

nexity



**La ville de demain
commence
aujourd'hui**

L'Essentiel de nos innovations
opérationnelles

Sommaire

- 04** Nos engagements durables
- 06** Des procédés constructifs industrialisés
- 09** Des matériaux et équipements décarbonés
- 10** Des bâtiments flexibles
- 11** La préservation de la ressource en eau
- 12** Le déploiement des énergies renouvelables
- 14** Des dispositifs clients adaptés à vos besoins
- 15** Contacts

Chez Nexity, nous avons la conviction que l'innovation permanente et la recherche appliquée sont indispensables pour apporter des solutions concrètes adaptées au changement climatique, aux enjeux des collectivités, aux nouveaux usages et aux parcours résidentiels.

Dans nos métiers d'opérateur urbain, nous pensons la ville et réfléchissons sur le temps long. Dès lors, anticiper les seuils réglementaires, l'évolution des besoins et les modifications d'usages est une nécessité. En cohérence avec notre engagement historique pour l'accès au logement pour tous et avec notre position de leader de la décarbonation. L'innovation n'est donc pas une notion théorique : elle est au cœur de notre ADN, portée et nourrie par nos équipes, et toujours au service de nos clients.



◀ **Véronique Bédague**
Présidente-Directrice
générale de Nexity



En agissant à toutes les étapes du parcours résidentiel et dans tous les territoires, nous poursuivons notre engagement aux côtés des collectivités et des bailleurs sociaux pour répondre à l'urgence du logement pour tous.



Pour relever le double défi du vivre-ensemble et de la transition environnementale, les bailleurs sociaux sont en première ligne et portent résolument des approches innovantes. Depuis 20 ans, nous agissons en partenaire engagé sur l'ensemble du territoire à travers les opérations immobilières que nous travaillons avec vous. Qu'il s'agisse de matériaux et modes constructifs pour s'adapter au changement climatique, de flexibilité et d'évolutivité pour anticiper les bâtiments de demain, de gestion intelligente pour préserver les ressources ou de recours aux énergies durables pour soutenir la transition écologique, nous pouvons vous proposer une palette d'innovations opérationnelles.

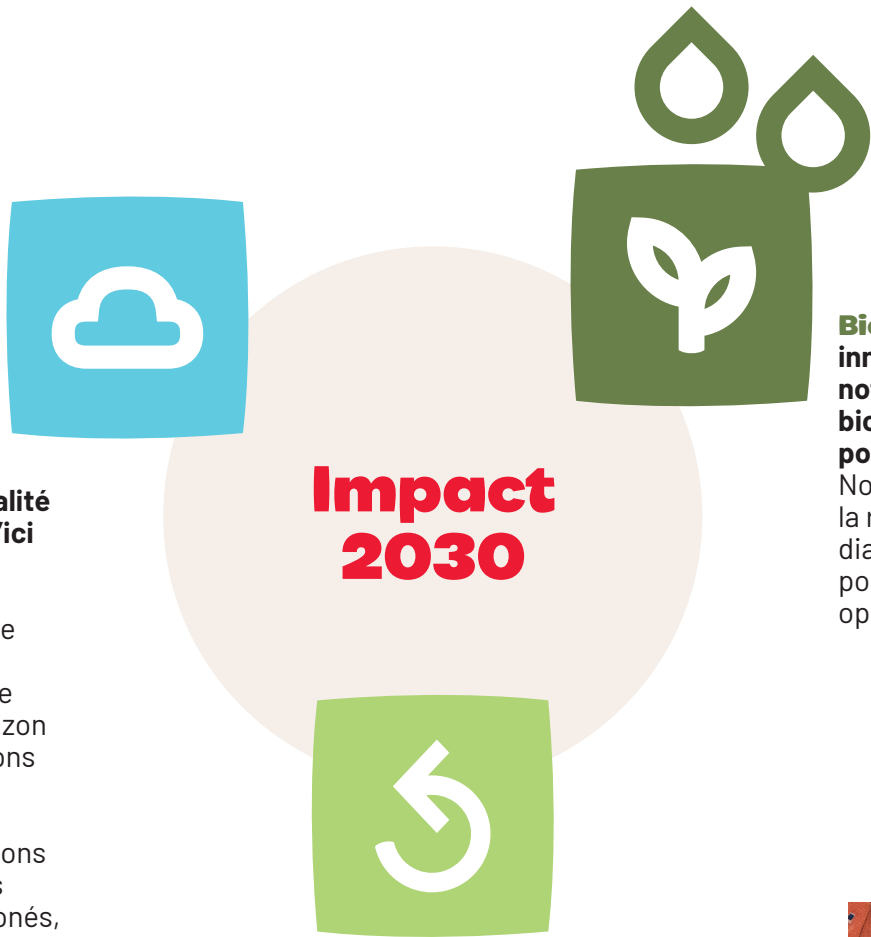
À vos côtés, c'est ainsi que nous contribuons à réinventer des villes qui aiment la vie, plus résilientes, plus accueillantes et abordables, plus inclusives aussi. Car « Faire la ville », c'est aussi favoriser la mixité, et refuser l'exclusion ou le risque de fracture urbaine pour permettre la vie ensemble. En agissant à toutes les étapes du parcours résidentiel et dans tous les territoires, nous poursuivons notre engagement aux côtés des collectivités et des bailleurs sociaux pour répondre à l'urgence du logement pour tous.



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

Pour limiter notre impact sur l'ensemble de notre chaîne de valeur et accélérer la transition environnementale de la ville, nous voulons être leader de la régénération urbaine.

Pour y parvenir, nous avons construit une stratégie environnementale ambitieuse. Rehaussée en 2022 pour le carbone et la biodiversité, elle a été revue en 2024 pour donner naissance à notre plan de transition baptisé « Impact 2030 ». Avec des objectifs à l'horizon 2030, il intègre les enjeux d'adaptation, d'eau, de sobriété et de circularité.



Changement climatique : contribuer à la neutralité carbone planétaire d'ici 2050.
En cohérence avec la validation SBTi alignée 1,5 °C en juillet 2023 de notre trajectoire de décarbonation à l'horizon 2030, nous développons les performances énergétiques des bâtiments, nous mettons en place des vecteurs énergétiques décarbonés, nous augmentons la part de réhabilitation et le recours aux nouveaux produits bas carbone.

Biodiversité et eau : innover pour diminuer notre empreinte biodiversité et eau, et pour végétaliser.
Notre plan prévoit la réalisation d'un diagnostic écologique pour 100 % de nos opérations à enjeux.

Sobriété et circularité : travailler la ville circulaire et la sobriété en préservant les ressources.
Notre objectif est ambitieux : nous visons 20% de régénération urbaine d'ici à 2030. En 2024, 10% de nos dépôts de permis de construire concernent des opérations de réhabilitation.

• **Le logement pour tous au cœur de toutes nos actions**

Depuis 20 ans, Nexity se positionne comme le premier partenaire des bailleurs sociaux et acteurs du logement intermédiaire : nous mettons nos expertises au service de vos démarches d'expérimentation et d'innovation.

Nous mobilisons l'ensemble des dispositifs existants pour accompagner tous les parcours : logements sociaux et très sociaux, logements thématiques sociaux, logements intermédiaires pour les classes moyennes, bail réel solidaire (BRS), logements à prix maîtrisés, usufruit locatif social, accession en TVA réduite...

Nexity concilie également ses objectifs de régénération urbaine et d'accès au logement en accompagnant les collectivités locales et les bailleurs sociaux dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU.



65%

des réservations de logements sont destinées à des **ménages sous conditions de ressources**, soit près de 8.800 lots.

45%

des réservations de logements sont des **ventes en bloc de logements sociaux**, soit la part la plus haute jamais enregistrée.

50%

de nos clients **primo-accédants** achètent dans les zones ANRU



● **Des procédés constructifs industrialisés...**

...pour réduire l'impact carbone, les délais d'opération et les nuisances de chantier.
Leader de la décarbonation du secteur et pionner de la construction hors site avec le produit Ywood, Nexity poursuit le déploiement de procédés constructifs industrialisés, en s'appuyant notamment sur des partenaires stratégiques nationaux reconnus et capables de l'accompagner sur l'ensemble du territoire.

Nexity Ywood

— Quoi
En 2009, nous lançons **notre produit Ywood**, basé sur un **mode constructif léger 2D mixant bois et béton** et permettant une réduction de 25% des émissions de CO₂ sur les matériaux et de 83% sur l'énergie par rapport à un immeuble classique en béton.

— Comment
Conçu d'abord pour des bâtiments tertiaires, le concept a été décliné et déployé sur nos opérations résidentielles à partir de 2012. Il repose sur une préfabrication en atelier de façades bois intégrant menuiseries et parements, assemblées sur site autour d'un noyau béton.
Il est compatible pour des bâtiments jusqu'à R+3, avec des performances RE2020 seuil 2031, BBCA et biosourcé niveau 1, voire 2.

2D hors site bois

— Quoi
Avec **Maître Cube**, leader de la construction bois en France, nous avons l'ambition de réaliser une partie de notre **production de logements hors site**, correspondant à environ 500 lots chaque année d'ici 2028 (30.000 m²/an). En ligne avec la stratégie de Nexity, ce partenariat anticipe les seuils 2028 et 2031 de la RE2020 et garantit une part de production élevée de logements bas carbone dans le Groupe.

— Comment
Le recours à un mode constructif hors site 2D bois, et l'implication de Maître Cube dès la phase de conception, améliore l'efficacité opérationnelle des opérations en termes de qualité de conception, de réalisation et d'usages des bâtiments, mais aussi de réduction des délais de chantier et des nuisances pour les riverains.
Il participe également à la maîtrise du coût de revient des logements et renforce notre capacité à toujours produire du logement de qualité et abordable à l'attention de nos clients.

La production de logements hors site de Nexity



Pour un immeuble de 20 à 30 logements, la préfabrication hors site permet de livrer un bâtiment en 10 mois, avec un clos et couvert réalisé en 6 semaines, tout en réduisant les nuisances, les déchets et l'emprise du chantier.



2.947

logements livrés depuis 2012

883

logements en cours de travaux

538

logements en livraison 2025

Opération en hors site ▶
Bondoufle (91)

Opération en hors site à forte ambition environnementale (cahier des charges exigeant de Grand Paris Aménagement) et délai de lancement de travaux imposé

- ▶ 5 bâtiments collectifs (112 logements) en YWOOD Résidentiel bois adaptés au contexte local
- ▶ Un parking silo de 177 places
- ▶ **Architecte** : Moon architecture.
- ▶ **Projet en co-promotion** : Nexity-GPA.
- ▶ **Bailleur** : Ségens



Parkings silos 2D

— Quoi

Avec Briand, leader de la construction de parkings silo (PSLV) en France, nous voulons maîtriser la construction de **parkings silos standardisés**, avec un principe d'adaptabilité aux contraintes locales.

— Comment

Ce procédé de conception/réalisation comporte de nombreux avantages :

- ▶ **Limitation des impacts environnementaux** grâce à la maîtrise du mix matériaux,
- ▶ **Gain de temps** pour la phase chantier grâce au procédé constructif 2D
- ▶ **Personnalisation** grâce à un configurateur de parkings silos sur-mesure exclusif (Nexity-Briand) pour s'intégrer parfaitement dans le projet global et répondre aux exigences locales
- ▶ **Réversibilité** du parking silo pour anticiper des futures transformations d'usage

Centre d'hébergement d'urgence ▼

Périgueux (24)

Montage original en partenariat public – privé solidaire et hors site 3D

À la place de 10 mobils-homes et 5 chalets vieillissants et mal isolés, réalisation du nouveau centre d'hébergement avec une solution modulaire hors site 3D, des containers maritimes.

- ▶ 2 bâtiments (46 logements et 62 hébergés)
- ▶ 51 containers derniers voyages transformés en usine puis installés et assemblés sur site : isolation projetée sur le container, doublage en BA 25 pour plus de rigidité, coulage de chapes, montage sanitaire, vêtue d'habillage
- ▶ **Foncier** : Ville de Périgueux
- ▶ **Financement** : Préfecture de la Dordogne
- ▶ **Bailleur** : DomoFrance
- ▶ **Gestionnaire/exploitant** : Halte 24
- ▶ **AMO** : Soletdev
- ▶ **Modulaire 3D** : B3 Ecodesign
- ▶ **Architecte** : Moon Architecture
- ▶ **Promoteur** : Nexity



Un choix de matériaux et d'équipements pour décarboner la production

L'engagement bas carbone de Nexity s'appuie sur une stratégie technique intégrée axée sur l'optimisation des achats et la performance opérationnelle, et portée par la Direction de la Construction. Sur la base d'une conception raisonnée, nous agissons simultanément sur les niveaux de performances des matériaux/ équipements techniques.

— Quoi

Pour toutes les familles de corps d'état, nous proposons des solutions concrètes parmi les meilleures du marché, accompagnées de fiches environnementales FDES (produits) et PEP (équipements).

- ▶ le clos et couvert (éléments préfabriqués, béton bas carbone, ossature bois, enduits, produits de couverture et d'étanchéité, menuiseries extérieures certifiées et vitrages bas carbone, les isolants biosourcés, etc.),
- ▶ les équipements techniques (équipements sanitaires, appareillages électriques, pompes à chaleur, ballons thermodynamiques, émetteurs de chauffage, etc.),
- ▶ l'aménagement intérieur (cloisons à base de plâtre recyclé),
- ▶ les revêtements intérieurs (revêtements de sols à base de bois, sols PVC recyclé et peinture bas carbone).

— Comment

Pour sécuriser en amont le choix de produits et équipements bas carbone à coûts maîtrisés dans nos bâtiments, chaque option est évaluée dès la conception avec des outils d'aide à la décision :

- ▶ Carbone 20 (outil interne via notre nouvelle plateforme VizCab) pour le bâtiment.
- ▶ Urban Print (Efficacy) pour l'aménagement.

Nos équipes opérationnelles (développement, program-me, technique) sont toutes formées à cette démarche d'optimisation qui nous permet de satisfaire à nos engagements (seuils 2025/2028, voire 2031, label BBCCA, label biosourcé, etc.) vis-à-vis de nos clients tout en réduisant leur facture énergétique.

L'immeuble HOST ▶

Lyon Confluence (69)

Concept innovant et pionnier qui permet d'assurer une régulation thermique naturelle sans besoin de chauffage et de climatisation (température intérieure comprise entre 22°C et 26°C), réduire la consommation d'énergie et préserver ainsi le pouvoir d'achat des occupants.



- ▶ 24 logements en R+6 dont 23 en BRS pour la Foncière Solidaire du Grand Lyon – Architecte : Baumschlager Eberle Architekten – Livraison : 1er trimestre 2026
- ▶ Principe constructif et matériaux d'origine naturelle et locale à très forte inertie pour stocker la chaleur en hiver ou la fraîcheur de la nuit en été
- ▶ Présence de grandes ouvertures pour minimiser les besoins en éclairage et maximiser les apports solaires en période hivernale
- ▶ Ouvrants de ventilation naturelle assurant la qualité de l'air intérieur en toute saison (contrôle du taux de CO₂, de l'hygrométrie et de la température)

● **Nexity & Arkéa Flex : un partenariat pour produire des bâtiments flexibles dans le temps**

En tant qu'opérateur urbain leader en France, il nous appartient d'accompagner l'évolution des besoins en logement dans les territoires. En produisant des logements qui répondent à leur développement économique et industriel et s'adaptent au changement climatique ainsi qu'aux évolutions sociétales. Cela passe notamment par des solutions constructives flexibles et durables.

— **Quoi**
Dans la continuité du travail réalisé dans le cadre du Village des athlètes sur la modularité et la réversibilité, nous avons choisi de nouer un partenariat stratégique avec Arkéa Flex autour de l'évolutivité d'usage et la flexibilité des bâtis dans le temps.

— **Comment**
La solution technique développée par Arkéa Flex repose sur un système d'alvéoles que l'on peut combiner librement pour réduire ou agrandir le logement, alvéoles dont la conception s'effectue grâce à un configurateur alimenté par un cahier des charges programmatiques précisant les besoins (algorithme de génération de programmes).

- ▶ À l'échelle du logement, après la livraison, l'évolutivité permet d'accompagne le cycle de vie du foyer en faisant évoluer la taille du logement en fonction de ses besoins.
- ▶ À l'échelle du bâtiment, l'évolutivité rend possible le recyclage du bâti et son adaptation aux évolutions des territoires. Cela permet notamment d'éviter d'avoir à détruire un bâtiment si celui-ci n'a plus un taux d'occupation suffisant, notamment dans le cas des résidences gérées ou si sa programmation ne correspond plus à la taille des foyers et crée de la sous-occupation.

Avec les solutions techniques d'évolutivité intégrées en phase de conception, un bailleur social pourra optimiser dans le temps son taux d'occupation en limitant la sous occupation de son parc.

« **Un T5 occupé par une personne seule pourra être transformé en T3 + T2 à moindre coût, avec des travaux exclusivement en filière sèche, pouvant être réalisés facilement et en milieu occupé, améliorant ainsi l'acceptabilité des autres occupants.** »

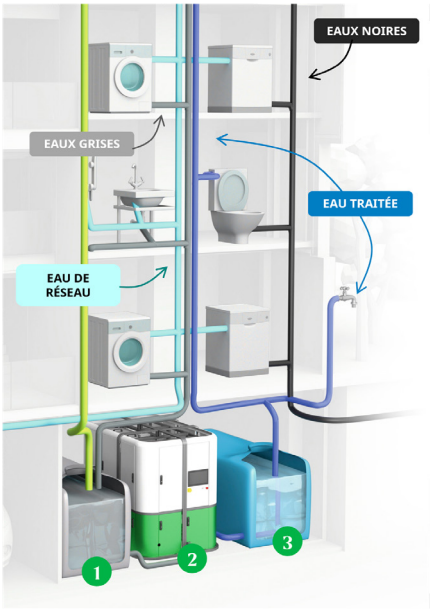
● **Nexity & Odalie : une innovation opérationnelle pour préserver la ressource en eau**

Dans le contexte de changement climatique, l'eau, à la fois contrainte et ressource, devient un enjeu majeur. De plus en plus identifiée comme une condition nécessaire à l'acte de construire par les élus, l'eau est logiquement au coeur de nos métiers d'aménageur et de promoteur.

— **Quoi**
Dans la continuité de nos engagements pour le climat, nous sommes convaincus que nous pouvons agir sur la gestion de l'eau dans nos projets immobiliers, notamment en contribuant à limiter le recours à la ressource. C'est le sens de notre association avec Odalie (alliance entre Saur et la scale-up française InovaYa) qui développe une solution innovante de réutilisation des eaux usées domestiques : l'Aquapod.

— **Comment**
L'Aquapod, une solution technique rendue possible par la parution d'un décret le 12 juillet 2024, permet de récupérer, de filtrer et de réutiliser 45% de l'eau déjà consommée. L'eau ainsi traitée se substitue à l'eau potable du réseau pour alimenter de nouveaux usages : eau des toilettes, arrosage des espaces verts ou nettoyage extérieur des parties communes. C'est donc autant d'eau potable économisée !

Mode de fonctionnement de l'Aquapod



- 1 Récupération et stockage**
eaux de douches, lavabos et lave-linges.
- 2 Traitement**
grâce à 3 équipements de filtration performants
- 3 Stockage et réutilisation**
pour différents usages, tels que les sanitaires, les arrosages des espaces verts ou le nettoyage des espaces extérieurs.

Collectivités	Résidents	Bailleurs
▶ Des constructions moins impactantes sur la ressource en eau du territoire ▶ Des bâtiments producteurs d'eau pour la commune ▶ Le maintien des îlots de fraîcheur même en période de sécheresse	▶ Une économie sur les dépenses en eau (20% en moyenne) ▶ Des espaces verts irrigués toute l'année ▶ Une contribution à un mode de vie plus durable	▶ Différenciation pour favoriser l'acquisition de nouveaux fonciers ▶ Levier efficace pour encadrer la hausse des prix de l'eau ▶ Des bâtiments plus durables face aux risques de sinistralité (fissures dues aux sécheresses des sols)

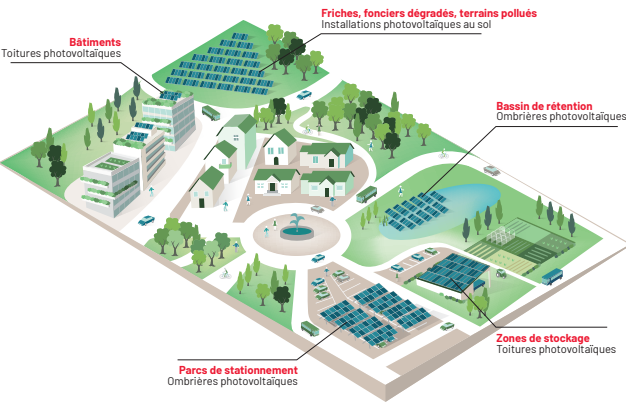
● **Nexity Solaire, notre expertise dédiée au déploiement du photovoltaïque**

Notre ambition est d’accompagner le déploiement des énergies renouvelables dans les territoires via la valorisation de fonciers non-constructibles favorables à l’implantation de dispositifs photovoltaïques, comme le prévoit la loi APER de mars 2023. Avec à la clé, deux bénéfices pour les propriétaires publics comme privés : tendre à l’autoconsommation énergétique et générer des revenus complémentaires.

— **Quoi**
Les installations déployées par Nexity Solaire prennent la forme de **fermes photovoltaïques, de panneaux en toiture ou sur ombrières de parking** pour produire de l’énergie verte partout où le Groupe est présent en France.

— **Comment**
Cette entité s’appuie sur le savoir-faire d’aménagement de Nexity, via notamment le maillage et la fine connaissance des territoires de ses implantations locales, pour identifier et valoriser les sites les plus propices.

Types d’installations photovoltaïques proposés et pilotés par Nexity solaire



Modalité d’installation en toiture

- 1** Mise à disposition de la toiture via un bail emphytéotique
- 2** Prise en charge par Nexity Solaire de l’ensemble des investissements liés au projet
- 3** Versement d’un loyer annuel à la copropriété par Nexity Solaire pour la mise à disposition de la toiture pendant 30 ans.

En savoir plus sur Nexity Solaire



● **Nexity Chaleur pour déployer le recours à la géothermie**

En France, où 98% du territoire est adapté à sa production, la géothermie est une solution énergétique locale et performante pour le chauffage et la climatisation des bâtiments. Elle permet notamment une baisse très importante des consommations électriques et donc de la facture d’énergie, ainsi qu’une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre apportant une vraie réponse à la question de notre dépendance aux énergies fossiles carbonées.

— **Quoi**
Nous sommes convaincus que la géothermie est une alternative stratégique dans le cadre de la lutte contre le changement climatique. C’est pourquoi nous constituons une structure dédiée pour un **déploiement à plus grande échelle** notamment **dans nos projets résidentiels**. Pour que la géothermie puisse bénéficier à tous.

— **Comment**
Nous créons Nexity Chaleur une foncière propriétaire, financeur et installateur du réseau avec dissociation des rôles (JV = groupe Nexity 40% - Partenaire spécialiste de la géothermie 60%).
► Contrat de réseau privé entre Nexity Chaleur et Nexity promoteur qui permet le financement du réseau de chaud et/ou de froid avec revente de l’énergie.
► Le réseau demeure la propriété de Nexity Chaleur pendant une période de 12 à 20 ans selon les technologies. Nexity Chaleur loue l’installation à l’exploitant.

Les modalités avec le bailleur

- Pas de surcoût des installations de géothermie pour le bailleur grâce au recours au tiers-financement
- Installation d’une durée de vie (environ 50 ans) supérieure à celle de tous les autres dispositifs de production d’énergie
- Désignation par le bailleur de l’exploitant en charge du réseau et de la revente de l’énergie
- Propriété du dispositif de chaleur transférée au bailleur à l’issue de la durée d’amortissement

● **Des dispositifs dédiés de suivi de la satisfaction et de la qualité**

Depuis 2005, Nexity a tissé des liens de confiance avec les bailleurs sociaux. Pour continuer à nourrir ces relations de partenaires business à l'échelle nationale aussi bien que locale, nous portons une attention toute particulière à la spécificité de vos besoins et de vos process.

— Quoi
Forts de notre expertise et de la méthode appliquée à nos clients particuliers, nous avons mis en place auprès de vous un dispositif d'écoute pour mesurer votre niveau de satisfaction à chacun des moments clés du parcours.
De la même manière, grâce à des ateliers innovants de co-construction organisés avec certains de nos bailleurs partenaires, nous avons formalisé un référentiel de livraison dédié qui tient compte de vos process.

14

— Comment
Le dispositif « Client Smile » permet de piloter la relation entre Nexity et ses clients bailleurs sociaux dans la durée, pour garantir un bon niveau de satisfaction.
Nous vous interrogeons sur votre niveau de satisfaction aux 6 étapes clés du parcours : réservation • signature notaire • logement témoin • livraison • livraison + 4 mois • livraison + 12 mois.

Nous avons également mis en place un référentiel qualité centré sur la livraison, couvrant la période allant de la livraison -7 mois à la livraison +12 mois. Au-delà de la qualité intrinsèque de la livraison, ce référentiel vise à :
▶ optimiser l'efficacité opérationnelle à chaque étape du parcours,
▶ renforcer la collaboration entre nos équipes opérationnelles et les vôtres,
▶ garantir un niveau de satisfaction à la hauteur de vos attentes.



*CSAT : score de satisfaction client qui mesure le degré de satisfaction d'un client concernant un produit ou un service d'une entreprise
**NPS : net promoteur score, indicateur qui mesure la propension des clients à recommander une entreprise / marque / produit

● **Contacts**

- ▶ **Fabien Weill,**
Directeur des ventes en bloc aux bailleurs sociaux
- ▶ **François Desgardin,**
Directeur de l'Innovation Groupe
- ▶ **Alain Goujon,**
Directeur de la Construction groupe

15

nexity

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

