



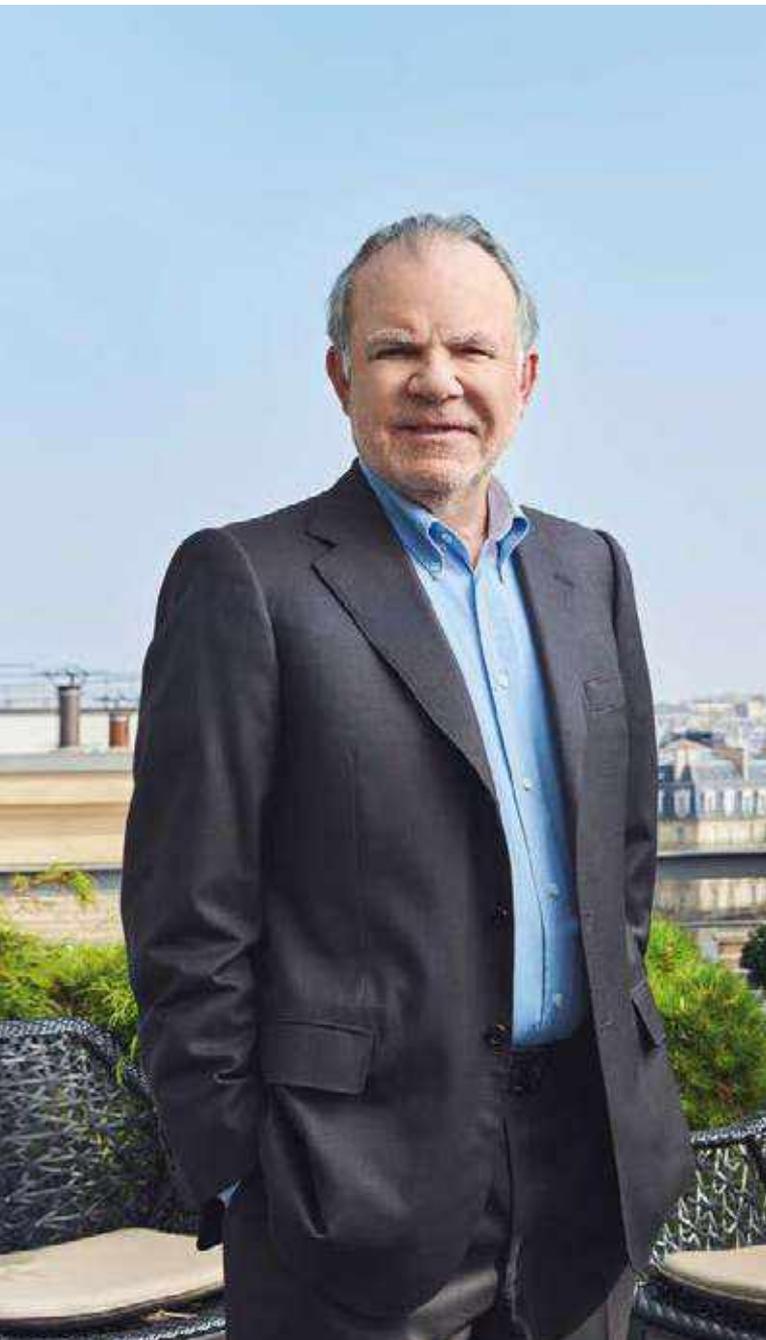
La Vie ensemble

RAPPORT D'ACTIVITÉ INTÉGRÉ 2020





01 — 03	ÉDITO D'ALAIN DININ
04 — 05	LA VIE ENSEMBLE
06 — 21	NOTRE VISION
08 — 13	S'ENGAGER
14 — 17	RESTER PROCHES
18 — 21	JOUER COLLECTIF
22 — 43	NOS ATOUTS
24 — 25	RÉPONDRE AUX TENDANCES
26 — 29	AVEC DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES CLAIRES
30 — 31	EN CONFIRMANT NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES
32 — 33	CHIFFRES CLÉS
34 — 35	CRÉATION DE VALEUR
36 — 37	GESTION DES RISQUES
38 — 43	GOUVERNANCE
44 — 63	NOS SOLUTIONS
46 — 51	VISER LA VILLE BAS CARBONE
52 — 57	VISER LA VILLE INCLUSIVE
58 — 63	VISER LA VILLE ÉVOLUTIVE



ÉDITO

LA DURÉE DE LA PANDÉMIE, LES INCERTITUDES QU'ELLE SUSCITE ONT OBLIGÉ TOUTES LES ENTREPRISES À SE POSER LA QUESTION DE LEUR UTILITÉ SOCIALE. CHEZ NEXITY, NOUS SAVIONS QUE NOUS ÉTIONS UTILES, MAIS POUR ÊTRE DURABLES, NOUS DEVONS ALLER PLUS LOIN. NOTRE RAISON D'ÊTRE, « LA VIE ENSEMBLE », PORTE UNE VISÉE POLITIQUE AU SENS NOBLE DU TERME.



Alain Dinin

_ PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL



NEXITY A FORMULÉ EN 2020 UNE RAISON D'ÊTRE AMBITIEUSE. QUEL EN EST LE SENS ?

— Nexity agit pour la ville et pour le bien-vivre de tous. Comment alors ne pas nous préoccuper de la cité au sens large ? C'est d'autant plus vrai que dans un monde incertain, nous avons un élément qui manque aux décideurs politiques : nous avons du temps devant nous, 3 ou 4 ans pour anticiper et accompagner une société qui change. Notre endettement est contenu, nos résultats solides, y compris pour l'année 2020, et notre carnet de commandes, qui court sur plusieurs années, nous donne de la visibilité. Enfin, élément majeur, nous sommes, nous les collaboratrices et collaborateurs, le principal actionnaire de notre groupe. Leurs intérêts, ceux de l'entreprise et ceux du monde qui nous entoure sont alignés.

DE QUELLE NATURE SONT CES CHANGEMENTS ?

— Après la crise sanitaire, c'est une crise économique et sociale qui nous attend. Et pour Nexity, des risques et des opportunités. Nos métiers traditionnels, la promotion et les services, ont changé de nature. Hier, nos clients venaient faire leur choix de nos produits et de nos services. Aujourd'hui, ils veulent du sur mesure et participer en amont à leur conception. La relation client s'inverse et exige encore plus d'écoute et d'empathie. Répondre à cette mutation suppose une compréhension intime des enjeux de nos différents clients. Prenons l'exemple des collectivités locales. Hier, la demande des élus portait sur la construction de logements pour tel ou tel public. Aujourd'hui, elle s'élargit à la vie des quartiers, à la ville durable, aux questions

de rénovation énergétique ou de mixité sociale, dans un contexte budgétaire contraint. Nous pouvons concevoir avec les collectivités des solutions innovantes, adaptées, par exemple en construisant ces deux étages supplémentaires dont les loyers financeront la rénovation énergétique d'un immeuble.

APRÈS LE DÉCÈS DE JEAN-PHILIPPE RUGGIERI EN AVRIL 2020, VOUS AVEZ REPRIS LA DIRECTION GÉNÉRALE DU GROUPE.

— L'une des forces de Nexity, c'est son corps social, son collectif. C'est ce qui lui permet de ne pas être dépendante d'un seul individu. Comme d'ailleurs la mobilisation de l'équipe dirigeante, qui a été totale au moment de cette disparition brutale.

QUELLES SONT LES PERSPECTIVES POUR NEXITY ?

— Nous sommes et restons une plateforme de services immobiliers. La multiplicité de nos produits nous a toujours permis de lisser les cycles de marchés et ont forgé notre résilience. Nous continuons à construire et à gérer des lieux de vie, mais notre approche évolue. En effet, les évolutions sociétales nous incitent à un double mouvement : un recentrage sur notre cœur de compétences et la recherche de partenaires experts qui viendront associer leurs services aux lieux que nous construisons. Cela permettra de continuer à servir toutes les demandes de nos clients et d'atteindre le meilleur équilibre économique pour tous les acteurs, au service du bien-vivre et des villes. Aujourd'hui, Nexity est une entreprise en mouvement. Tout est à créer. Nous expérimentons sans cesse, par exemple, dans le coliving, la construction bois, les pensions de famille, pour trouver



des réponses nouvelles à des problématiques nouvelles. Et nous nous engageons. Logement pour tous, ville bas carbone, intégration des jeunes dans la société, accompagnement des seniors : nous sommes au rendez-vous des grands sujets sociétaux. C'est aussi le rôle d'une entreprise comme la nôtre et sa raison d'être.

« Nous sommes au rendez-vous des grands sujets sociétaux. C'est aussi le rôle d'une entreprise comme la nôtre et sa raison d'être. »



La vie *ensemble*

Les lieux ne prennent leur sens que par la vie qu'ils accueillent. Les femmes, les hommes, les enfants ont besoin d'espaces pour répondre à des aspirations essentielles : se retrouver et vivre avec les siens, étudier, travailler, grandir, vieillir, échanger, se rencontrer. Des espaces qui permettent de tisser et retisser des liens. C'est pourquoi notre raison d'être est la vie ensemble.

La vie *ensemble* nous rassemble

Que cela soit à l'échelle d'un logement, d'un immeuble, d'un bureau, d'une rue ou d'un quartier, nos services sont là pour faciliter ou faire naître cette vie ensemble. En demeurant proches de ceux qui nous ont accordé leur confiance – clients particuliers et institutionnels, chefs d'entreprises, commerçants, élus, habitants – nous avons ainsi été



confrontés à la réalité des usages, aux préoccupations du quotidien et aux aléas de la vie. Cela nous a amenés à pousser les frontières de nos métiers, à repenser notre rôle et à nous réinventer à de nombreuses reprises. De nouvelles aspirations redessinent le rapport aux autres, le rapport à l'espace, à ce qui relève de la sphère publique ou privée, professionnelle ou personnelle. Nous sommes prêts à y répondre et savons que nous nous réinventerons encore et encore.

La vie **ensemble** nous **engage**

Convaincus que l'habitat est l'un des fondements de la dignité humaine, nous sommes devenus un partenaire du logement social et nous sommes engagés pour en faciliter l'accès, quels que soient l'âge, la situation personnelle ou le parcours de vie. Au-delà du logement, tous nos métiers et tous nos lieux se retrouvent dans cette même préoccupation : donner une juste place à l'homme, en lien avec les autres, en lien avec la ville et en lien avec l'environnement. Ce n'est pas en agissant seuls que nous pourrions relever ces défis immenses. Chacun à sa place, en jouant son rôle, en apportant ses compétences et ses idées, pourra contribuer à ce qui est nécessairement un projet collectif.



La vie **ensemble** nous **inspire**

Conscients de notre responsabilité, dans les villes, les territoires et dans la société, et fidèles à notre histoire, nous plaçons notre raison d'être au cœur de notre action. Portée par les collaborateurs de l'entreprise et partagée avec nos partenaires, nous la traduisons aujourd'hui dans cinq engagements :

- Créer des lieux qui créent des liens par nos services et nos innovations ;
- Rester toujours plus proches de nos clients ;
- Unir nos forces face au défi environnemental ;
- Participer avec nos partenaires à une société plus solidaire ;
- Mettre notre culture commune au service de chacun.

Pour changer **la vie**
en ville, pour
tous et pour chacun, nous
nous **engageons**.

Pour la **société**,
pour les **territoires**,
pour **l'environnement**.

Nous sommes un acteur
proche
de ses clients,
attaché depuis toujours à
la **relation humaine**.

Et pour agir efficacement,
nous travaillons avec des
partenaires de référence
et avec un **collectif**
passionné et soudé, celui
que forment
les **collaboratrices**
et **collaborateurs Nexity**.

Notre Vision





Véronique Bédague

— DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE

« La crise nous a donné raison, en accélérant certaines tendances qui étaient déjà présentes et pour lesquelles nous avons déjà des réponses. »

COMMENT NEXITY A-T-IL FAIT FACE À CETTE ANNÉE PARTICULIÈRE ?

— **V.B.** Dès les premiers jours de la crise sanitaire, le Groupe a démontré qu'il était un corps social vivant. Chacun était au rendez-vous pour atténuer au maximum les effets de la crise et tout le monde s'est battu à la réouverture des chantiers, pour rattraper au mieux le retard pris. Le sens de la responsabilité des collaborateurs, leur attachement à l'entreprise se sont exprimés tout au long de l'année. Et nous n'avons pas ménagé nos efforts, à chaque confinement, pour préserver le lien avec les équipes.

Nos résultats montrent que cette mobilisation a porté ses fruits : dans une année où la crise du bureau atteint son pic, Nexity a enregistré des niveaux de commercialisation historiques.

— **J.C.** En effet, la mobilisation exceptionnelle des équipes, dans les métiers comme dans les fonctions support, a produit des performances financières et commerciales remarquables, compte tenu du contexte, qui est tout de même celui de la plus forte récession que nous ayons connue depuis la Seconde Guerre mondiale. Nous avons abordé 2020 avec un plan de croissance de 10 % par an et une grande ambition pour chacun de nos métiers. Cette feuille de route a été perturbée mais l'ambition est intacte et notre capacité à écrire une nouvelle page de notre histoire est inchangée.

LA PANDÉMIE N'A DONC PAS CONDUIT À UNE RÉVISION DE LA STRATÉGIE ?

— **V.B.** Au contraire, elle nous a donné raison, en accélérant certaines tendances qui étaient déjà présentes et pour lesquelles nous avons déjà des réponses. Ainsi l'obligation, pour ceux qui le pouvaient, de télétravailler a mis en évidence encore davantage la dimension sociale du bureau. Celui-ci sera de plus en plus un lieu où l'on « fait société », où l'on est créatif parce que l'on est ensemble. Autre tendance : la vitalité des villes moyennes, des périphéries, qui attirent de plus en plus d'habitants. Ou encore, dans le logement, le souhait de disposer d'espaces extérieurs et/ou d'espaces partagés, de pouvoir moduler l'aménagement en fonction des activités de chacun et des nouveaux impératifs de télétravail.

— **J.C.** Pour analyser la résistance de Nexity au choc, la Direction générale a procédé courant 2020 à une revue stratégique, examinant nos métiers et marchés. Ces travaux, auxquels le Conseil d'administration a été très étroitement associé, ont montré que notre modèle de plateforme de services est résilient. Toutefois, si tous nos métiers restent valides, certains sont moins pertinents au regard de notre modèle. C'est le cas par exemple de l'exploitation des résidences

seniors des services associés. Dans un objectif de recentrage de Nexity sur ses métiers et pour permettre la valorisation et la croissance organique de notre plateforme de services, nous avons donc décidé de nous concentrer, sur ce marché, sur notre métier de promoteur.

C'est pourquoi nous avons décidé de trouver un partenaire à même de soutenir la croissance d'Ægide-Domitys et de garantir l'excellence opérationnelle de ses résidences seniors.

LA CRISE A CRÉÉ OU ACCÉLÉRÉ CERTAINES TENDANCES, COMMENT LES ACCOMPAGNEZ-VOUS ?

— **V.B.** On voit bien que l'immobilier d'entreprise doit aujourd'hui venir soutenir et cristalliser la transformation des organisations. Or, nous nous intéressons depuis longtemps non seulement aux investisseurs qui achètent nos bâtiments mais aussi aux utilisateurs et à leurs besoins. Nous sommes donc en mesure de répondre à leurs nouvelles attentes, qui ne portent plus sur des mètres carrés mais sur la façon dont ces espaces peuvent être aménagés et utilisés de façon intelligente. Notre partenariat avec The Boson Project s'inscrit dans cette logique. J'évoquais l'intérêt des Français pour les villes moyennes et pour la convivialité des centres-villes. L'exemple de ce que nous faisons Porte de Montreuil le démontre, nous avons des solutions pour intervenir en tant qu'ensemblier urbain, réintégrer de la mixité, des commerces en bas d'immeuble, faire vivre des places. Dans le logement, notre approche a également une vraie pertinence à l'heure où les investisseurs institutionnels reviennent sur ce marché. Non seulement nous avons l'expertise nécessaire pour

répondre à leurs exigences en matière de RSE mais nous sommes aussi en mesure, grâce à notre plateforme de services, de les décharger entièrement de la gestion courante des immeubles qu'ils achèteront.

— **J.C.** Ce retour des investisseurs institutionnels n'est pas simplement conjoncturel. Il va durer et nous sommes parmi les opérateurs les mieux placés pour capter cette demande, dans une logique de partenariat de long terme. Autre tendance de fond : la demande en faveur de l'immobilier durable et de la ville bas carbone s'est encore accélérée et cela percuta nos produits. Nous avons une longueur d'avance sur ces sujets – notre première place dans trois catégories sur quatre du classement BBCA des maîtres d'ouvrage bas carbone immobiliers français le montre et nous allons encore renforcer nos efforts en investissant dans l'innovation durable. Je note aussi que la croissance de l'immobilier géré joue en notre faveur : c'est un métier dans lequel nous sommes très bien positionnés, à travers Studéa, pour le logement étudiant, Domitys, pour les résidences seniors, ou de nouvelles offres de coworking ou de coliving. Enfin, l'évolution des territoires, avec un renouvellement important des équipes municipales, une pression accrue sur les finances des collectivités locales, un désengagement de l'État sur la question du logement et un intérêt nouveau pour la rénovation et la réhabilitation du bâti existant, fait de nous un interlocuteur de poids car nous avons des solutions, urbaines et financières, pour accompagner ces mutations.

« Nexity sort de cette crise avec une ambition intacte et de vraies capacités de croissance. »



Julien Carmona

— DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ





S'ENGAGER

POUR LA SOCIÉTÉ

NEXITY A RÉPONDU À LA CRISE SANITAIRE PAR DES ACTIONS DE SOLIDARITÉ, SANS SACRIFIER SES ENGAGEMENTS DE LONG TERME. UN ÉLAN AUQUEL S'EST PLEINEMENT ASSOCIÉE SA FONDATION D'ENTREPRISE.

La crise sanitaire de la Covid-19 a aggravé certaines situations d'inégalité ou de précarité. Acteur de la cité, Nexity a mobilisé des ressources exceptionnelles et dégagé 3 millions d'euros complémentaires à ses actions. Ce financement est allé aux hôpitaux, principalement dans deux territoires particulièrement touchés, la Seine-Saint-Denis et le Grand-Est, à des dons au Secours populaire et au Samusocial de Paris et à trois associations, Agir pour la santé des femmes, la Fondation des femmes, et la Fédération Solidarité Femmes. Au-delà de cette aide d'urgence, le Groupe s'est engagé durablement aux côtés des soignants de l'AP-HP, en leur proposant des conditions privilégiées de

tarifs et de services, intégrées à la plateforme Hoptisoins, lancée en mars 2020 par l'AP-HP pour faciliter le quotidien des soignants. Domitys, filiale de Nexity, a, quant à elle, mis en place une offre de séjour temporaire pour accueillir et protéger pendant la crise sanitaire les personnes âgées isolées et vulnérables.

3 millions d'euros

mobilisés par le Groupe au bénéfice des associations d'aide aux personnes sans abri et des fonds de soutien aux personnels soignants pendant la crise sanitaire





Soutien d'urgence...

La Fondation Nexity s'est également mobilisée dès le premier confinement en débloquent un fonds d'urgence de 113.000 euros au profit de l'aide alimentaire et en effectuant des dotations à 11 associations partenaires. Lors du second confinement, elle a mobilisé un deuxième fonds d'urgence de 100 000 euros pour aider les associations à faire face à une augmentation durable de la demande d'aide alimentaire. En fin d'année, une campagne « carte de vœux solidaire » signée par la Fondation Nexity et Nexity a également été lancée au profit d'Emmaüs. Son principe : la diffusion d'une carte de vœux vidéo sur les réseaux sociaux, que les collaborateurs et partenaires étaient invités à relayer. La vidéo, qui reprenait les actions solidaires de Nexity en 2020, a enregistré plus de 150.000 vues, ce qui a permis de faire un don de 37.000 euros à Emmaüs Solidarité pour humaniser l'hébergement temporaire des personnes mises à l'abri.

...et actions de long terme

La pandémie n'a pas empêché Nexity de poursuivre et renforcer ses engagements de long terme. Il a par exemple reconduit pour deux ans, en juin 2020, son partenariat avec Habitat et Humanisme.

Notre tissu de sous-traitants avait besoin d'être accompagné.

80% des 4.700 entreprises du bâtiment avec lesquelles nous travaillons chaque année sont des PME ou des TPE. Pour protéger ce fragile écosystème, Nexity a signé en juin 2020 une charte, s'engageant à donner à ces entreprises davantage de visibilité en termes de carnet de commandes, à prendre en charge les surcoûts liés à l'application des mesures sanitaires sur les chantiers, à réduire les délais de paiement et à accompagner ces PME/TPE dans leur croissance par du tutorat et de la formation. À Nantes par exemple, les « Matinales Partenaires » ont été lancées pour partager les dispositifs de formation proposés par le Groupe et mutualiser l'apprentissage avec les partenaires locaux.

HELEN ROMANO

Directrice générale du pôle résidentiel

Objectif des deux partenaires : bâtir ensemble une ville solidaire et inclusive, notamment en luttant contre le mal-logement.

Enfin, alors que la crise a particulièrement fragilisé les jeunes, le Groupe a pris deux initiatives importantes en leur faveur. Tout en poursuivant sa politique volontariste en matière d'alternance, avec 340 alternants accueillis en 2020, il a créé en décembre son propre CFA (centre de formation et d'apprentissage), « Les apprentis de l'immobilier », avec l'objectif d'accueillir les premières promotions, deux classes de 20 apprentis, en février 2021. Et il a décidé par ailleurs, pour tous les recrutements où cette démarche serait possible, d'inclure systématiquement un jeune de moins de 26 ans dans le panel de candidats reçus par un manager Nexity pour un entretien.

POUR LES TERRITOIRES ET L'ENVIRONNEMENT

**PARTENAIRE DURABLE DES TERRITOIRES,
NEXITY LES ACCOMPAGNE DANS
LEURS MUTATIONS, EN ÉQUILIBRANT
AMBITIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES
ET ENVIRONNEMENTALES.**

Ancré dans les territoires avec environ 40 filiales en France et 400 implantations, Nexity aménage, construit et gère tous les projets dans le respect de l'histoire, de la vision et des besoins locaux, en étroite interaction avec les collectivités. Elle contribue également à la réflexion prospective sur la ville de demain et a ainsi, par exemple, co-construit en 2020 avec le Groupe La Poste et la Caisse des Dépôts et Consignations un livre blanc sur la ville digitale au service du bien commun.

Le commerce, clé de la dynamique et de l'attractivité

Après les deux confinements, le commerce, facteur d'attractivité des villes et territoires, est contraint de se réinventer. Les pratiques des consommateurs ont changé. Ils ont besoin de proximité, de convivialité, de personnalisation et de confiance. Citoyens et élus portent une attention croissante au développement

de l'économie locale grâce aux circuits courts et à la consommation durable. Nexity accompagne cette mutation en aidant les villes de toute taille à analyser la dynamique de leurs commerces. Développée avec Accessite, la filiale du Groupe gestionnaire de sites commerciaux, sa solution clés en main, « Ville Expérience Commerce » aide les collectivités à remettre le commerce de proximité au cœur de leur projet de redynamisation du centre-ville et de la périphérie. À Villeurbanne (69), par exemple, Nexity et Accessite accompagnent depuis 2017 le projet de redynamisation du quartier Gratte-Ciel, alimentant la réflexion des acteurs sur des sujets concrets de logistique urbaine : organisation des livraisons, gestion des déchets ou encore conception des locaux commerciaux.

Une empreinte socio- économique positive

L'engagement du Groupe au sein des territoires s'incarne aussi dans son empreinte socio-économique et environnementale. En effet, ses activités soutiennent un tissu composé à 80 % d'entreprises locales du bâtiment, TPE ou PME. À travers sa filiale Nexity Partners, le Groupe permet en outre aux promoteurs locaux indépendants de développer leur activité et leurs projets. Quant à l'intégration de clauses d'insertion sociale, elle contribue à l'emploi local : en 2020, 10 % des chantiers lancés ou validés par le Groupe étaient concernés par ces clauses.





Nexity n° 1
au palmarès de
l'Association pour
le développement
du Bâtiment
Bas Carbone

N° 1 en nombre
d'opérations engagées
en 2020

N° 1 en nombre
d'opérations engagées
depuis 2016

N° 1 en production
de m² engagée en 2020

Leader de la construction bas carbone et engagé pour le climat

Enfin, l'engagement de Nexity pour une ville bas carbone, inclusive et résiliente se traduit de façon très concrète dans toutes les dimensions de son activité. Depuis 2014, Nexity s'est doté d'une charte Chantier Éco-responsable commune à toutes ses opérations de construction de logements neufs. Nexity participe régulièrement à des opérations pilotes autour du réemploi et du recyclage des matériaux de construction, dans une optique d'économie circulaire. Début 2021, sa position de leader de l'immobilier bas carbone a été confortée par une première place au classement BBKA des maîtres d'ouvrage bas carbone immobiliers français. Nexity a par ailleurs rehaussé son niveau d'ambition, en lançant une démarche de certification SBT (Science Based Targets) de sa trajectoire climat et en se fixant un objectif de 100 % de végétalisation de l'ensemble de ses opérations, avec une perspective de préservation de la biodiversité.

Notre modèle de plateforme
de services est un puissant levier
pour atteindre nos ambitions bas
carbone ce qui nous permet
de réduire notre empreinte sur
l'ensemble de la chaîne de valeur.

VÉRONIQUE BÉDAGUE
Directrice générale déléguée





RESTER PROCHES

PAR LES SERVICES

**ÊTRE PROCHE FAIT PARTIE DE L'ADN DE NEXITY.
CELA S'INCARNE DANS DES SERVICES CONÇUS ET DÉVELOPPÉS
AU PLUS PRÈS DE LA RÉALITÉ DES PARCOURS DE VIE
ET DES BESOINS DE CHAQUE CLIENT.**

Groupe intégré, Nexity a développé un modèle unique de plateforme de services. En plaçant chacun de ses clients au centre d'une relation durable d'écoute et de proximité, cette approche lui permet de proposer à ses clients particuliers, à chaque étape de leur parcours de vie, des solutions et des services qui correspondent à l'évolution de leurs besoins et de leurs usages. Cette démarche d'écoute vaut aussi pour ses grands clients investisseurs institutionnels et collectivités.

Maintenir le contact

Premier partenaire privé du logement social en France, Nexity est actif partout en France dans les zones ANRU et les quartiers prioritaires de la politique de la ville, avec des programmes qui réintroduisent de la mixité grâce à des logements en accession. Le Groupe est également présent sur les autres maillons du parcours résidentiel, avec des réponses adaptées à différents publics : pensions de famille, résidences



63%

des salariés souhaitent travailler la majorité de leur temps au bureau (7^e baromètre Paris Workplace, réalisé en partenariat avec l'Ifop).

intergénérationnelles, logements pour étudiants ou jeunes actifs, résidences gérées pour les seniors. La relation de proximité avec tous ces publics a été maintenue pendant le confinement. Les équipes de terrain sont restées en contact avec les clients grâce aux outils digitaux et, lors du déconfinement, tous les moyens ont été déployés pour qu'elles puissent reprendre au plus vite les visites et les signatures de baux ou d'acquisitions. Dès le 18 mai, 100 % des agences avaient ainsi rouvert leurs portes, dans le respect des consignes sanitaires.

À toutes les étapes du parcours de vie

Acteur engagé auprès des étudiants, Nexity leur apporte, à travers les résidences Nexity Studéa, bien plus qu'un logement, des solutions pour répondre aux différentes problématiques qu'ils rencontrent. Cela se traduit par des offres proposées en partenariat, au plus près de la réalité de

la vie étudiante : caution solidaire avec Garant me, simulateur d'aide financière avec Wizbii Money, recherche d'un job étudiant avec Wizbii Jobs ou encore soutien psychologique avec Apsytude. Et par une démarche d'animation qui fait des résidences de véritables lieux de vie. 80 résidences Nexity Studéa Friendly Place ont ainsi proposé cette année des animations (ateliers de cuisine, programme de sport, mood party) en visioconférence. À travers le groupe Ægide-Domitys depuis de nombreuses années, Nexity offre également des solutions de logement adaptées aux besoins des seniors. Dans le contexte de la Covid-19, les équipes Domitys se sont mobilisées, mettant à disposition 200 logements pour permettre à des seniors particulièrement isolés de s'installer temporairement dans une résidence sécurisée et confortable.

À l'écoute des préoccupations des grands investisseurs

Les investisseurs institutionnels sont de plus en plus attentifs aux performances énergétiques de leur portefeuille immobilier. Pour répondre à cette préoccupation, Nexity a signé en 2020 avec l'un de ses partenaires historiques, La Française Real Estate Managers (REM), et Deepki un partenariat tripartite qui va permettre de collecter et de suivre les données énergétiques des immeubles concernant le portefeuille de 234 actifs de La Française REM.

Pour aider nos clients entreprises à reprendre rapidement leur activité lors du déconfinement et à accueillir leurs équipes dans les meilleures conditions de sécurité sanitaire, nous avons lancé en juin 2020 l'offre Flash Care. Ce service d'audit capitalise sur l'expertise acquise par Nexity Entreprises dans les plans de reprise d'activité post-Covid sur plus de 1.000 sites. Nos clients peuvent ainsi faire le point sur leurs enjeux, être sécurisés sur la conformité de leurs espaces et accompagner leurs collaborateurs dans l'adaptation des modes de travail et des espaces aux nouvelles règles sanitaires.

JEAN-CLAUDE BASSIEN,
Directeur général de Nexity Entreprises



PAR LE DIGITAL

EN ACCÉLÉRANT LA DIGITALISATION, LA CRISE SANITAIRE A PARADOXALEMENT RENFORCÉ LES ÉCHANGES ENTRE NEXITY ET SES CLIENTS. UNE TENDANCE PÉRENNE, QUI PERMET AU GROUPE D'ENRICHIR ENCORE SES SERVICES.



Les outils digitaux étaient déjà largement présents dans les métiers de Nexity, ils se sont imposés avec force pendant le premier confinement du printemps 2020, à toutes les étapes d'un parcours client devenu 100% digital. Depuis les contrats de réservation jusqu'aux signatures digitales avec les notaires, l'ensemble des opérations ont été effectuées en ligne. Pour leur permettre de réaliser avec aisance les entretiens à distance avec leurs clients et prospects, les équipes commerciales du pôle résidentiel ont été formées à la visioconférence. Très utilisé pendant cette période, le configurateur de logement neuf Inside a été rénové et enrichi, avec la start-up française Realiz3D, de façon à proposer des visites encore plus immersives. Grâce à une technologie 3D temps réel, les clients peuvent désormais se projeter en parcourant un véritable double numérique de leur futur appartement. Une fois la réservation effectuée, ils peuvent personnaliser leur bien en choisissant carrelages, sols, coloris de peinture, équipements de la salle de bains, et voir le résultat en temps réel. La crise a ainsi permis de tisser des liens particuliers avec des clients disponibles, confinés chez eux, prenant le temps, depuis leur canapé, de se projeter dans leur futur logement. De nouvelles habitudes digitales ont été prises, qui vont perdurer.





Plus de 1.000

cagnottes ouvertes pendant la durée de la campagne

Services à domicile

La domotique est aussi une autre façon pour Nexity de garder un lien permanent avec ses clients en proposant des fonctionnalités simples d'utilisation et financièrement abordables. Nexity a renforcé en 2020 les prestations de son application Eugénie pour le logement connecté, qui permet de configurer équipements et pièces du logement en fonction de différents scénarios de vie. Depuis juillet 2020, la qualité de l'air intérieur et extérieur est systématiquement intégrée à la plateforme pour tous les nouveaux permis de construire. D'autres fonctionnalités ont été ajoutées pour le logement des seniors, avec des options adaptées à leurs besoins, notamment des chemins lumineux pour éviter les chutes nocturnes.

Notre concept de cagnotte est un tremplin pour l'accession.

Face au durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier dans le contexte de la crise sanitaire, un nombre croissant de ménages rencontre des difficultés pour rassembler un apport suffisant. Pour aider ces clients, et notamment les primo-accédants, à financer leur projet immobilier, Nexity a lancé en septembre 2020 sa cagnotte immobilière. Son principe ? l'ouverture d'une cagnotte en ligne que le client partage avec ses proches. Dès que la collecte dépasse 1.000 euros, Nexity double cet apport jusqu'à 6.000 euros, en fonction de la typologie de bien acheté.

JEAN BENUCCI

Directeur général du pôle résidentiel





JOUER COLLECTIF

AVEC NOTRE ÉCOSYSTÈME

**POUR NEXITY, LE PARTENARIAT EST UNE ÉVIDENCE.
POUR ATTEINDRE SES OBJECTIFS RSE ET CONTRIBUER À FAIRE
PROGRESSER LA SOCIÉTÉ, LE GROUPE S'ALLIE
AVEC DES OPÉRATEURS DONT IL PARTAGE LES VALEURS.
TOUR D'HORIZON DE QUELQUES EXEMPLES EMBLÉMATIQUES.**



4.000
nouveaux logements
locatifs sur 4 ans en
partenariat avec Gecina

Permettre l'accès de tous au logement fait partie de notre ADN. Depuis 2005, nous sommes ainsi particulièrement impliqués à travers une forte présence dans les quartiers en rénovation urbaine et la réalisation de programmes de logements sociaux. Le développement de logements à coûts maîtrisés avec les institutionnels s'inscrit dans la même démarche.

CYRIL FERRETTE
Directeur général du pôle
Immobilier résidentiel

✕ La Poste, services urbains et proximité

Nexity a signé en juin 2020 un partenariat stratégique avec La Poste, avec laquelle il partage un même engagement en faveur des villes inclusives et de la préservation du lien social, pour :

- développer des services de proximité (consignes au sein des résidences, état des lieux, activités seniors...) pour les jeunes, les seniors et les clients du réseau d'agences Nexity ;
- concevoir des services de logistique urbaine pour réduire les impacts environnementaux des transports et accompagner la mutation des villes ;
- développer des services numériques pour la smart city.

✕ CDC Habitat, pour de vrais parcours résidentiels

Engagé dans la durée avec CDC Habitat en faveur du logement pour tous, Nexity a signé en 2020 un nouvel accord portant sur la vente à la filiale du groupe Caisse des Dépôts de 7.450 logements (sociaux, intermédiaires ou libres), un peu partout en France. En couvrant les différentes typologies de logement, avec notamment la construction de 5.000 logements intermédiaires et de 3.000 logements sociaux sur 3 ans mais aussi de pensions de famille, de résidences multigénérationnelles ou de résidences gérées, ce nouveau protocole doit favoriser le parcours résidentiel. C'est le troisième accord conclu entre Nexity et CDC Habitat depuis décembre 2014. L'ambition commune est d'augmenter la part de la production de logements pour tous dans des opérations de grande ampleur pour donner un élan indispensable à un véritable choc d'offres.

✕ Action Logement, le logement pour tous

Nexity et Action Logement ont renforcé en 2020 leur partenariat autour de deux axes principaux :



- accompagner les primo-accédants, salariés du secteur privé, dans le financement de leur résidence principale. Action Logement propose, en complément de la cagnotte immobilière Nexity (voir page 17), le nouveau prêt action logement à taux réduit (0,5 %) pour un montant maximal de 40.000 euros sur une durée allant jusqu'à 25 ans.
- faciliter l'adaptation du logement au vieillissement et le maintien « chez soi » des seniors. Nexity s'engage à accompagner les seniors ou leurs proches dans leur projet d'adaptation des salles de bains et sanitaires, subventionné par Action Logement à hauteur de 5.000 euros. Son dispositif « clés en main » les soulage de toutes les démarches administratives, leur garantit un prestataire de confiance certifié pour la réalisation des travaux et un accueil en résidence seniors pendant l'immobilisation de leur salle de bains.

✕ Gecina, le logement locatif

Pour répondre au manque chronique de logements locatifs, Nexity a signé en octobre 2020 un partenariat avec Gecina pour développer 4.000 nouveaux logements sur 4 ans à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises. Avec cette initiative, l'activité de promotion résidentielle de Nexity trouve un nouvel axe de développement. C'est aussi pour le Groupe une opportunité de développer, avec une foncière de premier plan, un premier parc « build to rent » dans le logement libre. Ce partenariat se traduira par la création d'une société commune de co-promotion détenue à 60 % par Nexity et à 40 % par Gecina.

AVEC NOS COLLABORATEURS

**LA COHÉSION DES ÉQUIPES A PERMIS
AU GROUPE D’AFFRONTER LA CRISE
SANITAIRE DE FAÇON SOLIDAIRE,
TOUT EN CONFIRMANT
SES ENGAGEMENTS RESPONSABLES.**

Face à la pandémie, Nexity s'est rapidement mobilisé pour assurer la poursuite de ses activités. Le Groupe a recouru de façon très limitée et très ciblée au chômage partiel et, dans chaque métier opérationnel, a élaboré dès la mi-mars des plans de continuité d'activité.

Télétravail et mesures sanitaires

Lors du déconfinement de mai 2020, les mesures sanitaires et organisationnelles ont été renforcées en interne. Nexity a privilégié le télétravail et, pour les métiers dans lesquels celui-ci était impossible, a mis en place des rotations au sein des équipes sur site, avec un maximum de 25 % d'effectifs présents. Le port du masque a été rendu obligatoire au sein de l'entreprise et les réunions physiques ont été limitées. Les heures d'arrivée et de départ des collaborateurs ont été ajustées afin de leur éviter d'emprunter les transports collectifs aux heures de pointe. Enfin, les équipes ont continué, dans le respect des mesures sanitaires, à accueillir les clients. Lors du premier confinement, elles ont accompagné au mieux les situations critiques, notamment celle des acquéreurs en attente de la livraison de leur logement, en mettant en place pour ces situations un processus allégé de livraison. Grâce à cet engagement collectif, la performance du Groupe a été préservée, sans aucun plan social.



2.293

collaborateurs recrutés
en CDI en 2020,
dont 36 % de cadres

101

anciens alternants
recrutés en CDD
ou en CDI en 2020

Des collaborateurs solidaires

Tout en soutenant la performance de l'entreprise, les collaborateurs ont aussi contribué massivement à l'effort de la Fondation Nexity en donnant des jours de congés. Transformés en montants financiers, leurs dons ont permis de débloquer un deuxième fonds d'urgence de plus de 199.000 euros pour faire face au second confinement et à l'arrivée de l'hiver. La Fondation a ainsi pu soutenir dans plusieurs régions Médecins sans frontières pour la prise en charge alimentaire, sanitaire et la mise à l'abri des jeunes mineurs isolés, mais aussi des actions autour de l'aide alimentaire en Île-de-France.



NEXITY RECONNU GREAT PLACE TO WORK®

Nexity a obtenu en septembre 2020 la certification Great Place to Work®, la plus haute reconnaissance de la qualité de l'environnement de travail d'une entreprise. Cette distinction consacre aussi la bonne gestion de la crise de la Covid-19 par l'entreprise : l'enquête de Great Place to Work® a en effet été menée à l'issue du premier confinement. Près de 7.000 collaborateurs ont répondu, de façon libre et anonyme.

Après l'obtention de la certification Great Place to Work®, notre 3^e place au classement du prestigieux palmarès Best Workplaces 2021 confirme que les collaborateurs se sentent bien chez Nexity. Ce classement consacre plusieurs années d'efforts de Nexity pour être « l'employeur de préférence ». Mais nous restons dans une optique d'amélioration continue en renforçant nos politiques sur tous les grands sujets, comme l'égalité femmes-hommes, l'inclusion ou encore la reconnaissance du handicap.

FABRICE AUBERT
Secrétaire général



S'enrichir de la diversité

Enfin, malgré ce contexte difficile, le Groupe a poursuivi et renforcé ses engagements pour la diversité et l'inclusion. En matière d'égalité femmes-hommes, de nouvelles étapes ont été franchies en 2020. Avec 43 % de femmes au sein de son Comité exécutif, Nexity a dépassé l'objectif de 40 % fixé par la loi Copé-Zimmermann. La proportion de femmes parmi ses top managers (le Club 1797) s'établit à l'objectif fixé, soit 36 % en 2020, contre 28 % en 2017. Il a également confirmé sa place au sein de l'indice Bloomberg Gender-Equality, se classant à nouveau en 2021 parmi les 380 entreprises mondiales, dont 11 françaises, engagées pour l'égalité des sexes et la promotion de l'équité femmes-hommes. Par ailleurs Nexity, qui avait établi en 2019 sa charte « Ensemble pour l'inclusion », a également signé fin 2020 la Charte d'Engagement LGBT+ en faveur de la lutte contre les discriminations de L'Autre Cercle. Enfin, le Groupe a renforcé ses initiatives en faveur du handicap, notamment pour permettre à ses collaborateurs déjà en fonction de faire reconnaître leur handicap et, le cas échéant, d'adapter leur poste.



Nous pouvons compter sur
des **fondamentaux**
solides.

Notre nouvelle
raison d'être,
notre modèle d'affaires,
la pertinence
de nos **choix**
stratégiques
nous permettent
de délivrer
la **performance**
attendue et de soutenir
nos **engagements.**

Nos Atouts



TENDANCES

— Les aspirations individuelles et collectives changent

TENDANCE N° 1

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Faire face à la croissance démographique suppose de construire davantage mais surtout de construire mieux, pour faciliter à tous l'accès au logement, en proposant à chacun une solution qui correspond à ses besoins et à son parcours de vie.

1/4 du parc locatif social français est composé de petits logements, alors que près de 50% des demandes HLM émanent de personnes seules⁽¹⁾.

4 millions de personnes mal logées ou privées de domicile en France en 2020⁽¹⁾.

+ 5 % d'étudiants en France d'ici 2028⁽²⁾.

46 % des Français souhaitent « beaucoup » devenir propriétaires de leur logement en 2020. Ils étaient 42 % en 2018⁽³⁾.

RÉPONSES DE NEXITY

Avec nos produits et services, nous apportons des solutions :

- ▶ À chaque public : pension de famille, social, usufuit locatif social, intermédiaire, libre ; pour la location, l'accèsion à la propriété, l'investissement locatif.
- ▶ À toutes les générations : étudiants, jeunes actifs, primo et secundo-accédants, 3^e et 4^e âges.
- ▶ Aux différents modes d'habiter : logements traditionnels, résidences services, multigénérationnelles, colocation...

TENDANCE N° 2

MÉTROPOLISATION ET DENSIFICATION

La métropolisation ne se résume pas à la seule croissance de la population urbaine. Elle transforme la ville, fait naître de nouveaux modes d'appropriation des territoires et peut aussi, si elle n'est pas pilotée, fabriquer de l'hétérogénéité, de la multipolarisation et de nouvelles inégalités.

Plus de **9** Français sur **10** vivent dans l'une des 699 aires d'attraction d'une ville en 2020⁽⁴⁾.

80 % de la création nette d'emploi en France sur ces dix dernières années est concentrée dans les grandes métropoles, alors qu'elles ne représentent que 10% du territoire⁽⁵⁾.

Dans ces 15 premières métropoles, **51 %** des nouveaux logements sont construits en extension urbaine, 49 % en densifiant l'urbain existant⁽⁶⁾.

RÉPONSES DE NEXITY

Nexity développe des solutions qui favorisent l'intensité urbaine et la qualité de vie en ville.

- ▶ Notre approche d'ensemblier urbain intègre tous les enjeux et tous les équipements qui fabriquent la ville (logements, bureaux, loisirs, commerces, mobilité, énergie...).
- ▶ Nous favorisons la mixité sociale et fonctionnelle, parfois au sein du bâtiment lui-même.
- ▶ Nous avons l'expertise de projets complexes sur le plan urbanistique et environnemental (zones ANRU, dépollution, requalification de friches industrielles...).

LES TENDANCES RENFORCÉES PAR LA CRISE

La crise de la Covid-19 a placé au premier plan l'enjeu climatique, cristallisant une demande politique, économique et sociale. Elle a fait émerger des aspirations individuelles – le besoin de nature – et une nécessité sociétale – réussir la transition écologique vers la ville bas carbone.

La population urbaine croît, la durée de vie s'allonge, les structures familiales, professionnelles, sociales évoluent. Face aux défis de l'avenir, nous imaginons des solutions positives, adaptées à ce nouvel environnement.

TENDANCE N° 3

NOUVELLES ATTENTES, NOUVEAUX USAGES

Les usages et les attentes, les modes de vie et de travail, la sociabilité, la consommation, la mobilité... : tout a changé. Ces mutations profondes sont aussi nourries par la révolution digitale et par l'éclosion d'une économie du partage et du service, et de nouvelles approches collaboratives.

69 % des salariés sont favorables à un temps de télétravail⁽³⁾.

3 à 5 millions de m² de bureaux en coworking en France en 2030, contre moins d'un million aujourd'hui.

6 Français sur **10** aspirent à aller vivre ailleurs⁽³⁾.

43 % des Français aspirent à pouvoir reconfigurer ou faire évoluer la taille des pièces de leur logement en fonction des besoins du moment⁽³⁾.

RÉPONSES DE NEXITY

Centrée sur les usages et besoins, notre plateforme de services immobiliers propose :

- ▶ Une offre immobilière « à partager » : coworking, conciergerie d'entreprise, résidences gérées...
- ▶ Des outils digitaux qui facilitent le quotidien : site et application Espace Privé Client, agences connectées, état des lieux dématérialisés...
- ▶ Eugénie, une offre de services digitale pour le logement.

TENDANCE N° 4

UN MEILLEUR USAGE DES RESSOURCES

Le secteur du bâtiment peut contribuer positivement à la préservation de l'environnement et du climat et à la diminution des charges pour les ménages. Cette ambition nécessite à la fois de rénover le parc existant et de construire de nouveaux projets dans une optique de transition énergétique et d'économie circulaire.

3,4 tonnes par habitant contre 1,8 en moyenne : en France, les activités de construction génèrent près de deux fois plus de déchets que dans les autres pays européens⁽⁷⁾.

Environ **50 %** de l'artificialisation des sols est liée à la construction de logements⁽⁸⁾.

10.000 C'est le nombre d'emplois dans la filière forêt-bois que le pacte Bois biosourcés Fibois Île-de-France, dont Nexity est signataire, doit contribuer à maintenir ou à créer.

RÉPONSES DE NEXITY

Nos engagements responsables sont au service d'une ville résiliente et durable, respectueuse de la nature et des hommes.

- ▶ D'ici à 2030, réduire de 22 % par m² (exprimé en surface de plancher) les émissions de gaz à effet de serre liées aux matériaux de construction et à la consommation énergétique des bâtiments livrés (base 2019).
- ▶ 33 % de bureaux en structure bois.
- ▶ Des espaces végétalisés dans 100% de nos opérations tertiaires et résidentielles en 2023.

71 % (+7 points par rapport à 2019) des Français estiment très important de pouvoir disposer d'un espace extérieur⁽³⁾.

8 Français sur **10** expriment un sentiment d'urgence environnementale⁽³⁾.

90 % des Français prêts à changer leurs habitudes pour réduire leur consommation énergétique⁽³⁾.

RÉPONSES DE NEXITY

Notre modèle de plateforme de services nous permet de progresser au quotidien, avec l'ensemble de nos clients et dans toutes nos catégories d'actifs, sur la voie d'une ville bas carbone accessible à tous, pour contribuer à limiter le réchauffement climatique à + 2 °C à la fin du siècle. Nexity s'est classé à la première place dans 3 catégories sur 4 du palmarès BBCA 2020 et nous sommes les premiers en France, avec le Palazzo Méridia à Nice, à avoir produit un bâtiment tertiaire labellisé E3C2.

(1) Source : rapport *l'état du mal-logement* de la Fondation Abbé Pierre. (2) Source : SIES service statistique du ministère de l'Enseignement supérieur. (3) Source : étude de l'Observatoire de l'Habitat (Obsoco) pour Nexity, 2020. (4) Source : Insee. (5) Source : 6^e édition du baromètre Arthur Loyd. (6) Source : avis du Conseil économique et social 2019. (7) Source : Ademe, Chiffres clés 2020. (8) Source : Comité pour l'économie verte, février 2019.

STRATÉGIE

— Une stratégie de plateforme de services réaffirmée

En 2020, tout en intégrant pleinement les mutations et opportunités de croissance induites par la crise sanitaire, Nexity a revu sa stratégie afin de la rendre plus lisible, recentrée sur ses métiers. En permettant le déploiement d'offres combinées qui répondent au mieux à la demande de nos clients, ce nouveau plan à horizon 2023 confirme notre stratégie de plateforme de services.

BILAN 2018-2020

Un plan de croissance dans tous les métiers de la plateforme

CLIENT PARTICULIER

- **Organisation** tournée vers le Client Particulier
- **Regroupement** des fonctions marketing, commerce et digital
- Suivi et pilotage de la **satisfaction clients** tous métiers confondus
- Développement du **réseau européen** par croissance organique et externe

CLIENT ENTREPRISE

- Lancement de la plateforme **Nexity Entreprises**
- Intégration de **nouveaux services**
- **Prise de participations** dans les sociétés Energie IP et Boson Project
- Mise en place d'une **offre de bureaux à l'usage** complète et adaptée

CLIENT INSTITUTIONNEL

- **Exploitation de l'ensemble de la plateforme de services**, de l'aménagement à l'exploitation, pour simplifier l'accès des institutionnels à l'investissement immobilier

CLIENT COLLECTIVITÉ

- Sélection pour des **projets attractifs et emblématiques**

Dès l'amont, l'intégration des enjeux RSE

- Création de **Nexity Non Profit** en 2018, en complément de la Fondation Nexity
- **Revue** de la stratégie RSE en 2020, impliquant tous les métiers du Groupe et prenant en compte les nouveaux enjeux nés de la crise sanitaire
- Démarche visant à créer de la valeur sociale et environnementale de l'amont à l'aval de notre périmètre, en tant qu'**employeur, plateforme de services et entreprise citoyenne**
- Engagement en 2019 pour la réduction de la **trajectoire carbone** à horizon 2030 par l'initiative Science Based Targets (SBTi)
- Alignement du financement des projets immobiliers avec les objectifs RSE à travers l'émission de « **green bonds** »

1^{er}

promoteur bas carbone en France (palmarès BBCA)

Un développement soutenu par un projet de transformation digitale

- **Transition vers le cloud** majoritairement public avec l'objectif – atteint en 2019 – de devenir une entreprise sans data center
- Développement d'**outils pour les métiers** (pilotage dynamique des prix de vente de l'immobilier résidentiel, gestion de la qualité, configurateur logements en 3D immersive...)
- Pendant le confinement, mise en place de **nouveaux modes de travail et services** (visioconférence, signature électronique des contrats de réservation de l'immobilier résidentiel, dématérialisation et automatisation des appels de fonds...)

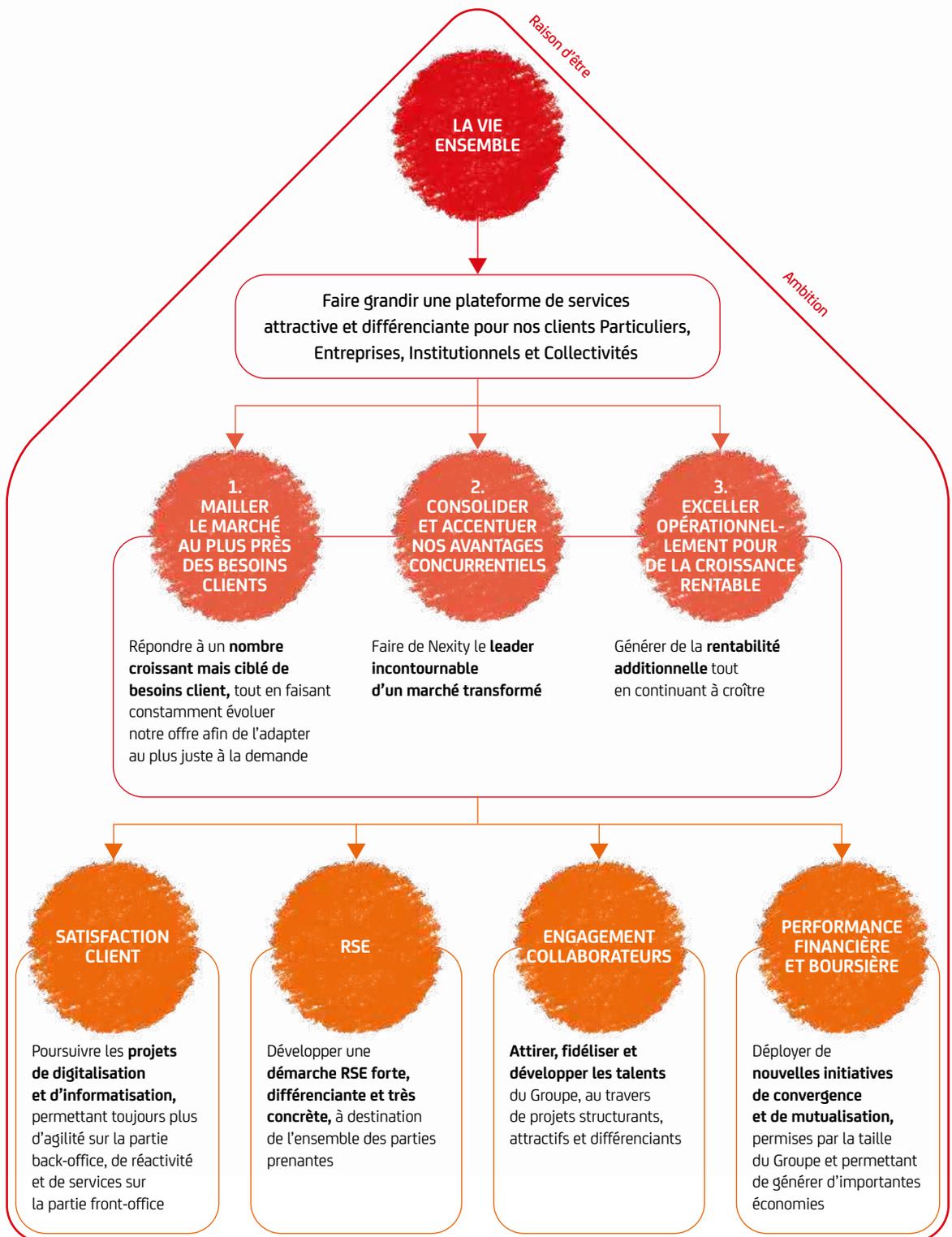
28,4 M€

investis dans des projets d'informatisation et de digitalisation en 2020

-12%

du coût de l'immobilier par collaborateur depuis 2018

NOTRE PLAN STRATÉGIQUE 2020-2023 POUR UNE CROISSANCE RENTABLE ET RESPONSABLE



STRATÉGIE

— Une stratégie orientée client

Innovation, ambition, écoute des besoins : dans un environnement qui évolue très rapidement, c'est en accompagnant au plus près les nouvelles aspirations de nos clients que nous créons de la valeur pour chacun d'entre eux.

DES AXES STRATÉGIQUES DÉCLINÉS PAR CLIENT

CLIENT PARTICULIER

- Déploiement du « **Logement Post-Covid by Nexity** », offre de logements plus sains, ouverts sur l'extérieur, modulables et connectés, répondant aux nouvelles exigences et aspirations de leurs occupants
- Mise en place de **plans de développement ambitieux**, adaptés à la demande et à la concurrence locales, et générateurs de chiffre d'affaires additionnel à court et à moyen/long terme
- Poursuite des projets de **digitalisation** et de structuration du process de **satisfaction client**, à l'image de la dématérialisation du processus de vente d'un bien neuf de bout en bout
- Intensification des **ventes croisées** entre les différents métiers
- Stratégie d'activation de l'ensemble des canaux afin de démultiplier le **sourcing foncier**
- À l'**international**, et notamment en Allemagne et en Pologne, renforcement progressif de la part de marché dans les métropoles les plus attractives

CLIENT ENTREPRISE

- Développement du **télétravail** et renégociation des baux/réduction des surfaces utilisées
- Émergence du **multisites**, plébiscité par les salariés et facilité par les nouvelles technologies (Any Time, Anywhere, Any Device)
- Valorisation du **métier d'exploitant**, la dimension servicielle se renforçant et accélérant la consommation « à la carte » des espaces de travail
- **Renforcement identitaire** du bureau : la fréquentation fragmentée du bureau va renforcer sa fonction de « cœur battant » des communautés professionnelles et de lien social

CLIENT INSTITUTIONNEL

- Élaboration d'**offres packagées** adaptées aux différents segments d'investisseurs institutionnels combinant les produits, services et savoir-faire de la plateforme de services

CLIENT COLLECTIVITÉ

- Déploiement des savoir-faire du Groupe en tant qu'**ensemblier urbain** : études, conseil, AMO...
- Développement d'une offre forte autour du **Commerce** par la création d'une foncière Commerce et la mise en place d'une organisation dédiée
- Renforcement du positionnement du Groupe sur le **périurbain**, notamment par le déploiement d'une offre « Cœur de Ville » intégrant des savoir-faire sur la redynamisation des commerces de pied d'immeuble, et sur la réhabilitation et des services adaptés aux entreprises locales

NOS PRINCIPAUX OBJECTIFS

SATISFACTION CLIENT

	2020	2023	2024
Services			
• Copropriétés rénovées	30	80	100 %
• Logements classiques avec des services intégrés (Eugénie)	18 %		
• Exploitation optimisée favorisant la maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires		340.000 m ²	
• Accompagnement des entreprises dans la mise en place d'une démarche d'immobilier responsable sur leur parc		550.000 m ²	

RSE

	2020	2023	2030
Nature et biodiversité			
• Végétalisation des opérations de promotion immobilière		Relèvement de l'ambition à 100 %	
• Opérations bois ayant obtenu le label BBCA (depuis 2015)	29		50 %
• Surfaces d'immobilier de bureaux en structure bois	32 %		33 %
Émissions de CO₂*			
• Réduction des émissions liées aux Scopes 1 et 2 (base 2019)			28 %
• Réduction par m ² livré (résidentiel et tertiaire – base 2019)			22 %

*trajectoire certifiée SBTi.

ENGAGEMENT COLLABORATEURS

	2020	2021	2023
Mixité dans les instances dirigeantes			
• Part de femmes au Comité exécutif	43 %		≥ 40 %
• Part de femmes au Club 1797 (principaux dirigeants)	36 %	38 %	40 %

PERFORMANCE FINANCIÈRE

	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	4,9 Mds€	Au moins équivalent à 2020 à périmètre constant	
Taux de marge opérationnelle courante	5,9 %	Au moins 7 %	
International			
• Part du résultat opérationnel du Groupe réalisé à l'international	2 %		Au moins 10 %

MODÈLE D’AFFAIRES

— Un modèle d’opérateur immobilier intégré, unique en France

UN CAPITAL HUMAIN ET RELATIONNEL SOLIDE

LA VIE ENSEMBLE, NOTRE RAISON D’ÊTRE

> **1 M**

de clients

> **400**

implantations en France

18 M

de visiteurs mensuels sur les sites de Nexity

> **11.000**

collaborateurs

~ **18%**

du capital est détenu par les salariés et managers du Groupe

80%

de salariés actionnaires du Groupe

Créer des lieux qui **CRÉENT DU LIEN** grâce à nos services et innovations

Rester toujours **PLUS PROCHES** de nos clients



DEUX MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES POUR ACCOMPAGNER NOS CLIENTS SUR TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE



- Conception, réalisation et vente de programmes immobiliers neufs
- Développement de projets de logements, de bureaux, de commerces, d'entrepôts et d'ensembles urbains mixtes

OFFRES PACKAGÉES

Être attentif à la façon dont chacun occupe et s'approprié les espaces, répondre aux nouveaux modes de vie et aux nouveaux usages, c'est notre conception de l'immobilier et l'objectif de notre modèle d'entreprise. Réaffirmé à travers notre raison d'être, ce modèle a montré sa pertinence face à la crise qui a également accéléré notre activité de promotion.

Unir nos forces face au **DÉFI ENVIRONNEMENTAL**

Participer avec nos partenaires à une **SOCIÉTÉ PLUS SOLIDAIRE**

Mettre notre **CULTURE COMMUNE** au service de chacun



UN MODÈLE RÉILIENT FACE À LA CRISE

- ▶ **Modèle de flux/« asset light »**, peu intensif en capital, fondé sur une faible détention foncière
- ▶ Présence équilibrée sur **l'ensemble des cycles** (court, moyen et long termes)
- ▶ **Mutualisations des ressources et des processus** permettant des économies d'échelle

REPORTING OPÉRATIONNEL

Chiffre d'affaires



Taux de marge opérationnelle courante



- 🟢 Syndic de copropriété
- 🟢 Gestion locative
- 🟢 Transactions immobilières
- 🟢 Conseil/gestion patrimoniale

- n° 1** en Immobilier résidentiel
- n° 1** de la transaction
- n° 2** de l'administration de biens

- 🟢 Property management
- 🟢 Exploitation d'espaces de coworking
- 🟢 Conseil en aménagement d'espaces

- n° 1** en Property management
- n° 1** du Coworking à Paris
- n° 3** en Immobilier d'entreprise

🟢 Services : 22 % du CA 🟡 Promotion : 78 % du CA

CHIFFRES CLÉS 2020

— Résilient et engagé

Nexity a réalisé en 2020 un chiffre d'affaires record dans l'immobilier résidentiel, des prises de commande historiques dans le bureau, et des performances solides dans tous ses métiers.

CHIFFRE D'AFFAIRES

4,9 Mds€



78 % Promotion
22 % Services

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

285 M€



89 % Promotion
11 % Services

RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

118 M€

PIPELINE

21,4 Mds€

dont 6,8 Mds€ de backlog et 14,6 Mds€ de potentiel d'activité

DETTE NETTE (avant obligations locatives)

655 M€⁽²⁾

(-29%)

DIVIDENDE

2 €/action⁽³⁾

PART DE MARCHÉ⁽¹⁾

+ 3,4 points

de croissance de part de marché en logement neuf

LEADER DE L'IMMOBILIER DIGITAL

18 millions

de visites sur les plateformes Web et le site nexity.fr

CLIENT INSTITUTIONNEL

1^{er} client

promotion du Groupe

INDICATEURS RSE EN 2020

1^{er}

promoteur BBKA



Certification

Great Place to Work et Best Workplaces

Gender-Equality Index

de Bloomberg, sélectionnant les meilleures entreprises en matière d'équité femmes-hommes

3^e

place au Gaïa Index permettant d'évaluer l'engagement RSE des entreprises françaises cotées


PROMOTION
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL**21.077**réservations de logements
neufs en France**18,5 milliards**d'euros de pipeline,
soit 6 ans d'activité**2,9 milliards**

d'euros de chiffre d'affaires

7,3 %de marge opérationnelle
courante**IMMOBILIER D'ENTREPRISE****1,5 milliard**

d'euros de prises de commandes

2,9 milliardsd'euros de pipeline,
soit 6 ans d'activité**0,9 milliard**

d'euros de chiffre d'affaires

8,1 %de marge opérationnelle
courante

SERVICES
876.000lots sous gestion
en administration de biens**20 millions**de m² sous gestion
en Property management**3.869**réservations par les activités
de distribution**1 milliard**

d'euros de chiffre d'affaires

OBJECTIFS**à horizon 2023**

- ▶ Végétalisation de **100 %** des opérations de promotion résidentielle et tertiaire
- ▶ Rénovation énergétique de **80** immeubles en copropriété

- ▶ Embauche de jeunes en alternance à hauteur de **5 %** de l'effectif pour les trois années à venir
- ▶ Au moins **15 %** de collaborateurs actionnaires

à horizon 2030

- ▶ Engagement bas carbone certifié SBTi : réduction de **22 %** des émissions de CO₂ par m² livré (base 2019) pour toutes les opérations de promotion (résidentielles et tertiaires)

CRÉATION DE VALEUR

— La vie ensemble, notre approche de la création de valeur



Créer des lieux qui **CRÉENT DU LIEN** grâce à nos services et innovations



Rester toujours **PLUS PROCHES** de nos clients



Unir nos forces face au **DÉFI ENVIRONNEMENTAL**



Participer avec nos partenaires à une **SOCIÉTÉ PLUS SOLIDAIRE**



Mettre notre **CULTURE COMMUNE** au service de chacun

PROMOTION

SERVICES

CLIENT PARTICULIER

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

10.249

réservations au détail, dont 18 % en zone TVA réduite

400

réservations dématérialisées en 2020

23

opérations bois ayant obtenu le label BBCA

+ de 30

copropriétés rénovées et plus de 200 immeubles en cours d'étude

125

résidences étudiants et 113 résidences seniors, soit plus de 28.000 logements gérés à fin décembre 2020

CLIENT ENTREPRISE

- Espaces de travail adaptés aux nouveaux usages
- Immeubles faciles à louer, offrant des prestations de qualité

6

opérations bois ayant obtenu le label BBCA

25.000 m²

d'opérations bois livrées en 2020

32

espaces de coworking, soit 6.500 postes de travail

CLIENT INSTITUTIONNEL

- Accompagnement sur l'ensemble de leurs besoins avec des offres et une organisation adaptées
- Valorisation de la gestion des actifs immobiliers

10.828

réservations en bloc (x2 par rapport à 2019)

dont près de 5.000

avec CDC Habitat

19,7 M

de mètres carrés gérés en Property management

CLIENT COLLECTIVITÉ

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

3

opérations labellisées écoquartier par le ministère de la Transition écologique pour 2020

> 15 ans

de partenariat avec les collectivités

> 100.000

emplois soutenus

11

grands projets urbains en cours de développement

Au cœur de la vie des habitants, des entreprises et des territoires, Nexity s'engage dans une performance économique durable à travers sa démarche de progrès partagé. Parce qu'elle nous rassemble, nous inspire et nous engage, notre raison d'être constitue le moteur de notre création de valeur pour nos parties prenantes.

COLLABORATEURS

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

36 % 
de femmes au sein du Club 1797
(principaux dirigeants)



> 100.000 
heures de formation en 2020,
dont près de 40 % en distanciel

8,6 % 
de turnover subi

ACTIONNAIRES

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

2 € par action 
de dividende payé en 2020

110 M€ 
de dividendes versés en 2020

FOURNISSEURS

- Relation équilibrée et de long terme avec Nexity

80 % 
des 4.700 entreprises du bâtiment avec
lesquelles le Groupe travaille chaque
année sont des PME ou des TPE

ASSOCIATIONS ET SOCIÉTÉ CIVILE

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

46 
logements en centre d'hébergement
d'urgence et **18** en pension de famille
livrés par Nexity Non Profit en 2020

68 
projets, soit plus de 1.600 logements
en pensions de famille en cours
et à l'étude

13 
projets d'accompagnement vers
une solution de logement pérenne

127 
projets associatifs soutenus sur tout
le territoire par la Fondation Nexity
depuis sa création en 2017

3.390 
logements livrés
en zones TVA réduite

GESTION DES RISQUES

— Notre démarche de gestion des risques

La gestion des risques chez Nexity est un dispositif permanent, permettant à la Direction générale et au management de Nexity d'identifier, d'évaluer et de maintenir à un niveau acceptable les risques pouvant avoir des conséquences défavorables sur l'atteinte des objectifs du Groupe. Couvrant l'ensemble des processus – métiers, support et gouvernance – il constitue une aide dans la prise de décision.

Le dispositif de gestion des risques fait l'objet d'une surveillance et d'une amélioration continue afin de garantir sa pertinence et son adéquation aux objectifs et aux enjeux du Groupe. Depuis 2019, le réseau des référents Risques et Conformité, animé par la Direction de Gestion et Contrôle des risques et la Direction Conformité,

constitue un maillon essentiel pour assurer une vision transverse de la maîtrise des risques et de la conformité. Nexity a également initié une refonte de son dispositif de contrôle interne et de gestion des risques opérationnels. Dans ce cadre, les référents Risques et Conformité réalisent désormais des campagnes d'auto-évaluation

annuelle. La campagne d'auto-évaluation lancée fin 2020 permet aux entités de diagnostiquer la maîtrise de leurs principaux risques. Sur la base de ce travail, le dirigeant de chaque entité s'engage à maintenir ses risques à un niveau acceptable et à déployer le dispositif de maîtrise des risques sur les prochaines années.



FACTEURS DE RISQUE ET RÉPONSES APPORTÉES (1)

CATÉGORIE	FACTEUR DE RISQUE	RÉPONSES
STRATÉGIE	Obsolescence du modèle économique	Le Groupe a poursuivi sa stratégie de diversification de ses activités. Le Groupe a ainsi renforcé son offre de services, notamment pour les étudiants et autour de la rénovation énergétique, tout en poursuivant ses engagements pour l'innovation, la formation, et la transformation digitale.
	Évolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier	Le Groupe s'est orienté vers le développement de la vente en bloc et les relations avec les investisseurs institutionnels en vue d'améliorer sa résistance face aux évolutions de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier.
	Non-respect des exigences en matière de RSE	Du fait de l'importance croissante des enjeux RSE et de l'exposition accrue du Groupe, Nexity a mis en place une pluralité d'actions en 2020 : préservation de la biodiversité, accompagnement à la rénovation énergétique, accès au logement, et démarche de transition bas carbone. Une action reconnue notamment via l'obtention de la première place au palmarès de l'association BBKA.
SYSTÈMES D'INFORMATION (SI)	Défaillance dans la sécurité et l'exploitation du SI (engendrant une indisponibilité prolongée)	La recrudescence de la cybercriminalité, accentuée par le contexte de crise sanitaire, a encouragé le Groupe à poursuivre la modernisation de ses SI, dans le cadre de sa stratégie cyber 2019-2022 et de sa politique de sécurisation des données.
	RESSOURCES HUMAINES	Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe
MÉTIERS	Pénurie du foncier	Le Groupe poursuit le développement de sa foncière de terrains et a lancé en 2020 Nexity Solutions Foncières, dont l'objectif est d'accompagner la transformation du développement foncier et d'alimenter l'ensemble des activités du Groupe en opportunités foncières.
	Solvabilité des clients	Nexity a mis en œuvre des outils et produits d'accompagnement à la fois participatifs et solidaires, dont l'objectif est de sécuriser l'apport, le budget ou la régularité des revenus, voire la valeur d'un bien lors de la revente.
RELATION AVEC LES TIERS	Risque de contrepartie	La crise sanitaire a accentué significativement le risque de défaillance de fournisseurs. Le Groupe a mis en œuvre des actions en faveur des fournisseurs potentiellement fragiles : un engagement auprès des TPE/PME à leur donner de la visibilité sur les commandes ; une réduction des délais de paiement.

(1) Pour l'ensemble des risques cartographiés, par Nexity, se reporter au Document d'enregistrement universel.

NEXITY FACE À LA CRISE DE LA COVID-19

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et ses conséquences humaines, économiques et sociales, face auxquelles Nexity a su rapidement s'organiser. Une cellule de crise spécifique a été instaurée et chaque branche métier

a défini et activé son plan de continuité d'activité. Le passage au télétravail renforcé a été possible grâce aux équipes informatiques qui ont su équiper rapidement les collaborateurs et déployer les outils nécessaires. Des formations ont

été mises en place pour accompagner les collaborateurs et leur managers. Cette période a mis en avant la résilience de Nexity et l'attachement des collaborateurs aux valeurs du Groupe : engagement, solidarité et échange.

GOVERNANCE

— Une gouvernance engagée

Le pilotage stratégique de Nexity repose sur un écosystème de gouvernance particulièrement riche et cohérent, robuste et d'une grande diversité, qui embarque nos grandes parties prenantes pour mieux éclairer les décisions stratégiques et anticiper l'avenir du Groupe.

Dans la continuité de la stratégie de plateforme de services et en vue de l'accélération de notre développement, nous proposons lors notre Assemblée générale de faire évoluer la gouvernance de Nexity. Ainsi, une nouvelle organisation de la Direction générale prendra effet à l'issue de cette Assemblée 2021.

Sur le modèle de gouvernance mis en place en 2019 et interrompu à la suite du décès de Jean-Philippe Ruggieri en avril 2020, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général seront à nouveau dissociées : Alain Dinin sera Président de Nexity et Véronique Bédague sera nommée Directrice générale.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Déterminer les orientations stratégiques du Groupe.

COMITÉ EXÉCUTIF

- Définir et piloter la stratégie et accélérer la transformation de Nexity afin d'impulser la croissance du Groupe à moyen terme.
- Adapter l'entreprise aux nouveaux défis auxquels elle fait face, notamment l'amplification des enjeux sociétaux et environnementaux, et continuer à créer de la valeur pour nos clients à travers notre plateforme de services immobiliers.

LES COMITÉS CLIENTS

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

LE COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE

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

LE CLUB 1797

- Composition : 100 principaux dirigeants, opérationnels et fonctionnels (substitué en 2019 au Club 100).
- Participer à la définition de la stratégie.
- Nexity s'est doté d'un indicateur portant sur la proportion de femmes dans ce Club 1797. Celle-ci était de 23 % en 2016 et a atteint 36 % à la fin 2020. L'objectif est d'au moins 40 % à horizon 2024.

LE COMITÉ DES PARTIES PRENANTES

- Composition : une trentaine de personnes, issues de l'entreprise et de parties prenantes externes choisies en fonction de leurs profils et horizons divers.
- Nourrir les orientations stratégiques et les plans d'actions de Nexity.
- Cerner les débats et controverses qui interpellent l'activité immobilière en matière de responsabilité économique, sociale et environnementale.
- Préciser les évolutions dans les usages et les attentes des acteurs et des utilisateurs.
- Anticiper les tendances de fond qui s'expriment dans la Société.

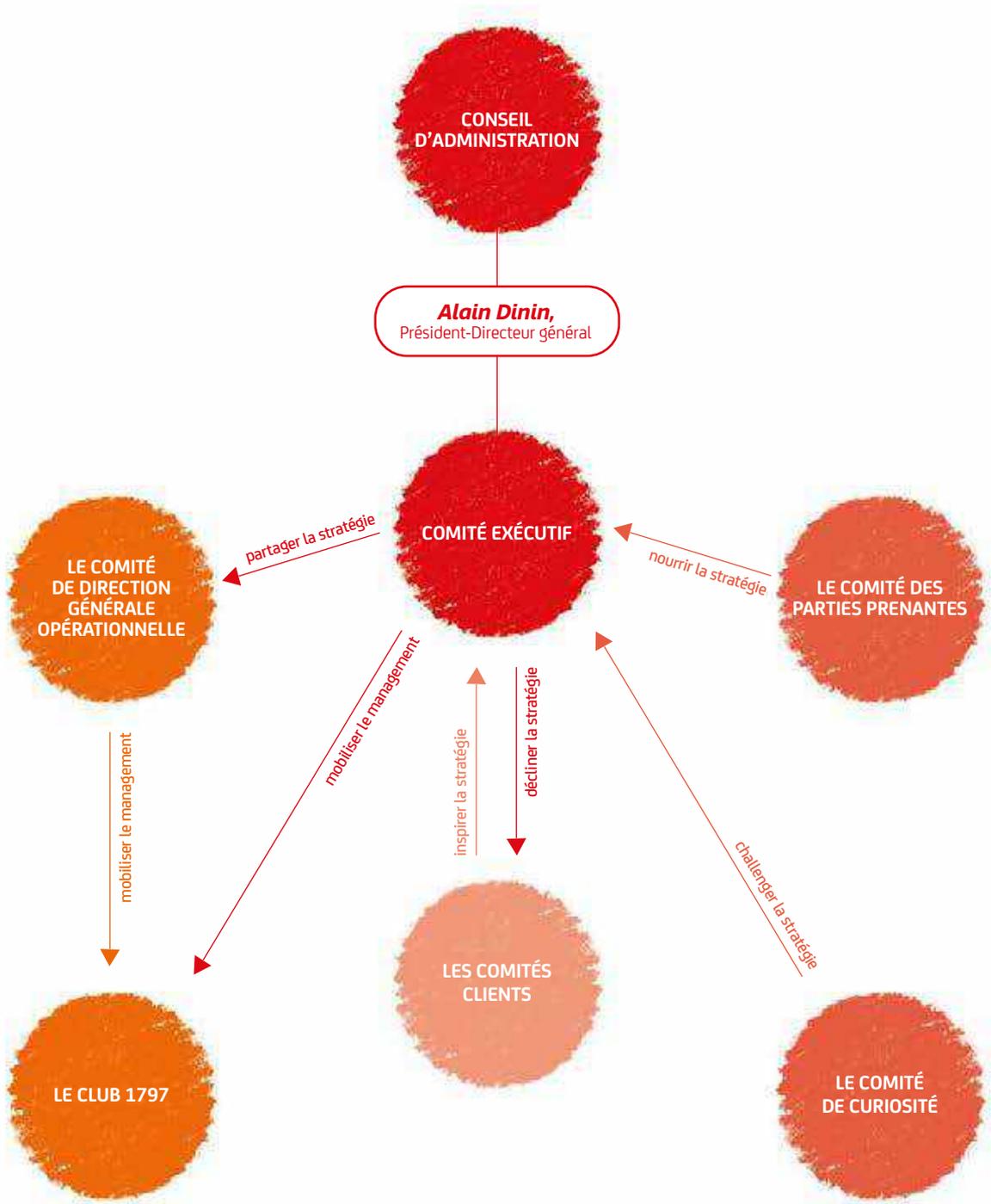
LE COMITÉ DE CURIOSITÉ

- Composition : 20 membres, âgés de moins de 40 ans, représentant la diversité des métiers, des fonctions et des implantations géographiques du Groupe.
- Challenger la stratégie en favorisant la contradiction.
- Apporter leur vision et leur expérience de la société d'aujourd'hui et de ses mutations, notamment en matière de révolution digitale.
- Proposer leurs propres idées, destinées à être testées rapidement, et qui pourront constituer des opportunités futures pour le Groupe.

METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE

DÉFINIR LA STRATÉGIE

INTERROGER LA STRATÉGIE



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Alain Dinin,
Président-Directeur général

COMITÉ EXÉCUTIF

LE COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE

LE COMITÉ DES PARTIES PRENANTES

LES COMITÉS CLIENTS

LE CLUB 1797

LE COMITÉ DE CURIOSITÉ

partager la stratégie

nourrir la stratégie

mobiliser le management

inspirer la stratégie

décliner la stratégie

mobiliser le management

challenge la stratégie

CONSEIL D'ADMINISTRATION

— Confiance et continuité

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.



1. Alain Dinin
Président-Directeur général,
Président du Conseil d'administration



2. Luce Gendry*
Vice-Présidente et Administrateur
Réfèrent, Présidente du Comité
d'audit et des comptes



6. Soumia Belaidi-Malinbaum*
Administrateur



7. Agnès Nahum*
Administrateur



11. Pascal Oddo
Censeur



12. Emmanuel Brie
Représentant du Comité d'entreprise

Le Conseil d'administration de Nexity comptait 12 administrateurs au 31 décembre 2020, dont deux représentant les salariés et un représentant les salariés actionnaires. La composition du Conseil est riche en termes de compétences et d'expériences et, avec un taux de féminisation de 44 %, conforme aux dispositions du Code Afep-Medef auquel se réfère le Groupe. Le Conseil compte depuis 2015 une majorité d'administrateurs indépendants : en 2020, c'est le cas pour 56 % d'entre eux. Le Conseil d'administration est assisté dans ses travaux par un censeur et par le représentant du Comité

d'entreprise. Il a par ailleurs constitué 3 comités : le Comité d'audit et des comptes, le Comité stratégique et des investissements, et le Comité des rémunérations, des nominations et de la RSE.

En 2020, il s'est réuni à 12 reprises, enregistrant un taux d'assiduité très satisfaisant. Conformément au règlement intérieur, son activité a fait l'objet, en 2020, d'une évaluation par un cabinet spécialisé. À cette occasion, les administrateurs ont considéré que la gouvernance de Nexity, dans un contexte particulièrement difficile, avait fait preuve d'adaptabilité, de résilience et d'agilité.



3. Jean-Pierre Denis
Administrateur



4. Charles-Henri Filippi*
Administrateur,
Président du Comité des rémunérations,
des nominations et de la RSE



5. Jérôme Grivet
Administrateur



8. Magali Smets*
Administrateur



9. Jacques Veyrat
Administrateur



10. Bruno Catelin
Administrateur représentant les salariés



13. Jean-Paul Belot
Administrateur représentant
les salariés actionnaires



14. Karine Suzzarini
Administrateur représentant les salariés

* Administrateur indépendant.

COMITÉ EXÉCUTIF

— Une dynamique collective

Face aux nouveaux défis, et notamment à l'amplification des enjeux sociétaux et environnementaux, pour accélérer sa transformation et continuer à créer de la valeur pour ses clients, Nexity a mis en place en 2020 un Comité Exécutif Groupe.



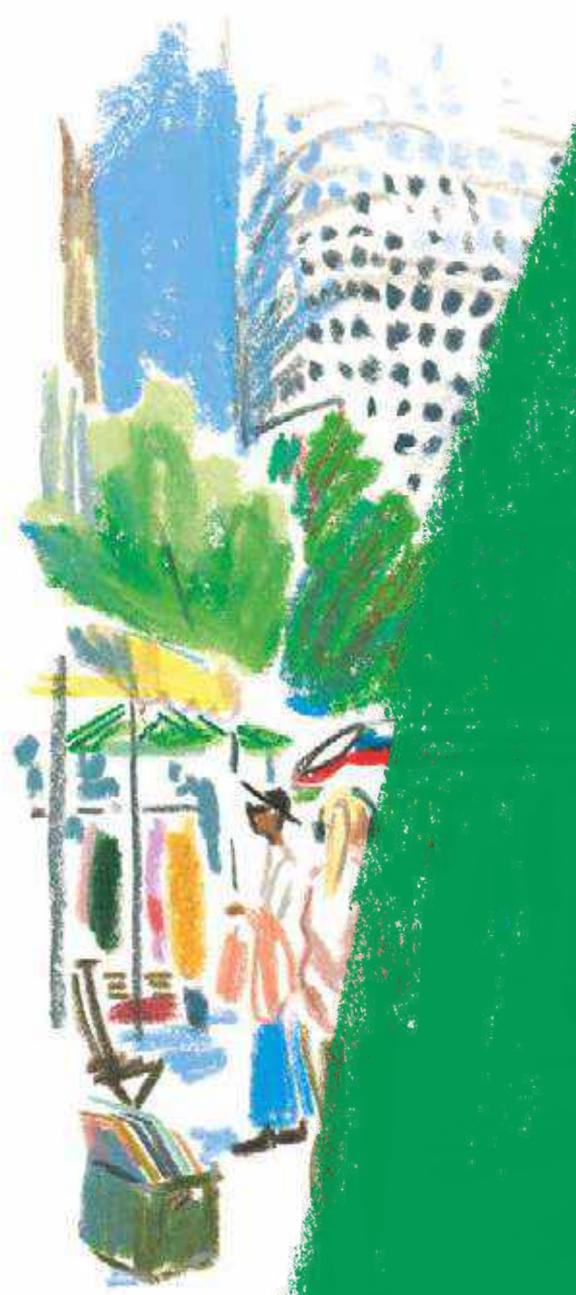
Avec la création d'un Comité exécutif Groupe, Nexity confirme son choix d'un collectif engagé chargé de définir, dans une optique de croissance à moyen terme, sa stratégie et sa transformation. Autour d'Alain Dinin, Président-Directeur général, les 11 membres de ce comité incarnent

les grandes fonctions de l'entreprise et portent au plus haut niveau ses grandes orientations : orientation client, avec des périmètres de responsabilité pour chaque grande typologie de clients, engagements RSE ou encore approche partenariale.



1. Alain Dinin Président-Directeur général **2. Véronique Bédague** Directrice générale déléguée **3. Julien Carmona** Directeur général délégué **4. Fabrice Aubert** Secrétaire général **5. Helen Romano** Directrice générale du pôle résidentiel **6. Cyril Ferrette** Directeur général du pôle résidentiel **7. Jean Benucci** Directeur général du pôle résidentiel **8. Jean-Claude Bassien** Président du pôle Services aux particuliers et Directeur général de Nexity Entreprises **9. Karine Olivier** Directrice générale du pôle Services aux particuliers **10. Jean-Luc Porcedo** Président de Nexity Villes & Projets **11. Véronique Creissels** Directrice de la communication et de l'engagement **12. Stéphanie Le Coq de Kerland** Directrice juridique

2.



Nos
Solutions

Le monde **change**
vite,
c'est pourquoi nous
travaillons à offrir
des réponses **agiles**
et pertinentes
aux **problématiques**
concrètes de la société
et des **individus.**

Parce que **chacun**
doit pouvoir travailler,
se loger, se déplacer
au cœur d'une
ville
durable,
et **inclusive.**

VISER LA VILLE BAS CARBONE

DES SOLUTIONS FACE AUX DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

NEXITY EST L'UN DES PROMOTEURS QUI A SAISI LE PLUS TÔT L'ENJEU DE LA TRANSITION BAS CARBONE. LE GROUPE S'EST DOTÉ, EN MARS 2021, D'UNE NOUVELLE TRAJECTOIRE CONFORME À L'OBJECTIF DE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE À +2 °C À LA FIN DU SIÈCLE.

Le modèle de plateforme de services de Nexity n'étant pas fondé sur la détention long terme d'actifs, l'essentiel de ses émissions de gaz à effet de serre (GES) sont générées indirectement, lors de la phase de construction, et sont principalement liées au choix des matériaux et des systèmes énergétiques des bâtiments. Dans sa démarche de transition vers le bas carbone, le Groupe est donc porté par une triple conviction. La première : le développement du bâtiment bas carbone passe par des solutions économiquement soutenables et donc par le soutien à des filières industrielles robustes. La deuxième : pour réduire significativement l'empreinte carbone d'un immeuble, il faut activer plusieurs leviers. La troisième : c'est tout le cycle de vie du bâtiment qui est en jeu et il est donc essentiel d'impliquer les occupants dans la réussite de la transition énergétique.

Plusieurs leviers pour améliorer le bilan carbone

En phase de conception et de construction, la sobriété énergétique peut être atteinte par la conception bioclimatique ou par une isolation thermique efficace, tandis que l'intégration des énergies renouvelables contribue à améliorer le bilan carbone. Le recours pour la construction à des matériaux biosourcés (bois, végétaux, terre), à de moindres quantités de béton ou à

Réduire les émissions de GES, c'est aussi rénover le patrimoine existant. Dans son métier de syndic, Nexity agit depuis plusieurs années auprès des copropriétés pour engager des actions de rénovation. Le Groupe a formé 23 Coachs Rénovation, des collaborateurs experts diplômés à l'issue de 5 mois de formation. Plus de 500 collaborateurs ont par ailleurs participé au dispositif « Rénovation énergétique training » et quelque 350 ont été sensibilisés au sujet à travers des ateliers. À ce jour, plus de 30 copropriétés sont rénovées et plus de 200 immeubles sont en cours d'études (sensibilisation, AMO, maîtrise d'œuvre).

KARINE OLIVIER
Directrice générale du pôle Services aux particuliers





N° 1

Nexity n° 1 de la promotion bas carbone en France, n° 1 dans 3 catégories sur 4 du classement BBCA

-22%

d'émissions de CO₂ par m² livré (base 2019) à horizon 2030

-28%

d'émissions de CO₂ liées à la consommation d'énergie fossile directes (Scope 1) et indirectes (Scope 2) (base 2019) à horizon 2030

des bétons bas carbone, la généralisation du recyclage et du réemploi des déchets ont aussi une contribution positive. L'impact de la construction peut également être réduit grâce à une préfabrication en usine, à des approvisionnements en circuit court, à la mutualisation des services support, ou encore à l'utilisation de matériel vertueux. Enfin, une fois le bâtiment achevé, il doit également être géré et exploité de façon responsable, une approche considérablement facilitée aujourd'hui par la digitalisation et la collecte des données de consommation d'eau ou d'énergie.

Innover à grande échelle

Projet après projet, Nexity s'attache à explorer ces différents leviers, à travers des opérations innovantes « grandeur nature », comme le Village des athlètes, qui s'intéresse à la réversibilité des usages mais aussi à la lutte contre le réchauffement climatique par la végétalisation, ou la Porte de Montreuil, futur quartier zéro carbone, de la construction à l'exploitation, en passant par la mobilité. À Toulouse Jolimont, pour le renouvellement d'un quartier constitué de friches, parkings et

voies de circulation, Nexity va mettre en place avec Engie un système d'approvisionnement thermique circulaire par pyrogazéification. Ce dispositif permettra de prévoir les consommations énergétiques par intégration des usages. À Paris, dans le quartier Bruneseau, 65% des besoins en énergie seront couverts par des énergies renouvelables et 50% de l'énergie produite récupérée sur site. À Villeurbanne, le travail entrepris sur l'attractivité du quartier des Gratte-Ciel met à l'honneur une logistique urbaine du dernier kilomètre « zéro carbone ».

Des projets laboratoires

Ces projets laboratoires permettent « d'embarquer » l'ensemble de la production de logements ou de bureaux avec le meilleur niveau d'ambition. Ils constituent également un tremplin pour le développement, avec des partenaires, de futures filières responsables de matériaux de construction. Enfin, pour aller plus loin dans la réflexion et dans l'action, le Groupe a rejoint en 2020 l'association française Entreprises pour l'Environnement (EpE) et en est le premier représentant du secteur immobilier.



56.498 m²
de surface de
plancher dont
23,6% de bureaux

20%
de pleine terre

Le Village des athlètes

— POUR UNE VILLE ÉCONOME ET RÉILIENTE

Ce sera un champion de la réversibilité. À Saint-Ouen, le futur Village des athlètes est pensé pour se métamorphoser dès 2025 en « morceau de ville » résilient et vert, conçu pour affronter le réchauffement climatique. Porté par un groupement associant Nexity, Eiffage, CDC Habitat, EDF et Groupama, le projet vise haut, s'appuyant sur les expertises de chaque partenaire. Le mode constructif choisi mixe bois et béton bas carbone, ce qui permet de diminuer de 75 % l'empreinte carbone du projet par rapport aux Jeux de Londres. Le bois utilisé sera 100 % français, aussi bien pour l'approvisionnement que pour le sciage et la transformation. Pour réduire la consommation d'énergie, le Village bénéficiera d'un pilotage énergétique intelligent. Une production d'énergie solaire en toiture alimentera en partie les logements. Elle sera associée à du stockage par batterie zinc-air, une première en Europe. Enfin, pour anticiper les évolutions climatiques, le projet fait, avec 20 % de pleine terre, une large place à la végétation, de façon à apporter de la fraîcheur. Du sol aux toitures, il crée un paysage intégrant des essences locales, décliné en différentes ambiances : pépinière de plantes sauvages, jardins maraîchers traditionnels de Saint-Ouen, prairie sauvage ou encore paysage vertical bénéficiant des larges balcons. Ces choix permettront d'atteindre le label BiodiverCity® sur l'ensemble du programme.



« Pensé pour les futurs utilisateurs, pour les habitants et pour les riverains, fruit d'un travail mené en écosystème avec des partenaires, le Village des athlètes est fortement ancré dans la ville et le quartier. »

— JEAN-LUC PORCEDO, PRÉSIDENT DE NEXITY VILLES & PROJETS

525

logements, dont 25 % de logement sociaux

1.400 m²

de locaux dédiés à la formation et à l'entrepreneuriat

OBJECTIF

réduire de 75 % l'empreinte carbone du projet par rapport aux Jeux de Londres

Palazzo Méridia Nice

— LE BOIS, INNOVANT ET EXEMPLAIRE

C'est un signal et une figure de proue au cœur de la technopole urbaine de Nice Méridia. Livré en février 2020, le Palazzo Méridia est aujourd'hui, avec ses 9 étages, l'immeuble de bureaux à structure bois le plus haut de France. Avec cette solution constructive, Nexity s'inscrit dans les pratiques émergentes de limitation de l'empreinte environnementale du bâtiment, autour des concepts d'énergie grise (cette énergie cachée qui correspond à la quantité d'énergie nécessaire pour produire un bâtiment) et de contenu carbone. Vertueux de bout en bout, Palazzo Méridia est un bâtiment à énergie positive. Labellisé Bepos Effinergie 2017, il atteint le niveau Argent de la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM). Il est raccordable au futur smart grid de la technopole et donc, à terme, à la boucle géothermique d'eau tempérée de la ZAC Nice Méridia. Sa toiture est équipée de plus de 4.000 m² de panneaux photovoltaïques, une énergie produite qui sera stockée et partiellement autoconsommée. L'immeuble n'oublie pas non plus le passé agricole de la plaine du Var. Mieux, il le réactive en proposant des pratiques d'agriculture urbaine innovantes. Planté de végétation comestible, son jardin se décline en pleine terre au rez-de-chaussée du site, mais aussi sur dalle, au-dessus de l'accès aux parkings, et également en façade, dans des bacs de culture. Ce concentré d'innovation et d'audace n'est pas passé inaperçu : en novembre 2020, Palazzo Méridia a remporté le trophée Fibois, prix régional de la construction bois, dans la catégorie « Travailler, accueillir », avec une mention spéciale « belle hauteur ».

« Ce projet écoresponsable s'inscrit dans l'air du temps. Il est porteur de nouvelles valeurs d'usage et d'une responsabilisation de chacun sur son cadre de vie et son impact sur l'environnement. »

— GHISLAINE SEGUIN, DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE
DE NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN CHARGE DES RÉGIONS

35 m
de haut : l'immeuble
de bureaux en bois
le plus haut de France

1^{ER}
immeuble à énergie
positive de l'Écovallée
Nice Plaine du Var



1^{ER}
bâtiment tertiaire
certifié E3C2 en France

900 tonnes
de bois, essentiellement
en provenance de forêts
vosgiennes



VISER LA VILLE **INCLUSIVE**

LOGEMENT POUR TOUS, UN ENGAGEMENT PÉRENNE

L'ACCÈS AU LOGEMENT EST UNE CLÉ ESSENTIELLE DE L'INCLUSION SOCIALE. DEPUIS PLUS DE 15 ANS, NEXITY S'ENGAGE ET DÉVELOPPE DES SOLUTIONS CONCRÈTES ET INNOVANTES POUR RELEVER CE DÉFI.



67.577

logements livrés depuis 2005, Nexity est le premier partenaire des bailleurs sociaux

62

projets, soit plus de 1.500 logements, en pensions de famille en cours et à l'étude

NEXITY, EMPLOYEUR INCLUSIF

La diversité, la mixité et l'équité font partie de l'ADN de Nexity en tant qu'employeur engagé. Le Groupe, qui a élaboré une charte « Ensemble pour l'inclusion » et signé fin 2020 la Charte d'Engagement LGBT+ de L'Autre Cercle en faveur de la lutte contre les discriminations, est à nouveau classé cette année dans l'indice Bloomberg Gender-Equality, parmi les 380 entreprises mondiales, dont 11 françaises, engagées pour l'égalité des sexes et la promotion de l'équité femmes-hommes.

Pour Nexity, la ville inclusive doit permettre l'accès de tous au logement. Le Groupe a fait de cette ambition l'une de ses priorités. Il construit des logements adaptés à la diversité des besoins, en ligne avec les objectifs des élus et des collectivités locales, imagine des solutions pour favoriser les parcours résidentiels et conçoit des programmes qui conjuguent mixité d'usage et mixité sociale. Depuis 2005, Nexity travaille sur l'accession sociale à la propriété. Avec 25.759 logements commercialisés depuis le lancement du dispositif ANRU, il est aujourd'hui l'opérateur privé le plus actif dans les quartiers en rénovation urbaine. Il développe également des programmes de logements sociaux et des gammes de logements à coûts maîtrisés.

Progresser par l'innovation

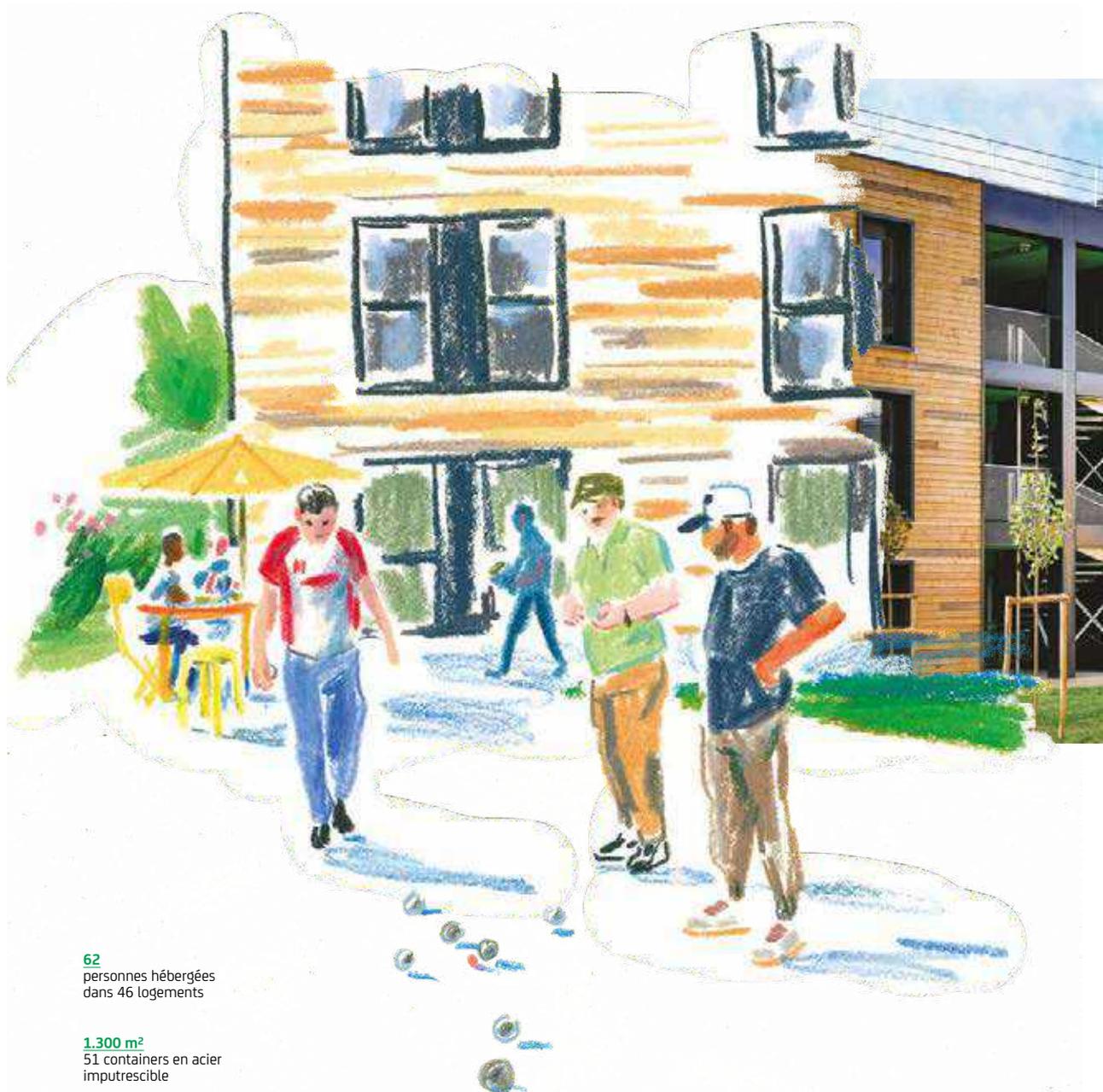
L'innovation est pour Nexity un puissant levier de progrès en faveur du logement abordable. À Tours, le Groupe a constitué avec Tours Habitat (OPH de Tours Métropole Val de Loire) une société civile de construction-vente (SCCV) pour porter le projet immobilier Parc' Cœur. Cet ensemble résidentiel de 150 logements se distingue par la mixité de son offre, sa conception écoresponsable ainsi que sa qualité architecturale et paysagère. Pensé comme un hameau composé de plusieurs unités d'habitation, il s'adresse au plus grand nombre, avec différents types de logements : appartements (du studio au 4 pièces), maisons, en accession libre ou en prêt social de location-accession (PSLA). Un foyer de 20 logements pour jeunes travailleurs complète l'ensemble. À Marseille, le Groupe a signé avec un autre bailleur social, Logis Méditerranée, un protocole d'urbanisation de transition sur une emprise de 4 hectares dans le 15^e arrondissement. Ambition : faire de ce projet un îlot démonstrateur de la fabrique de la ville, en créant un quartier vivant et mixte dans lequel la notion d'habiter/travailler tiendra une place centrale. Le projet prévoit donc non seulement des logements (conventionnés, en accession et



d'urgence) mais aussi un incubateur d'entreprises, des surfaces d'activité et des commerces. À La Ciotat, c'est par l'emploi que Nexity entend favoriser l'inclusion. La réalisation, dans le centre ancien, d'un ensemble de 14 logements par des opérateurs immobiliers du territoire a mis à contribution une trentaine d'emplois locaux.

Aller au bout de l'engagement

Enfin, la création de Nexity Non Profit en 2018, au modèle économique financièrement neutre, a permis de franchir une nouvelle étape dans l'engagement sociétal, avec des initiatives concrètes en faveur du logement pour les personnes défavorisées. En lien étroit avec les collectivités et les associations, Nexity Non Profit a développé un concept de pensions de famille. La première, construite par le Groupe en Vefa, a été livrée à La Ciotat (13) en janvier 2020, à l'ESH Erilia, filiale du groupe Habitat en région. Nexity Non Profit s'attache également à mobiliser des logements privés vacants en s'appuyant sur l'activité de gestion locative du Groupe pour convaincre les propriétaires de les louer à des associations qui les proposeront à des ménages modestes. Enfin, elle se tourne aussi vers l'hébergement d'urgence, avec un premier centre ouvert à Périgueux en 2020.



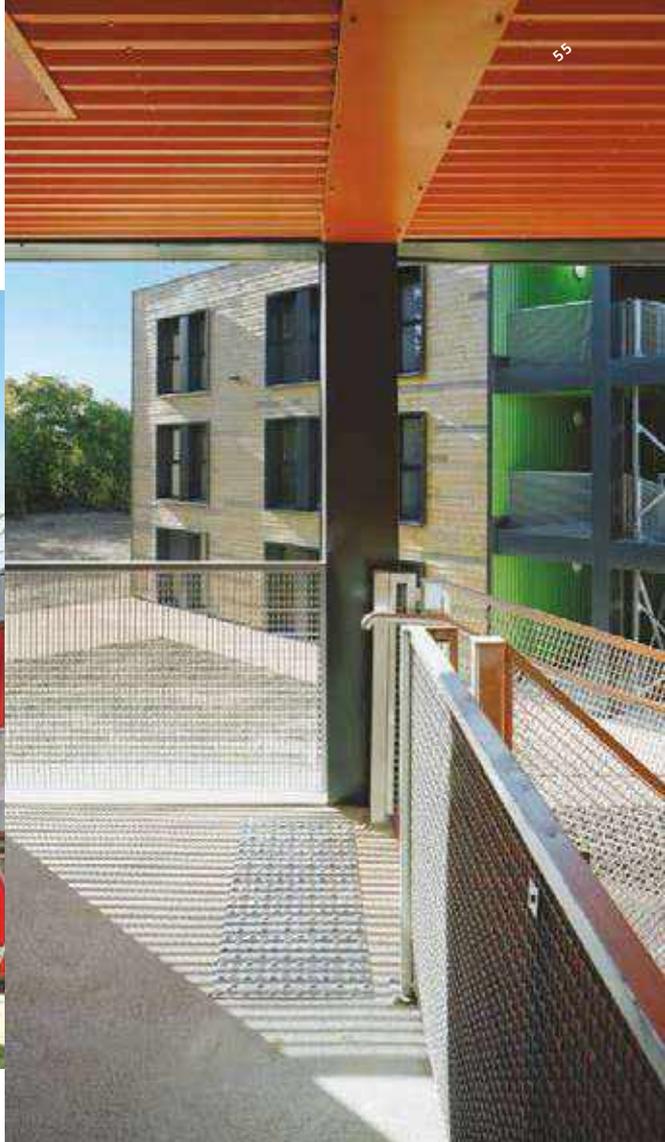
62
personnes hébergées
dans 46 logements

1.300 m²
51 containers en acier
imputrescible

LE MONTAGE FINANCIER
bénéficie de subventions de
l'État dans le cadre de l'aide
à la pierre, du département,
du Grand Périgueux, de la
Caisse d'allocations familiales
(CAF) et de Domofrance

**« Lieu de vie sur mesure, L'Hestia est
un projet audacieux, rendu possible par
un partenariat public-privé. De plus,
le choix d'un mode constructif original
le rend duplicable ailleurs en France. »**

— CHRISTIAN DUBOIS, PRÉSIDENT DE NEXITY NON PROFIT



L'Hestia, Périgueux

— UN CONCENTRÉ D'INNOVATIONS AU SERVICE DES PLUS FRAGILES

À Périgueux, l'association La Halte 24 souhaitait remplacer un centre d'hébergement d'urgence constitué d'infrastructures vieillissantes (d'anciens mobil-homes et de chalets en bois) par un site plus pérenne. C'est un partenariat public-privé solidaire qui a permis au projet de voir le jour. Parmi les acteurs de cette réussite : Nexity Non Profit, qui a développé, avec la filiale locale de Nexity, Synonim, l'opération en tant que maître d'ouvrage et « promoteur social ». Les nouveaux bâtiments qui remplacent les chalets et mobil-homes ont été réalisés en containers de chantiers maritimes en fin de vie. 51 containers « dernier voyage » ont été « upcyclés » en usine avant d'être installés sur le site, ce qui a permis d'achever le chantier en un temps record de 9 mois (malgré l'arrêt de chantier du premier confinement). Aujourd'hui, non seulement la capacité d'accueil a doublé mais l'architecture est entièrement pensée en fonction des publics du centre. Conçu comme un hameau, celui-ci se compose de deux bâtiments mixant bois et tôle. Le premier est dédié aux familles, le second propose des chambres individuelles. Un soin tout particulier a été apporté à ces logements pour que les personnes accueillies puissent s'y installer seules et s'y sentir en sécurité, comme dans un cocon protecteur. Pour les résidents qui ont souvent vécu longtemps à la rue, des paliers ouverts sur l'extérieur mais protégés des intempéries fonctionnent comme des zones de transition entre les chambres et les espaces partagés.

VISER LA VILLE INCLUSIVE



Porte de Montreuil

— UN LABORATOIRE DE L'INCLUSION URBAINE

À Paris, la transformation de la Porte de Montreuil en quartier « zéro carbone » inclut, à toutes les étapes de la vie du projet, les acteurs du territoire. Les matériaux employés sont (à l'exception du bois) produits en Île-de-France, un choix qui a notamment permis de relancer l'activité de carrières de pierres locales ou l'utilisation de la terre crue, en lien avec les filières du Grand Paris. Les usages quotidiens ont aussi été pensés de façon inclusive. En témoignent la réflexion sur la place des femmes dans l'espace public et la création d'un « pavillon des femmes », lieu d'expositions et d'accueil des associations. Inclure, c'est aussi faire travailler les habitants dans les futurs commerces et privilégier l'insertion professionnelle. Un food-court employant des jeunes en insertion sera implanté et mené par le chef Thierry Marx en partenariat avec l'ADIE. Cette association partenaire intervient également pour soutenir l'activité des puciers, à travers une programmation attractive qui pérennisera cette part vivante du patrimoine du quartier. Enfin, le futur quartier intègre aussi, et c'est une première, la question de la mobilité. Pour encourager les bonnes pratiques, le stationnement automobile est limité à 100 places seulement pour 60.000 m² de surface de plancher et les halls d'immeubles ouvrent directement sur des locaux à vélos. En partenariat avec RATP Mobilités, le projet prévoit un kiosque des mobilités. Situé sur la place centrale, il permettra de s'informer sur les offres disponibles. Des véhicules individuels électriques en autopartage seront également mis à disposition dans les parkings des immeubles.



« L'inclusion, c'est aussi faire cohabiter les générations : un café intergénérationnel permettra aux étudiants du quartier de profiter de locaux pour travailler tout en étant en lien avec d'autres usagers d'autres générations. »

— FLORE GAIGNARD, DIRECTRICE DE PROJETS NEXITY VILLES & PROJETS

58.500 m²
constructibles

7.000 m²
d'espaces végétalisés

7.400 m²
Une halle pour le marché
aux Puces

1.200
places de vélo

VISER LA VILLE ÉVOLUTIVE

HABITER, TRAVAILLER, SE DÉPLACER AUTREMENT

LA CRISE SANITAIRE ET LES CONFINEMENTS SUCCESSIFS
ONT MIS À JOUR ET ACCÉLÉRÉ DES TENDANCES DÉJÀ À L'ŒUVRE.

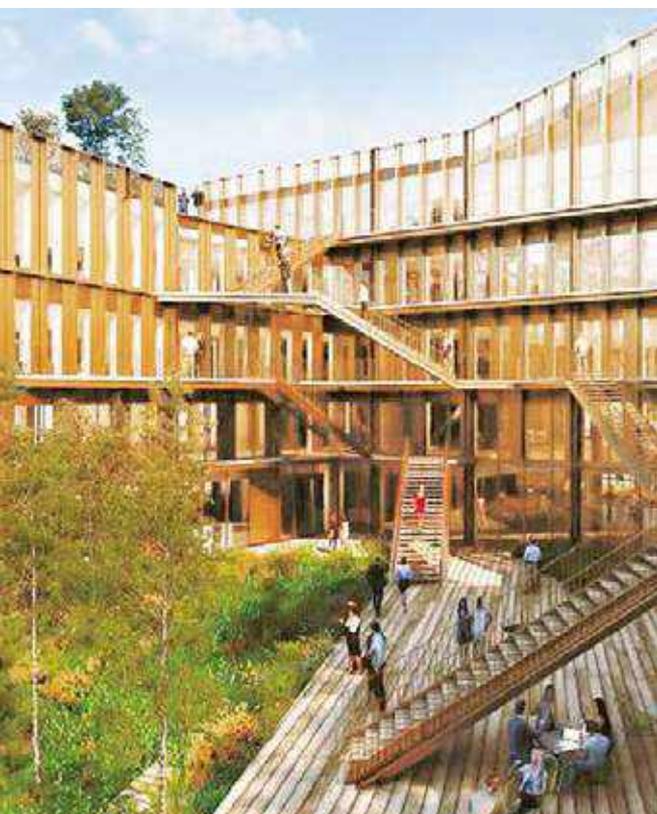
NEXITY, QUI AVAIT ANTICIPÉ CES SUJETS, A RENFORCÉ
SES ENGAGEMENTS POUR TRANSFORMER RAPIDEMENT
ET DURABLEMENT LA VIE EN VILLE.

La crise sanitaire a agi comme un accélérateur de tendances. Pendant les deux confinements de 2020, le logement est devenu bureau, espace de loisirs et de travail pour les membres de la famille. Quand les appartements étaient trop exigus, les espaces communs au sein des immeubles, les balcons et terrasses ont fait office d'extension, devenant le lieu privilégié de la convivialité entre voisins. Dans le même temps, les usages professionnels ont été bousculés. Le télétravail a permis la poursuite

des activités professionnelles à distance mais a aussi mis en évidence chez les salariés le besoin de rencontres et d'échanges. Même si de nouvelles formes, flex office, tiers-lieux, se multiplient, le siège social reste le lieu privilégié de leur vie sociale.

L'accès à la nature pour tous

Pour répondre à ces aspirations, Nexity a pris des engagements forts. Le premier : donner à tous accès à la nature. 90% des opérations Nexity intègrent déjà des espaces extérieurs. Demain, ce chiffre sera porté à 100%, dans la limite des contraintes des PLU, avec des balcons, loggias ou terrasses imaginés comme le prolongement des espaces intérieurs. En outre, 100% des opérations résidentielles seront végétalisées, offrant à tous les occupants un accès à un espace



90%
des logements Nexity
sont déjà livrés avec
balcons, loggias,
terrasses. Objectif :
porter ce chiffre
à 100% dans la limite
des contraintes des PLU

47%
des Français estiment
que leur espace de travail
ne correspond plus
à leurs besoins
post-confinement





PRÈS DE CAEN, VIE DE QUARTIER AU BORD DE L'EAU

À Hérouville-Saint-Clair, Nexity a été choisi comme aménageur d'un écoquartier de 22 hectares. En bordure de canal, la presqu'île hérouvillaise accueillera 1.300 logements, des services et commerces. L'eau est au centre du projet avec la création d'un quai, d'une plage urbaine et de jardins d'eau. Ce programme s'intègre au Projet d'Intérêt Majeur Caen Presqu'île, qui coordonne la requalification de 300 hectares de friches industrielles et portuaires de l'agglomération caennaise.

végétalisé privatif ou commun au sein de la résidence. Pour Nexity, cette ambition n'est pas réservée à l'habitat individuel mais peut être conciliée avec la densification urbaine. Conçu avec Roland Castro, le programme Emblématik à Aubervilliers propose ainsi des espaces extérieurs partagés qui créent du lien entre les habitants. À Solliès-Pont, dans le Var, le projet de la ZAC des Laugiers trouve un équilibre entre nature et hauteur en offrant 44.000 m² d'espaces verts à l'occasion de la densification progressive d'une zone pavillonnaire.

La flexibilité, à domicile et au travail

Second engagement : développer la modularité des lieux de vie et de travail, avec des logements capables de s'adapter à plusieurs usages ou avec des pièces en plus, accessibles à l'ensemble des occupants d'une résidence. Le Groupe a par exemple développé en intrapreneuriat « Les Ateliers NX », qui proposent de co-concevoir des appartements personnalisés et modulaires. L'offre de bureaux va continuer à évoluer, avec des projets encore plus modulables et réversibles, toujours mieux intégrés à la ville et participant à la transformation des entreprises.

Nexity a aussi imaginé de rapprocher domicile et travail avec différents dispositifs existants ou à venir : Miniburo, un réseau d'une centaine de tiers-lieux dans les villes franciliennes de plus de 20.000 habitants, Ticket-bureau, qui permettra aux employeurs de subventionner leurs collaborateurs pour un temps d'usage dans un tiers-lieu, Pass multisite pour faciliter l'accès à un réseau de tiers-lieux (Morning, Anticafé, Hiptown, Cocoon, Miniburo) ou encore une plateforme digitale de recherche de bureaux à l'usage.

Mobilité et santé

La question domicile/travail est indissociable de celle de la mobilité. Nexity s'engage donc à favoriser le développement des mobilités douces en zone dense, en anticipant le double mouvement de recul de la voiture individuelle (avec des parkings réversibles ou partagés) et de développement du vélo (avec des locaux mieux dimensionnés et des offres de services associées). Enfin, le Groupe souhaite répondre à l'aspiration de tous à des espaces sains et intelligents, avec des bureaux confortables, économes et éco-construits, et des logements aux intérieurs sains et écoresponsables, pour une meilleure qualité de l'air.



VISER LA VILLE ÉVOLUTIVE



Vivre mieux, ensemble et chez soi

— NATURE, CONFORT ET CONVIVIALITÉ AU CŒUR DE LA VILLE

Au-delà de la qualité intrinsèque d'un logement, les propriétaires sont de plus en plus attentifs à la vie du quartier dans lequel ils s'installent et, à une échelle encore plus fine, à la convivialité au sein de leur résidence. Anticipant cette tendance, Nexity a commencé dès la fin des années 1990 à développer un concept de résidences à services et jardins partagés. Aujourd'hui, il en existe une trentaine en Île-de-France et leur succès ne se dément pas. Dans chacune d'entre elles, la vie s'organise autour d'un hall qui regroupe une partie des services proposés et où un régisseur accompagne les habitants dans leur vie quotidienne. Les espaces partagés proposés sont adaptés au territoire, à la résidence et aux besoins des copropriétaires. Selon les résidences, Nexity propose l'usage commun d'une salle polyvalente, d'une chambre d'hôtes, d'une salle de sport, d'un espace de travail, d'une laverie ou de véhicules en libre-service. Chaque résidence s'approprie à sa façon ces services. Quant aux jardins, ils sont partagés au sens plein du terme : parcelles et récolte alimentent les apéritifs entre les résidents. Nexity s'est aussi penché sur le confort à l'intérieur des logements, adoptant une approche globale pour améliorer la qualité de l'air intérieur. Cette démarche tient compte des sources internes et externes de pollution et des modalités ultérieures d'entretien et de maintenance. Elle comporte trois grandes étapes : diagnostics environnementaux en phase de conception, approche bioclimatique dans le choix des matériaux de construction et des équipements, et audit de vérification au moment de la livraison. Depuis septembre 2020, elle s'applique à l'ensemble de la production de logements neufs.

30
résidences Villanova
Urbagreen®
en Île-de-France



**« Nous passons 80 à 90 %
de notre temps dans des espaces
clos où l'air peut être aussi pollué,
voire davantage, qu'à l'extérieur.
La qualité de l'air intérieur est donc
aujourd'hui une préoccupation
majeure de santé publique et
il est important pour nos clients
que nous y répondions. »**

— CYRIL FERRETTE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DU PÔLE RÉSIDENTIEL

84%
des Français prêts
à mutualiser au moins
un type de services
Source : Observatoire de l'Habitat
(ObSoCo, Nexity, Sornfy, CDC
Habitat).

2^E
préoccupation
environnementale des
Français, la pollution de
l'air est un sujet prioritaire
pour nos clients.
Source : sondage Nexity.

VISER LA VILLE ÉVOLUTIVE



25
espaces Morning
en Île-de-France

PLUS DE 540
entreprises et 5.200
coworkers abrités

PRÈS DE 56.000 m²
de surface totale et
6.500 postes de travail

7
espaces Hiptown
dont 5 en régions

**« L'immobilier doit gagner
en souplesse pour les clients.
Morning répond à la demande
d'hybridation des espaces de vie
au bureau et à la transformation
des modes d'organisation
du travail. »**

— JEAN-CLAUDE BASSIEN, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE NEXITY ENTREPRISES
ET PRÉSIDENT DU PÔLE SERVICES AUX PARTICULIERS



Tiers-lieux innovants

— LE MEILLEUR ENVIRONNEMENT POUR TRAVAILLER AUTREMENT

Si le siège social reste le cœur battant des entreprises, la crise sanitaire a montré que le travail pouvait aussi être nomade. Mais ce nomadisme, pour être bien vécu, sans casser le lien social, a besoin de lieux adaptés, à proximité des quartiers de bureaux, voire, demain, des quartiers plus résidentiels. Pour les entreprises qui veulent attirer ou retenir les meilleurs talents, offrir des tiers-lieux de qualité est donc un enjeu clé. Nexity avait anticipé cette tendance, avec Hiptown, une offre de bureaux flex avec services, et avec sa filiale Morning, leader hexagonal du coworking. Face à la crise sanitaire et à une accélération de la demande de flexibilité, Morning s'est adapté en 2020, en lançant une offre télétravail pour venir travailler 1, 2 ou 3 jours par semaine et une offre nomade qui permet de travailler depuis n'importe quel espace Morning. La filiale a également mis gratuitement à disposition des entreprises un outil pour les aider à gérer le flex office de leurs équipes. Ces nouveaux espaces s'inscrivent tout autant que le bureau traditionnel dans la démarche de développement durable de Nexity. Morning a ainsi lancé une démarche d'écoconception pour une partie de son mobilier. L'ambition est de produire une gamme de mobilier selon les principes de l'économie circulaire, 100 % française et responsable, intégrant des matières recyclées et recyclables, biosourcées ou issues du réemploi, à hauteur de 5.000 unités environ par an. Ce mobilier sera utilisé pour l'aménagement de plus de 40.000 m² de nouveaux espaces en 2020-2021 et de plus de 200.000 m² d'ici 2030. Enfin, la filiale a également lancé un appel à projets sur la question des déchets.

MÉTHODOLOGIE

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

Ce nouveau rapport annuel intégré confirme l'ambition stratégique qui est la nôtre : devenir une plateforme de services immobiliers déployant des offres combinées, pour répondre au mieux à la demande des particuliers, des entreprises, des collectivités, et des investisseurs institutionnels. Il intègre les fondamentaux de notre raison d'être, adoptée durant cet exercice. Il raconte comment, en 2020, Nexity a mis en action ses engagements, continué à faire évoluer son offre et ses métiers pour mieux répondre aux grandes tendances économiques, sociales, environnementales et de marché, et comment l'entreprise ambitionne, à travers des projets emblématiques, de créer et de partager encore davantage de valeur avec toutes ses parties prenantes.

Cibles

Ce rapport s'adresse aux investisseurs et actionnaires de Nexity, et à l'ensemble de nos Parties Prenantes, en particulier nos Clients – Particulier, Entreprises, Institutionnels, Collectivité, Interne – 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. Son élaboration a été dirigée par Julien Carmona, Directeur général délégué de Nexity, en charge du Client Interne, et Véronique Creissels, Directrice de la communication et de l'engagement Nexity. Co-conçus par différentes directions transverses et opérationnelles, les éléments structurants de pensée intégrée ont été formalisés par la Direction de la communication et de l'engagement, la Direction des relations investisseurs et la Direction RSE. Enfin, des managers du Groupe ont apporté leur témoignage sur les réalisations et les engagements de Nexity, illustrant concrètement la mobilisation des équipes et de l'entreprise.



SITE INTERNET

Description : toute l'information sur Nexity – nos produits et services immobiliers, notre profil et notre stratégie, nos actualités et résultats (financiers, opérationnels et RSE).
Cibles : clients, collaborateurs, investisseurs, actionnaires, législateurs, analystes financiers, associations.



PRÉSENTATIONS INVESTISSEURS

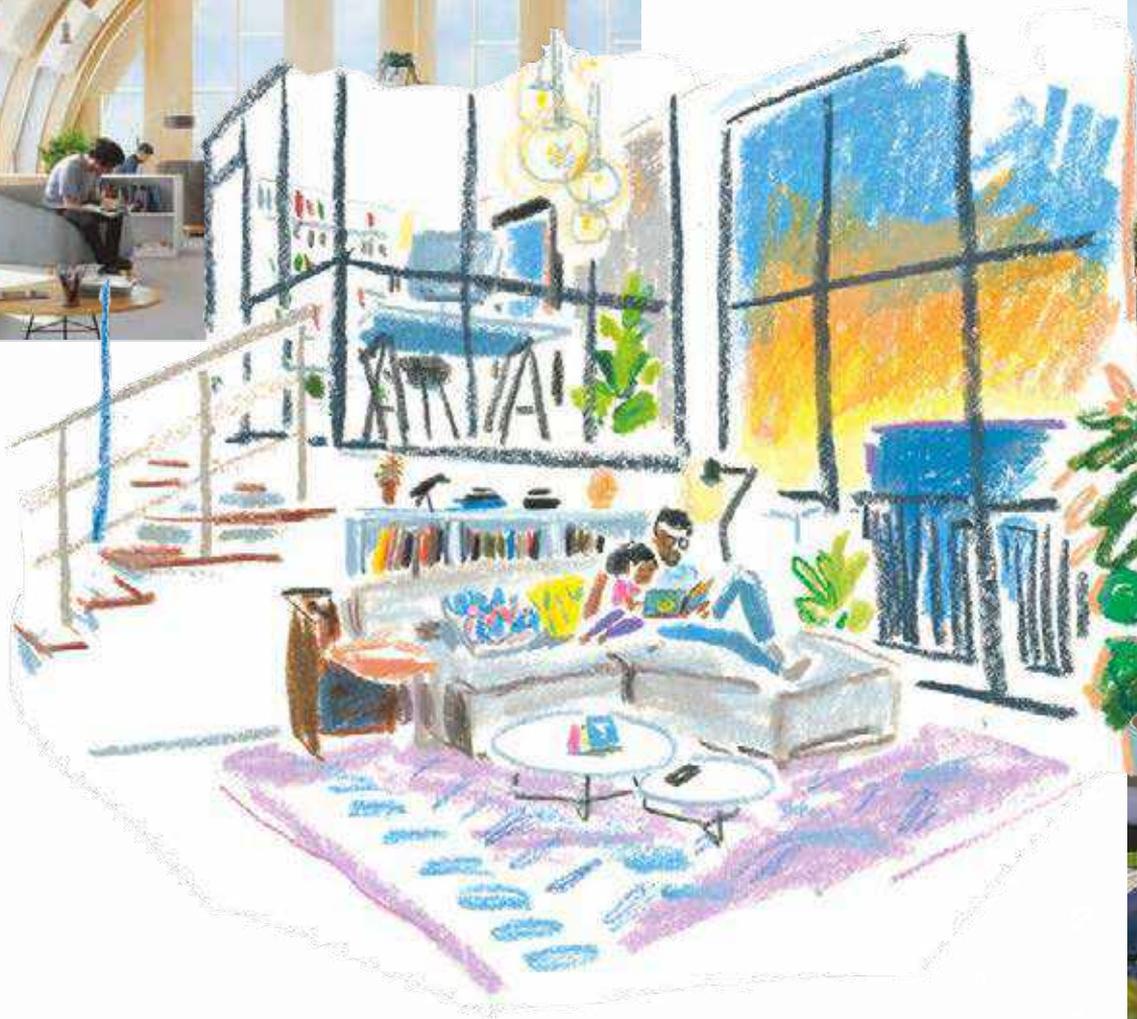
Description : résultats et performances de Nexity, notre stratégie, nos marchés et nos perspectives.
Cibles : investisseurs, analystes financiers, actionnaires.



URD 2020

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.





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

– Chef de projet : Sophie Breton
 – Relations investisseurs : Thierry Chereil, Géraldine Bop, Lynda Malochet
 – RSE : Mahery Imbiki

Contact : Véronique Creissels, Directrice de la communication et de l'engagement

Conseil : Capital Com

Conception et réalisation graphique : HAVAS PARIS

Crédits photo : Agence Artefact (p. 17) / L'autre Image (pp. 47, 56 – 57), Jésus S. Baptista (p. 15) / Vincent Bourdon (pp. 12, 60 – 61) / Yann Bouvier (pp. 50-51) / CO & MI (couverture) / Tristan Deschamps (p. 13) / Benoît Drouet (p. 4) / Thomas Laisné – La Company (pp. 1, 8, 9, 42, 43) / Getty Images – Thomas Barwick (p. 5) / Getty Images – Monkey Business Images (p. 4) / Getty Images – Hinterhaus Productions (p. 5) / Getty Images – Jacoblund (p. 5) / Getty Images – Maskot (p. 11) / Getty Images – Tom Werner (p. 4) / Realiz3D (p. 16) / Pascal Rousse (pp. 54 – 55) / DR (couverture, pp. 13, 18, 19, 40 – 41, 48 – 49, 52, 53, 58, 59, 3^{ème} de couverture) / DR – photothèque Morning (pp. 62 – 63) / DR – photothèque Nexity (pp. 10, 14, 16, 17, 20, 21).

Crédits architectes et urbanistes/paysagistes : Couverture : Programme de Nexity Domaines à Ozoir-la-Ferrière, architecte : ADG Architecte / couverture : Programme Égérie à Saint-Ouen, architectes : DGM Architectes & Associés / couverture : Reiwa à Saint-Ouen, architectes : Brenac & Gonzalez et Associés / 2^{ème} de couverture : La Zac des Laugiers à Solliès-Pont, architectes : 3A Architectes Associés / p. 3 : Hype Park à Toulouse, architecte : Architectes Singuliers, urbanistes Alain Marguerit et Bernard Paris / pp. 3, 48 – 49 : Village des athlètes, architectes coordonnateurs : COBE (Belvédères), KOZ (Villas) ; paysagiste : Atelier Georges / pp. 12, 60 – 61 : Villanova Urbagreen® à Romainville, architecte : agence TVK / p. 13 : Les Berges d'Houlipe à Saint-Jean-de-la Ruelle, architecte : Synthèse architecture / p. 13 : Altis – Wooden Park Schiltigheim, architecte : Agence AB Architecture – Alexis Bellec architecte DPLG / p. 18 : So Green à Corbeil-Essonnes, architecte : ADG Architecte / p. 47, 56 – 57 : Porte de Montreuil, architectes : Atelier Georges, Tatiana Bilbao, Series Architects, Bond Society / pp. 50 – 51 : Palazzo Méridia Nice, architecte : Architecturestudio / p. 52 : Parc Cœur à Tours, architecte : Petit Œuvre atelier d'architectures (co-promotion avec Tours Habitat) / p. 53 : Start à Trappes, architecte : Cabinet Alain Bourcier – ARLAB / p. 54 – 55 : L'Estia à Périgueux, architecte : Moon Architectures / p. 58 : Vaise Industrie à Lyon, architecte : Brenac & Gonzalez et Associés / p. 59 : Presqu'île d'Hérouville Saint Clair, Urbaniste – Paysagiste coordinateur : LAQ Claire Schorter ; Paysage : ALPS – Thierry Laverne / 3^{ème} de couverture : New à Asnières, architecte : Dubuisson Architecture.

Crédit illustrations : Damien Florébert Cuypers / Talkie Walkie.



19, rue de Vienne – TSA 50029
75801 Paris Cedex 08 – France
www.nexity.fr