ▶ 25 ans de preuves
- ▶ Partenaire de près de 100 bailleurs sociaux régionaux et nationaux
- ▶ Déploiement de l'offre Crescendo en 2025, visant à redonner du pouvoir d'achat aux ménages primo-accédants
- ▶ Des produits conçus avec et pour les collectivités, afin de répondre aux besoins spécifiques des publics fragiles (pensions de famille, centre d'hébergement d'urgence, habitat inclusif, etc.)
- ▶ Soutien aux publics fragiles et accompagnement de projets par la Fondation Nexity

- ▶ 9 résidences Complicity® ouvertes
- ▶ 9 résidences d'habitat inclusif autorisées (PC obtenu ou en cours)
- ▶ 4.779 logements vendus aux bailleurs sociaux
- ▶ 2.668 logements vendus à des ménages primo-accédants
- ▶ 4.481 €/m² prix moyen, soit -12,9% par rapport au prix du marché⁽¹⁾
- ▶ 18 pensions de famille ou centres d'hébergement d'urgence livrés
- ▶ 19 opérations de pensions de famille ou centres d'hébergement d'urgence en projet



UN COLLECTIF INTERNE & EXTERNE ENGAGÉ

- ▶ 3.354 collaborateurs
- ▶ 100% des contrats engagés par la Direction achats en 2025 font l'objet d'une signature de la charte éthique

- ▶ 4,13% du capital détenu par les salariés (y compris FCPE) et managers du Groupe
- ▶ 61,9% des collaborateurs actionnaires du Groupe (en direct ou via les FCPE du PEG)
- ▶ 42,2% de femmes au sein du Club 1797 (principaux dirigeants)
- ▶ 17.837 heures de formation en 2025
- ▶ 267 stagiaires et 262 alternants accueillis en 2025
- ▶ 36 projets associatifs soutenus, pour un montant de 822.152 €
- ▶ 272 collaborateurs mobilisés partout en France pour la Journée Solidaire, représentant 1.632 heures de mécénat de compétences au service de 23 missions à fort impact social et environnemental

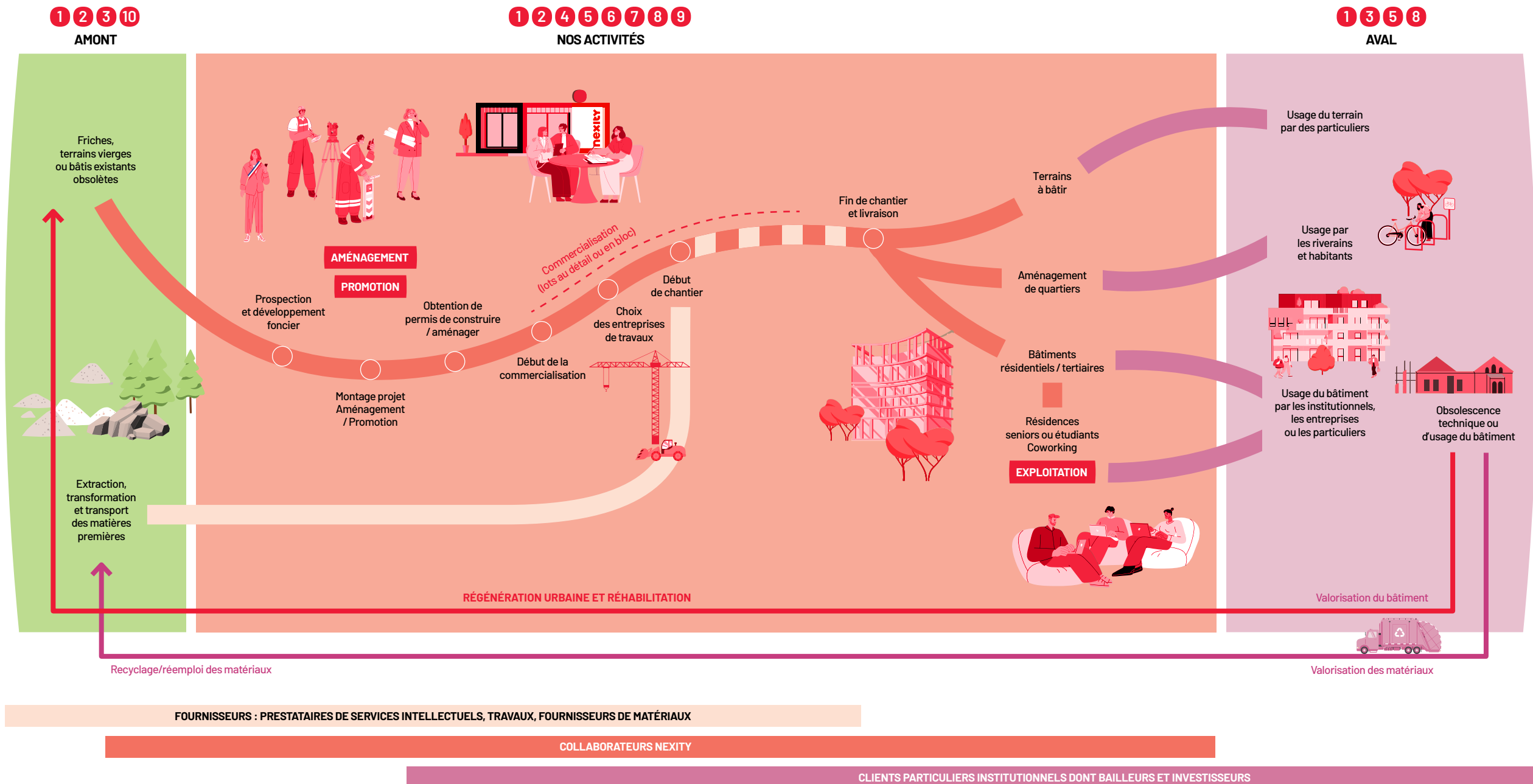
(1) Source FPI.

Notre chaîne de valeur

Le schéma ci-dessous illustre les processus, étapes clés et interactions principales impliqués dans la création de valeur ajoutée par Nexity. Il met en évidence nos parties prenantes ainsi que les enjeux concernés par nos activités dans le contexte plus large dans lequel l'entreprise opère, en amont et en aval de nos activités.

NOS ENJEUX

- 1. Climat
- 2. Biodiversité
- 3. Ressources
- 4. Bonne conduite des affaires
- 5. Service clients
- 6. Logement pour tous
- 7. Collaborateurs
- 8. Contribution au développement des territoires
- 9. Travailleurs sur les chantiers
- 10. Relations fournisseurs



Des résultats robustes qui confirment le rebond du Groupe



Pierre-Henry POUCHELON,
Directeur général adjoint
en charge des Finances
et du Pôle « Performance
Immobilier Résidentiel »

« Notre discipline financière et notre plan d'économies ont porté leurs fruits en 2025 et permis de dérisquer le bilan, de se désendetter et de renouer avec un résultat opérationnel courant New Nexity positif. Le travail doit se poursuivre, notamment sur la maîtrise de la dette nette et du BFR dans un cycle de marché exigeant. Désormais toutes nos actions sont tournées vers l'amélioration de la profitabilité opérationnelle pour retrouver un ratio de levier < 3,5x le plus rapidement possible et au plus tard en 2027. »

BILAN DÉRISQUÉ ET DÉSENDETTÉ

Dette financière nette
328 M€

- dette financière nette divisée par ~2 sur 2 ans

Cash-flow libre
+44 M€

- dont cash-flow libre d'exploitation : +107 M€

Liquidité solide
588 M€

- dont part non tirée de la ligne de crédit : (475 M€)

RÉSULTAT ROBUSTE LIÉ À UN RETOUR À LA RENTABILITÉ OPÉRATIONNELLE

Résultat opérationnel courant⁽¹⁾
25 M€

- vs (118 M€) en 2024, soit une progression de +144 M€

Recomposition des marges de l'activité résidentielle conforme aux attentes

Plan d'économies activé
▸ (100 M€)

Forte rentabilité des activités d'exploitation
▸ (taux de marge ~13%) et retour à l'équilibre des activités de distribution

CONSOLIDATION DE NOTRE POSITION DE LEADER

Réservations
>12 000

- sur 2025 dans un marché en repli de -11%

Part de marché
13%
▸ +10 pb

Performances commerciales supérieures au marché⁽²⁾
▸ sur tous les segments pour le 2^e trimestre consécutif

Le New Nexity est pleinement opérationnel et prêt au rebond dans le nouvel environnement de marché

(1) Résultat opérationnel courant « New Nexity » hors activités cédées et hors activités à l'international en gestion extinctive.
(2) Données FPI - 12 février 2026.

Notre plan de transition 2025-2030

La stratégie de transition environnementale de Nexity constitue la trajectoire stratégique du Groupe à l'horizon 2030 pour réduire durablement les impacts environnementaux de ses activités sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Elle repose sur trois axes structurants : la contribution à l'atténuation du changement climatique et l'intégration de l'adaptation au changement climatique, la préservation de la biodiversité

et de la ressource eau, et le déploiement de démarches de sobriété et d'économie circulaire dans nos projets pour la régénération urbaine. Porté par une gouvernance dédiée et une mobilisation de l'ensemble des parties prenantes, cette stratégie nommée « Impact 2030 » vise à intégrer les enjeux environnementaux au cœur du modèle d'affaires et à renforcer la résilience des territoires et des usages.

CHANGEMENT CLIMATIQUE

ÊTRE UN LEADER ENGAGÉ POUR LE CLIMAT

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

IMPACT 2030

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

BIODIVERSITÉ ET EAU

INNOVER POUR RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE BIODIVERSITÉ ET PRÉSERVER LA RESSOURCE

Notre politique Biodiversité & Eau vise à limiter l'impact de nos choix de matériaux, et à intégrer la nature et le cycle de l'eau dès la conception de nos projets, afin de réduire les consommations d'eau potable grâce à la récupération des eaux de pluie ou au traitement des eaux grises. Elle prévoit également de généraliser le diagnostic écologique pour 100% de nos opérations à enjeu d'ici 2030.

SOBRIÉTÉ ET CIRCULARITÉ

TRAVAILLER LA VILLE CIRCULAIRE ET LA SOBRIÉTÉ EN PRÉSERVANT LES RESSOURCES

Nexity s'engage à accélérer la régénération urbaine et promouvoir la sobriété foncière avec un objectif ambitieux : 20% de régénération urbaine en 2030. La politique de circularité invite à concevoir des projets sobres en limitant les matériaux dès l'amont, à valoriser les déchets de chantier, et en travaillant en conception l'adaptabilité des opérations que nous développons.

TRANSVERSE

UNE LARGE MOBILISATION POUR LA PERFORMANCE

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

Gouvernance

Conseil d'administration

(au 31 mars 2026)

13
administrateurs⁽¹⁾

4ans
Durée des mandats

55%
de femmes⁽²⁾

60%
d'administrateurs indépendants

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES
6 membres
67% indépendants
50% de femmes

COMITÉ RSE
4 membres
100% indépendants
75% de femmes

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS
4 membres
100% indépendants
67% de femmes

COMITÉ STRATÉGIQUE ET DES INVESTISSEMENTS
7 membres
43% indépendants
43% de femmes

Direction générale

(au 31 mars 2026)

COMITÉ EXÉCUTIF
7
membres

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

COMITÉ DE DIRECTION
Comité exécutif + 19 membres qui appartiennent au Club 1797. Il regroupe les membres du Comité exécutif, les dirigeants des régions multiproduits et des expertises opérationnelles et les principaux dirigeants des fonctions centrales.

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour 2025



Véronique BÉDAGUE
Présidente-Directrice générale



Jean-Claude BASSIEN
Directeur général délégué

↓
Rémunération fixe
+ Rémunération annuelle variable

65%
Critères financiers

15%
Critères quantitatifs extra-financiers (RSE)

20%
Critères qualitatifs liés au déploiement opérationnel du New Nexity

+ LTIP (actions gratuites de performance)

Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Nexity comptait 10 administrateurs au 31 mars 2026, et 3 administrateurs représentant les salariés et salariés actionnaires. La composition du Conseil est riche en termes de

compétences et d'expériences et, avec un 50 % de femmes et 60 % d'administrateurs indépendants, conformément au Code Afep-Medef. Le Conseil s'est réuni à 7 reprises en 2025, enregistrant un taux d'assiduité de 90 %.

LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Véronique BÉDAGUE,
Présidente-Directrice générale et Administratrice, Présidente du Comité stratégique et des investissements

Agnès NAHUM⁽¹⁾,
Administratrice Référente, Présidente du Comité d'audit et des comptes

Charles-Henri FILIPPI⁽¹⁾,
Vice-Président du Conseil d'administration, Président du Comité des rémunérations et des nominations

Magali SMETS⁽¹⁾,
Administratrice, Présidente du Comité RSE

Soumia BELAIDI-MALINBAUM⁽¹⁾,
Administratrice, Vice-Présidente du Comité RSE

Crédit Mutuel Arkéa
représentée par
Bertrand BLANPAIN

Enrique MARTINEZ⁽¹⁾,
Administrateur

Florence VERZELEN⁽¹⁾,
Administratrice

AG2R La Mondiale
représentée par
Fabrice HEYRIÈS⁽²⁾

Serge MAGDELEINE,
Administrateur

Bruno CATELIN,
Administrateur représentant les salariés

Victoire FELLER,
Administratrice représentant les salariés

Caroline DESMARETZ,
Administratrice représentant les salariés actionnaires

La Direction générale

(au 31 mars 2026)

Après avoir mis en place au 1^{er} janvier 2025 sa nouvelle organisation multiproduits par région, Nexity a fait évoluer sa gouvernance en septembre 2025 autour de ses métiers d'aménagement-promotion-exploitation. Pour nourrir sa trajectoire de croissance rentable, cette nouvelle gouvernance a pour objectifs de toujours mieux répondre aux nouveaux besoins des territoires avec en particulier la création d'un Pôle pluridisciplinaire de développement de « nouvelles offres urbaines » ; développer les offres les mieux adaptées à nos clients particuliers et institutionnels ; ainsi que simplifier et alléger encore les circuits de décision.

Le Comité exécutif a la charge de piloter la mise en œuvre de la stratégie avec pour priorité le déploiement du « New Nexity » et prend les arbitrages nécessaires.

Il se réunit sous la présidence de Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale et se compose de 7 dirigeants clés du Groupe, dont Jean-Claude Bassien, mandataire social depuis le 19 mai 2021.

Le Comité de Direction a pour mission l'exécution des objectifs de la feuille de route stratégique, le suivi des chantiers opérationnels de transformation et le partage des informations nécessaires à la bonne marche de l'entreprise. Au 31 mars 2026, il comptait 26 membres issus du Club 1797.

De façon plus globale, **le Club 1797** assure la bonne mise en œuvre opérationnelle de la stratégie du Groupe. Il est la structure de base des instances dirigeantes chez Nexity et regroupe les postes à plus hautes responsabilités.

LISTE DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

Véronique BÉDAGUE,
Présidente-Directrice générale

Jean-Claude BASSIEN,
Directeur général délégué⁽³⁾

Fabrice AUBERT,
Directeur général adjoint – Président du Pôle « Nouvelles Offres Urbaines »

Pierre-Henry POUHELON,
Directeur général adjoint en charge des Finances et du Pôle « Performance Immobilier Résidentiel »

Joris DELAPIERRE,
Directeur général – Région Île-de-France

Anne-Laure JOURNAS,
Directrice de l'Exploitation et de l'Immobilier

Lionel SÉROPIAN,
Directeur général – Région Sud

(1) Conformément au Code Afep-Medef, les administrateurs représentant les salariés ne sont pas inclus dans le calcul.

(2) 50 % de femmes conformément au Code Afep-Medef (excluant du calcul les administrateurs représentant les salariés) – 55 % de femmes selon la Directive Women on Boards en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2026 (incluant dans le calcul de la mixité l'administrateur représentant les salariés actionnaires).

(1) Administrateur, administratrice indépendant(e).

(2) À compter du 15 juillet 2025.

(3) À compter du 21 mai 2026, Jean-Claude Bassien quitte ses fonctions au sein du Groupe.



D'un site emblématique à un quartier vivant

RÉHABILITATION DE LA MAISON DE L'ADMINISTRATION NOUVELLE (MAN)

NANTES (44) - RÉGION GRAND OUEST

En fédérant ses filiales et ses partenaires, Nexity répond ainsi aux enjeux de régénération urbaine du territoire en transformant un site historique devenu obsolète en un programme mixte mêlant logements pour tous et bureaux réhabilités.

Au cœur de l'Île de Nantes, la Maison de l'Administration Nouvelle est un site de près de 19 000 m², construit en 1973 pour accueillir des administrations. Suite à la vente du bâtiment par l'État, Nexity a mobilisé une équipe pluridisciplinaire pour offrir une seconde vie au site. Le Groupe Edouard Denis, filiale de Nexity et mandataire du projet, a piloté l'appel d'offres via son agence nantaise en faisant appel à Nexity Héritage pour apporter l'expertise nationale en réhabilitation patrimoniale. Le Groupe a également structuré un partenariat avec Brownfields, reconnu pour son savoir-faire en portage foncier, désamiantage et de restructuration d'actifs, assure la maîtrise de ces enjeux techniques. Le projet vise les plus hauts standards environnementaux (RE2020, BREEAM Very Good, décret tertiaire 2040) et contribue à renforcer le rayonnement du territoire, à diversifier l'offre résidentielle et à créer un quartier vivant, durable et adapté aux nouveaux besoins de la commune.

« À partir d'une ancienne cité administrative emblématique, il s'agit là d'un véritable démonstrateur de ce que peut produire une opération de mutation urbaine sur du déjà-là. Ce projet qui fédère nos expertises incarne parfaitement l'ambition collective du New Nexity. »

Fabrice AUBERT

Directeur général adjoint, Président du pôle Nouvelles Offres Urbaines



RÉHABILITATION ET TRANSFORMATION D'USAGE D'UN SITE TERTIAIRE

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

SOLUTIONS MOBILISÉES

INNOVATION ENVIRONNEMENTALE

RÉSILIENCE CLIMATIQUE

PRODUCTION DE LOGEMENTS À LOYER MAÎTRISÉ

Le premier immeuble sans besoin de chauffage ni de climatisation en Île-de-France

« ESSENTIEL » : UN CONCEPT BAS CARBONE PIONNIER ET ABORDABLE

LA GARENNE-COLOMBES (92) - RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Nexity et in'li, leader du logement à prix maîtrisé et filiale du groupe Action Logement, s'associent pour réaliser « Essentiel », le premier immeuble, situé en Île-de-France, garantissant un confort thermique sans chauffage ni climatisation.

Après une première réalisation à Lyon, Nexity réalise en région parisienne un deuxième immeuble résidentiel « Essentiel ». Conçu par le cabinet Baumschlager Eberle Architekten, l'immeuble garantit une température toute l'année comprise entre 22 °C et 26 °C, grâce à une façade en pierre naturelle, une enveloppe ultra-performante, des apports thermiques internes et solaires, et une ventilation intelligente. Pionnier du bas carbone, « Essentiel » dépasse dès aujourd'hui les objectifs de la RE2020 à l'horizon 2031 au niveau de l'énergie. Ce projet, réalisé en partenariat avec in'li, leader du logement à prix maîtrisé et filiale du groupe Action Logement, sera composé de 35 logements. Il permettra de proposer aux salariés et aux jeunes actifs une offre de qualité, à loyer maîtrisé.

« Avec cet « Essentiel » réalisé pour notre partenaire de longue date in'li, nous réaffirmons notre volonté d'innover pour rendre abordable le logement et accélérer la transition vers un habitat bas carbone. »

Joris DELAPIERRE

Directeur général - Région Île-de-France



Favoriser la primo-accession dans un quartier en pleine mutation

UN PROJET RÉSIDENTIEL INNOVANT POUR ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA ZAC DE LA RESTANQUE

MONTPELLIER (34) – RÉGION SUD

Nexity accompagne la transformation d'un quartier de 126 hectares en pleine évolution, en proposant une résidence qui répond directement aux besoins de la ville et de ses habitants.

Ancienne zone industrielle située au sud de Montpellier, la ZAC de la Restanque fait l'objet d'un important renouvellement urbain depuis quinze ans, accéléré ces six dernières années. Sur une parcelle de 10 700 m², Nexity développe la résidence Omana composée de huit bâtiments d'habitations, intégrant une crèche et des commerces pour favoriser la mixité et le dynamisme du quartier. Face à une forte demande de logements dans la métropole, Nexity a proposé à la ville une évolution du permis de construire initial pour augmenter le nombre de logements. Ainsi, la programmation résidentielle s'élève à 238 lots, principalement destinés à la primo-accession. Divers dispositifs sont proposés, dont le bail réel solidaire (BRS), permettant de sécuriser l'accès à la propriété pour les ménages modestes. Grâce à une collaboration étroite avec la ville de Montpellier, l'OFS métropolitain pour les lots en BRS, ainsi que les bailleurs sociaux ACM Habitat et CDC Habitat, Nexity renforce son engagement en faveur d'un habitat accessible et diversifié, tout en accompagnant la mutation urbaine de la Restanque.

« Grâce à une écoute active des besoins de la ville et une collaboration avec l'ensemble des partenaires, nous avons su adapter le projet Omana pour offrir un accès élargi à la propriété, tout en contribuant à la dynamique urbaine de la Restanque. »

Lionel SEROPIAN
Directeur général - Région Sud



SOLUTIONS MOBILISÉES

DIVERSITÉ DES SOLUTIONS D'ACCESSION

MODIFICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE INITIAL

MIXITÉ D'USAGE

COLLABORATION AVEC OFS ET BAILLEURS SOCIAUX

Accélérer la décarbonation du secteur résidentiel

NEXITY ET ACCENTA CRÉENT UNE JOINT-VENTURE SPÉCIALISÉE DANS LA GÉOTHERMIE

Accenta, opérateur global de la performance énergie-carbone au service de l'immobilier, et Nexity s'associent pour offrir aux habitants une solution énergétique bas carbone, économique et souveraine.

En France, le chauffage représente 50 % des besoins énergétiques, encore largement dépendants des énergies fossiles. La géothermie offre une alternative renouvelable, abordable et performante, déployable sur 97 % du territoire. Grâce à des installations dont la durée de vie atteint 80 ans, le recours à la géothermie garantit un confort thermique constant et une stabilité durable des charges. Jusque-là réservée aux opérations tertiaires ou en monopropriété, l'approche portée par la joint-venture d'Accenta et Nexity rend la géothermie enfin accessible au logement collectif. Avec un modèle de tiers-financement, cette nouvelle solution permet aux résidents de bénéficier d'un coût de l'énergie maîtrisé avec une baisse progressive au fil des années. L'objectif est d'industrialiser le déploiement de la géothermie, avec un potentiel estimé à 5.000 logements raccordés par an d'ici à 2028. Pour Nexity, cette alliance s'inscrit au cœur de sa stratégie : rendre le logement à la fois abordable et durable, tout en contribuant à la souveraineté énergétique des territoires.

« En intégrant la géothermie au cœur de nos projets résidentiels avec Accenta, nous travaillons à offrir un confort durable et des charges maîtrisées aux habitants et apportons la preuve que le logement peut être à la fois abordable et durable. »

Anne-Laure JOURMAS
Directrice de l'Exploitation et de l'Immobilier



SOLUTIONS MOBILISÉES

INNOVATION ENVIRONNEMENTALE

RÉSILIENCE DES TERRITOIRES

LOGEMENTS BAS CARBONE ET ABORDABLES





Réalisation d'un projet urbain majeur de mixité sociale

L'ÎLOT SAINT-PAUL : UN ENSEMBLE URBAIN STRUCTURANT, CONÇU POUR DYNAMISER DURABLEMENT LA VIE LOCALE

TOURS (37) - RÉGION CENTRE - VAL DE LOIRE & OCÉAN

Avec l'îlot Saint-Paul, Nexity démontre sa capacité à concevoir des lieux de vie utiles, à intégrer les dimensions sociales, culturelles et environnementales, et à accompagner les collectivités dans leurs grandes transitions urbaines.

Situé dans le quartier du Sanitas, marqué par de grands ensembles et une forte vie associative, l'îlot Saint-Paul s'inscrit dans l'élan du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour renforcer l'ancrage local et l'animation du quartier.

Conçu avec le cabinet d'architectes Mallet Morales et travaillé avec le tissu associatif, le projet se compose de trois bâtiments dont un tour de 14 étages accueillant une résidence de 130 chambres pour étudiants et jeunes sportifs, exploitée par Nexity Studéa. Le programme intègre également une pépinière culinaire de 900 m², pensée comme un lieu de rencontres et de valorisation de la diversité culturelle du quartier, accessible directement depuis le marché Saint-Paul. Un troisième bâtiment propose une Maison des associations, entièrement repensée et agrandie, avec des espaces modulables pouvant accueillir bureaux et coworking.

« Ce projet à deux pas de notre siège régional s'intègre harmonieusement dans le quartier du Sanitas et répond aux enjeux de mixité sociale portés par l'Agence nationale de rénovation urbaine. »

Stéphane LAVRILLOUX

Directeur général - Région Grand-Ouest

& Amaury VALLÉ

Directeur régional Centre - Val de Loire & Océan



SOLUTIONS MOBILISÉES

AMÉNAGEMENT, PROMOTION ET EXPLOITATION COMBINÉS

MIXITÉ SOCIALE

RÉGÉNÉRATION URBAINE



SOLUTIONS MOBILISÉES

FRESQUE DU CLIENT ET VISA CULTURE CLIENT POUR TOUS LES COLLABORATEURS

MESURE DE LA SATISFACTION DE TOUS NOS CLIENTS

SYMÉTRIE DES ATTENTIONS

PROCESS CLAIRS ET RIGOUREUX



La culture client est l'affaire de tous

QUAND QUALITÉ, SATISFACTION, SUIVI ET SERVICE APRÈS-VENTE DESSINENT UN CONTINUUM POUR NOS CLIENTS

Maîtriser la qualité de nos produits, cultiver la culture de tous nos clients et mesurer leur satisfaction, c'est contribuer au business d'aujourd'hui et de demain. Nous nous y employons chaque jour dans une logique d'amélioration continue.

Chez Nexity, la culture du client est dans notre ADN et l'exigence de qualité s'impose aussi bien dans nos programmes immobiliers que dans nos interactions avec nos clients. C'est dans cette logique que, dans l'organisation du New Nexity, nous avons rassemblé la qualité, la satisfaction client, le suivi et le service après-vente au sein d'une même expertise en positionnant la culture du client au cœur du dispositif et du travail collectif. La qualité à la livraison commence très en amont, dès les étapes techniques de conception. Elle est suivie tout le long de la réalisation de nos opérations. En matière d'écoute client, nos équipes de première ligne sont formées en continu pour maîtriser nos indicateurs et nos process, et pour piloter et traiter la satisfaction de nos clients à toutes les étapes de leur parcours immobilier avec nous. Nous en sommes convaincus : la satisfaction de nos clients et son corollaire, la qualité, sont nos premiers leviers de développement et de différenciation.

« Je demande à mes équipes de tenir un objectif ambitieux de 100 % de satisfaction. Le collaborateur doit être fier de remettre les clés. Pour réussir, tous les collaborateurs sont sensibilisés aux processus client. »

Lise SAUVAGNAT

Directrice générale - Région Sud-Ouest



Un quartier démonstrateur de ville bas carbone et inclusive

CONSTRUCTION D'UN QUARTIER MIXTE CONFORTABLE, DYNAMIQUE ET RÉSILIENT

LYON (69) – RÉGION EST (AURA – BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ)

Leader de la décarbonation dans son secteur, Nexity met en œuvre ses expertises et savoir-faire en matière de transition écologique à Lyon dans le quartier de la Confluence, en embarquant dans le même temps une dynamique de logement abordable et de quartier vivant.

Nexity a remporté le concours mené par la métropole, la ville de Lyon et la SPL Lyon Confluence. L'opération bas carbone, sobre en énergie, économe en ressources, va au-delà des attendus du cahier des charges. Elle comprend le 1^{er} immeuble de logements « Essentiel » sans besoin de climatisation ou de chauffage, a recours aux modes constructifs béton-bois, et intègre 100% de toitures productives, 75% de pleine terre et 62 arbres plantés.

Le nouveau quartier compte 228 logements répartis en 6 bâtiments (logements sociaux, en bail réel solidaire, à prêts maîtrisés et en accession libre) et 5 bâtiments flexibles pour accueillir des équipements d'enseignement supérieur privés, culturels et sportifs ainsi que 7 cellules de commerce dans des rez-de-chaussée actifs pour bien vivre en ville.

« Avec une approche autour de la mixité des usages, notre opération de Confluence porte une ambition radicale en matière environnementale et fait de la frugalité énergétique un vecteur de pouvoir d'achat. »

Franck ATTALI

Directeur général – Région Est (AURA – Bourgogne-Franche-Comté)



SOLUTIONS MOBILISÉES

CRÉATION DE LOGEMENTS, LOCAUX D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET COMMERCES

ACCESSIBILITÉ SOCIALE AVEC UN IMMEUBLE EN BRS

RÉALISATION DU 1^{ER} IMMEUBLE ESSENTIEL, SANS BESOIN DE CHAUFFAGE NI DE CLIMATISATION

EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE



Un habitat inclusif, multigénérationnel, et bas carbone

CRÉATION D'UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE INNOVANTE, CONVIVIALE ET DURABLE

ERQUINGHEM-LYS (59) – RÉGION NORD-EST

Nexity met en œuvre son engagement en faveur du logement pour tous en réalisant une résidence intergénérationnelle alliant excellence environnementale et le vivre-ensemble tout en offrant un confort moderne et des solutions écologiques pour répondre aux défis de demain.

Nexity réalise une résidence intergénérationnelle composée de trois bâtiments regroupant 102 logements mixtes (38 en accession libre, 15 en PSLA et 49 logements sociaux HLM).

L'ensemble de la résidence favorise la cohabitation de quatre générations : étudiants, jeunes actifs, familles et personnes âgées. Le vivre-ensemble est encouragé grâce à l'accompagnement d'un animateur résidentiel et la mise en place de projets collectifs dans des locaux communs.

Au sein de l'opération, l'association Familles Solidaires va installer une colocation dédiée aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, favorisant ainsi l'inclusion et l'autonomie en milieu ordinaire. Située en rez-de-chaussée avec accès à un jardin thérapeutique, elle va accueillir 8 résidents dans un appartement de 300 m², composé de chambres individuelles et de nombreux espaces partagés. Les choix constructifs permettent de substantielles économies d'énergie et un confort thermique optimal : les façades en bois réduisent les émissions de carbone, tandis que des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques permettent une autoconsommation collective.

« Cette résidence intergénérationnelle incarne notre engagement pour un habitat inclusif et durable. Grâce à une conception écologique, à la mixité sociale et à l'inclusion des personnes fragilisées, nous créons un cadre de vie innovant et solidaire pour toutes les générations. »

Jean-Philippe JARNO

Directeur général – Région Nord-Est



SOLUTIONS MOBILISÉES

EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

MIXITÉ SOCIALE

APPROCHE MULTIGÉNÉRATIONNELLE ET INCLUSIVE

ANIMATION RÉSIDENTIELLE ET PROJETS COLLECTIFS POUR FAVORISER LES LIENS



nexity

**la vie
ensemble**

67, rue Arago
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

