



Essentiel à La Garenne-Colombes

3. État de durabilité

3.1 Informations générales (ESRS 2)	84
3.1.1 Base pour la préparation de l'état de durabilité	84
3.1.2 Gouvernance	86
3.1.3 Stratégie en matière de durabilité	88
3.1.4 Gestion des impacts, risques et opportunités	101
3.2 Informations environnementales	104
3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)	105
3.2.2 Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4)	130
3.2.3 Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS E5)	137
3.2.4 Financements durables et Taxonomie européenne des activités durables	141
3.3 Informations sociales	150
3.3.1 Personnel de l'entreprise (ESRS S1)	151
3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)	173
3.3.3 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)	179
3.4 Informations en matière de gouvernance	197
3.4.1 Bonne conduite des affaires (ESRS G1)	198
3.4.2 Gestion des relations avec les fournisseurs (ESRS G1)	204
3.5 Annexes à l'état de Durabilité	207
3.6 Rapport de certification des informations en matière de durabilité	214

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

3.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES (ESRS 2)

3.1.1 Base pour la préparation de l'état de durabilité

3.1.1.1 Note explicative de la Directive européenne CSRD (1)

Le présent état de durabilité présenté dans ce chapitre du Document d'enregistrement universel a été établi dans un contexte de deuxième année d'application des dispositions de la Directive européenne CSRD.

Le Groupe s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue dans cet exercice de reporting et de communication.

3.1.1.2 Base générale d'établissement de la déclaration relative à la durabilité (BP-1)

Périmètre de consolidation

Le mode d'établissement de l'état de durabilité est sur une base consolidée. Son périmètre de consolidation est identique au périmètre des états financiers et toutes les filiales sont incluses dans ce périmètre. Le périmètre extra-financier est aligné avec le périmètre financier et sa période de référence est la même que celle du reporting financier du Groupe, à savoir l'année civile allant du 1^{er}

janvier au 31 décembre. L'ensemble des indicateurs de l'état de durabilité prend en compte l'ensemble du périmètre. En raison des cessions d'Accessite le 1^{er} octobre 2025 et de Service Personnel le 30 juillet 2025, il est précisé lorsque des indicateurs n'intègrent pas l'une de ces entités.

Il est à noter que l'option d'omettre des informations spécifiques sur la propriété intellectuelle, le savoir-faire ou les résultats d'innovation a été choisie.

Couverture de la chaîne de valeur dans l'état de durabilité

La préparation de l'état de durabilité s'est basée sur l'analyse de double matérialité mise à jour en 2025. Sa réalisation a permis d'identifier et d'évaluer les impacts, risques et opportunités (IRO) tout au long de la chaîne de valeur de Nexity (voir paragraphe 3.1.3.1 « Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur (SBM-1) » du présent chapitre).

Par conséquent, l'ensemble de l'état de durabilité prend en compte la chaîne de valeur de Nexity et notamment ses fournisseurs de rang 1 (entreprises du BTP (2)). Un tableau présente les IRO matériels du Groupe ventilés sur la chaîne de valeur à l'introduction de chaque ESRS (3) correspondant au sein du présent chapitre.

3.1.1.3 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières (BP-2)

Incorporation par référence

L'ensemble des points de données listés ci-dessous a été incorporé par référence. Ils ont été adressés au sein du présent Document d'enregistrement universel :

Point de donnée	Section du Document d'enregistrement universel
ESRS 2 GOV 5-36	Paragraphe 2.1 « Dispositif de gestion des risques et de contrôle interne »
ESRS 2 GOV 1-21	Paragraphe 4.2.2 « Fonctionnement du Conseil d'administration » Paragraphe 4.2.3 « Les Comités spécialisés du Conseil d'administration »
ESRS 2 GOV 1-23	Paragraphe 4.2.2 « Fonctionnement du Conseil d'administration » Paragraphe 4.2.3 « Les Comités spécialisés du Conseil d'administration »
ESRS 2 GOV 1-5	Paragraphe 4.2.3 « Les Comités spécialisés du Conseil d'administration »
ESRS 2 GOV 3-29	Paragraphe 4.4 « Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs »
ESRS 2 SBM 1-40 i et ii	Paragraphe 1.2 « Présentation générale du Groupe » Paragraphe 1.6 « Les métiers du Groupe »
ESRS 2 SBM 1-42	Cahier introductif du présent Document d'enregistrement universel Paragraphe 1.4 « Stratégie et objectifs »

Horizons temporels

Les horizons temporels définis par le Groupe par défaut sont ceux définis dans la norme climat, l'ESRS E1. Ces horizons sont appréciés à compter de la date de fin de la période de reporting à savoir le 31 décembre 2025 :

- Le court terme est défini comme inférieur à 1 an ;
- Le moyen terme est défini comme de 1 à 5 ans ; et
- Le long terme est défini comme supérieur à 5 ans.

1) Corporate Sustainability Reporting Directive

2) Bâtiments et Travaux Publics

3) European Sustainability Reporting Standard

Les horizons temporels définis par le Groupe pour son analyse des risques physiques liés au climat sont présentés dans le chapitre E1 (voir paragraphe 3.2.1.3 « Adaptation au changement climatique » du présent chapitre).

Précision sur la préparation et la présentation de l'état de durabilité

Indicateurs environnementaux

Les données relatives aux émissions de gaz à effet de serre sont publiées en suivant le GHG Protocol pour l'ensemble des périmètres, comme pour l'exercice 2024.

Les émissions relatives au bilan carbone administratif sont calculées à l'aide de données primaires (88%) et de données extrapolées (12%). Les données collectées présentent des incertitudes faibles à fortes. Les émissions du scope 3 relatives au cycle de vie des opérations sont calculées à partir de données secondaires (fiches FDES -Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire-, PEP -Profils Environnementaux Produits- et données de la RE2020). Ces données présentent une incertitude forte. Ces données sont amenées à être renforcées à l'avenir avec davantage de calcul détaillé (méthodologie RSEE ⁽¹⁾) et le pilotage par un outil carbone. La méthodologie de calcul des données du bilan carbone est présentée dans la partie 3.2.1.4 « Note méthodologique et tableaux réglementaires » du présent chapitre.

Concernant les données pour l'ESRS E5 dédié à la thématique « Économie circulaire », les achats de ressources entrantes étant portés par les fournisseurs de la chaîne de valeur de Nexity, le suivi n'est pas encore consolidé par le Groupe.

Indicateurs sociaux

Concernant la répartition des collaborateurs salariés par tranche d'âge, il n'y a pas de changement de méthodologie pour déterminer le nombre d'effectifs concernés. Il n'existe pas d'autres changements de méthodologie significatifs portant sur des indicateurs sociaux.

Taxonomie européenne

Nexity applique le cadre réglementaire de la Taxonomie européenne tel que défini par le dernier règlement délégué en vigueur (règlement délégué (UE) 2026/73 de la Commission adopté le 4 juillet 2025 et entré en vigueur le 28 janvier 2026). Pour cet exercice 2025, l'entreprise n'a pas appliqué le principe de matérialité par activité (seuil de 10%).

Publication d'informations issues d'autres actes législatifs ou de normes, et cadres d'information en matière d'information sur la durabilité

En complément des exigences de publication du présent état de durabilité liées aux normes ESRS, Nexity publie des informations supplémentaires liées à la durabilité conformément aux normes suivantes :

ESRS E1 : Changement climatique

- Loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire ;
- Réglementation environnementale des nouvelles constructions de bâtiments RE2020 ; et
- Article L. 229-25 du Code de l'environnement, qui oblige les entreprises de plus de 500 salariés à réaliser un Bilan d'Émissions de Gaz à Effet de Serre (BEGES), a été introduit par la loi Grenelle II (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010). Cet article a été modifié et précisé par des décrets ultérieurs pour ajuster les modalités d'application.

ESRS E4 : Biodiversité et écosystèmes

- Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ; et
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

ESRS S1 : Effectifs propres

- Loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 pour la liberté de choisir son avenir professionnel.

ESRS S4 : Clients et utilisateurs finaux

- Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;
- Loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles ;
- La Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne ;
- La Convention 108 de l'Union européenne, relative à la protection des personnes à l'égard du traitement automatisé des données à caractère personnel ;
- Ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire ;
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ; et
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Article 55).

ESRS G1 : Conduite des affaires

- Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (Loi Sapin II) ; et
- Loi n° 2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte (Loi Wasserman).

1) Récapitulatif Standardisé des Etudes Energétiques et Environnementales

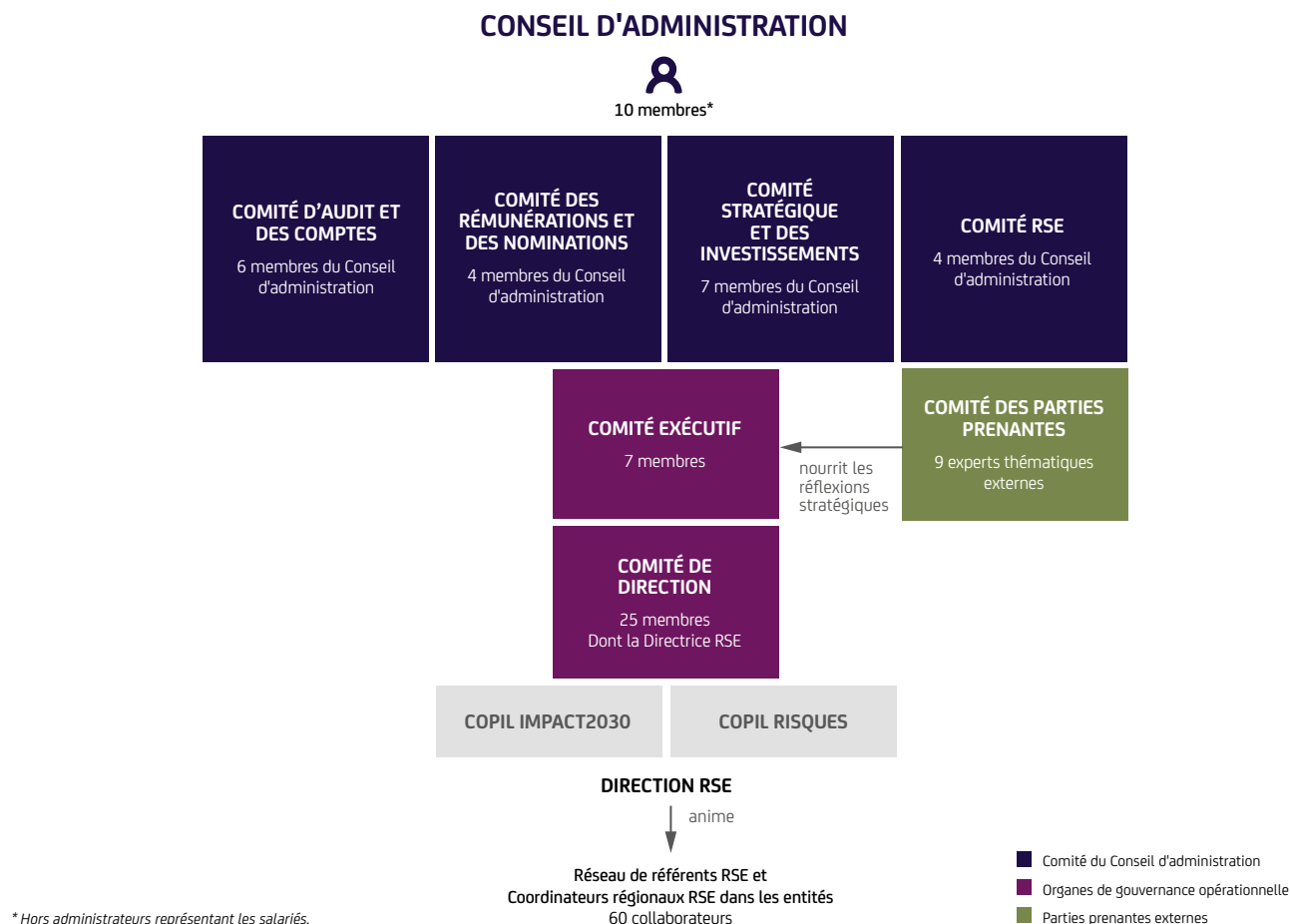
3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

3.1.2 Gouvernance

3.1.2.1 Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance (GOV-1 ; GOV-2 ; GOV-3)

Le schéma ci-dessous décrit les organes de gouvernance au sens des ESRS au 31 décembre 2025, avec le niveau stratégique des administrateurs et mandataires sociaux et le niveau opérationnel de gouvernance interne.



* Hors administrateurs représentant les salariés.

Les organes responsables de la supervision des impacts, des risques et des opportunités, conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration du 2 avril 2025, sont le Conseil d'administration, et ses comités spécialisés : le Comité d'audit et des comptes, ainsi que le Comité RSE. Les deux autres comités n'interviennent pas dans la gouvernance RSE du Groupe.

Le Conseil d'administration promeut la création de valeur par l'entreprise en considérant les enjeux sociaux et environnementaux. Il examine régulièrement les opportunités et les risques tels que les risques sociaux et environnementaux, ainsi que les mesures prises en conséquence.

Le Comité d'audit et des comptes a pour mission d'assister le Conseil d'administration dans les domaines de nature sociale et environnementale incluant une revue ou consultation relative à des données ou indicateurs en matière sociale, sociétale et environnementale. Il rend compte au Conseil d'administration de l'exécution de sa

mission et lui présente les observations qu'il juge utiles concernant notamment la gestion des risques, y compris ceux de nature sociale et environnementale. Chaque année, le Comité d'audit et des comptes examine la cartographie des risques du Groupe, comprenant notamment des risques RSE, ainsi que les risques liés à la corruption et au trafic d'influence, à la représentation d'intérêts (HATVP), la Lutte Contre le Blanchiment de capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT).

Le Comité RSE examine les opportunités et risques en matière de RSE en lien avec les activités de la Société et du Groupe. Il examine au moins une fois par an la stratégie de la Société et du Groupe et son bilan annuel de performance en matière de RSE. En 2025, le Comité s'est réuni autour :

- D'un point d'étape sur la stratégie de transition environnementale Impact2030 ;
- D'un retour sur l'Etat de durabilité ;
- D'un point sur les formations métiers ; et

- D'un retour sur les innovations environnementales : recyclage des eaux grises et construction hors site.

La deuxième réunion du Comité a notamment :

- Examiné les enjeux diversité du Groupe : égalité femmes-hommes, handicap, diversité ; et
- Examiné les actions en lien avec la décarbonation : innovation pour le déploiement de la géothermie dans le résidentiel.

Tous les sujets abordés lors des Comités reflètent les problématiques des impacts, risques et opportunités (IROs) identifiés lors de l'analyse de double matérialité. Cette analyse a été mise à jour en 2025 en prenant en compte notamment l'ensemble des sujets stratégiques évoqués lors de ces réunions. Les résultats de l'analyse de double matérialité ont été présentés au Comité d'audit et des comptes en janvier 2026. L'ensemble de ces éléments

pourra alors être supervisé par ces mêmes comités afin de garder en adéquation les objectifs et les cibles du Groupe avec ses impacts, risques et opportunités matériels.

Le Copil Impact2030 est présidé par le Directeur général délégué et intègre les Directeurs régionaux et les Directeurs des offres immobilières. Le secrétariat est assuré par la Direction RSE. Il suit les avancées de la stratégie de transition environnementale du Groupe Impact2030 et se réunit 3 fois par an.

Des éléments plus détaillés relatifs aux organes administratifs, de gestion et de surveillance qui sont liés aux questions de durabilité et à la supervision des impacts, risques et opportunités, ainsi que leurs membres et leurs compétences, sont présentés au paragraphe 4.2 « Le Conseil d'administration » du présent Document d'enregistrement universel.

3.1.2.2 Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation (GOV-3)

Nexity intègre les enjeux de durabilité au cœur de ses dispositifs de rémunération et d'incitation des dirigeants mandataires sociaux. À ce titre :

- 15% de la rémunération variable annuelle des dirigeants mandataires sociaux est indexée sur des critères extra-financiers portant notamment sur la performance carbone du Groupe et la mixité au sein des instances dirigeantes, tant pour les exercices 2025 (ex post) que pour 2026 (ex ante) ; et

- 25% des conditions de performance des plans d'attribution gratuite d'actions sont fondées sur des indicateurs tels que la performance carbone, la satisfaction client (NPS) et l'égalité femmes-hommes.

Ces mécanismes traduisent la volonté du Groupe d'aligner les intérêts des dirigeants avec sa stratégie de création de valeur durable et ses engagements en matière de responsabilité sociale et environnementale

L'ensemble des éléments relatifs aux systèmes d'incitation se trouve au paragraphe 4.4 « Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs » du présent Document d'enregistrement universel.

3.1.2.3 Déclaration sur la diligence raisonnable (GOV-4)

Éléments essentiels de la vigilance raisonnable	Paragraphe(s) concernés
Intégrer la vigilance raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	<ul style="list-style-type: none"> • ESRS 2 : 3.1.2.1 « Le rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance (GOV-1 ; GOV-2 ; GOV-3) »
Dialoguer avec les parties prenantes affectées à toutes les étapes du processus de vigilance raisonnable	<ul style="list-style-type: none"> • ESRS 2 : 3.1.3.2 « Intérêts et points de vue des parties prenantes (SBM-2) »
Identifier et évaluer les impacts négatifs	<ul style="list-style-type: none"> • ESRS 2 : 3.1.4.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1) »
Agir pour remédier à ces impacts négatifs ; et Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	<ul style="list-style-type: none"> • ESRS E1 : <ul style="list-style-type: none"> • 3.2.1.2 « Atténuation du changement climatique » • 3.2.1.3 « Adaptation au changement climatique » • ESRS E4 : <ul style="list-style-type: none"> • 3.2.2.2 « Gestion des impacts, risques et opportunités liés à la biodiversité (IRO-1) » • 3.2.2.3 « Innover pour baisser l'empreinte biodiversité du Groupe » • ESRS E5 : <ul style="list-style-type: none"> • 3.2.3.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (IRO-1) » • 3.2.3.2 « Déployer l'économie circulaire pour construire la ville de demain » • ESRS S1 : 3.3.1.4 « Favoriser la diversité et l'inclusion pour une entreprise performante (S1-1) » • ESRS S2 : 3.3.2.4 « L'engagement de Nexity en faveur de la sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers » • ESRS S4 : 3.3.3.1 « Qualité et service après-vente » • ESRS G1 : 3.4.2.1 « Politiques de gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) »

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

3.1.2.4 Gestion des risques et de contrôle interne de l'information en matière de durabilité (GOV-5)

En 2025, des risques opérationnels RSE ont été intégrés à la campagne annuelle d'auto-évaluation des risques. Cette campagne s'intègre dans le processus global de gestion des risques et de contrôle interne existant au sein du Groupe.

Les 3 risques identifiés concernent :

- La fiabilité de l'information ;
- Le respect des réglementations environnementales et sanitaires ; et
- Le suivi du traitement des déchets de chantier.

Des premiers contrôles ont été définis, qui seront renforcés dans le futur. Ils visent à définir les rôles et responsabilités, à appliquer un principe de séparation des tâches, et à responsabiliser les contributeurs sur la qualité et la fiabilité des données sur l'information transmise.

Le périmètre et les principaux composants des processus et systèmes de gestion des risques et de contrôle interne figurent aux références suivantes :

Éléments essentiels de la gestion des risques et contrôle interne	Paragraphes concernés
Objectifs généraux et gestion globale	Paragraphe 2.1.1 « Objectifs et principes généraux »
Approche méthodologique	Paragraphe 2.1.3.1 « Dispositif de gestion des risques majeurs »
Description des risques et stratégie d'atténuation	Paragraphe 2.2.2 « Description de facteurs de risques spécifiques »
Reporting des résultats aux instances dirigeantes	Paragraphe 2.1.2.2 « Gouvernance »

Des éléments supplémentaires relatifs à la gestion des risques et de contrôle interne sont présentés au paragraphe 2.1.3.2 « Dispositif de gestion des risques opérationnels et contrôle interne » du présent Document d'enregistrement universel.

3.1.3 Stratégie en matière de durabilité

3.1.3.1 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur (SBM-1)

La stratégie RSE de Nexity s'articule autour d'une transformation durable de son modèle d'aménageur-promoteur-exploitant, combinant ambition environnementale et engagement sociétal fort avec un chiffre d'affaires de 2.821 millions d'euros et 3.354 collaborateurs, localisés respectivement à 97% et à 99% en France.

Le Groupe poursuit une trajectoire climat alignée 1,5°C, avec des objectifs de réduction significative de ses émissions de gaz à effet de serre et la généralisation de diagnostics de résilience dans ses projets. Il renforce également son action en faveur de la biodiversité, de la circularité et de la régénération urbaine.

En tant qu'acteur majeur de la ville, le Groupe contribue à des territoires plus solidaires en développant des solutions de logements abordables, inclusives et adaptées aux besoins des publics variés, tout en soutenant la cohésion sociale et le développement local.

Enfin, Nexity place le capital humain au cœur de sa performance durable : qualité de vie au travail, développement des compétences, politiques d'égalité professionnelle et d'inclusion structurent son engagement social.

Engagé dans une trajectoire ambitieuse, le Groupe contribue positivement à 12 des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies.

	ENJEUX MATÉRIELS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	ODD CONCERNÉS
RELEVER LE DÉFI ENVIRONNEMENTAL	<ul style="list-style-type: none"> Adaptation au changement climatique (E1) Atténuation du changement climatique (E1) Perte de biodiversité (E4) Etat des écosystèmes (E4) Services écosystémiques (E4) Ressources entrantes (E5) Déchets (E5) 	<ul style="list-style-type: none"> -47% d'émissions de CO₂ liées aux sites administratifs en 2030 par rapport à 2019 -42% d'émissions de CO₂ par m² livrés en 2030 par rapport à 2019 100% de diagnostics de résilience pour les opérations de promotion 	
DÉVELOPPER LE CAPITAL HUMAIN	<ul style="list-style-type: none"> Egalité, diversité et inclusion des collaborateurs (S1) Conditions de travail des collaborateurs (S1) 	<ul style="list-style-type: none"> 40% de femmes au sein du Club 1797¹ 	
RENDRE LA VILLE INCLUSIVE ET SOLIDAIRE, ET DÉVELOPPER LES TERRITOIRES	<ul style="list-style-type: none"> Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux (S4) Développement des territoires (S4) 	<ul style="list-style-type: none"> Suivi de la part de réservations de logements destinés à des ménages sous conditions de ressources 	
GOVERNANCE ET BONNE CONDUITE DES AFFAIRES			
<ul style="list-style-type: none"> Gouvernement d'entreprise responsable (ESRS 2) Relations fournisseurs responsables (G1) Bonne conduite des affaires (G1) 		<ul style="list-style-type: none"> Satisfaction clients (S4) Bonne gestion des informations sur les clients (S4) Santé et sécurité sur les chantiers (S2) 	

1) Le Club 1797 est la référence des instances dirigeantes chez Nexity. Ce dernier regroupe les postes à plus hautes responsabilités au sein du Groupe appartenant à la Direction générale et aux Directions fonctionnelles et opérationnelles. À ce titre, le Club 1797 se compose notamment des membres du Comité Exécutif (COMEX) en charge de piloter le déploiement de la nouvelle feuille de route stratégique et des membres Comité de Direction (CODIR) qui a pour mission l'exécution des objectifs de la feuille de route stratégique.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

Objectifs de durabilité relatifs aux produits, aux services, aux clients et aux zones géographiques

Les objectifs de durabilité concernant les produits, les services, ainsi que les parties prenantes sont alignés avec l'activité principale de Nexity en France métropolitaine, à savoir la promotion immobilière. La description des marchés, des typologies de clients ainsi que des produits et

services proposés par le Groupe sont présentés au paragraphe 1.6 « Les métiers du Groupe » du présent Document d'enregistrement universel.

Ces objectifs sont évalués par des indicateurs. Les indicateurs majeurs pour le Groupe sont :

Objectifs majeurs E1	Échéance	2024	2025	Part du bilan carbone 2025 couverte par l'objectif
Atteindre -47% d'émissions de CO ₂ liées aux sites administratifs (scopes 1 et 2) en 2030 par rapport à 2019	2030	+27%	+25,9%	0,5%
Atteindre -42% d'émissions de CO ₂ par m ² livrés (scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés) en 2030 par rapport à 2019	2030	-6,3%	-8,4%	98,2%

Objectif majeur S1	Echéance	2024	2025
Atteindre 40% de femmes au sein du Club 1797	2026	40,24%	42,42%

Relever le défi environnemental (E1 ; E4 ; E5)

En tant qu'aménageur-promoteur-exploitant, Nexity joue un rôle majeur dans la transition environnementale de la ville. En tant que donneur d'ordre pour les opérations immobilières, le Groupe porte une responsabilité importante et ambitionne d'être leader de la régénération urbaine. Sa stratégie environnementale ambitieuse, réhaussée en 2022 sur le carbone -notamment pour l'atténuation de ses émissions- et sur la biodiversité, puis revue début 2025 avec le plan Impact2030, intègre désormais pleinement les enjeux d'adaptation, de gestion de l'eau et de circularité.

Être un leader engagé pour le climat

Avec la validation SBTi ⁽¹⁾ aligné 1,5°C en juillet 2023 de sa trajectoire de décarbonation à l'horizon 2030, Nexity s'inscrit dans l'objectif de contribuer à la neutralité carbone planétaire à l'horizon 2050. Afin d'y parvenir, le Groupe continue la transformation de ses métiers grâce :

- Au développement des performances énergétiques des bâtiments et à la mise en place de vecteurs énergétiques décarbonés ;
- À l'augmentation de la part de réhabilitation ;
- À l'utilisation de matériaux de construction bas carbone ; et
- À la généralisation des diagnostics de résilience pour les projets de promotion du Groupe en 2026 en lien avec le plan Impact2030.

Innover pour végétaliser et baisser l'empreinte biodiversité du Groupe

La politique biodiversité 2022 de Nexity visait à être parmi les pionniers de la mesure biodiversité et de la végétalisation des opérations. Le plan Impact2030 prévoit la réalisation d'un diagnostic écologique pour toutes les opérations à enjeux.

Travailler la ville circulaire

Nexity s'engage à accélérer la régénération urbaine afin de revitaliser les espaces abandonnés et lutter contre l'étalement urbain. Cet engagement inclut également la promotion de la sobriété foncière. À cet effet, le Groupe a fixé un objectif ambitieux : atteindre 20% du chiffre d'affaires lié à la régénération urbaine d'ici 2030.

Développer le capital humain (S1)

Nexity attache une importance particulière à développer une politique sociale et un environnement de travail de qualité pour ses collaborateurs à travers trois engagements clés :

Proposer des conditions de travail attractives

Déployer une politique sociale visant à attirer et fidéliser les collaborateurs en :

- Offrant des conditions de rémunération attractives à l'ensemble des collaborateurs ; et
- Proposant des conditions de travail avantageuses (conciliation vie privée/vie professionnelle, prévention santé et risques psychosociaux, organisation du travail flexible).

Développer les compétences de ses collaborateurs

Proposer une politique visant à s'assurer que le Groupe dispose des compétences nécessaires à l'atteinte de ses objectifs stratégiques, à travers deux volets :

- Offrir des formations qui répondent à la fois aux enjeux stratégiques de l'entreprise et à la nécessité d'entretenir l'employabilité de ses collaborateurs, en proposant une offre de formation diversifiée ; et

1) Science Base Target initiative : organisme de notation qui encourage les entreprises à définir des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des stratégies alignées et cohérentes avec les recommandations faites par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat)

- Proposer des dispositifs cohérents et engageants en matière de parcours professionnels afin de permettre à chaque collaborateur d'être accompagné dans le développement de ses compétences (gestion des emplois et des parcours professionnels, entretien de développement de performance, comité de détection, programme de développement professionnel pour la fidélisation des potentiels).

Déployer une politique diversité et inclusion

Convaincu que le capital humain et la diversité des profils sont à la fois sa force et sa première richesse, Nexity déploie depuis plusieurs années une politique d'inclusion volontariste reposant notamment sur deux volets de la diversité :

- La mise en œuvre d'une politique d'égalité professionnelle afin de garantir une égalité de traitement (féminiser ses instances dirigeantes, maintenir l'équité salariale, sensibiliser aux enjeux de l'égalité professionnelle femmes-hommes); et
- La mise en place d'une politique handicap (favoriser l'intégration des collaborateurs en situation de handicap, proposer un accompagnement dédié au maintien dans l'emploi, former et sensibiliser aux enjeux du handicap, encourager le recrutement des travailleurs handicapés).

Rendre la ville inclusive et solidaire, et développer les territoires (S4)

En tant qu'acteur majeur de l'immobilier en France, Nexity est concerné par les problématiques d'accès au logement. Dans ce cadre, le Groupe développe des solutions inclusives afin de favoriser l'accession au logement pour tous et développer la cohésion sociale et territoriale. Dans ce cadre, le Groupe s'engage sur trois axes :

Favoriser le logement abordable

Nexity répond à la diversité des besoins en logement pour permettre l'accès au logement pour tous, notamment pour les ménages sous conditions de ressources, à travers les axes suivants :

- Devenir le premier partenaire des bailleurs sociaux et proposer des logements abordables et durables ;
- Développer le logement thématique et inclusif ;
- Accompagner l'accession à la propriété des primo-accédants aux ressources contraintes ; et
- Impulser et développer des actions solidaires.

S'engager sur le logement des plus précaires

À travers Nexity Non Profit, le Groupe développe des pensions de famille et des centres d'hébergement d'urgence qui permettent de mettre à l'abri les plus précaires.

Accélérer le développement des territoires

Le modèle d'affaires de Nexity autour de la promotion immobilière a pour finalité une contribution au développement des territoires. Ainsi, pour participer au développement des territoires avec les partenaires locaux, Nexity s'engage à :

- Aménager des quartiers mixtes, plus attractifs et durables, pour une meilleure qualité de vie ; et
- Conjuguer lieux de travail et intensité des usages pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises et de leurs salariés.

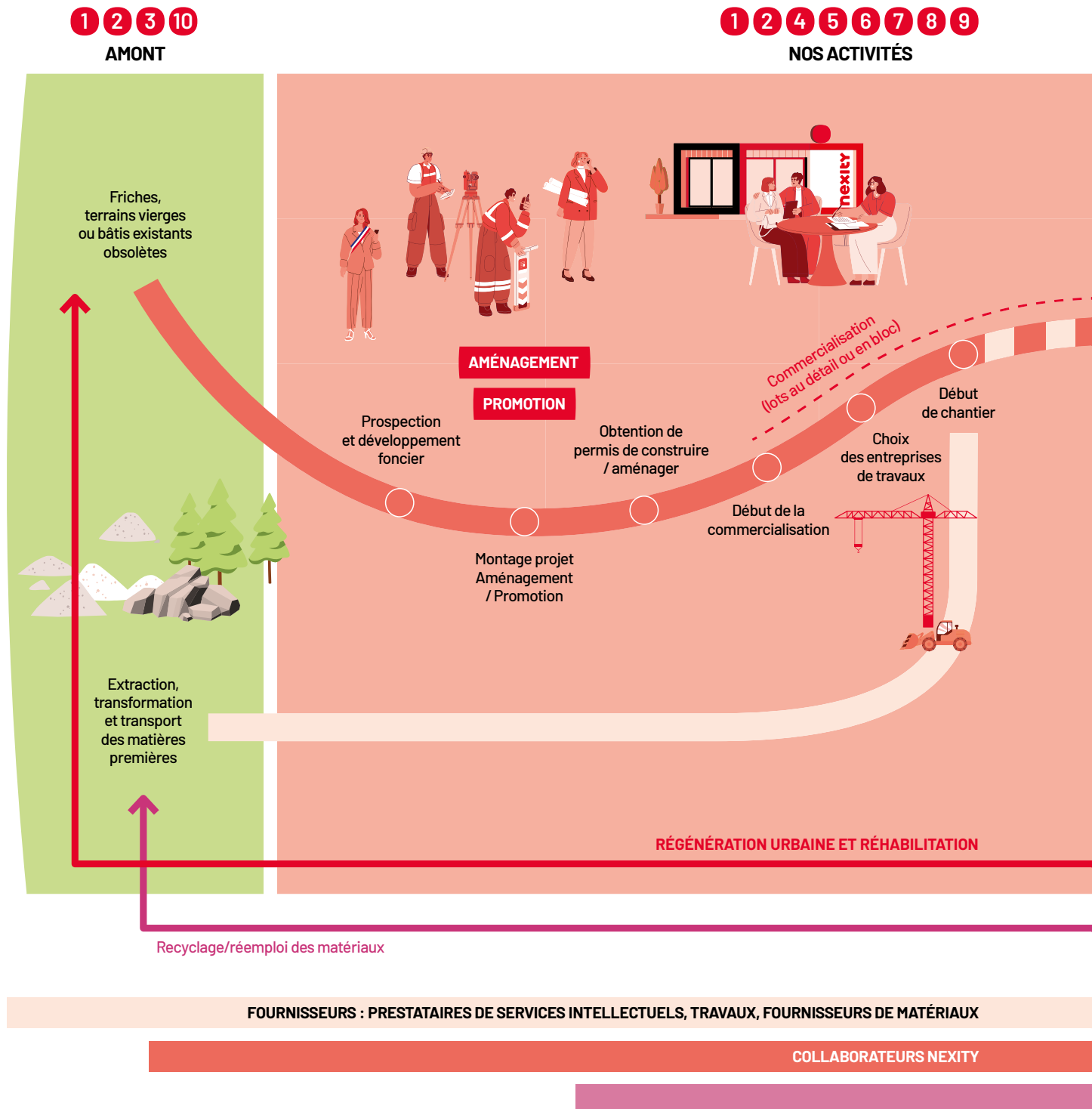
Description du modèle d'affaires et chaîne de valeur

Le modèle d'affaires du Groupe est présenté dans le cahier introductif du présent Document d'enregistrement universel. La chaîne de valeur du Groupe, schématisée ci-après comporte :

- Pour la partie amont : principalement la fabrication de matériaux de construction et la logistique associée ;
- Pour la partie activités du Groupe : les phases d'études et de sélection des entreprises, et la phase de chantier pour la construction de bâtiments ou l'aménagement d'un terrain ; et
- Pour la partie aval : l'usage du bâtiment par ses utilisateurs pendant sa durée de vie, et enfin la fin de vie du bâtiment.

Notre chaîne de valeur

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

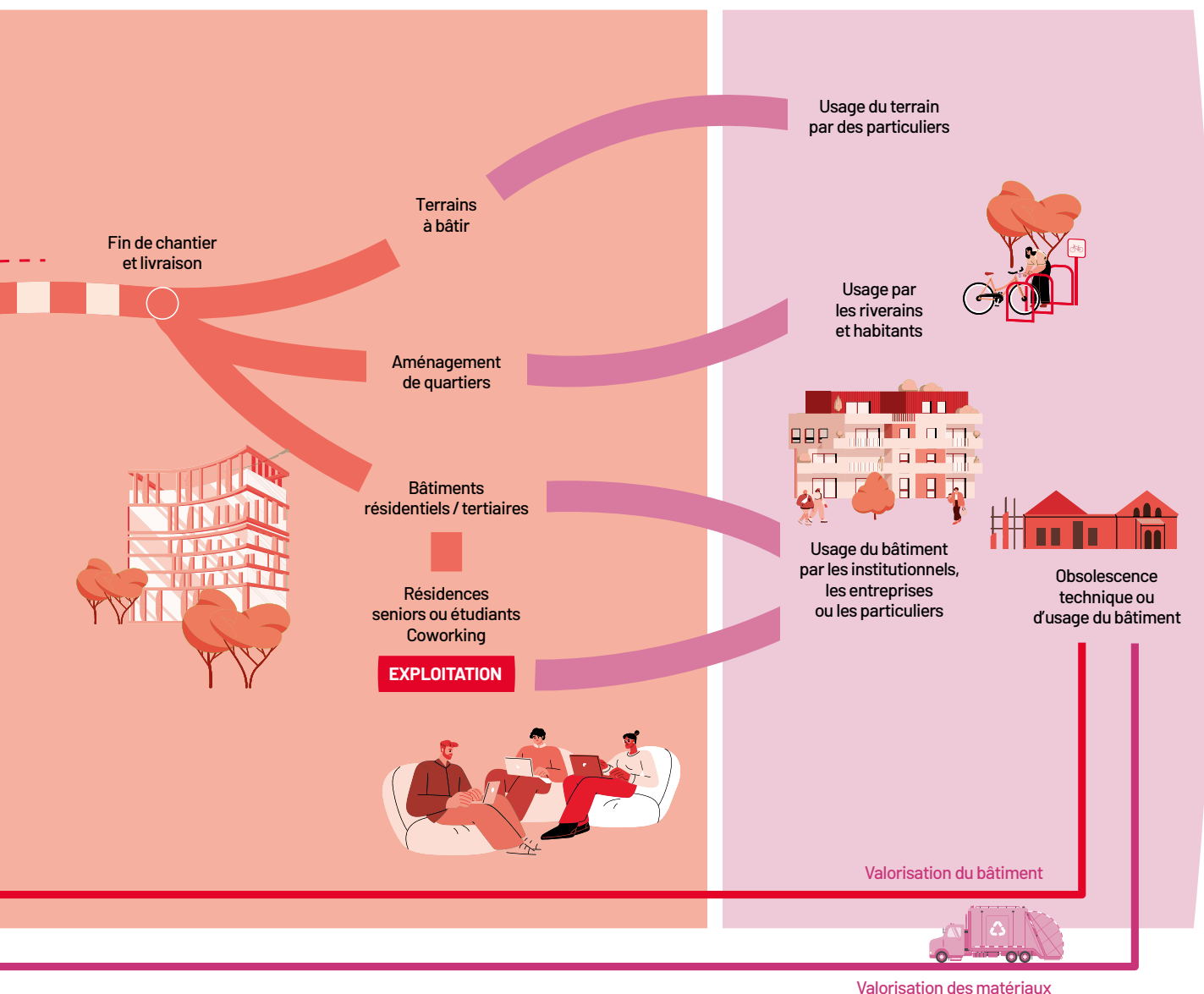


NOS ENJEUX

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

1 3 5 8

AVAL



CLIENTS PARTICULIERS INSTITUTIONNELS DONT BAILLEURS ET INVESTISSEURS

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

3.1.3.2 Intérêts et points de vue des parties prenantes (SBM-2)

Dans un contexte de profondes mutations environnementales, sociétales et numériques, et où les usages évoluent, Nexity réaffirme sa volonté d'être à l'écoute de ses parties prenantes. Celles-ci sont nombreuses et variées : collaborateurs, clients, fournisseurs, partenaires

financiers, associations professionnelles, ONG et partenaires académiques. Pour assurer une interaction optimale et être à l'écoute des besoins, Nexity dispose de canaux de dialogue adaptés à chaque partie prenante.

PARTIES PRENANTES	OUTILS DE DIALOGUE	ATTENTES DES PARTIES PRENANTES
CLIENT PARTICULIER 	<ul style="list-style-type: none"> → Enquête satisfaction client → Espace Privé Client « My Nexity » → Site Internet de Nexity → Configérateur 3D Inside → Un centre de Relation Client 	<ul style="list-style-type: none"> → Assurer une accessibilité, une proximité et un service personnalisé pour chacun des clients
CLIENT ENTREPRISE 	<ul style="list-style-type: none"> → Enquête satisfaction client → Magazine « Regards croisés » → Site Internet « Nexity entreprises » 	<ul style="list-style-type: none"> → Fournir une qualité de service élevée aux clients pour garantir leur satisfaction → Adopter des pratiques durables et innovantes
CLIENT INSTITUTIONNEL 	<ul style="list-style-type: none"> → Enquête satisfaction client → Relation individualisée et suivie au travers de parcours client → Plans client et démarche comptes clés → Expédition Learning 	<ul style="list-style-type: none"> → Garantir une offre au meilleur prix et de qualité → Répondre aux besoins à venir des utilisateurs
PARTENAIRE 	<ul style="list-style-type: none"> → Site Internet « Envies de ville » → Concertation locale → Évaluation de l'empreinte socio-économique locale → Signature de chartes → Participation à divers salons (exemple : salon des maires) → Organisation de visites de programmes exemplaires → Distribution de plaquettes régionales et d'observatoires de territoires 	<ul style="list-style-type: none"> → Assurer un avenir urbain durable en mettant en oeuvre des initiatives concrètes qui contribuent à : <ul style="list-style-type: none"> • L'amélioration de la qualité de vie des habitants • La préservation de l'environnement.
COLLABORATEURS 	<ul style="list-style-type: none"> → Dialogue social → Systèmes de rétribution individuelle et collective → Actions en faveur de l'inclusion → Mesures qualité de vie au travail → Sensibilisations et formations 	<ul style="list-style-type: none"> → Créer un environnement de travail inclusif par la diversité et l'égalité, respectueux en favorisant le bien-être et la confiance, motivant et satisfaisant qui renforce leur engagement. → Promouvoir le dialogue social
FOURNISSEURS 	<ul style="list-style-type: none"> → Contrats fournisseurs → Charte éthique fournisseurs → Questionnaires de performance RSE → Salon de la construction 	<ul style="list-style-type: none"> → Communiquer de façon claire et transparente pour garantir une collaboration efficace. → Promouvoir des pratiques éthiques dans le secteur de la promotion immobilière → Encourager l'innovation en adoptant des méthodes de construction novatrices et en utilisant des matériaux alternatifs.
ÉTABLISSEMENTS DE FORMATION 	<ul style="list-style-type: none"> → CFA Nexity → Partenariat avec l'ESPI (École Supérieure des Professions Immobilières) → Partenariat avec l'école urbaine de Sciences Po → Actions de la Fondation Nexity pour l'insertion sociale 	<ul style="list-style-type: none"> → Préparer les étudiants aux métiers de l'immobilier → Accompagner les jeunes en situation de fragilité contribuant ainsi à leur insertion professionnelle.
COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE ET EXTRAFINANCIÈRE (INVESTISSEURS, ACTIONNAIRES, PRÊTEURS, AGENCES DE NOTATION, BANQUES ET ASSURANCES) 	<ul style="list-style-type: none"> → Assemblée générale des actionnaires → Conférences téléphoniques / webcast pour les publications de résultats, information financière trimestrielle → Présentations dédiées aux investisseurs (equity, crédit, gouvernance et ESG) → Rapports financiers, communiqués de presse → Rencontres avec les investisseurs et analystes financiers et ESG et réponses aux questionnaires d'agences de notation extra-financière 	<ul style="list-style-type: none"> → Assurer une communication transparente et régulière pour : <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la confiance • Comprendre la stratégie et la performance ESG.
MONDE ASSOCIATIF 	<ul style="list-style-type: none"> → Fondation Nexity → Nexity Non Profit 	<ul style="list-style-type: none"> → Contribuer positivement à la société en offrant des solutions de logement (abordables et inclusifs) et en soutenant des projets sociaux et solidaires.
ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES 	<ul style="list-style-type: none"> → Adhésion et participation à des associations professionnelles (exemple : FPI – Fédération de promoteurs immobiliers, OID – Observatoire de l'Immobilier Durable, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> → Promouvoir des pratiques durables et responsables sur l'ensemble du secteur de la promotion immobilière.

Nexity a créé dès 2018 un Comité des parties prenantes, instance consultative et de proposition. L'objectif est de s'ouvrir aux savoir-faire de son écosystème pour explorer des solutions, nourrir la réflexion stratégique d'engagement sociétal du Groupe et mieux prendre en compte les attentes des parties prenantes.

Le Comité a été refondu en 2021, et depuis 2022 jusqu'à 2025 il a nourri les réflexions stratégiques du Groupe autour de trois missions :

- Rendre un avis consultatif sur les sujets stratégiques, en portant une attention particulière à la cohérence du positionnement de Nexity avec ses engagements sociaux et environnementaux ;
- Identifier et analyser les enjeux émergents du secteur et les évolutions structurantes sur lesquelles Nexity devrait prendre position ; et

- Suivre, challenger et alimenter l'exécution de la raison d'être de Nexity, notamment les leviers d'action mobilisés pour atteindre les objectifs sociaux et environnementaux, les indicateurs de performance choisis et l'impact produit.

Ce Comité se réunissait deux fois par an avant 2025 pour une demi-journée d'échanges autour de sujets transverses ou ciblés selon les demandes et intérêts des membres, mais aussi selon les tendances qui forment le monde dans lequel Nexity opère. Les membres du Comité des parties prenantes avaient été choisis pour permettre le croisement de regards et d'expertises plurielles de l'ensemble de la chaîne de valeur de Nexity. Il se composait de neuf membres externes et se tenait en présence de membres du Comité de Direction. Une administratrice de Nexity était membre du Comité des parties prenantes, ce qui permettait de faire un lien direct avec le Conseil d'administration.

COMITÉ DES PARTIES PRENANTES

<p>Le Comité de Direction (Composé de la Direction générale, directions métiers et transverses).</p>	<p>Dominique Gauzin-Müller ARCHITECTES Architecte et universitaire spécialiste de l'architecture écologique et experte de la construction frugale.</p>
<p>Catherine Guerniou FOURNISSEURS Entrepreneure engagée, cheffe de file RSE de la Fédération Française du Bâtiment et membre de la Convention des Entreprises pour le Climat.</p>	<p>Sonia Lavadinho URBANISTES Anthropologue et géographe urbaine, Directrice-fondatrice Cabinet Bfluid, experte des mobilités et de la ville relationnelle.</p>
<p>Xavier Lépine ACTEURS DU FINANCEMENT Expert investissement responsable au sein de Rothschild & Co, spécialiste du secteur de l'immobilier.</p>	<p>Soumia Belaidi-Malinbaum ADMINISTRATEURS NEXITY Vice-présidente Business Development de Keyrus, membre du Conseil d'administration de Nexity, experte de l'entrepreneuriat dans le secteur des technologies et du numérique.</p>
<p>Philippe Moati CLIENTS PARTICULIERS Economiste et cofondateur de l'ObSoCo, expert sur le secteur du commerce ainsi que sur les comportements de consommation.</p>	<p>Daniela Sanna ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT Responsable Pôle Aménagement des Villes et de Territoires à l'ADEME, au sein de la Direction Adaptation, Aménagement et Trajectoires bas carbone.</p>
<p>Emma Gastineau JEUNESSE Etudiante à Paris-Dauphine PSL et membre du collectif « Pour un Réveil Écologique », engagé en faveur d'une plus forte intégration des enjeux climat dans l'enseignement supérieur et les entreprises.</p>	<p>Anne Vignot ÉLUS LOCAUX Maire de Besançon et Présidente de Grand Besançon Métropole, experte des politiques publiques de transition écologique et de justice sociale.</p>

En avril 2025, le Comité s'est réuni pour réfléchir à la transition environnementale et sociale et à l'ancrage territorial.

Les travaux de ce comité se sont achevés mi-2025, et une réflexion sur la refonte de cette instance a été menée au second semestre. Un nouveau Comité des parties prenantes a été constitué début 2026 qui se réunira deux fois par an.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

3.1.3.3 Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

En 2024, la première analyse de double matérialité a été constituée et utilisée pour l'établissement de l'Etat de durabilité de l'exercice 2024. Elle décrivait 33 impacts, risques et opportunités (IROs). En 2025, une révision de cette analyse de double matérialité a été réalisée et 5 nouveaux IROs par rapport à l'exercice 2024 ont été ajoutés et décrits. À la suite de l'analyse par le prisme de la double matérialité, 38 IROs sont ressortis comme matériels.

Ces IROs matériels correspondent à 16 enjeux dans 7 normes ESRS, qui sont, de ce fait, ressorties comme matérielles tel que présenté dans le schéma ci-dessous et dans le tableau des IROs matériels qui suit.

Les effets financiers n'ont pas encore été précisément mesurés. L'analyse de résilience du modèle d'affaires par rapport aux IROs n'a pas été formellement réalisée.



Tableau des impacts, risques et opportunités du Groupe

Le tableau détaillé des IROs comportant les horizons temporels, les parties prenantes, les effets financiers actuels et attendus est présenté dans la partie 3.5 « Annexes à l'état de durabilité » du présent chapitre.

ESRS	Enjeu	IROs	Description	Politiques/actions
E1 - Changement climatique	Adaptation	Impact négatif	[Exposition des usagers à des risques en cas d'aléa climatique extrême] L'inadaptation des logements, des bureaux et des grands projets urbains aux conséquences du changement climatique expose les usagers à des risques sanitaires et environnementaux causés par des événements météorologiques extrêmes.	Politique de résilience de Nexity : adaptation des bâtiments aux événements météorologiques extrêmes
		Impact positif	[Amélioration du confort des usagers] L'adaptation des bâtiments construits permet d'améliorer le confort des usagers, tout particulièrement le confort d'été notamment en période de canicule.	
		Risque	[Pertes économiques liées aux risques physique et de transition] Le changement climatique peut entraîner des risques de suspension ou d'arrêt des chantiers et des ruptures d'approvisionnement en matériaux. Ignorer ce contexte pourrait exposer le Groupe à des risques réputationnel et économique.	Politique de résilience de Nexity : autres déclinaisons de la politique de résilience
	Réduction de l'empreinte carbone	Impact négatif	[Émissions carbone liées aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment (chaîne de valeur aval)] Une performance énergétique dégradée des bâtiments construits et commercialisés a un impact négatif sur l'environnement lors de leur utilisation : surconsommation d'énergie et émissions décarbonées (pour près de 40% sur le cycle de vie).	Politique de réduction des émissions carbone de Nexity, liées à l'énergie dans l'utilisation des bâtiments
		Impact négatif	[Émissions carbone liées aux matériaux (chaîne de valeur amont)] Les activités de la promotion immobilière et de sa chaîne de valeur sont fortement émissives en carbone en particulier concernant le cycle de vie des opérations livrées pour lequel les émissions de carbone liées aux matériaux de construction représentent près de 60%.	
		Impact positif	[Réduction des émissions de carbone] Favoriser la réhabilitation, les matériaux bas carbone, la performance énergétique et l'évolution des comportements des usagers réduit les émissions de carbone.	
		Risque	[Non atteinte des objectifs climat] Face à l'intensification des enjeux liée au changement climatique, Nexity a mis en œuvre une stratégie environnementale structurée, reposant sur des objectifs climat ambitieux. Si ceux-ci ne sont pas atteints, Nexity s'expose à des risques affectant sa réputation, sa crédibilité et affaiblissant sa position de référent du secteur en matière de transition environnementale.	Politique de réduction des émissions carbone de Nexity, liées à la construction
		Risque	[Pertes économiques liées aux risques de transition] Le changement climatique peut entraîner des risques de transition liés à l'adaptation nécessaire des opérations face à une demande croissante en architecture décarbonée. Cette évolution peut s'accompagner d'une hausse des coûts liée à l'utilisation de matériaux bas carbone et à davantage d'études préalables aux projets. Ignorer ce contexte pourrait exposer le Groupe à des risques économiques.	
	Opportunité	[Attractivité accrue grâce à une position de leader de la construction décarbonée] L'intensification de la construction bas carbone anticipe les réglementations, améliore l'attractivité des projets pour les investisseurs et représente une opportunité financière pour Nexity.		

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

ESRS	Enjeu	IROs	Description	Politiques/actions
E4 - Biodiversité et écosystèmes	Perte de biodiversité	Impact négatif	[Impact sur les habitats naturels en amont de la chaîne de valeur] Du fait de ses activités, Nexity peut avoir un impact négatif en amont de sa chaîne de valeur en raison du changement d'affectation des sols dans les zones d'extraction des matières premières.	Politique de Nexity de réduction de la dégradation de la biodiversité : réduction des impacts de la chaîne de valeur amont (liés aux achats)
		Impact positif	[Renaturation urbaine et protection de la biodiversité] En transformant des zones déjà urbanisées, les activités de promotion et d'aménagement peuvent jouer un rôle clé dans la préservation des écosystèmes et le développement d'espaces végétalisés. Ces initiatives participent activement à la désimperméabilisation des sols, la reconnexion des milieux naturels et l'amélioration du cadre de vie.	
		Risque	[Non atteinte des objectifs biodiversité] Face à l'érosion de la biodiversité, Nexity a mis en œuvre une stratégie environnementale structurée, reposant sur des objectifs biodiversité ambitieux. Si ceux-ci ne sont pas atteints, Nexity s'expose à des risques affectant sa réputation, sa crédibilité et affaiblissant sa position de référent du secteur en matière de transition environnementale.	
	Etat des écosystèmes	Impact négatif	[Fragmentation des habitats naturels sur l'emprise des opérations] L'urbanisation et l'étalement urbain découlant des opérations de Nexity peuvent participer à la perte et/ou à la fragmentation des habitats naturels à travers le changement d'usage des sols.	Politique de Nexity de protection de la biodiversité : réduction des impacts liés au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations
		Risque	[Perte d'activité en cas de non-anticipation des réglementations liées à l'usage des sols] La perte de biodiversité durcit les réglementations sur l'occupation des sols, comme la loi ZAN ⁽¹⁾ qui peuvent raréfier les fonciers disponibles et augmenter leur coût. Ne pas anticiper ces réglementations peut faire perdre des opportunités à Nexity dans la construction neuve.	
	Services écosystémiques	Impact négatif	[Perturbation des services écosystémiques] Le développement d'infrastructures urbaines peut perturber directement les services écosystémiques du sol tel que le stockage carbone et la filtration de l'eau.	
E5 - Économie circulaire	Ressources entrantes	Impact négatif	[Raréfaction des ressources] La promotion immobilière peut exercer une pression significative sur les ressources naturelles et contribuer à la raréfaction des matériaux non renouvelables utilisés dans la construction.	Politique d'économie circulaire
		Risque	[Hausse des coûts de construction lié à la raréfaction ou l'indisponibilité des ressources] L'approvisionnement en matériaux pour la construction fait face à une double pression : l'épuisement progressif des ressources traditionnelles et la difficulté à industrialiser les matériaux alternatifs biosourcés et géosourcés. Cette tension sur les matières premières pourrait alourdir les coûts des opérations de Nexity et ralentir la transition écologique imposée par les nouvelles normes.	
		Impact positif	[Optimiser le bâti existant pour préserver l'environnement] En conservant les matériaux du bâtiment existant, la réhabilitation permet de préserver les ressources naturelles en limitant le recours à des matériaux neufs et de réduire les déchets de chantier. La réhabilitation permet également d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, tout en prolongeant leur durée de vie. Ce processus renforce la durabilité du parc immobilier et contribue à la régénération des espaces urbains.	
		Opportunité	[Attractivité accrue grâce au déploiement de l'économie circulaire] Le déploiement de l'économie circulaire, comme la réduction des ressources utilisées pour la construction, permettrait d'anticiper les futures demandes du marché et offrirait une opportunité réputationnelle pour Nexity.	

1) Zéro Artificialisation Nette

ESRS	Enjeu	IROs	Description	Politiques/actions
E5 - Économie circulaire	Déchets	Impact négatif	[Production de déchets] La chaîne de valeur amont et la construction des bâtiments génèrent des déchets qui doivent être correctement triés et valorisés pour ne pas risquer de polluer les sols et les eaux.	Politique d'économie circulaire : gestion des déchets liés à la construction des bâtiments
			[Fidélisation et engagement des collaborateurs] Une politique sociale attractive permettrait de retenir les talents clés et de renforcer la marque-employeur de Nexity, tout en créant de la valeur ajoutée et en différenciant le Groupe de ses concurrents.	Politique d'attractivité et rétention des talents : rémunération, avantages et conditions de travail des collaborateurs
S1 - Effectif de l'entreprise	Égalité et inclusivité	Risque	[Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe] Les équipes de Nexity sont au cœur de son modèle économique. Sans politiques solides en matière d'attractivité, de fidélisation, de formation et de gestion des carrières, le Groupe risque de manquer de compétences clés pour assurer son développement et maintenir sa position de leader.	Politique d'attractivité et rétention des talents : formation et montée en compétences des collaborateurs
		Impact négatif	[Accroissement des inégalités] Le manque d'inclusion et d'égalité en entreprise participe à l'accroissement des inégalités, à la discrimination, et à l'exclusion de certains employés.	Politique d'égalité, diversité et inclusion
S2 - Employés de la chaîne de valeur	Santé et sécurité	Impact négatif	[Atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers] La non prise en compte de la protection des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers peut entraîner une atteinte à leur intégrité physique et à leur santé.	Politique de santé et sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers (prévention et protection)
		Risque	[Absence de dispositif performant de prévention des risques santé et sécurité pour les travailleurs sur les chantiers] La prévention des risques de santé et sécurité est une obligation du maître d'ouvrage. Exposer les travailleurs à ces risques sans s'assurer que des mesures de prévention sont mises en place pourrait entraîner des conséquences pénale, réputationnelle, juridique et financière pour le Groupe.	
S4 - Clients et utilisateurs finaux	Sécurité des clients	Impact négatif	[Impact d'une moindre qualité des bâtiments sur la santé des occupants] Les logements et bureaux non-conformes peuvent entraîner de potentielles nuisances à la santé et au bien-être des usagers. De ces situations peuvent découler des insatisfactions client.	Politique de qualité des produits (garantie)
		Risque	[Défaut de qualité des produits] En cas de défaillance dans la qualité des bâtiments livrés, les utilisateurs pourraient avoir une qualité d'usage dégradée. L'absence de suivi du processus qualité et de SAV peut entraîner une dégradation de la relation client ainsi que des risques réputationnel, réglementaire, mais également financier pour Nexity.	Politique de qualité des produits (SAV)
	Inclusion sociale	Impact positif	[Développement de logements pour tous] Le développement de solutions de logement inclusif, social et abordable pour tous, y compris pour des publics spécifiques favorise l'accès au logement et la cohésion sociale et territoriale.	Politique d'accès au logement pour les personnes sous conditions de ressources, pour les personnes vulnérables et pour des publics spécifiques (étudiants, seniors)
		Opportunité	[L'inclusivité au cœur du développement de Nexity] Le développement de nouveaux segments de marché liés au logement abordable et inclusif représente pour Nexity une opportunité stratégique de répondre aux besoins sociétaux croissants des collectivités, tout en diversifiant son offre, renforçant son impact social et consolidant sa position sur des marchés en évolution.	

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

ESRS	Enjeu	IROs	Description	Politiques/actions
S4 - Clients et utilisateurs finaux	Informations sur les clients	Risque	[Non respect de la réglementation sur la protection des données des clients] Sans procédures conformes au RGPD ⁽¹⁾ , il y a un risque de détention illégale, d'accès non autorisé et de fuite de données en cas de cyberattaque ce qui présenterait des risques réputationnel et réglementaire pour Nexity.	Politique de protection des données à caractère personnel des clients
	Développement des territoires ⁽²⁾	Impact positif	[Contribution au développement des territoires] L'aménagement, la promotion immobilière et l'exploitation en partenariat local renforcent l'attractivité et le dynamisme des territoires.	Politique de contribution au développement des territoires
G1 - Conduite des affaires	Relations fournisseurs	Impact négatif	[Impact sur la santé financière des fournisseurs en cas de retard de paiement] Une gestion inadaptée des relations fournisseurs peut provoquer des retards de paiement, affectant négativement leur santé financière.	Politique de gestion des relations fournisseurs : respect des délais de paiement fournisseurs
		Impact positif	[Accélération de la transition du BTP⁽³⁾ avec des fournisseurs responsables] La sélection de fournisseurs selon leur engagement éthique et environnemental accélère la transition dans le BTP, permet aux petits acteurs de se démarquer et assure leur pérennité financière.	Politique de gestion des relations fournisseurs : achats et fournisseurs responsables
		Risque	[Défaillance des fournisseurs] Le Groupe coordonne l'intervention de nombreux fournisseurs et prestataires sur l'ensemble de ses activités. La défaillance de l'un d'eux pourrait nécessiter une alternative rapide pour respecter les coûts, délais et qualité. Le manque d'anticipation d'une telle situation pourrait représenter un risque financier et réputationnel pour Nexity.	Politique de gestion des relations fournisseurs : suivi et évaluations des fournisseurs
	Ethique des affaires	Risque	[Manque de culture d'entreprise sur la bonne conduite des affaires] Une culture d'entreprise sans règles d'éthique et de conformité peut entraîner de mauvaises pratiques professionnelles, posant des risques réputationnel et financier pour Nexity.	Politique de bonne conduite des affaires : Charte éthique de Nexity en matière de conduite des affaires
		Risque	[Défaillance de protection des lanceurs d'alertes] La loi « Sapin II » garantit la confidentialité, l'irresponsabilité civile et pénale, et la protection contre les représailles pour les lanceurs d'alerte. Le non-respect de ces exigences peut poser des risques financier et réputationnel pour Nexity.	Politique de protection des lanceurs d'alerte
		Risque	[Non-respect de la loi anti-corruption] Des pratiques de corruption exposeraient Nexity à des risques juridique, financier et réputationnel.	Politique de lutte et prévention contre la corruption
		Risque	[Non-respect des exigences de transparence et d'encadrement des pratiques de lobbying] L'implication de Nexity dans des activités de lobbying non réglementaires pourrait présenter des risques juridique, financier et réputationnel pour le Groupe.	Politique de lutte et prévention contre le trafic d'influence

1) Règlement Général sur la Protection des Données

2) Enjeu et IRO spécifiques

3) Bâtiments et Travaux Publics

3.1.4 Gestion des impacts, risques et opportunités

3.1.4.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1)

Périmètre et gouvernance projet

En 2025, Nexity a mis à jour son analyse de double matérialité conformément à la Directive CSRD de l'Union européenne. Cette analyse repose sur deux dimensions fondamentales et complémentaires :

- La matérialité d'impact, qui évalue la manière dont les activités de Nexity influencent l'environnement, la société et les parties prenantes. Elle englobe les effets positifs et négatifs de Nexity sur des enjeux divers : climat, biodiversité, ressources naturelles, droits humains, protection des données, etc. ; et
- La matérialité financière, qui identifie comment les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance peuvent affecter la performance économique et la situation financière de Nexity. Cela inclut l'évaluation des risques et opportunités liés aux évolutions réglementaires, aux transformations du marché et des comportements des clients.

L'analyse de double matérialité a été mise à jour au niveau du groupe Nexity avec un comité de pilotage transverse composé des Directions RSE, financière, juridique et des ressources humaines. Les travaux menés couvrent les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance en adéquation avec les thématiques des normes ESRS.

L'analyse a été effectuée en prenant en compte l'ensemble de la chaîne de valeur (amont, activités du Groupe et aval), ainsi que toutes les parties prenantes de l'entreprise pouvant être affectées par les activités de Nexity directement et indirectement, et en raisonnant en risque brut.

La révision 2025 de l'analyse de double matérialité a été présentée en Comité d'audit et des comptes le 20 janvier 2026 et en CSE le 24 février 2026.

Méthode d'identification et de mise à jour des IROs

Ces impacts, risques et opportunités (IROs) ont été identifiés grâce à :

- La prise en compte d'un premier exercice d'analyse de double matérialité réalisé en 2022 avec la meilleure méthodologie connue, qui a notamment inclus la consultation de nombreuses parties prenantes (membres de la Direction générale, fournisseurs, monde académique, collaborateurs, etc.) grâce à des entretiens qualitatifs et des questionnaires. Par ailleurs, les travaux ont été refondus pour prendre en compte les derniers textes des ESRS et leurs transpositions en droit national en 2023 ;

- Des éléments de *benchmark* sectoriel issus de référentiels et des bases de données du cabinet externe ; et
- L'identification des dépendances de Nexity aux services écosystémiques, aux ressources humaines et à ses fournisseurs.

Chaque IRO a été identifié et évalué en prenant en compte les étapes de la chaîne de valeur affectées ainsi que la ou les partie(s) prenante(s) affectée(s).

Pour l'exercice 2025, cinq nouveaux IROs ont été identifiés portant le total des IROs à 38.

Il s'agit de :

- Scission du risque « Pertes économiques liées aux risques physiques et de transition » de l'ESRS E1 en deux risques distincts : « Pertes économiques liées aux risques de transition » et « Pertes économiques liées aux risques physiques » ;
- Création d'un nouveau risque lié au climat dans l'ESRS E1 : « Non atteinte de nos objectifs climat » ;
- Création d'un nouveau risque lié à la biodiversité dans l'ESRS E4 : « Non atteinte de nos objectifs biodiversité » ;
- Création d'un impact positif lié à l'économie circulaire dans l'ESRS E5 : « Optimiser le bâti existant pour préserver l'environnement » ; et
- Création d'une opportunité liée au logement pour tous dans l'ESRS S4 : « L'inclusivité au cœur du développement de Nexity ».

Le risque de non-respect des bonnes pratiques en matière de communication et marketing responsable a été supprimé.

Cette mise à jour s'appuie sur la volonté d'une plus grande cohérence de la cartographie des risques Groupe avec les IROs identifiés sur l'exercice 2024 et la consultation de *benchmarks* sectoriels.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

Cotation des IROs

Cette évaluation s'est effectuée selon deux axes : la matérialité financière et la matérialité d'impact.

Matérialité financière

La grille d'évaluation utilisée pour coter la matérialité financière est celle définie par la Direction des risques et du contrôle interne pour coter les risques Groupe.

Par ailleurs, un travail d'identification des risques RSE est mené chaque année par l'entreprise. En 2025, ce travail a intégré les réflexions sur la description des risques menées dans le cadre de l'analyse de double matérialité. Si des risques RSE sont identifiés en tant que tels, ils sont intégrés dans la méthodologie des risques Groupe telle que décrite au paragraphe 2.1.3 « Risques et contrôle interne » du présent Document d'enregistrement universel.

Les IROs ont été évalués selon des critères liés à l'ampleur et à la probabilité. Pour cette première analyse, les effets financiers considérés sont issus de la grille d'évaluation de la Direction des risques et du contrôle interne.

Les critères pris en compte dans la cotation de la matérialité financière s'étalent sur une échelle de 1 à 4, où chaque niveau représente une matérialité financière différente :

- 1/4 - Faible : impacts financiers inférieurs à 1 million d'euros
- 2/4 - Modéré : impacts financiers allant de 1 à 5 millions d'euros

Détail méthodologique de cotation des IROs

Conformément à la norme ESRS 1, Nexity a évalué l'horizon temporel d'occurrence de chaque IRO, tant pour la matérialité d'impact que pour la matérialité financière. Ainsi, un horizon temporel (court, moyen ou long terme) a été attribué à chacun des IROs identifiés.

Une cotation consolidée en risque brut a permis d'attribuer à chaque enjeu une note de matérialité d'impact et une note de matérialité financière, chacune comprise entre 1 et 4. Un enjeu est considéré matériel lorsque le seuil de matérialité est supérieur à 2,5 sur 4, que ce soit pour la matérialité financière ou la matérialité d'impact.

Méthode de calcul de la matérialité financière pour chaque enjeu (cotation au niveau des IROs)

La méthodologie de calcul s'est effectuée comme suit :

- Cotation des risques et opportunités sur chaque étape de la chaîne de valeur ; et
- Maximisation des scores obtenus pour chaque risque et opportunité pour définir le score associé à l'enjeu.

- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

Cette cotation selon 4 niveaux de risque a été réalisée en plusieurs étapes :

- Cotation en chambre par le cabinet externe ;
- Ateliers avec des experts RSE, risques, finance et conformité de Nexity ; et
- Revue de cohérence par le cabinet externe.

Matérialité d'impact

La cotation se base sur la gravité (importance pour les parties prenantes, irrémédiabilité et étendue), la probabilité et l'évolution sur le long terme. Ces facteurs ont été pris en compte pour l'ensemble de la chaîne de valeur (amont, activités du Groupe, aval) afin de coter un impact réel ou potentiel.

Cette analyse a été réalisée dans un premier temps par le cabinet externe qui a mobilisé des bases de données et rapports scientifiques externes ainsi que des cartographies déjà réalisées à l'échelle de Nexity. Puis, la caractérisation de l'impact (réel ou potentiel) a été réalisée par les experts du Comité de pilotage en considérant que l'existence de controverses sur un sujet implique par défaut que l'impact est réel.

Méthode de calcul de la matérialité d'impact pour chaque enjeu (cotation au niveau des IROs)

La méthodologie de calcul s'est effectuée comme suit :

- Cotation de la totalité des impacts sur chaque étape de la chaîne de valeur ; et
- Maximisation des scores obtenus pour chaque impact pour définir le score associé à l'enjeu de durabilité concerné.

Paramètres d'entrées utilisés

L'analyse de double matérialité s'est appuyée sur diverses sources et hypothèses :

- Documentation et analyse du cabinet en charge de la double matérialité 2022, notamment sur les entretiens avec les parties prenantes ;
- SASB Standard ;
- S&P Global Ratings – ESG Materiality Map Real Estate – July 20, 2022 ;
- GRI G4 Real Estate ;
- Base de données ENCORE ; et
- Benchmark et base de données du cabinet externe en charge de l'analyse de la double matérialité 2024.

3.1.4.2 Exigences de publication au titre des ESRS couvertes par la déclaration relative à la durabilité de l'entreprise (IRO-2)

Les 38 IROs considérés comme matériels renvoient à 16 enjeux.

Au vu de l'analyse de double matérialité, trois normes sont ressorties comme non matérielles :

- La norme ESRS E2 dédiée à la thématique « Pollution » n'est pas matérielle du fait de la nature des activités de Nexity et de son modèle d'affaires. En effet, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs liés aux microplastiques, à la pollution de l'air, de l'eau ou des organismes vivants et des ressources alimentaires. Cela est dû au fait que ses activités sont exercées en France (réglementation forte), mais aussi à ses métiers qui sont rattachés au secteur des services, la responsabilité première incombant aux industriels ;
- La norme ESRS E3 dédiée à la thématique « Eaux et ressources marines » n'est pas matérielle du fait de la nature des activités de Nexity et de son modèle d'affaires. En effet, le Groupe n'a pas d'activité de foncière et réalise son activité de développement immobilier de logements et de bureaux principalement sur le territoire français métropolitain. Ainsi, il n'existe pas de risque fort lié à l'utilisation et la consommation d'eau, ni aux ressources marines ; et

- La norme ESRS S3 dédiée à la thématique « Communautés touchées » n'est pas matérielle du fait de la nature des activités de Nexity et de son modèle d'affaires. Le Groupe exerce son activité principalement sur le territoire français métropolitain. Les enjeux de Droits économiques, sociaux et culturels des communautés, de Droits civils et politiques des communautés et de Droits des peuples autochtones sont non matériels au vu de l'analyse réalisée.

Par ailleurs, à la suite à cette analyse, Nexity a conclu qu'une question de durabilité liée à la contribution au développement des territoires n'était pas couverte par l'ESRS S4 dédié à la thématique « Clients et utilisateurs finaux ». Cette question revêtant un caractère significatif pour le Groupe vis-à-vis de son secteur d'activité, Nexity a décidé de publier des informations supplémentaires spécifiques à cette question.

3.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Environnement

E1 – CHANGEMENT CLIMATIQUE

● **3 IMPACTS NÉGATIFS**
● **3 RISQUES**

● **2 IMPACTS POSITIFS**
● **1 OPPORTUNITÉ**

En tant qu'aménageur - promoteur - exploitant, Nexity est particulièrement engagé pour la décarbonation de ses activités et l'adaptation au changement climatique. Sa politique volontariste vise à réduire les émissions de CO₂ du cycle de vie de ses opérations (plan de transition), à adapter ses opérations aux futures conditions climatiques et à contribuer activement à la transformation bas carbone du secteur de la promotion immobilière.

CIBLES

- **- 42%** d'émissions de CO₂ par m² livré (scope 3) en 2030 vs 2019
- **- 47%** d'émissions CO₂ (scopes 1&2) en 2030 vs 2019
- Trajectoire validée alignée 1,5°C par SBTi

ACTIONS CLÉS

Atténuation

- Efficacité énergétique et anticipation des réglementations
- Nouveaux modes constructifs bas carbone
- Labels et certifications

Adaptation

- Analyse de résilience des opérations face aux aléas climatiques systématique
- Guide de solutions adaptatives
- Formations à la conception de bâtiments adaptés

E4 – BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES

● **3 IMPACTS NÉGATIFS**
● **2 RISQUES**

● **1 IMPACT POSITIF**

La préservation des écosystèmes est indispensable à la résilience urbaine. En tant qu'opérateur urbain, Nexity intègre la biodiversité au cœur de ses projets afin de limiter les impacts de l'aménagement sur les écosystèmes et de favoriser la nature en ville. Le Groupe s'appuie sur une stratégie structurée visant à réduire son empreinte biodiversité.

CIBLES

- Réaliser un diagnostic écologique sur **100%** des opérations
- Avoir **100%** des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés

ACTIONS CLÉS

- Intégration de critères biodiversité dans les contrats cadres
- Systématisation des diagnostics écologiques
- Limitation de l'imperméabilisation des sols en garantissant la végétalisation des projets

E5 – ÉCONOMIE CIRCULAIRE

● **2 IMPACTS NÉGATIFS**
● **1 RISQUE**

● **1 IMPACT POSITIF**
● **1 OPPORTUNITÉ**

Chez Nexity, l'économie circulaire est un levier clé de la transition environnementale. Visant à réduire la consommation de ressources et la production de déchets dans les activités de promotion immobilière, elle repose sur la réhabilitation et la régénération urbaine, l'écoconception des projets et l'intégration progressive du réemploi et des matériaux circulaires.

CIBLES

- **20%** du CA issu de la réhabilitation urbaine à horizon 2030
- **100%** des nouvelles opérations intègrent la charte chantier écoresponsable

ACTIONS CLÉS

- Déploiement de la charte chantier écoresponsable
- Optimisation de la conception et renforcement de l'éco-conception
- Partenariats avec des acteurs du réemploi

3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

3.2.1.1 Impacts, risques et opportunités liés au climat (IRO-1 ; SBM-3)

Le changement climatique est une réalité physique qui redéfinit le contexte d'habitabilité tant pour la société que pour la continuité des activités des entreprises. En tant qu'entreprise de promotion immobilière, amenée à orchestrer la conception de lieux de vie allant de l'échelle du logement à celle du quartier, le groupe Nexity est particulièrement impacté et attentif aux changements physiques, économiques et sociétaux induits par ce

contexte. Le Groupe a donc défini une politique climatique basée sur les deux piliers complémentaires que sont l'atténuation du changement climatique et l'adaptation aux effets du changement climatique. Cette politique est présentée dans le présent chapitre et est issue d'une évaluation des impacts, risques et opportunités (IROs) induite par le contexte.

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour les enjeux d'adaptation et d'atténuation du changement climatique :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	[Exposition des usagers à des risques en cas d'aléa climatique extrême] L'inadaptation des logements, des bureaux et des grands projets urbains aux conséquences du changement climatique expose les usagers à des risques liés à la santé et à la sécurité causés par des événements météorologiques extrêmes.	Politique d'adaptation au changement climatique		<ul style="list-style-type: none"> Sensibilisation et formations adaptation au changement climatique Diagnostics de résilience aux risques physiques avec l'outil Batadapt
Impact positif	[Amélioration du confort des usagers] L'adaptation des bâtiments construits permet d'améliorer le confort des usagers, tout particulièrement le confort d'été notamment en période de canicule.	Politique d'adaptation au changement climatique		<ul style="list-style-type: none"> Elaboration d'un guide des actions adaptatives
Risque	[Pertes économiques liées aux risques physiques] Le changement climatique peut entraîner des risques de suspension ou d'arrêt des chantiers et des ruptures d'approvisionnement en matériaux. Ignorer ce contexte pourrait exposer le Groupe à des risques réputationnel et économique.	Politique d'adaptation au changement climatique		<ul style="list-style-type: none"> Intégration de ces éléments aux préparations des chantiers
Impact négatif	[Émissions carbone liées aux matériaux (chaîne de valeur amont)] Les activités de la promotion immobilière et de sa chaîne de valeur sont fortement émissives en carbone en particulier concernant le cycle de vie des opérations livrées pour lequel les émissions de carbone liées aux matériaux de construction représentent près de 60%.	Politique d'atténuation du changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> Diminuer de 42% les émissions de CO₂ par mètre carré liées au cycle de vie des bâtiments livrés en 2030 par rapport à l'année de référence 2019. 	<ul style="list-style-type: none"> Développer de nouveaux modes constructifs et de nouveaux produits bas carbone Développer les activités de réhabilitation
Impact négatif	[Émissions carbone liées aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment (chaîne de valeur aval)] Une performance énergétique dégradée des bâtiments construits et commercialisés a un impact négatif sur l'environnement lors de leur utilisation : surconsommation d'énergie et émissions décarbonées (pour près de 40% sur le cycle de vie).	Politique d'atténuation du changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> Diminuer de 42% les émissions de CO₂ par mètre carré liées au cycle de vie des bâtiments livrés en 2030 par rapport à l'année de référence 2019. 	<ul style="list-style-type: none"> Développer des bâtiments à performance énergétique élevée Mettre en œuvre des vecteurs énergétiques décarbonés

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact positif	[Réduction des émissions de carbone] Favoriser la réhabilitation, les matériaux bas carbone, la performance énergétique et l'évolution des comportements des usagers réduit les émissions de carbone	Politique d'atténuation du changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> • Diminuer de 42% les émissions de CO₂ par mètre carré liées au cycle de vie des bâtiments livrés en 2030 par rapport à l'année de référence 2019. • Diminuer de 47% les émissions absolues de CO₂ liées aux scopes 1 et 2 en 2030 par rapport à l'année de référence 2019. 	Scopes 1 et 2 <ul style="list-style-type: none"> • Réduire les émissions liées à la flotte de véhicules • Diminuer les émissions liées aux sites de bureaux
Risque	[Non atteinte des objectifs climat] Face à l'intensification des enjeux liée au changement climatique, Nexity a mis en œuvre une stratégie environnementale structurée, reposant sur des objectifs climat ambitieux. Si ceux-ci ne sont pas atteints, Nexity s'expose à des risques affectant sa réputation, sa crédibilité et affaiblissant sa position de référent du secteur en matière de transition environnementale	Politique d'atténuation du changement climatique		<ul style="list-style-type: none"> • Intégration de critères RSE dans la rémunération des mandataires sociaux • Formation et sensibilisation des collaborateurs et dirigeants • Trajectoire carbone certifiée alignée 1,5°C par SBTi
Risque	[Pertes économiques liées aux risques de transition] Le changement climatique peut entraîner des risques de transition liés à l'adaptation nécessaire des opérations face à une demande croissante en architecture décarbonée. Cette évolution peut s'accompagner d'une hausse des coûts liée à l'utilisation de matériaux bas carbone et à davantage d'études préalables aux projets. Ignorer ce contexte pourrait exposer le Groupe à des risques économiques.	Politique d'atténuation du changement climatique		<ul style="list-style-type: none"> • Anticipation des évolutions (objectif de niveau RE2020-10%)
Opportunité	[Attractivité accrue grâce à une position de leader de la construction décarbonée] L'intensification de la construction bas carbone anticipe les réglementations, améliore l'attractivité des projets pour les investisseurs et représente une opportunité financière pour Nexity.	Politique d'atténuation du changement climatique		<ul style="list-style-type: none"> • Différenciation dans les appels d'offre • Travail avec un écosystème de partenaires matures sur ces sujets

3.2.1.2 Atténuation du changement climatique

L'atténuation du changement climatique est définie par le GIEC ⁽¹⁾ (rapport AR6, 2023) comme une intervention humaine visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre ou à renforcer les puits de carbone atmosphériques. Son principe repose sur la limitation du forçage radiatif pour stabiliser le climat et éviter des réchauffements critiques, au travers d'actions comme la décarbonation des énergies, l'efficacité énergétique et la séquestration carbone.

Elle est indispensable car les émissions cumulées déterminent la trajectoire du réchauffement sur des siècles ; sans réduction drastique immédiate, les impacts (montée des eaux, événements extrêmes) dépasseraient toute capacité d'adaptation, menaçant la stabilité planétaire et les sociétés.

À l'échelle planétaire, les objectifs d'atténuation visent à limiter le réchauffement à 1,5°C par rapport à l'ère préindustrielle, conformément à l'Accord de Paris, en réduisant les émissions mondiales de gaz à effet de serre de 45% entre 2010 et 2030 et en atteignant la neutralité carbone vers 2050. À l'échelle des entreprises, ces objectifs consistent à aligner les stratégies sur ces ambitions, par la mesure de leur empreinte carbone à travers des cadres méthodologiques comme le GHG Protocol ; et par des engagements sur des réductions absolues d'émissions (comme avec la *Science Based Targets Initiative*).

1) Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat

Impacts de Nexity sur le changement climatique

L'impact des activités de Nexity sur le changement climatique est très majoritairement dû aux émissions de gaz à effet de serre sur la chaîne de valeur du Groupe. En tant qu'entreprise de services, les émissions des scopes 1 et 2 ne sont liées qu'aux sites administratifs du Groupe, et les émissions du scope 3 sont liées pour la majeure partie au cycle de vie des opérations immobilières mises sur le marché (activité de promotion immobilière).

La promotion immobilière consiste à faire concevoir et faire construire des logements, des bureaux ou des locaux d'activités. La mise en œuvre de modes constructifs et de matériaux lors de la phase de construction par les entreprises du bâtiment est émettrice de gaz à effet de serre, du fait du carbone lié aux matériaux d'une part (extraction, transformation, transport) et lié aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment d'autre part. Il est à noter que la majeure partie des opérations immobilières du Groupe sont menées en France métropolitaine (97% du chiffre d'affaires 2025). Les activités de promotion immobilière ne rentrent pas dans la catégorie

des activités incompatibles avec la neutralité carbone, si elles sont couvertes par des trajectoires de décarbonation validées par la SBTi visant la neutralité en 2050. Ainsi, ces activités nécessitent des efforts significatifs pour la mesure et la réduction de leur impact sur le climat. La trajectoire et les efforts de Nexity sont décrits dans le présent chapitre.

Si Nexity n'a pas d'activité de foncière, l'entreprise a une responsabilité importante par ses activités de promotion immobilière en tant que maître d'ouvrage pour participer à la transition vers la neutralité planétaire, du fait de l'impact carbone majeur du secteur de la construction.

La mesure de l'impact des activités du groupe Nexity sur le climat est effectuée annuellement à travers un bilan des émissions de gaz à effet de serre sur la chaîne de valeur du Groupe et de ses opérations, ainsi que sur ses sites administratifs (scopes 1, 2 et 3 du GHG Protocol). Les détails méthodologiques ainsi que le reporting des émissions des dernières années sont consultables dans la note méthodologique.

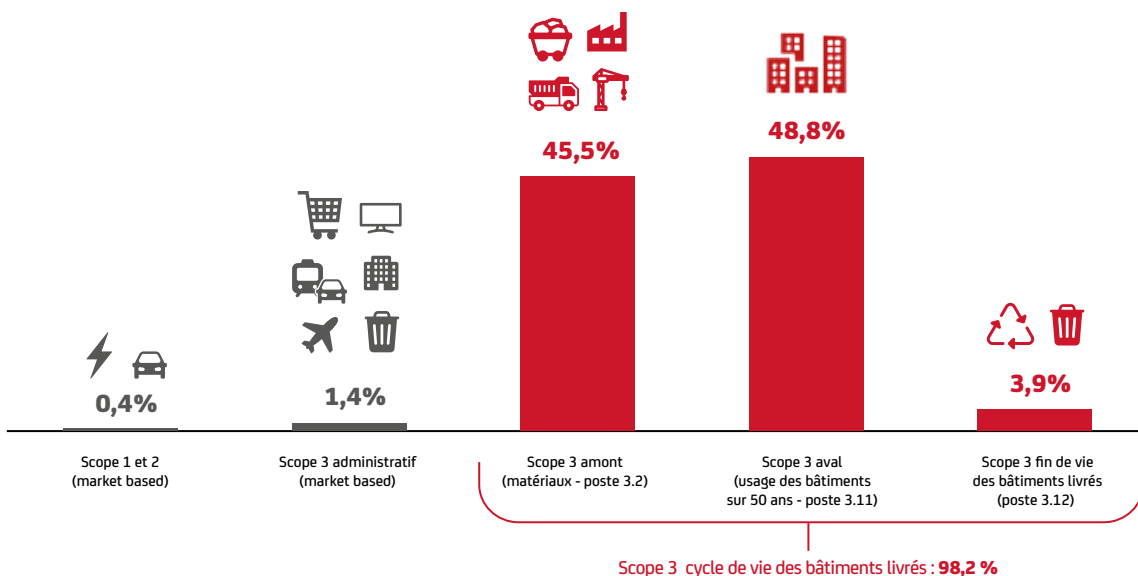
Bilan carbone du Groupe 2025

Le bilan carbone du groupe Nexity est la somme du bilan carbone « administratif » (propre au fonctionnement des sites administratifs du Groupe) et du bilan carbone « cycle de vie des bâtiments livrés » (propre à l'activité de promotion). Les méthodes de calcul pour ces deux bilans sont détaillées dans la note méthodologique. Cette double approche permet à l'entreprise d'identifier les principaux postes émetteurs de gaz à effet de serre. Pour les activités administratives, il s'agit des déplacements professionnels et de la consommation énergétique des bureaux. Concernant l'empreinte carbone des bâtiments livrés, il s'agit de l'impact des matériaux et de l'efficacité énergétique.

Comme le montre le schéma ci-après, les émissions totales de Nexity pour l'exercice 2025 sont issues :

- Pour 0,4% des scopes 1 et 2 ;
- Pour 1,4% du scope 3 administratif ; et
- Pour 98,2% du scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés.

Ainsi, une très grande proportion des émissions est attribuable au cycle de vie des bâtiments livrés dans l'année par le Groupe qui se répartissent en 45,5% du bilan carbone total Groupe pour l'amont (carbone lié aux matériaux mis en œuvre) et 48,8% du bilan carbone total Groupe pour l'aval (carbone lié aux consommations d'énergie pendant l'usage et la fin de vie des bâtiments).



3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Comme le montre le tableau ci-après, le bilan carbone complet du Groupe s'élève en 2025 à 1.201.096 tonnes de CO₂, ce qui représente une baisse de -5,8% des émissions par rapport au bilan carbone 2024. Cette baisse s'explique par une réduction du bilan carbone administratif (baisse sur le scope 1 due à la mise en place de la politique relative aux

véhicules, baisse sur le scope 2 expliquée par une baisse des consommations d'électricité avec la cession de plusieurs sites), ainsi qu'une décarbonation des activités de promotion (scope 3). Par ailleurs, il est à noter que la conception des opérations livrées au cours de l'année 2025 date d'au moins trois ans auparavant.

Cela représente une hausse de 22,3% du scope 1 et 2 et une baisse de 34,6% du scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés en valeur absolue depuis 2019 pour un objectif SBTi respectivement de -47% et de -36%.

Bilan carbone du groupe Nexity (GHG Protocol) en tCO ₂ e	2024	2025	Evolution 2025 vs 2024
Scopes 1 et 2 <i>location based</i> *	5.977	5.254	-12,1%
Scope 3 administratif**	18.493	16.734	-9,5%
Scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés	1.250.991	1.179.108	-5,7%
TOTAL	1.275.461	1.201.096	-5,8%

* Pour les scopes 1 et 2, à la suite de la cession de l'Administration de biens (SP) qui représentaient 30% des effectifs le 2 avril 2024, l'année de référence 2019 a été recalculée et vérifiée par un OTI en juin 2024. Suite à la cession de l'activité Nexity Property Management le 31 octobre 2024, l'année de référence 2019 et l'année 2024 ont été recalculées et vérifiées par un OTI en juin 2025. La cession d'Accessite au 1er octobre 2025 et celle de Service personnel (Weekin) au 30 juillet 2025 n'impactent pas le bilan carbone administratif au-delà de 5%

** La valeur du scope 3 administratif 2024 a été corrigée en 2025. Cette correction a été validée par les auditeurs de durabilité

Le tableau suivant présente les progrès réalisés concernant la décarbonation de la production de Nexity (ses opérations immobilières), en intensité. L'ensemble des tableaux réglementaires relatifs au bilan carbone est présenté à la section 3.2.1.4 « Note méthodologique » du présent chapitre.

Intensité carbone (CO₂/m²) du cycle de vie des bâtiments livrés – RE2020

En kgCO ₂ e par m ²	2019	2022	2023	2024	2025	2025 vs 2024	2025 vs 2019
Promotion résidentielle	1.369	1.305	1.310	1.284	1.264	-1,5%	-7,6%
Dont matériaux (Ic construction)	820	831	821	817	800	-2,0%	-2,4%
Dont énergie (Ic énergie)	549	474	489	467	464	-0,6%	-15,5%
Promotion tertiaire	1.169	1.109	1.101	1.083	974	-10,1%	-16,7%
Dont matériaux (Ic construction)	N/D	935	964	938	841	-10,4%	
Dont énergie (Ic énergie)	N/D	174	137	146	133	-8,7%	
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION*	1.349	1.285	1.289	1.264	1.235	-2,3%	-8,4%

* La consolidation entre la promotion résidentielle et tertiaire est réalisée en considérant une pondération de 90% pour la promotion résidentielle et 10% pour la promotion tertiaire

Les émissions par mètre carré de la promotion résidentielle en RE2020 sont en baisse de 1,5% en une année et de 7,6% par rapport à 2019. Celles de la promotion tertiaire sont en baisse de 10,1% en une année et de 16,7% par rapport à 2019. La baisse des émissions totales par mètre carré de l'activité de promotion atteint -8,4% en 2025 par rapport à 2019. Ces émissions en intensité sont influencées par une année record en termes de mètre carré résidentiels livrés, cela étant dû à un allongement de la période séparant le dépôt du permis de construire de la livraison : certaines opérations dont le dépôt de permis de construire est plus ancien - aux ambitions carbone moins élevées - ont été livrées cette année.

Intensité carbone totale

L'intensité carbone de Nexity en 2025, telle que présentée dans le tableau ci-dessous, est de :

- Pour les scopes 1 et 2 seuls : 1,86 tCO₂ par million de chiffre d'affaires généré (1,79 tCO₂ en market-based) ; et
- Pour les scopes 1, 2 et 3 : 425,77tCO₂ par million de chiffre d'affaires généré (425,70 tCO₂ en market-based).

Intensité carbone de Nexity en 2025

Périmètres - location based	Émissions de CO ₂ (en tCO ₂ eq)	Chiffre d'affaires (en M€)	Intensité carbone tCO ₂ eq émise par millions de chiffre d'affaires généré
Scopes 1 et 2	5.254	2.821	1,86
Scopes 1, 2 et 3	1.201.096		425,77

Le chiffre d'affaires IFRS de 2.821 millions d'euros utilisé pour calculer l'intensité des émissions de GES est renseigné aux notes 3.8 et 6.2 des États financiers consolidés présentés au paragraphe 5.1 du présent Document d'enregistrement universel.

Politique en matière d'atténuation du changement climatique (E1-1 ; E1-2)

Afin de réduire son impact sur le changement climatique, Nexity a élaboré une politique permettant de mesurer et réduire les émissions de gaz à effet de serre de sa chaîne de valeur, au niveau du Groupe et de toutes ses filiales. Cette politique vise à atteindre les objectifs du Groupe liés au climat.

Cette politique recouvre les aspects suivants :

- Mesure des émissions de gaz à effet de serre liées à son périmètre de responsabilité interne (scopes 1 et 2) et externe (scope 3) ;
- Trajectoire de décarbonation alignée sur les objectifs de l'Accord de Paris ; et
- Identification et activation des principaux leviers de décarbonation⁽¹⁾.

Les sujets d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables sont intégrés, d'une part dans la politique d'atténuation des scopes 1 et 2 (activités administratives), et d'autre part dans la politique d'atténuation du scope 3 du Groupe lié aux bâtiments livrés (efficacité énergétique et vecteurs énergétiques de ces bâtiments).

Pilotage global et opérationnel

La politique d'atténuation du Groupe est pilotée par la Direction RSE du Groupe, qui a également assuré le pilotage de son élaboration. Le suivi opérationnel des objectifs de décarbonation a été confié :

- À la Direction de l'immobilier et des achats et à la Direction des ressources humaines pour les scopes 1, 2 et le scope 3 administratif ; et
- À la Direction de la construction pour le scope 3 cycle de vie des opérations. Elle assure un suivi trimestriel des émissions carbone, en se concentrant sur les projets livrés ou en phase de dépôt du permis de construire (pour un pilotage opérationnel de la trajectoire carbone livraisons).

Le suivi de la trajectoire de décarbonation a fait l'objet du premier Comité Impact2030 - Comité réunissant la Direction générale, la Direction RSE et les Directions régionales - en juillet 2025.

Objectifs de la part variable

La rémunération des mandataires sociaux comporte une part variable qui était de 10% pour l'exercice 2025 indexée sur l'objectif de décarbonation du cycle de vie des bâtiments livrés (scope 3) (voir paragraphe 4.4.1 « Rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs de Nexity attribuée au titre ou versée au cours de l'exercice 2025 (ex post) » du présent Document d'enregistrement universel).

Prix interne du carbone (E1-8)

Pour décliner l'ambition forte du Groupe en matière de décarbonation de l'activité de promotion, la Direction RSE et la Direction financière ont défini en 2022 les modalités de mise en place d'un prix interne du carbone, qui ont été validées par la Direction générale. Au-delà de la pédagogie, l'objectif est de créer une véritable culture de la performance durable et de contribuer à l'avenir à relier systématiquement performance financière et performance environnementale. Le principe retenu est celui d'un système de bonus/malus en fonction de la performance carbone d'une opération par rapport à l'objectif carbone moyen de l'année issu de la trajectoire carbone du Groupe, et de la création d'une marge carbonée correspondante pour chaque bilan d'opération passant en comité d'engagement ou comité d'acquisition du Groupe. Après un travail d'analyse des programmes passés en comité Groupe et un benchmark des pratiques dans d'autres entreprises, le prix interne du carbone a été fixé en 2022 à 100 euros la tonne de CO₂.

La marge carbonée qui figure dans les documents à présenter en comité peut ainsi soit représenter une amélioration de la marge en cas de surperformance carbone de l'opération, soit représenter une dégradation de la marge en cas de sous-performance carbone de l'opération. Ainsi, une marge carbonée qui représente une amélioration de la marge « classique » traduit le fait qu'un programme contribue de manière positive à la trajectoire carbone du Groupe. Dans le cadre de ce dispositif la marge carbonée n'a actuellement qu'un caractère informatif.

1) Voir paragraphe de la partie 3.2.1.2 "Atténuation du changement climatique" dans le paragraphe "Leviers de décarbonation pour l'atteinte des objectifs"

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

En tant qu'opérateur immobilier, Nexity a un rôle important à jouer dans l'impulsion de la transition écologique en milieu urbain. S'il n'est ni fabricant de matériaux ni entreprise du BTP, le Groupe a une responsabilité dans l'acte de construire en tant que maître d'ouvrage et donc donneur d'ordre et il se doit d'avoir un plan de transition ambitieux.

Le réchauffement climatique impose de profondes transformations dans le fonctionnement des territoires et des modes de vie, pour évoluer vers des modèles urbains

plus sobres et durables. Nexity a adapté sa stratégie environnementale pour prendre en compte ces facteurs et engager des modifications profondes de ses métiers, notamment la conception des bâtiments issus de ses activités de promotion.

Le plan de transition du groupe Nexity se base sur des objectifs de décarbonation. Ces objectifs et leur suivi, les leviers de décarbonation et les actions associées pour atteindre ces objectifs sont présentés ci-après.

Cibles et performances relatives à l'atténuation du changement climatique (E1-4)

Le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique est basé sur une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre, générées directement ou indirectement par Nexity sur sa chaîne de valeur. La trajectoire carbone de Nexity se décompose en deux objectifs à l'horizon 2030. Ils concernent d'une part les émissions des scopes 1 et 2 - qui sont uniquement dues, au vu des activités du Groupe, aux sites administratifs et aux véhicules (0,5% des scopes 1, 2 et 3) - et d'autre part les émissions de scope 3 liées aux activités de promotion du Groupe soit le cycle de vie des bâtiments livrés (98,1% des scopes 1, 2 et 3). Le reste du scope 3 est celui lié aux sites administratifs et aux véhicules (1,4% des scopes 1, 2 et 3) pour lequel le Groupe ne s'est pas fixé d'objectifs.

Le Groupe s'est fixé les deux objectifs stratégiques suivants en 2022 (une ambition avait été fixée dès 2015, réhaussée en 2020 puis 2022) :

- Diminuer de 47% les émissions absolues de CO₂ liées aux scopes 1 et 2 en 2030 par rapport à l'année de référence 2019⁽¹⁾ ; et
- Diminuer de 42% les émissions de CO₂ par mètre carré liées au cycle de vie des bâtiments livrés en 2030 par rapport à l'année de référence 2019 (scope 3 lié aux activités de promotion). Concernant cet objectif, l'ambition correspond à la diminution en valeur absolue de 36,4% des émissions de CO₂ liées au cycle de vie des bâtiments livrés.^{(2) (3)}

Ces objectifs ont été validés comme alignés sur l'objectif de non-dépassement des 1,5°C de réchauffement global par la SBTi en juillet 2023⁽⁴⁾. Une analyse de ces cibles au vu des dernières prévisions d'activité a été réalisée et l'ambition reste inchangée, en valeur absolue et en intensité ; le pilotage interne pour le scope 3 promotion est toujours réalisé en intensité, ce qui est le plus pertinent pour nos activités.

Ces objectifs ont été fixés à l'issue de travaux menés en 2021, pilotés par la Direction RSE, en lien avec la Direction de la construction, et avec l'appui d'un bureau d'études expert externe. La proposition d'objectifs a été validée par le Comité exécutif début 2022. Le niveau d'ambition de ces objectifs a été porté au vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale des actionnaires de mai 2022 (Résolution Climat & Biodiversité) par une résolution approuvée à 88%.

La validation SBTi de sa trajectoire de décarbonation à l'horizon 2030 constitue un premier jalon pour Nexity pour s'inscrire dans la contribution à la neutralité carbone planétaire à l'horizon 2050.

Afin d'atteindre l'objectif en 2030, un suivi de la trajectoire d'intensité carbone des projets est assuré par la Direction de la construction au moment du dépôt de permis de construire pour piloter la trajectoire et au moment de la livraison pour mesurer les résultats.

Suivi des performances relatives aux émissions de CO₂ du cycle de vie des bâtiments livrés

La RE2020, une des réglementations les plus ambitieuses en matière de limitation de l'impact carbone des bâtiments en Europe, s'applique depuis le 1er janvier 2022. Elle fixe à la fois un seuil de carbone émis lié aux matériaux et un seuil de carbone lié aux consommations énergétiques pendant une durée d'usage du bâtiment de 50 ans. Elle fixe des plafonds d'émissions en intensité pour les dépôts de permis de construire, avec des seuils dégressifs dans le temps par paliers triennaux en 2022, 2025, 2028 et 2031.

1) Objectif basé sur un scope 2 calculé en *location based*

2) Des scénarios relatifs à l'activité et à la croissance ont été identifiés afin de déterminer les objectifs de décarbonation. L'objectif validé SBTi sur le scope 3 (-36,4% des émissions en 2030) correspond à l'objectif opérationnel de -42% CO₂ par mètre carré livré, soumis à une hypothèse de livraisons en mètres carrés à l'horizon 2030, formulée en 2022 au moment de la soumission des objectifs à la SBTi. Il convient de noter que la réalisation de l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre en valeur absolue repose sur cette hypothèse d'activité. L'entreprise a souhaité se fixer un objectif exprimé en intensité afin de réaliser des efforts de décarbonation quel que soit le nombre de mètres carrés livrés, ce qui est le plus adapté à cette activité de développement immobilier

3) Cet objectif correspond à une ambition de niveau 10% meilleure que la RE2020, par rapport aux émissions par mètre carré livrés en 2019

4) 1,5°C pour les scopes 1 et 2, et 2°C pour le scope 3

Réduire l’empreinte carbone du cycle de vie des bâtiments nécessite des changements profonds au niveau de la conception des bâtiments. Une démarche de transformation de l’entreprise centrée sur la conception de bâtiments bas carbone est en place depuis 2021 avec la création de la Direction de la construction et un poste de Directeur du déploiement bas carbone. Pour suivre les progrès réalisés dans la décarbonation du cycle de vie des bâtiments, le Groupe suit depuis l’application de la RE2020

en 2022 un indicateur de performance dès le stade du dépôt de permis de construire, qui se situe en moyenne 3 ans avant la livraison du bâtiment. Il est à noter que la moyenne des émissions par mètre carré des opérations livrées en 2019 est équivalente au seuil 2022 de la RE2020.

Cibles et performances pour la réduction de l’empreinte carbone sur le cycle de vie des bâtiments - étape des dépôts de permis de construire :

Cibles	Seuil RE2020 en vigueur	2022	2023	2024	2025
		Seuil 2022 ⁽¹⁾	Seuil 2022	Seuil 2022	Seuil 2025 ⁽²⁾
Performances	Surperformance par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur	-10%	- 25%	-30%	-11%
	Gain de CO ₂ par rapport au seuil RE2020 (tCO ₂ eq) en vigueur	N/A	300.000	380.000	70.000
	Performance par rapport aux opérations livrées en 2019*	-10%	- 25%	- 30%	-35%

* La moyenne des émissions par m² sur le cycle de vie des opérations livrées en 2019 sont équivalentes au seuil 2022 de la RE2020

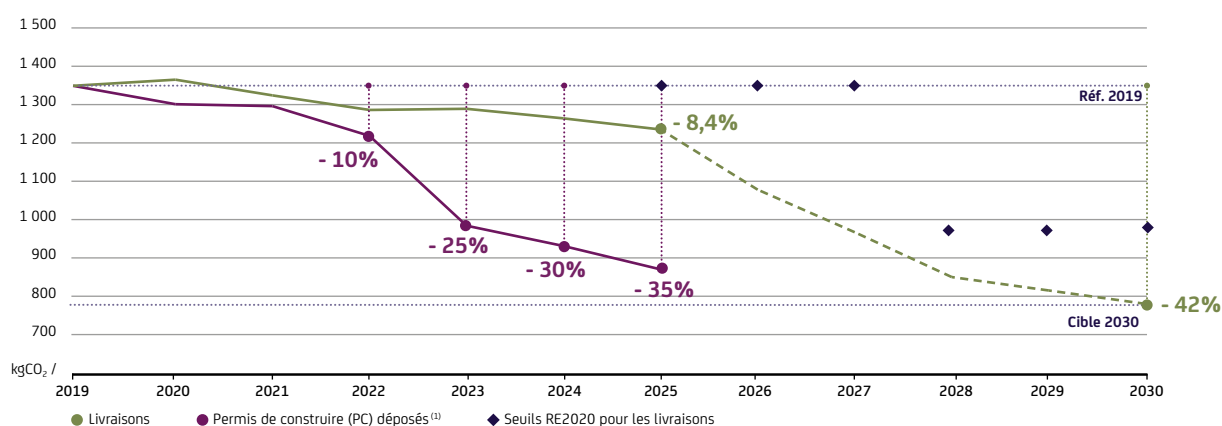
En 2025, la surperformance par rapport au seuil 2025 de la RE2020 des dépôts de permis de construire a été de -11%, soit -35% par rapport au seuil 2022.

Les seuils de la RE2020 calculés au vu de la production moyenne du Groupe qui s’appliquent pour les dépôts de permis de construire sont les suivants⁽³⁾ :

- Seuil 2025 = 977 kg CO₂ eq/ m² SHAB⁽⁴⁾ ;
- Seuil 2028 = 872 kg CO₂ eq/ m² SHAB ; et
- Seuil 2031 = 787 kg CO₂ eq/ m² SHAB.

Le graphique suivant permet de visualiser les performances en kg de CO₂ par mètre carré sur les projets livrés et sur les demandes de permis de construire déposées depuis 2019. Ces performances sont mises en perspective avec les seuils réglementaires dégressifs de la RE2020 et avec l’horizon 2030 pour l’atteinte de l’objectif de -42% sur les livraisons, par rapport à 2019. Une période de 3 ans sépare le dépôt de la demande de permis de construire et la livraison d’une opération, ainsi on peut estimer que les opérations livrées dans 3 ans respecteront la trajectoire des livraisons.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS CARBONE DES DÉPÔTS DE PERMIS DE CONSTRUIRE RÉALISÉS ET DES LIVRAISONS À L’HORIZON 2030



(1) En moyenne, le délai entre un dépôt de PC et une livraison est de trois ans.

- 1) 1.360 kgCO₂eq/ m² SHAB
- 2) 977 kgCO₂eq/ m² SHAB
- 3) Ce sont des seuils moyens pour l’activité de promotion résidentielle et tertiaire. Afin de s’affranchir de «l’effet mix» (les performances moyennes du tertiaire) nous considérons une part relative de 90% résidentiel et 10% de tertiaire afin de déterminer ces seuils
- 4) Surface habitable d’une construction

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

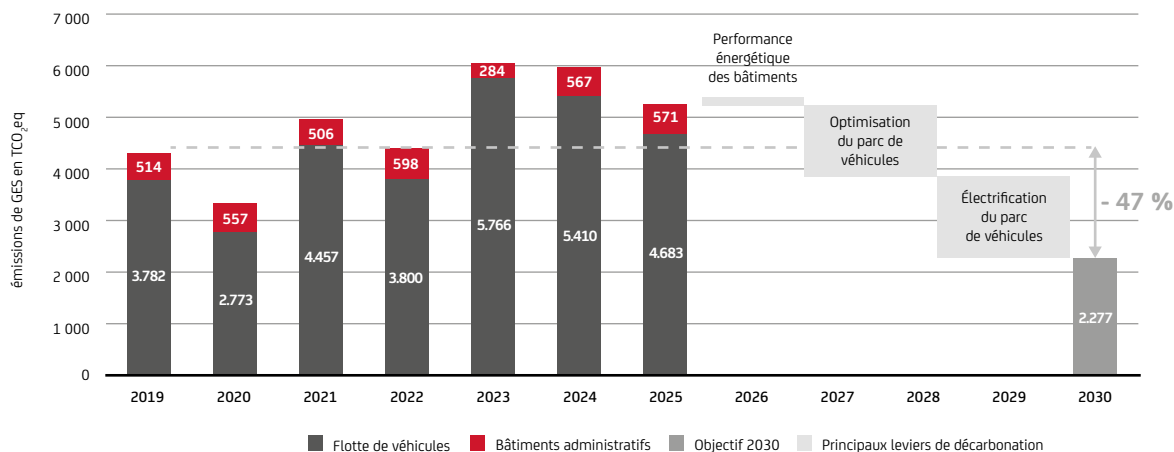
Leviers de décarbonation pour l'atteinte des objectifs Leviers pour les scopes 1 et 2 (0,4% des émissions totales du Groupe)

Deux principaux leviers sont identifiés :

- Performance énergétique et carbone de la flotte de véhicules du Groupe (90% des scopes 1 et 2) : optimisation de la flotte et électrification de la flotte ; et

- Performance énergétique et carbone des bâtiments administratifs – qui accueillent des collaborateurs du Groupe – (10% des scopes 1 et 2) : déménagements des équipes dans des bâtiments récents, mesures de sobriété, etc.

Emissions des scopes 1 et 2 et leviers de décarbonation à horizon 2030⁽¹⁾



Leviers pour le scope 3 promotion (98,2% des émissions totales du Groupe)

Les objectifs de décarbonation du cycle de vie des bâtiments conduisent le Groupe à identifier des leviers pour réduire cette empreinte carbone, que ce soit sur le volet amont (matériaux) comme sur le volet aval (émissions liées à la consommation du bâtiment pendant sa durée de vie). L'activation de ces leviers est un vrai projet de conduite du changement pour les métiers de la promotion.

Quatre principaux leviers de décarbonation constituent le plan de transition du Groupe, les deux premiers portant sur l'aval et les deux suivants sur l'amont de l'acte de construire :

AVAL – Carbone lié aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment (gain de 21%)

- Levier 1 – Efficacité énergétique du neuf : développer des bâtiments à performance énergétique élevée (gain de 7%) ;
- Levier 2 – Mix énergétique du neuf : mettre en œuvre des vecteurs énergétiques décarbonés (gain de 14%) ;

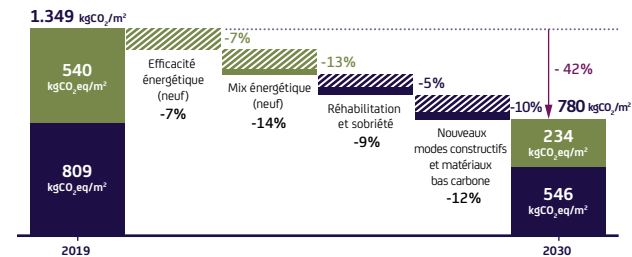
AMONT – carbone lié aux matériaux mis en œuvre (gain de 21%)

- Levier 3 – Réhabilitation et sobriété : développer la part de réhabilitation dans la production et mettre en place des actions d'économies de ressources et de réemploi (gain de 9%) ; et

- Levier 4 – Nouveaux modes constructifs et matériaux bas carbone : développer de nouveaux modes constructifs et utiliser des produits bas carbone (gain de 12%).

Ces leviers de décarbonation peuvent contribuer dans les proportions suivantes à atteindre l'objectif de décarbonation des projets de Nexity, soit 21% pour l'aval et 21% pour l'amont :

POIDS DE NOS PRINCIPAUX LEVIERS DE DÉCARBONATION POUR L'ATTEINTE DE NOTRE OBJECTIF 2030



Gains de CO₂ liés à chaque levier, pour remplir l'objectif de réduction de l'intensité carbone des bâtiments livrés à l'horizon 2030, par rapport à l'année de référence 2019

- Émissions et leviers relatifs à la construction (-21%)
- Émissions et leviers relatifs à l'énergie (-21%)
- ▨ Gains grâce aux leviers constructions, pour les opérations dont le PC est déposé en 2025
- ▨ Gains grâce aux leviers énergie, pour les opérations dont le PC est déposé en 2025

1) Pour les scopes 1 et 2, à la suite de la cession de l'Administration de biens (SP) qui représentaient 30% des effectifs le 2 avril 2024, l'année de référence 2019 a été recalculée et vérifiée par un OTI en juin 2024. Suite à la cession de l'activité Nexity Property Management le 31 octobre 2024, l'année de référence 2019 et l'année 2024 ont été recalculées et vérifiées par un OTI en juin 2025. La cession d'Accessite au 1er octobre 2025 et celle de Service Personnel (Weekin) au 30 juillet 2025 n'impactent pas le bilan carbone administratif au-delà de 5%

L'analyse des opérations dont les demandes de permis de construire ont été déposées en 2025 montre que le levier d'efficacité énergétique du neuf a permis un gain de 7% par rapport à l'intensité carbone de 2019 ; le levier relatif au mix énergétique dans les opérations neuves a entraîné un gain de 13% ; celui de la réhabilitation un gain de 5% et celui des modes constructifs et matériaux bas carbone un gain de 10%. Les efforts en matière de mix énergétique et d'efficacité énergétique du neuf seront maintenus, et ceux de réhabilitation et nouveaux modes constructifs seront amplifiés.

Ces leviers doivent permettre, par rapport aux émissions sur le cycle de vie des opérations livrées en 2019, de réduire à l'horizon 2030 les émissions de 73.000 tCO₂eq grâce à l'efficacité énergétique ; de 146.000 tCO₂eq grâce à la décarbonation du mix énergétique ; de 93.000 tCO₂eq grâce à la sobriété dans les modes constructifs et la réhabilitation ; et de 68.000 tCO₂eq grâce à des matériaux et modes constructifs décarbonés⁽¹⁾.

Ces leviers sont soutenus par un levier transverse, l'accompagnement des filiales et la formation des collaborateurs dans l'évolution des métiers de la promotion.

Les leviers de décarbonation susmentionnés sont cohérents avec les scénarios climatiques et de transition sélectionnés dans le cadre de l'étude de résilience de Nexity :

- Le levier 1 - L'efficacité énergétique du neuf est cohérente avec les objectifs de la réglementation nationale française RE2020, en vigueur depuis 2022 et prévoyant des seuils ambitieux de décarbonation d'ici 2030 ;

Actions en faveur de l'atténuation du changement climatique (E1-3)

La stratégie de Nexity en matière de mesure et réduction de ses impacts sur le changement climatique s'appuie notamment sur les actions ci-dessous qui correspondent aux leviers de décarbonation identifiés précédemment.

Actions relatives à l'objectif portant sur les scopes 1 et 2 :

Réduire les émissions liées à la flotte de véhicules

Le bilan carbone met en évidence que les émissions liées à la flotte de véhicules représentent 89% des émissions des scopes 1 et 2 en 2025.

Dès 2019, Nexity a mis en place un crédit mobilité afin de limiter le nombre de véhicules de fonction attribués. À partir de 2021, un plan d'action pour l'électrification du parc de véhicules a été mis en place. Afin d'améliorer le suivi de consommation de sa flotte de véhicules, Nexity s'est doté en 2024 d'un outil de gestion du parc de véhicules.

À la suite de constats d'augmentation des émissions dues aux véhicules en 2023, une analyse a été menée en 2024 pour définir une politique véhicules plus stricte afin de respecter les objectifs de réduction des scopes 1 et 2. Un nouveau plan validé par la Direction générale fin 2024 a été

- Le levier 2 - Le mix énergétique du neuf repose sur des évolutions technologiques et il est cohérent avec une transition du mix énergétique national vers les énergies renouvelables. Dans les quatre scénarios Transition(s) 2050 de l'ADEME, le mix énergétique en France en 2050 serait composé d'au moins 70% d'énergies renouvelables ;
- Le levier 3 - La réhabilitation et la sobriété sont cohérentes avec une évolution sociétale et politique valorisant la sobriété, notamment foncière, et la reconversion vers la réhabilitation ou la rénovation urbaine. Il entre en cohérence avec des politiques nationales comme l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon de 2050 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ; et
- Le levier 4 - Les nouveaux modes constructifs et matériaux bas carbone sont cohérents avec une phase d'innovation tournée vers les solutions constructives faiblement émettrices de carbone (béton bas carbone, mix bois-béton, structures en bois, isolants biosourcés, etc.).

Les leviers de décarbonation évoqués sont cohérents avec les opportunités de transition identifiées (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liés au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre).

déployé en 2025, piloté par la Direction de l'immobilier et des achats et la Direction des ressources humaines. Il comporte une réduction du catalogue de véhicules à des véhicules hybrides ou 100% électriques et des propositions de Crédit Mobilité. Ce plan permettra d'atteindre l'objectif des 47% de diminution des scopes 1 et 2 en 2030 par rapport à 2019.

Diminuer les émissions liées aux sites de bureaux

Afin de diminuer les émissions liées à l'usage de ses sites de bureaux, un plan de sobriété a été adopté en 2022 et pérennisé : pour les principaux bâtiments, il s'agit de consignes de températures de chauffage à 19°C, l'extinction automatique des lumières et du matériel informatique la nuit et d'autres actions de sobriété de la Direction des Solutions et Innovations Numériques (DSIN) de Nexity. Plusieurs sites de bureaux régionaux sont dotés de solutions GTB (Gestion Technique des Bâtiments) permettant de piloter la mise en place de ces mesures. Des déménagements vers des sites régionaux plus performants énergétiquement, ont permis des gains d'efficacité énergétique. Par ailleurs, le Groupe a signé des contrats cadres pour son approvisionnement en électricité verte, ces contrats cadres sont accompagnés de certificats de garantie d'origine.

1) Des scénarios relatifs à l'activité et à la croissance ont été identifiés afin de déterminer les objectifs de décarbonation. L'objectif validé SBTi sur le scope 3 (-36,4% des émissions en 2030 vs 2019) correspond à l'objectif opérationnel de -42% CO₂ par mètre carré livré, couplé à une hypothèse de livraisons en mètres carrés à l'horizon 2030, formulée en 2022 au moment de la soumission des objectifs à la SBTi. L'entreprise a souhaité se fixer un objectif exprimé en intensité afin de réaliser des efforts de décarbonation quel que soit le nombre de mètres carrés livrés, ce qui est le plus adapté à l'activité de développement immobilier

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Actions complémentaires relatives au scope 3 du bilan carbone administratif

Diminuer les émissions liées aux déplacements domicile-travail et aux déplacements professionnels

Chaque année, un questionnaire sur les déplacements domicile-travail est diffusé à l'ensemble des collaborateurs afin de connaître leurs modes de déplacements et les leviers de décarbonation. Pour 2025, 56% des déplacements domicile-travail se font en transports en commun et sont ainsi faiblement carbonés, grâce à la présence de Nexity dans les grandes métropoles sur des sites accessibles en transport en commun. Le Groupe a mis en place depuis 2017, une indemnité kilométrique vélo permettant de rembourser les dépenses liées aux déplacements domicile-travail à vélo (achat, réparation, etc.).

Concernant les déplacements professionnels, la politique voyage a également été révisée en 2021 pour notamment limiter les trajets en avion. En 2025, 56% des kilomètres parcourus ont été effectués en train.

Diminuer les émissions liées aux usages numériques

Depuis 2022, des actions sont menées par la DSIN pour réduire l'empreinte carbone des immobilisations associées au parc informatique, en s'appuyant sur les recommandations de l'Institut du Numérique Responsable. Afin de définir et piloter les différents chantiers, la DSIN a nommé depuis mai 2020 un responsable RSE.

L'objectif du Groupe est d'agir sur ce qui a le plus d'impact et de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs pour intégrer une approche de frugalité numérique dans les projets et les achats de matériels. L'allongement de la vie des ordinateurs portables et des téléphones mobiles (scope 3 administratif) est désormais une réalité avec l'introduction de réparations et du reconditionnement à neuf. A cela s'ajoutent l'extinction des postes de travail à partir de 22h, l'élargissement du temps de mise en veille des écrans des salles de réunion et des imprimantes (mesures impactant les scopes 1 et 2 administratifs). Des campagnes de sensibilisation sont déployées auprès de tous les collaborateurs, mettant à leur disposition des conseils et des bonnes pratiques, relatifs aux équipements et au stockage de données. La politique d'impression éco-responsable mise en place depuis 2022 a été maintenue en 2025, permettant d'enregistrer une baisse des consommations de papier. En 2025, la mise en place de l'impression sécurisée déclenchée par code qui a également eu un fort impact à la baisse sur les volumes d'impression.

Actions relatives à l'objectif portant sur la réduction de l'impact carbone du cycle de vie des bâtiments livrés

Accompagner les filiales et former les collaborateurs dans l'évolution des métiers de la promotion (levier transverse)

L'enjeu principal, pour Nexity, est une réorientation des pratiques de projet, afin d'intégrer dans chaque opération les solutions de réduction des émissions de CO₂, d'adaptation au nouveau contexte climatique et de préservation de la biodiversité. C'est donc par la formation et l'accompagnement des collaborateurs dans toutes les filiales que les leviers de décarbonation susmentionnés peuvent être activés, afin de remplir les objectifs de surperformance de la RE2020.

Dans cette logique, la Direction du déploiement bas carbone (au sein de la Direction de la construction) accompagne et conseille les filiales pour atteindre les objectifs en agissant sur les matériaux de construction et les solutions énergétiques pour les bâtiments construits.

La plateforme interne de formations de Nexity propose plusieurs formations sur les sujets opérationnels tels que le déploiement des pompes à chaleur, les principes et le déploiement du béton bas carbone, la décarbonation du gros œuvre et des lots de second œuvre, la réglementation RE2020. Accessible à tous les collaborateurs, l'ensemble de ces formations vise à donner les moyens concrets d'intégration des solutions de décarbonation dès la programmation et la conception des projets.

Enfin, les filiales de Nexity peuvent s'appuyer sur les entités de la Direction de la construction :

- La Direction des achats et prestations, dont le mandat a été élargi afin de sécuriser via des partenariats industriels et des contrats de référencement l'approvisionnement en matériaux, équipements et solutions bas carbone (bois, béton bas carbone, menuiseries, revêtements de murs et de sols, etc.);
- La Direction modes constructifs qui développe et déploie des modes constructifs industrialisés et hors site ; et
- La Direction bas carbone qui déploie les leviers de décarbonation, les innovations, et mesure l'atteinte des objectifs.

Développer des bâtiments à performance énergétique élevée (levier 1)

Nexity conçoit des bâtiments à la performance énergétique élevée en optimisant l'orientation, l'isolation, les vitrages, et les systèmes énergétiques. L'ensemble des opérations neuves du Groupe est ainsi conçu pour ne consommer qu'un faible niveau d'énergie pour les postes de chauffage et de refroidissement, d'eau chaude, de ventilation et d'éclairage.

L'immeuble résidentiel « Essentiel » (24 logements), en phase de chantier à Lyon Confluence, fait figure d'innovation en matière d'efficacité énergétique. Sa conception bioclimatique permettra de maintenir une température intérieure comprise entre 22°C et 26°C toute l'année, sans chauffage ni climatisation. Une enveloppe épaisse qui limite les déperditions thermiques et protège contre la surchauffe, des finitions à la chaux, une ventilation par des ventelles, et une régulation intelligente de la ventilation via des capteurs font partie des principes de bioclimatisme appliqués sur ce projet. Les appartements de cet immeuble ont été vendus en bail réel solidaire (BRS), témoignant d'une volonté de combiner les enjeux d'efficacité énergétique, de confort climatique et d'offre de logements abordables.

Nexity s'appuie sur des labels et des certifications (HQE, BREEAM, BEPOS, BBCA) pour garantir la performance énergétique de ses opérations, dans une logique de transparence. Ainsi, dans le cadre de ses activités tertiaires et résidentielles, Nexity s'est engagé très tôt sur les performances énergétiques et environnementales des bâtiments en anticipant les réglementations et en obtenant des labels et certifications. Cet engagement permet l'amélioration du confort des usagers des bâtiments notamment l'été en période canicule grâce à la performance des bâtiments.

Mettre en œuvre des vecteurs énergétiques décarbonés (levier 2)

Pour couvrir les besoins énergétiques lors de la phase d'usage des bâtiments livrés (aval de la chaîne de valeur), Nexity met en œuvre des vecteurs énergétiques décarbonés.

En 2022, Nexity a lancé une démarche de déploiement de pompes à chaleur et de solutions thermodynamiques pour le chauffage, le rafraîchissement et la production d'eau chaude sanitaire. En utilisant en grande partie la chaleur renouvelable de l'air ou du sol, ces solutions permettent d'importantes économies d'énergie et réduisent d'environ 80% les émissions de CO₂ associées à l'exploitation d'une opération immobilière par rapport à une installation fonctionnant au gaz.

Grâce à cette démarche, 68% des permis de construire déposés par Nexity en 2025 prévoyaient des opérations équipées d'un système de pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire. Nexity a noué des partenariats industriels avec trois fournisseurs reconnus de ce type d'équipement et a formé l'intégralité de ses collaborateurs à leur mise en œuvre. Cette démarche a permis de faire baisser de 51% les émissions liées à l'usage (Ic énergie moyen) des opérations du Groupe entre 2022 et 2025.

Par ailleurs, Nexity étudie le recours aux énergies renouvelables telles que les panneaux photovoltaïques, la géothermie, l'éolien, et les raccordements à des réseaux de chaleur urbains (RCU) ayant d'importantes parts d'énergies renouvelables (plus de 60%), pour la production de chaleur, d'eau chaude sanitaire, et d'électricité.

Sur le Campus Engie, livré en 2024 à La Garenne-Colombes (92), la production d'une énergie 100% verte est réalisée à partir de géothermie principalement (80% des besoins en chaud et 65% des besoins en froid), de groupes froid et de chaudières alimentés respectivement par de l'électricité et du gaz garantis d'origine renouvelable et des panneaux photovoltaïques.

En décembre 2025, Nexity et Accenta, opérateur global de la performance énergie-carbone au service de l'immobilier, ont créé une joint-venture pour développer la géothermie dans le logement collectif et accélérer la décarbonation du secteur résidentiel. La géothermie de surface, solution énergétique renouvelable, locale et performante, est possible sur 97% du territoire métropolitain. Elle permet de chauffer les logements à un coût marginal faible, tout en réduisant fortement les émissions de CO₂. L'objectif est de contribuer à développer cette production de chaleur renouvelable sur les principales opérations résidentielles du Groupe.

Développer de nouveaux modes constructifs et de nouveaux produits bas carbone (levier 3)

Favoriser le recours au matériau bois

Nexity a développé à partir de 2010 une expertise sur le matériau bois sur le marché tertiaire, étendue aux opérations résidentielles dès 2014. Nexity développe un bâtiment tertiaire bas carbone abordable, Nex'step, en utilisant le bois et le béton de chanvre. Le concept Nex'step respecte le seuil 2028 de la RE2020 et le premier immeuble Nex'step a été livré en 2024 à Saint-Priest (69).

Concernant l'immobilier résidentiel, Nexity a livré 620 logements « Ywood » en 2025. Ce produit développé par Nexity est basé sur un système constructif industrialisé mixte bois/béton. Il permet de réduire de 50% les émissions par rapport à des modes constructifs « standards ». Le mode constructif Ywood présente une isolation thermique permettant de dépasser les standards de la RE2020. Pour marquer son engagement dans la construction bois, tant en résidentiel qu'en bureaux, Nexity a adhéré dès 2023 à l'association Fibois et à ses pactes régionaux à Lyon (69), Orléans (45), Lille (59), Paris (75), Strasbourg (67) et renouvelé son engagement pour 2025.

Favoriser le béton bas carbone

Le Groupe développe également des modes constructifs impliquant du béton bas carbone. L'opération Interface (161 logements) livrée en 2024 dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon (69), est le premier bâtiment intégralement réalisé en béton bas carbone en France. Le recours au béton bas carbone par rapport à un béton standard sur cette opération représente une réduction de 640 tCO₂.

Développer la construction hors site

Dans le cadre de ses livraisons de logements « Ywood », le Groupe développe depuis plusieurs années la construction hors site en deux dimensions appliquées au bois (murs complets avec isolants, menuiseries extérieures, parement de façade). En complément, le Groupe développe des bâtiments en hors site deux dimensions mixte bois-béton, avec une structure béton préfabriquée et des façades bois, à l'instar des programmes de Merville (59) et Anvin (62). 428 lots Ywood avec construction en hors site ont été livrés en 2024, soit 2.947 lots en cumulé depuis 2014.

Le partenariat avec le groupe Carrefour signé en 2023, pour développer 12.000 logements sur 74 sites, intègre une forte composante environnementale et de construction hors site, et devrait permettre de déployer largement ces modes constructifs innovants et éprouvés par Nexity.

Le développement de nouveaux modes constructifs et de nouveaux produits bas carbone permet à Nexity de renforcer sa position de leader de la construction décarbonée se démarquant ainsi de ses concurrents grâce à ses solutions moins émettrices et innovantes.

En mars 2025, Nexity et Maître Cube, entreprise spécialisée dans la construction bois hors site ont signé un partenariat stratégique portant l'ambition commune de réaliser 30.000 mètres carrés de construction bois hors site correspondant à environ 500 lots d'ici 2028. Ce partenariat a de nombreux bénéfices économiques et environnementaux :

- Il anticipe le seuil RE2028 de la RE2020 en garantissant une réduction de l'impact carbone des logements produits par le Groupe ;
- Avec le recours à un mode constructif modulaire 2D en phases conception et réalisation, il agit ensuite sur l'efficacité opérationnelle des opérations, en termes de qualité de conception, de réalisation et d'usages des bâtiments, mais aussi de réduction des délais de chantier et des nuisances pour les riverains ; et
- Enfin, il participe à la maîtrise du coût de revient des logements et renforce la capacité de Nexity à toujours produire du logement de qualité et abordable à l'attention de ses clients.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Performances et prix

En 2025, l'effort général du Groupe sur la construction bas carbone a été une nouvelle fois récompensé par l'association BBCA dans le cadre de son Palmarès 2025 des Maîtres d'ouvrage. Pour la 7^{ème} année consécutive, le groupe Nexity se classe à la 1^{ère} place dans les catégories suivantes :

- Premier promoteur en nombre d'opérations livrées labellisées « BBCA » depuis 2016 et en 2025 ;
- Premier promoteur en termes de mètres carrés « BBCA » livrés depuis 2016 et en 2025 (tous usages confondus) ; et
- Premier promoteur d'immobilier résidentiel en termes de mètres carrés « BBCA » livrés depuis 2016 et en 2025 ;

Nexity est en deuxième place du classement concernant les mètres carrés de bureaux labellisés BBCA, depuis 2016 et en 2025.

Par ailleurs, Nexity a été mécène en 2021, auprès du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, de la proposition de méthodologie Label bas carbone pour valoriser la séquestration de carbone réalisée par l'utilisation de matériaux biosourcés dans la construction.

Développer les activités de réhabilitation (levier 4)

En 2023, Nexity a lancé Nexity Héritage, sa marque dédiée à la régénération urbaine. En transformant des terrains artificialisés, en réhabilitant et surélevant des bâtiments existants, et en valorisant la biodiversité et le patrimoine, Nexity Héritage incarne l'engagement du Groupe pour « construire la ville sur la ville ». Cette approche vise à limiter l'étalement urbain, réduire l'empreinte carbone et préserver les écosystèmes. 4% des permis de construire déposés en 2025 concernent des projets de réhabilitation.

Un partenariat clé avec Carrefour, signé en juillet 2023, prévoit la revalorisation de 74 sites à travers la France, marquant une première opération nationale de régénération urbaine à grande échelle.

Réflexions de place sur la décarbonation dans les années futures

Nexity a été partenaire en 2024 de l'initiative NZI (Net Zero Initiative) Real Estate pilotée par le cabinet Carbone4 qui a abouti à la publication en juin 2024 d'une méthodologie spécifique à la promotion immobilière. Les réflexions communes aboutissent à des recommandations pour la comptabilisation des émissions de cette activité, avec des réflexions sur les émissions évitées et le carbone stocké (matériaux de construction biosourcés).

Investissements pour la mise en œuvre du plan d'actions

Concernant les scopes 1 et 2, les principaux coûts seraient liés au parc de véhicules. La stratégie déployée à partir de 2025 prévoit une économie annuelle d'environ 16% par rapport aux années passées.

En tant que promoteur, les leviers de transition pour Nexity résident principalement dans sa capacité à adapter la conception de ses projets, à développer de nouveaux réflexes pour tous ses métiers dans chaque opération. N'ayant pas d'activité de foncière, l'activation des leviers de transition ne concerne pas des CapEx mais des nouvelles manières de travailler avec l'écosystème de la conception et de la construction des opérations. De même concernant l'alignement à la Taxonomie européenne (voir la partie 3.2.4 « Financements durables et Taxonomie européenne des activités durables »), le plan d'actions de Nexity est de former ses métiers à l'intégration des exigences dans le développement des opérations. Nexity ne présente pas de dépenses CapEx significatives liées à des activités économiques dépendantes du charbon, du pétrole et du gaz. Nexity maintient la disposition transitoire permettant d'omettre la publication des informations relatives aux effets financiers futurs liés aux points de données du E1-9.

Les éléments financiers pouvant être rattachés au plan de transition sont constitués principalement par :

- Les études et accompagnements par des cabinets et bureaux d'étude externes ;
- Les études dans les phases de conception des opérations de promotion ;
- L'accompagnement fourni par la Direction RSE et la Direction de la construction (formations, études, outils de suivi) ; et
- Les coûts de formation et sensibilisation interne dédiés à orienter la culture d'entreprise vers la transition de sa production.

Le plan de transition peut comporter un impact sur les coûts de construction (achats de travaux), mais le fait que Nexity ait anticipé la conception bas carbone (la moyenne du poids carbone des opérations livrées en 2019 était déjà au niveau du seuil 2022 de la RE2020) amène le Groupe à pouvoir produire des bâtiments bas carbone à coûts maîtrisés. Une organisation dédiée avec la Direction de la construction et son pôle achat permet également de signer des partenariats et réaliser des référencements voire des achats groupés et ainsi faire bénéficier au coût de construction des opérations de l'effet taille du Groupe.

Le plan de transition est intégré et aligné avec la stratégie commerciale globale de Nexity qui consiste à défendre une offre immobilière bas carbone et accessible à tous, partout sur le territoire. Cette stratégie commerciale se base sur le développement d'une offre de logements bas carbone désirables et abordables, à même de créer une demande croissante de logements bas carbone.

3.2.1.3 Adaptation au changement climatique

L'adaptation au changement climatique constitue un impératif stratégique, dans la mesure où l'augmentation des températures et la multiplication des événements extrêmes sont désormais engagées pour plusieurs décennies, y compris dans les scénarios de réduction ambitieuse des émissions. L'atténuation permet de contenir l'ampleur du réchauffement à long terme, mais elle ne saurait, à elle seule, prémunir les sociétés, les économies et les écosystèmes contre les impacts déjà inévitables (6^{ème} rapport d'évaluation du GIEC, 2023).

Etude de résilience

En 2024, la Direction RSE a piloté une étude de résilience du groupe Nexity au changement climatique avec un bureau d'études expert afin de déterminer les différents impacts du changement climatique sur son modèle d'affaires. L'étude cherche à évaluer les enjeux à adresser pour l'activité de promotion pour anticiper et s'adapter au contexte de changement climatique et de transition.

Cette étude de résilience, en partie basée sur la méthodologie OCARA (Operational Climate Adaptation and Resilience Assessment) développée par Carbone 4, évalue l'exposition et la vulnérabilité de la chaîne de valeur et du

Les démarches d'atténuation et d'adaptation doivent ainsi être envisagées comme deux volets indissociables d'une même politique climatique : la première vise à limiter la gravité des dérèglements futurs, tandis que la seconde a pour objet d'en gérer et d'en réduire les conséquences présentes et à venir.

Ainsi, la politique environnementale Impact2030 du groupe Nexity, compte dans son pilier climat une politique d'adaptation au changement climatique, complémentaire avec la politique d'atténuation du changement climatique décrite ci-avant.

modèle d'affaires de l'entreprise face aux impacts du changement climatique. Elle identifie, à différents horizons temporels (2050, 2070 et 2100) et selon le scénario de réchauffement RCP 8.5 du GIEC ⁽¹⁾, les risques physiques pesant sur d'une part la conduite des chantiers, et d'autre part sur les bâtiments livrés dans les activités de promotion immobilière.

L'étude a également qualifié les risques et opportunités résultant d'un contexte de transition marqué par les impératifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, à l'horizon 2050.

Le tableau ci-dessous présente les méthodes et scénarios utilisés dans l'étude de résilience, détaillée ci-après :

Etude de résilience de Nexity			
Type de risque	Scénarios et horizons temporels	Méthodes	Périmètre de l'analyse
Risques physiques liés au climat <ul style="list-style-type: none"> • Chaleurs • Sécheresse et RGA • Précipitations et inondations • Départs de feux • Grand froid 	Scénario RCP 8.5 GIEC	OCARA (approche qualitative des macroprocessus)	Macroprocessus relatifs aux chantiers et aux bâtiments livrés pour un échantillon de 6 opérations représentatives et réparties sur le territoire national
	Court terme : 2050 Moyen terme : 2070 Long terme : 2100		
	Scénario RCP 8.5 GIEC Horizon temporel : 2050	Batadapt (approche quantitative pour le calcul d'exposition d'un large échantillon d'opérations)	Large échantillon de 1030 opérations réparties sur le territoire national
Risques et opportunités de transition liés au climat <ul style="list-style-type: none"> • Risques politique et juridique, • Risques technologiques, • Risques relatifs au marché • Risques réputationnels 	4 scénarios prospectifs socio-économiques établis par l'ADEME ⁽²⁾ dans son étude Transition(s) 2050. Horizon temporel : période de 2020 à 2050	Probabilité de chaque risque estimée dans chacun des 4 scénarios de transition proposés par l'ADEME dans son étude Transition(s) 2050. Une probabilité moyenne a été calculée et les potentiels impacts sur le modèle d'affaire estimés. Cette analyse a été menée en « risques bruts ».	Chaîne de valeur de Nexity

1) Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

2) Agence De l'Environnement pour la Maîtrise de l'Energie

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Risques physiques liés au climat pour Nexity

Scénarios climatiques

L'étude de résilience menée par le Groupe se base sur le scénario RCP 8.5 développé par le GIEC, représentant le scénario à plus fortes émissions. Il propose des projections aux horizons temporels 2050, 2070 et 2100. Les projections du RCP 8.5 éclairent l'étude de résilience dans un scénario de réchauffement élevé, projetant une plus grande fréquence et une plus grande intensité des risques physiques liés au climat⁽¹⁾.

Les horizons temporels choisis permettent de couvrir la durée de vie d'une opération considérée dans la réglementation française pour le calcul du cycle de vie des bâtiments (50 ans pour la RE2020). Le choix de l'horizon de moyen et long termes 2070 et 2100 permet de garantir une étude robuste, et de considérer des évolutions climatiques jusqu'à la fin du siècle pour alimenter la stratégie de résilience des activités du Groupe.

Exposition d'opérations immobilières de Nexity aux risques physiques liés au climat

Des risques climatiques physiques, amenés à s'intensifier dans tous les scénarios d'émissions, impactent la chaîne de valeur de Nexity, faisant peser un risque de pertes économiques au Groupe. Afin d'étudier l'impact des risques physiques, deux processus principaux de la chaîne de valeur d'une opération ont été considérés :

- Le chantier en tant que phase importante de la chaîne de valeur de Nexity. La vulnérabilité des activités liées à la construction a été analysée, incluant les phases de planification et d'exécution dont la logistique, face aux aléas climatiques ; et
- Le bâtiment livré, en tant que résultat de l'activité de promotion. Il s'agit d'examiner la résilience des bâtiments issus de l'activité de Nexity face aux aléas climatiques dans leur phase d'usage par les clients.

Des macro-processus ont été identifiés pour chacune des deux perspectives avec la méthode OCARA. Cette double approche a permis d'identifier des leviers d'adaptation nécessaires pour renforcer la résilience du modèle d'affaires de Nexity et des bâtiments qui en sont issus, face au climat actuel et futur.

L'étude de résilience s'intéresse donc aux processus vitaux pour la chaîne de Nexity que représentent l'intégrité des chantiers et celles des bâtiments construits. Les sites administratifs de Nexity ne sont pas encore intégrés dans le périmètre de l'analyse.

La résilience des approvisionnements pour les chantiers et pour les bâtiments construits a été analysée. Les fortes capacités d'adaptation de Nexity sur le sujet (nombreux fournisseurs pour une même prestation, contrats cadres, relations solides avec les fournisseurs) limitent le risque sur ces processus. Le niveau de risque porté par les fournisseurs eux-mêmes (leur exposition, leur vulnérabilité) n'a pas été étudié dans le cadre de cette étude de résilience.

Approche qualitative

L'analyse du niveau de risque pour les chantiers et bâtiments livrés, à travers la méthode OCARA, se base sur la connaissance de l'activité de promotion et a été complétée par des entretiens réalisés avec des responsables d'opérations du Groupe. Un échantillon de projets a été identifié en veillant à ce qu'il présente les critères typologiques suivants : des projets tertiaires et résidentiels, en cours de construction et livrés récemment, présentant des modes constructifs différents (béton, mixte bois-béton), des situations géographiques et des expositions aux aléas différentes.

Pour chaque opération étudiée, l'étude a mesuré l'impact des aléas climatiques (issus des scénarios GIEC) sur les macro-processus identifiés par la méthode OCARA. Des points de sensibilité et des capacités d'adaptation ont été identifiés sur les opérations étudiées, face aux aléas de fortes chaleurs, de fortes précipitations, d'inondations, de vents forts, de sécheresses et de retrait-gonflement des argiles.

À titre d'exemple, les vagues de chaleur, amenées à s'intensifier dans les scénarios climatiques étudiés, sont un facteur de sensibilité sur les chantiers : elles peuvent provoquer une dégradation des conditions de travail en extérieur, voire une dégradation de la performance des machines de chantier (surchauffe, panne), pouvant conduire à des interruptions du chantier. Des réponses possibles à ce risque connu des vagues de chaleur sont : aménagement des horaires de travail, équipements de kits de protection solaire pour les compagnons, bon approvisionnement en eau du chantier, adaptation des bases-vies aux fortes chaleurs. L'exposition à de fortes chaleurs représente également un facteur de sensibilité des bâtiments livrés. Les vagues de chaleur peuvent créer un risque d'inconfort thermique à l'intérieur des bâtiments, pouvant générer un inconfort important et des risques pour la santé des usagers. Les capacités d'adaptation propres à la conception du bâtiment sont par exemple : orientation du bâtiment, isolation, revêtements à fort albedo, logements traversants, dispositifs de protection solaire. Ces principes de conception sont abordés dans la partie « Actions relatives à la politique d'adaptation ».

1) En complément, afin notamment d'intégrer des risques comme le retrait-gonflement des argiles sur le territoire métropolitain qui ne sont pas couverts par le RCP 8.5, l'étude de résilience considère également la TRACC (Trajectoire de réchauffement de Référence pour l'Adaptation au Changement Climatique) avec les données de Météo France correspondantes. Il s'agit d'une trajectoire proposée en 2024 par le gouvernement français dans le cadre de l'élaboration du 3ème Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC-3). La TRACC repose sur des simulations issues des scénarios du GIEC et correspond à un réchauffement de +4°C en France à l'horizon 2100 (+3°C au niveau mondial)

Les niveaux de risques pour chaque aléa ont été déterminés en croisant deux éléments : la probabilité d'occurrence des aléas dans les scénarios du GIEC ; et la sensibilité de l'opération aux aléas climatiques (qui prend en compte la capacité d'adaptation). Le niveau de résilience des chantiers face aux aléas a également été étudié. Les capacités d'adaptation aux aléas sur le chantier, inhérentes au métier de la promotion immobilière, sont la principale source de résilience des opérations. Différentes mesures peuvent être déployées en fonction des risques identifiés : horaires de travail aménagés, anticipation des aménagements du sol, etc. Les mesures qui peuvent être prises pour faire face aux risques physiques sont hétérogènes et dépendent des caractéristiques d'une opération et de son territoire. L'adaptation des bâtiments livrés dès la phase conception bénéficie également des exigences de performance liées à la construction neuve (la réglementation RE2020 comporte une exigence forte de confort d'été en période de vague de chaleur).

Les enseignements de cette étude ont alimenté les réflexions pour l'élaboration de la stratégie d'adaptation du Groupe, formalisée en 2025.

Approche quantitative

Une analyse quantitative a par ailleurs été menée avec Bat-ADAPT, un outil géographique et prospectif de diagnostic de résilience des activités immobilières face au changement climatique. L'outil Bat-ADAPT est issu des travaux de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ; Nexity contribue au financement et au déploiement de cet outil depuis 2023.

Une analyse d'exposition aux aléas climatiques a été menée sur un échantillon de 1.030 sites d'opérations Nexity en France métropolitaine récemment livrées ou en cours de chantier à fin 2024, grâce à leurs coordonnées géographiques.

L'outil Bat-ADAPT utilisé a permis de considérer les cinq aléas climatiques suivants, qui représentent des enjeux importants pour l'immobilier en France :

- Chaleurs : les vagues de chaleur comportent des risques pour la santé des usagers des bâtiments, nécessitant une adaptation pour le confort thermique d'été ;
- Sécheresse et RGA ⁽¹⁾: les sécheresses peuvent causer des dégâts structurels en provoquant un phénomène de retrait-gonflement des argiles et ralentir le processus de chantier en cas de restrictions d'eau. Combinées aux fortes chaleurs, elles peuvent être source de stress hydrique sur les chantiers ou pour les usagers ;
- Précipitations et inondations : les terrains situés en zone inondable sont à risque de submersion temporaire, provoquant des dégâts matériels pour les usagers et une dépréciation du bien ;
- Départs de feux : la proximité avec des zones forestières ou végétalisées à risque de feux de forêt augmente la menace pour les habitations et les infrastructures ; et
- Grand froid : les routes, canalisations et systèmes électriques peuvent subir des dommages, compromettant le fonctionnement et la sécurité d'un bâtiment.

D'autres aléas climatiques pertinents pour l'immobilier en France et la chaîne de valeur de Nexity comme la submersion marine, les tempêtes et vents violents et les mouvements de terrain devraient pouvoir être pris en compte dans les prochaines années dans Bat-ADAPT.

L'outil Bat-ADAPT permet de considérer différents scénarios de réchauffement climatique dont le scénario RCP 8.5 à divers horizons temporels (2030, 2050, 2070 et 2100).

La part des sites des 1.030 opérations sélectionnées présentant une très forte exposition aux aléas climatiques à l'horizon 2050 dans le scénario RCP 8.5 est présentée dans le tableau ci-dessous. Il s'agit de données d'exposition des sites, qui ne prennent donc pas en compte les actions d'adaptation à ces risques qui peuvent être mises en place sur le bâti.

Résultats de l'analyse d'exposition des sites des opérations du Groupe aux différents aléas :

	Chaleurs	Sécheresse et RGA	Précipitations et inondations	Feux de forêt	Grand froid
Part de l'échantillon d'opérations exposé aux aléas climatiques (catégorie « très forte exposition » de Bat-ADAPT)	44%	63%	28%	12%	0%

Les pratiques actuelles de conception, concernant les opérations de logement collectif, s'attachent à prendre en compte la plupart de ces risques. La systématisation de la prise en compte de ces risques fait partie des priorités de la politique d'adaptation du Groupe (voir la partie relative aux objectifs et actions de la politique d'adaptation). La réalisation d'un diagnostic Bat-ADAPT dès la phase de démarrage du projet permet de les identifier.

1) Retrait-Gonflements des Argiles

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Croisement des approches qualitatives et quantitatives

Le croisement des facteurs de sensibilité issus de l'analyse qualitative (méthodologie OCARA) avec les données d'exposition issues de l'analyse quantitative (outil Bat-ADAPT) ont permis d'identifier un niveau de risque global ⁽¹⁾ par aléa climatique à l'horizon 2050. Les principaux

résultats font ressortir des risques moyens à forts ⁽²⁾ pour les aléas les plus significatifs pour Nexity : les fortes chaleurs, les précipitations extrêmes et inondations, et les sécheresses et risques de RGA.

Les processus les plus vulnérables sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Aléas climatiques les plus significatifs pour Nexity	Processus les plus vulnérables sur la chaîne de valeur de Nexity (amont et aval)
Fortes chaleurs	Conditions de travail en extérieur et fonctionnement des engins de chantier (amont) Confort thermique des occupants des bâtiments livrés (aval)
Sécheresses et RGA	Conditions de travail et alimentation en eau des chantiers (amont) Intégrité structurelle et des bâtiments livrés (aval)
Précipitations extrêmes et inondations	Intégrité de la zone de chantier et des voies d'accès, stockage des matériaux sur le chantier (amont) Intégrité des sous-sols et rez-de-chaussée des bâtiments livrés (aval)

Risques et opportunités de transition liés au climat pour Nexity

La transition de la société et de l'économie vers la neutralité carbone fait naître un nouveau contexte, auquel Nexity doit s'adapter. Les risques dits « de transition » peuvent être de nature politique, juridique et technologique, relatifs au marché ou à la réputation de l'entreprise. Des opportunités naissent aussi dans une société en transition : efficacité énergétique et nouvelles sources d'énergie, opportunités de marché et de développement d'une nouvelle offre, opportunités de savoir-faire liées à l'adaptation.

Scénario de transition

Les risques et opportunités de transition ont été évalués à la lumière des scénarios prospectifs socio-économiques établis par l'ADEME ⁽³⁾ dans son étude Transition(s) 2050. Spécifiquement adaptés au contexte français, les scénarios de l'ADEME bénéficient d'une méthodologie transparente, d'une large reconnaissance auprès des acteurs économiques et institutionnels, et sont conçus en cohérence avec les objectifs nationaux de transition énergétique et climatique (SNBC ⁽⁴⁾ et PPE ⁽⁵⁾). Nexity ayant une activité presque exclusivement française, ces scénarios de transition à l'échelle nationale sont adaptés. Par ailleurs, ils prennent en compte de manière pertinente les enjeux du secteur d'activité de Nexity. Les quatre scénarios proposent quatre chemins vers la neutralité carbone de la France en 2050. Empruntant à des degrés différents les voies de la sobriété, de la coopération ou de l'adaptation technologique, ils anticipent l'évolution des régulations et des politiques publiques qui impacteront directement les entreprises opérant en France. L'horizon que ces scénarios ont en commun est celui d'une transition économique et sociétale progressive vers la neutralité carbone, entre les années 2020 et 2050. Ces scénarios reposent sur des projections climatiques qui prévoient une augmentation de la température de +2,1°C en 2100.

Risques de transition

Des risques de transition propres à la chaîne de valeur de Nexity ont été identifiés et classifiés puisqu'ils constituent un risque de pertes économiques. La probabilité de chaque risque a été estimée dans chacun des 4 scénarios de transition proposés par l'ADEME dans son étude Transition(s) 2050 (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liés au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre). Une probabilité moyenne a été calculée et les potentiels impacts sur le modèle d'affaire estimés. Cette analyse a été menée en « risques bruts » sans prendre en compte le pivot actuel du modèle d'affaire de Nexity vers la régénération urbaine.

Les risques de transition suivants présentent à l'issue de cette analyse un impact élevé à très élevé et une probabilité forte à l'horizon 2050 :

- Hausse des coûts de construction en raison de la demande croissante de matériaux bas carbone (non adressé dans l'ESRS E1, mais traité dans le présent document dans la partie ESRS E5);
- Réduction de la demande de construction neuve vers une demande de rénovation ;
- Hausse des contraintes sur la construction neuve en raison de la limitation de l'étalement urbain ; (non adressé dans l'ESRS E1, mais traité dans le présent document dans la partie ESRS E4) ; et
- Hausse des contraintes liées à la conception technique des bâtiments (performances énergétiques, matériaux).

1) Impact projeté d'un aléa climatique sur l'activité d'une entreprise, à un horizon temporel donné

2) Échelle de 5 niveaux de risque : très faible, faible, moyen, fort et très fort

3) Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

4) Stratégie Nationale Bas Carbone

5) Programmation Pluriannuelle de l'Energie

Opportunités de transition

Des opportunités de différentes natures naissent du contexte de transition. Plusieurs catégories d'opportunités ont été identifiées : opportunités d'efficacité énergétique, opportunités de développement de nouveaux produits et de services, opportunités de marché, opportunités ayant trait à la capacité d'adapter les projets aux conditions climatiques. L'étude de résilience a identifié en comparant ces typologies d'opportunités aux tendances des quatre scénarios Transition(s) 2050, les opportunités propres à la chaîne de valeur de Nexity. La probabilité de chaque opportunité a été estimée dans chacun des quatre scénarios. Une probabilité moyenne a ensuite été établie,

ainsi qu'un niveau d'impact. Les opportunités de transition suivantes, ont été identifiées comme présentant un impact élevé à très élevé sur le modèle de Nexity, et ayant une probabilité d'occurrence très forte :

- Développement de bâtiments bas carbone et à forte résilience à coûts maîtrisés ;
- Capacité à devenir un acteur de la résilience des territoires ; et
- Développement de projets modulaires et multifonctionnels, de projets d'habitat partagé (non adressé dans l'ESRS E1, mais traité dans le présent document dans la partie ESRS E5).

Politique en matière d'adaptation au changement climatique (E1-2)

Ainsi, l'étude de résilience a permis d'identifier un ensemble de risques physiques et de transition induits par le contexte de changement climatique. Afin de s'adapter à ces risques, le groupe Nexity a élaboré une politique permettant de préparer une stratégie d'adaptation de son modèle d'affaire au changement climatique. La politique d'adaptation du Groupe vise à faire évoluer ses pratiques pour intégrer davantage à ses métiers l'anticipation de ces changements climatiques et diminuer sa vulnérabilité aux risques climatiques.

L'étude de résilience des opérations et du modèle d'affaires, initiée en 2024 et finalisée début 2025, est la base de l'élaboration de la stratégie d'adaptation du groupe Nexity. En 2025, plusieurs actions ont été menées pour définir des objectifs et engager la conduite du changement.

La politique d'adaptation est intégrée à la politique environnementale du Groupe Impact2030 dans son pilier climat. La présentation de ses modalités et objectifs a eu lieu lors du premier Comité Impact2030 – Comité réunissant la Direction générale, la Direction RSE et les Directions régionales – en juillet 2025.

Cibles relatives à l'adaptation au changement climatique (E1-4)

Objectifs relatifs à la politique d'adaptation

Objectif de systématisation de l'analyse de résilience

Dans le cadre de la stratégie Impact2030, un objectif de systématisation de l'analyse d'exposition et de vulnérabilité aux risques a été défini : 100% d'analyses de résilience réalisées pour toutes les nouvelles opérations.

L'identification et l'analyse des risques physiques liés au climat dans les opérations de Nexity se fait depuis 2022 au travers de l'outil Bat-ADAPT. À partir des coordonnées géographiques d'un projet, le logiciel permet de visualiser l'exposition aux aléas climatiques représentant des enjeux pour la chaîne de valeur de Nexity, à plusieurs horizons temporels ⁽¹⁾ et dans des scénarios à fortes émissions ⁽²⁾. Afin de prendre en compte les risques identifiés dans l'analyse d'exposition dans la conception des bâtiments, Bat-ADAPT permet ensuite de simuler la vulnérabilité d'un projet à chaque aléa, à partir de ses principales caractéristiques constructives et programmatiques.

Nexity finance le développement de Bat-ADAPT, en tant que membre et sponsor du *Building Adaptation Program* de l'OID. La Direction RSE a ainsi participé à la refonte des matrices de vulnérabilité lors d'ateliers avec l'OID en 2025, pour une adaptation aux enjeux des promoteurs.

Objectif portant sur le niveau de risque climatique des opérations

L'objectif est que les nouvelles opérations de Nexity ne présentent pas de risque « très fort » face aux aléas de fortes chaleurs, inondations, et feux de forêt sur Bat-ADAPT. Ce risque est mesuré dans Bat-ADAPT (« analyse croisée »,

résultat du croisement entre l'exposition et la vulnérabilité). Cet objectif peut être atteint avec une conception intégrant des principes de base pour l'adaptation à ces aléas : éviter les façades à haute proportion vitrée, préférer les revêtements à albedo élevé, installer des protections solaires, mettre en place des dispositifs de protection face aux inondations, végétaliser les abords du bâtiment etc. Bat-ADAPT fait des recommandations d'actions adaptatives et permet des simulations d'amélioration de la vulnérabilité d'un bâtiment en fonction des actions mises en place. Ces simulations et recommandations d'actions adaptatives, appuyées du Guide des actions adaptatives développé par l'OID, permet d'aider à la prise de décision tout en diffusant les réflexes d'une conception soucieuse de l'adaptation.

Actions et ressources en faveur de l'adaptation au changement climatique (E1-3)

Actions en faveur de la politique d'adaptation

Signature de la Charte d'Engagement pour l'Adaptation au Changement Climatique

Née des travaux de l'OID et de ses signataires, la Charte d'Engagement pour l'Adaptation au Changement Climatique a été signée le 13 novembre 2025 par un Nexity, aux côtés de Bouygues Immobilier, Icade, La Poste Immobilier, SFL et l'OID. La Charte vise à accélérer la mise en œuvre d'actions concrètes, objectivables et suivies, et recommande des outils de pilotage d'une stratégie d'adaptation. Les membres signataires se réunissent à partir de 2026 afin de partager leurs retours d'expérience et faire avancer collectivement l'adaptation du parc immobilier français.

1) 2030,2050,2070 et 2090

2) Scénarios de réchauffement à 2100 : +1,5°C, +2,5°C et +4°C

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Conférences et formations

La Direction RSE a souhaité mettre l'adaptation au changement climatique au cœur de la culture commune du Groupe en 2025, en organisant des conférences et formations destinées à l'ensemble des collaborateurs.

Une formation en ligne, le « VISA Adaptation » a été élaborée par la Direction de la RSE et La Cité (organisme de formation interne). D'une durée de 20 minutes, cette formation fait le pont entre les sciences du climat et objectifs du Groupe en matière d'adaptation. Il vise à répondre, pour l'ensemble des collaborateurs, à ces questions : « Pourquoi s'adapter, à quoi s'adapter, avec quels outils s'adapter ? ». La formation définit le concept de l'adaptation au changement climatique et son articulation avec l'atténuation, aborde les scénarios du GIEC

et leur lien avec l'intensification des aléas, les conclusions de l'analyse de résilience de Nexity, et introduit l'outil Bat-ADAPT. Elle vise à servir de socle commun sur le sujet.

Dans cette optique d'embarquement des collaborateurs et de création de sens autour d'un sujet complexe, la Direction RSE et la Cité ont également organisé en 2025 un cycle de trois conférences sur le thème de l'adaptation. La volonté a été d'aborder ce sujet multi-scalaire en resserrant l'analyse : constat sur la nécessité de l'adaptation à l'échelle globale, enjeux de l'adaptation des territoires en France, enjeux et solutions à l'échelle du bâti. Les conférences ont été retransmises en direct à l'ensemble des collaborateurs. Le tableau ci-dessous présente les intervenants et les sujets abordés par ce cycle de conférences.

N° et date	Thème de la conférence	Intervenants
Conférence 1 : échelle globale Avril 2025	Dérèglement climatique : à quoi s'attendre et comment s'adapter ?	François Gemenne, politologue, chercheur, ancien co-auteur du GIEC
Conférence 2 : échelle territoriale Septembre 2025	Comment les territoires s'adaptent-ils au changement climatique ?	Table ronde : Hélène Peskine - Directrice adjointe du CEREMA ; Sonia Lavadinho - anthropologue urbaine ; Jean-Luc Porcedo - DG Nexity Transformation des Territoires
Conférence 3 : échelle du bâti Décembre 2025	Bâtir pour demain : l'urbanisme et l'architecture face au changement climatique	Table-ronde : Maud Caubet - architecte ; Frédéric Bonnet - architecte

En 2023 et 2024, la cinquantaine de référents RSE du Groupe avaient été formés à Bat-ADAPT et participent depuis à la diffusion de l'outil au sein des filiales. En 2025, avec les nouveaux objectifs présentés ci-dessus, une nouvelle formation accessible à tous les collaborateurs a été élaborée. La formation de l'ensemble des développeurs et des responsables d'opérations à l'outil est un objectif pour l'année 2026.

Guide Nexity des solutions d'adaptation au changement climatique

Afin de faire entrer les enjeux de l'adaptation dans les réflexes de conception des projets Nexity, la Direction de la RSE a initié en 2025 la création d'un Guide des solutions d'adaptation au changement climatique, accompagné des bureaux d'études Pouget et Urban Water. Ce guide sera finalisé et diffusé au premier trimestre 2026. Il vise à rendre très opérationnelles des solutions d'adaptation aux principaux risques identifiés dans l'analyse de résilience. Pour ce faire, le guide présentera une vingtaine de solutions techniques telles que les brasseurs d'airs, les protections solaires ou le traitement des eaux grises au regard de leurs performances, de leur poids carbone et de leur coût dans l'économie de projet. Il sera complémentaire au Guide des actions adaptatives de l'OID, visant à aborder plus en détails la faisabilité technique et économique des solutions privilégiées par le Groupe.

Intégrer des innovations au service de l'adaptation dans les projets

Conscients de l'impact des épisodes de sécheresse répétés dus au dérèglement climatique qui pèsent de plus en plus sur le développement urbain, Nexity et Odalie (*joint-venture* entre le groupe Saur, acteur exclusif de l'eau et la start-up française InovaYa) ont signé un accord-cadre pour favoriser l'inclusion des solutions innovantes d'Odalie dans les projets

de nouvelles constructions de Nexity. Ce partenariat permettra notamment le déploiement d'Aquapod, une solution de gestion des eaux grises⁽¹⁾ au sein des bâtiments développés par Nexity.

La solution Aquapod permet de traiter une partie des eaux grises du bâtiment dans le but de les réutiliser (concept de la réutilisation des eaux usées traitées (REUT) rendue possible par la parution d'un décret le 12 juillet 2024). La solution crée un nouveau cycle pour ces eaux, qui permet aux bâtiments de récupérer et réutiliser jusqu'à 45 % de l'eau consommée. L'eau ainsi traitée se substitue à l'eau potable du réseau pour alimenter de nouveaux usages : eau des toilettes, arrosage des espaces verts ou nettoyage extérieur des parties communes. Convaincue de la nécessité d'économiser l'eau potable, Nexity a signé avec Odalie un accord cadre pour favoriser l'intégration d'Aquapod dans les futurs projets auxquels le Groupe prend part, ainsi que des solutions en eau adaptées aux spécificités des bâtiments. Ainsi, Odalie et Nexity œuvrent pour répondre aux besoins des collectivités, soulager le prélèvement sur la ressource et ainsi rééquilibrer le modèle de gestion de l'eau sur les territoires, dans une logique d'adaptation.

Développer l'immeuble « Essentiel »

L'adaptation aux fortes chaleurs est au cœur de la conception de l'immeuble résidentiel « Essentiel » (24 logements), en phase de chantier à Lyon Confluence (69). Sa conception bioclimatique permettra de maintenir une température intérieure comprise entre 22°C et 26°C toute l'année, sans chauffage ni climatisation. Une enveloppe épaisse qui limite les déperditions thermiques et protège contre la surchauffe, des finitions à la chaux, une ventilation par des ventelles, et une régulation intelligente de la ventilation via des capteurs font partie des principes de bioclimatisme appliqués sur ce projet.

1) Eaux usées domestiques issues des douches, baignoires, lavabos et lave-linges

Les appartements de cet immeuble ont été vendus en bail réel solidaire (BRS), témoignant d'une volonté de combiner les enjeux d'efficacité énergétique, de confort climatique et d'offre de logements abordables. En 2025, Nexity et In'li, filiale du groupe Action Logement, se sont associés pour réaliser le premier immeuble « Essentiel » en Île-de-France. Ce projet innovant, composé de 35 logements permettra de proposer, à La Garenne-Colombes (92), aux salariés et aux jeunes actifs, une offre de qualité, à loyer maîtrisé et exemplaire sur le plan environnemental. Ce nouveau projet

entraîne une collaboration entre les équipes Nexity de Lyon et celles d'Île-de-France, montrant une synergie dans le développement de typologies adaptées aux fortes chaleurs.

Ainsi, la politique d'adaptation du Groupe a notamment un impact positif sur le confort des usagers. L'adaptation des bâtiments livrés doit permettre de garantir un impact positif sur le confort, la sécurité, la santé des usagers malgré le contexte de changement climatique, et ce sur la durée de vie du bâtiment.

3.2.1.4 Note méthodologique et tableaux réglementaires

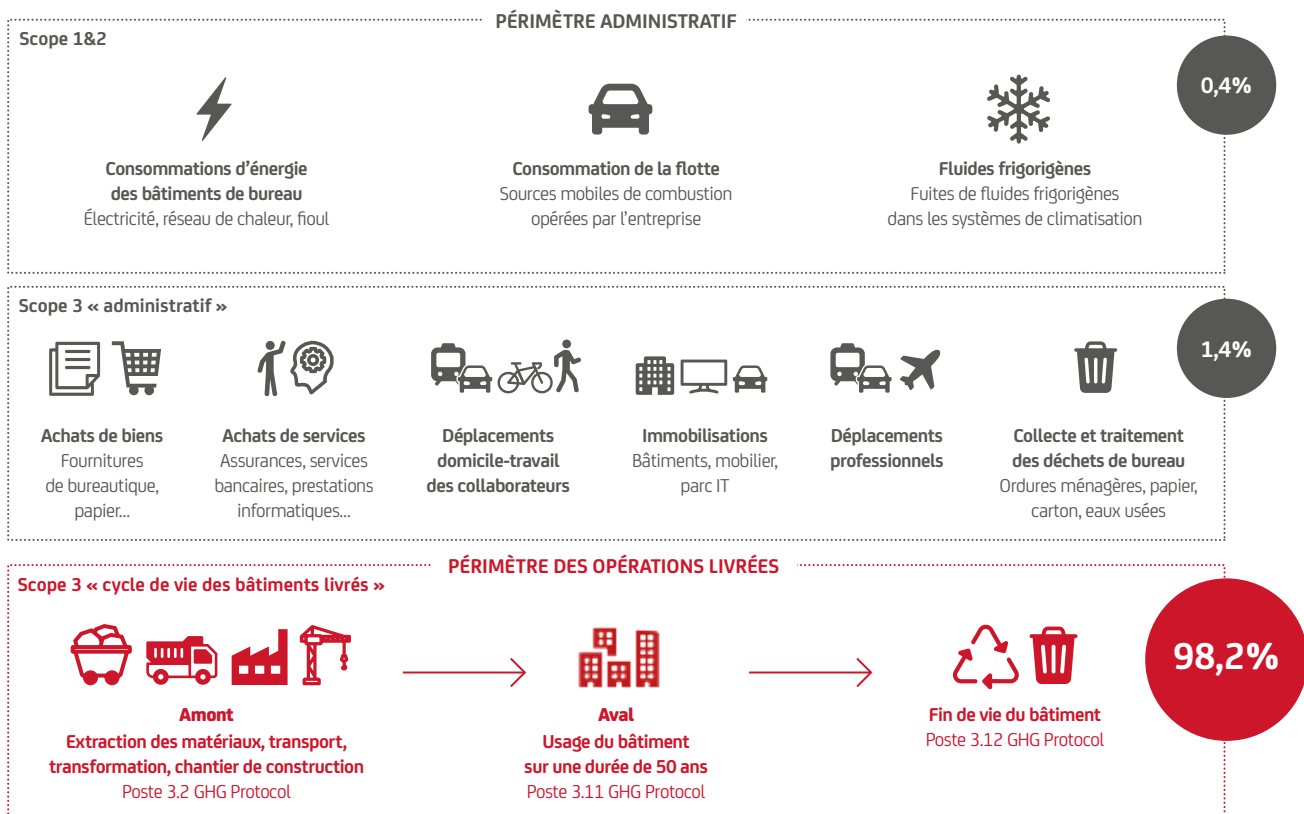
Méthodologie d'élaboration du bilan carbone 2025 (E1-5 ; E1-6)

Contexte

Le bilan carbone de Nexity présente des spécificités liées à la nature de ses activités. Il est constitué :

- Des émissions liées à ses sites administratifs : il s'agit des émissions internes des scopes 1 et 2 d'une part (consommation de carburant de la flotte de véhicules, chauffage des bureaux, etc.), et des émissions externes de scope 3 d'autre part (immobilisations, achats de services, etc.); et
- Des émissions liées au cycle de vie des bâtiments livrés de son activité de promotion: il s'agit d'émissions externes du scope 3 dues à son rôle de donneur d'ordre dans le cadre de la réalisation d'opérations immobilières.

Pour réaliser le bilan carbone de l'entreprise, une approche méthodologique double est réalisée avec un calcul d'un bilan carbone dit « administratif » en suivant la méthode Bilan Carbone® de l'ADEME, et un calcul des émissions liées aux bâtiments livrés suivant la méthode réglementaire de la RE2020 spécifique au cycle de vie (construction et usage) de bâtiments. Il est à noter que les émissions du cycle de vie du bâtiment dont Nexity assure la promotion sont comptabilisées l'année de la livraison. Il est également à noter que la méthodologie Bilan Carbone® de l'ADEME est compatible avec le GHG Protocol et qu'une transposition en GHG Protocol est réalisée à partir des calculs RE2020 pour le cycle de vie des bâtiments livrés. Pour assurer la cohérence et la consolidation des deux bilans d'émissions, les données calculées sur la base de la RE2020 sont converties grâce à des ratios de conversion en données du GHG Protocol.



3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Méthodes de calcul

Méthode de calcul et périmètre du bilan carbone administratif

Nexity n'ayant pas d'activité de foncière, le premier volet du bilan carbone ne concerne que les émissions liées aux activités administratives (usage des bureaux, déplacements professionnels, achats de services, etc.) de l'entreprise. Le Groupe réalise ce calcul en s'appuyant sur la méthodologie du Bilan Carbone® de l'ADEME compatible avec le GHG Protocol, permettant d'obtenir les données aux formats BEGES⁽¹⁾ et GHG Protocol. Ce bilan carbone « administratif » couvre les émissions des scopes 1 et 2, et une part des émissions du scope 3.

En 2025, la Direction RSE s'est dotée de l'outil de calcul carbone « Sweep », une solution SAS reconnue. Le logiciel a été paramétré afin d'y reproduire la méthode de comptabilisation utilisée en 2024 sur le périmètre « administratif » (méthode Bilan Carbone® paramétrée avec le bureau d'étude Ekodev). Les facteurs d'émissions sont principalement issus de la base V23.7 de l'ADEME.

L'ensemble des émissions dues aux activités administratives de Nexity et de ses filiales consolidées sont comptabilisées dans le bilan carbone administratif. Le périmètre administratif du Groupe consolidé évolue d'une année sur l'autre, en fonction des achats et ventes de filiales. Des bilans carbonés à isopérimètre sont calculés afin d'assurer une cohérence dans les comparaisons interannuelles, et de pouvoir se comparer à l'année de référence. En 2025, les sociétés Accessite et Service Personnel sont sorties du périmètre du groupe Nexity, respectivement au 1er octobre et au 30 juillet 2025. Leurs activités respectives sont prises en compte jusqu'à ces dates dans le calcul du bilan carbone administratif 2025.

Le scope 1 correspond aux émissions directes provenant de la combustion de carburants pour la flotte de véhicules, la consommation de gaz et de fioul et les fluides frigorigènes. Il est à noter que l'entreprise n'est pas propriétaire des bureaux qu'elle occupe. Le scope 2 englobe les émissions indirectes liées à la consommation d'énergie, comme la consommation d'électricité, de réseaux de chaleur et de froid pour les bureaux. Enfin, le scope 3 inclut toutes les autres émissions indirectes liées aux sites administratifs, notamment les déplacements professionnels, déplacements domicile-travail des collaborateurs, les immobilisations (flotte de véhicules et surfaces de bureaux occupées), les achats de biens et services tels que le mobilier et les fournitures (hors achats de travaux qui sont comptabilisés dans le scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés).

Précisions sur le scope 2 : market based / location based

79% des consommations d'énergie électrique des bâtiments de bureaux de Nexity sont couvertes par un contrat cadre accompagné de garanties d'origines couvrant 100% de la consommation en électricité verte. Ainsi, les émissions correspondantes sont considérées dans le calcul du scope 2 market based.

Bilan des émissions « cycle de vie des bâtiments livrés »

Le second volet du bilan carbone concerne les bâtiments que Nexity fait construire. À ce titre, l'entreprise évalue les émissions de gaz à effet de serre associées au cycle de vie complet des bâtiments livrés, sur une période conventionnelle de 50 ans. Cette évaluation pour ces émissions indirectes du scope 3 repose sur la réglementation RE2020 mise en œuvre en 2022 qui comporte une méthodologie d'évaluation des impacts carbone des bâtiments neufs.

La RE2020 prend en compte les émissions liées à plusieurs phases :

- La phase de construction qui inclut les matériaux (extraction, transformation et transport des matériaux jusqu'au chantier, ainsi que la consommation énergétique sur site pour la machinerie et les équipements de chantier) ;
- La phase d'utilisation, qui inclut la consommation d'énergie par les futurs occupants pour leurs besoins de chauffage, d'éclairage et d'eau chaude sanitaire, ainsi que l'entretien et la maintenance des bâtiments ; et
- Enfin, la fin de vie du bâtiment inclut la déconstruction, le transport des déchets ainsi que leur recyclage.

Méthode de calcul et périmètre du bilan carbone cycle de vie des opérations immobilières

Les émissions de gaz à effet de serre liées au cycle de vie des bâtiments résidentiels et de bureaux livrés dans l'année par Nexity sont calculées en prenant en compte l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, sur une durée conventionnelle de 50 ans.

Les émissions du cycle de vie des bâtiments livrés sont calculées en utilisant l'outil interne Carbone 20, permettant de déterminer avec une méthode d'ACV⁽²⁾ simplifiée basée sur la méthodologie RE2020 (description des modes constructifs et solutions énergétiques prévus ou mis en œuvre) l'impact carbone sur la durée de vie des bâtiments. Les calculs réglementaires imposés par la RE2020 sont alors utilisés.

- L'intensité carbone « construction » (Ic construction), exprimée en kg CO₂ par mètre carré : cela correspond à l'empreinte carbone des matériaux de construction et des équipements évaluée de l'extraction à la fin de vie (ACV) en utilisant les données de la base INIES (Informations sur les Impacts Environnementaux et Sanitaires), des FDES ou des PEP ; et
- L'intensité carbone « énergie » (Ic énergie) exprimée en kg CO₂ par mètre carré : cela correspond à l'empreinte carbone de l'énergie consommée lors de la phase d'usage des bâtiments livrés, pendant une durée de vie de 50 ans en utilisant les données environnementales conventionnelles de la RE2020.

1) Bilan des Emissions de Gaz à Effet de Serre

2) Analyse Cycle de Vie

Les données calculées selon la méthodologie RE2020 (ACV dynamique) sont alors transposées selon la méthodologie du GHG Protocol (ACV statique), en utilisant des ratios de correspondance développés pour Nexity par les cabinets Carbone 4 et Elioth en 2023.

Le tableau ci-dessous présente la correspondance entre les indicateurs RE2020 et les postes GHG Protocol :

Indicateurs carbone de la méthode de calcul RE2020	Catégorie correspondantes dans la méthodologie GHG Protocol	Description du poste d'émissions dans la chaîne de valeur (amont/aval) de Nexity
Ic construction hors fin de vie des bâtiments	3.2 Biens immobilisés (amont)	Émissions incorporées (<i>embodied emissions</i>) dans les bâtiments livrés par Nexity
Ic construction de la fin de vie des bâtiments	3.12 Fin de vie des produits vendus (aval)	Émissions générées par la déconstruction ou la démolition des bâtiments livrés par Nexity après leur phase d'usage
Ic énergie	3.11 Utilisation des produits vendus (aval)	Consommation d'énergie durant la phase d'usage des bâtiments livrés sur une durée conventionnelle de 50 ans

Les émissions par opération sont consolidées au niveau Groupe par la Direction de la construction chaque trimestre pour l'ensemble des opérations livrées.

Pour l'exercice 2025, le calcul de la valeur absolue du bilan carbone des opérations résidentielles a été réalisé sur la base de données secondaires. Un travail pour renforcer la remontée de données a été mené afin de fiabiliser le calcul. Les opérations pour lesquelles nous n'avons pas de données se sont vu affecter les facteurs d'émissions de la RE2020 et du GHG Protocol les plus conservateurs. Concernant les bâtiments de bureaux, le calcul a été réalisé sur la base de données secondaires sans extrapolation. A l'avenir, les données seront de plus en plus précises avec davantage de calcul précis réglementaires (RSEE).

Le bilan carbone des bâtiments livrés inclut les émissions des opérations de promotion immobilière sous contrôle exclusif de Nexity et celles des co-promotions où Nexity détient le contrôle opérationnel. En sont exclues les émissions des co-promotions sans contrôle opérationnel de Nexity.

La date de clôture des états financiers de l'entreprise est le 31 décembre 2025, et le bilan carbone est réalisé pour couvrir la même période. Aucun évènement important ou changement de circonstance relatif aux émissions de carbone n'est à signaler en 2025.

Précisions méthodologiques relatives à la définition et à la cohérence des objectifs

Nexity n'a pas d'émissions verrouillées, car elle ne possède pas d'usines, ni de machines, et n'envisage pas d'acquérir de nouveaux sites ou immobilisations pour ses activités.

Afin de fixer des objectifs 2030 en valeur absolue, Nexity avait pris en 2022 des hypothèses de croissance d'activité, en ETP pour le scope 1 et 2 et en mètres carrés livrés pour le scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés.

Le Groupe a mis en place des mesures rigoureuses pour assurer la cohérence et l'exactitude de ses données environnementales, en recalculant régulièrement les périmètres couverts et en s'assurant que les valeurs de référence soient représentatives des activités.

Afin d'assurer une cohérence dans le suivi des objectifs de décarbonation, il fallait s'assurer que les valeurs de référence de nos objectifs SBTi (valeurs pour l'année 2019) correspondent au même périmètre et couvrent les mêmes activités que lors de la mesure du bilan carbone annuel.

Ainsi pour les scopes 1 et 2, à la suite de la cession de l'Administration de biens (SP) qui représentaient 30% des effectifs le 2 avril 2024, l'année de référence 2019 a été recalculée et vérifiée par un OTI en juin 2024. Suite à la cession de l'activité Nexity Property Management le 31 octobre 2024, l'année de référence 2019 et l'année 2024 ont été recalculées et vérifiées par un OTI en juin 2025. La cession d'Accessite au 1 octobre 2025 et celle de Service Personnel (Weekin) au 30 juillet 2025 n'impactent pas le bilan carbone administratif au-delà de 5%.

Nexity n'a pas fixé de nouvelle année de référence en 2025, la valeur de référence reste 2019.

Périmètre du scope 3

Les émissions du scope 3 relatives au bilan carbone administratif sont comptabilisées dans les postes suivants : Achats de biens et de services (3.1), Bien immobilisés (3.2), Activités liées aux combustibles et à l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2) (3.3), Déchets générés par les activités (3.5), Déplacements professionnels (3.6) et Déplacements domiciles-travail des employés (3.7). Des facteurs d'émissions de l'ADEME sont appliqués selon la méthodologie du Bilan Carbone®.

Les émissions du scope 3 relatives au cycle de vie des opérations, sont comptabilisées dans les postes Biens immobilisés (3.2), Utilisation des produits vendus (3.11) et Fin de vie des produits vendus (3.12). Leur méthode de calcul est détaillée dans les chapitres précédents.

Les postes suivants du scope 3 GHG Protocol ne concernent pas l'activité de Nexity : Actifs loués en amont (3.8), Transport et distribution en aval (3.9), Transformation des produits vendus (3.10), Actifs loués en aval (3.13) et Franchises (3.14). Les émissions relatives au transport des matériaux sont comptabilisées dans le poste 3.2 Biens immobilisés (comprenant les émissions incorporées dans les bâtiments livrés par Nexity) et non au poste 3.4.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Au sein du Groupe, les sociétés comptabilisées par mise en équivalence sont pour leur quasi-totalité des sociétés portant des programmes immobiliers. Elles n'ont pas de personnel ou d'infrastructures associés donc les émissions de leurs scopes 1 et 2 sont nulles. Les émissions indirectes (scope 3) résultant de ces sociétés portant des programmes immobiliers sont comptabilisées dans le calcul du scope 3 émissions dues au cycle de vie des bâtiments livrés.

Deux sociétés ⁽¹⁾ comptabilisées par mise en équivalence ne rentrent pas dans cette catégorie des sociétés portant des projets immobiliers, et comptent du personnel. Les émissions administratives de ces entreprises sont estimées et intégrées au bilan carbone du Groupe au poste 3.15 Investissements ⁽²⁾.

Concernant les activités d'exploitation du Groupe (résidences Studéa et Edénea), leur empreinte carbone scope 3 n'est pas encore calculée. Concernant les activités d'aménagement, des études pilotes sont en cours avec l'outil Urban Print de Efficacity, pour pouvoir estimer l'empreinte carbone scope 3 correspondante.

Les émissions relatives au bilan carbone administratif sont calculées à l'aide de données primaires issues d'une collecte de données auprès des collaborateurs (88%) et de données extrapolées (12%). Les émissions du scope 3 relatives au cycle de vie des opérations sont calculées à partir de données secondaires (fiches FDES, PEP et données de la RE2020).

Emissions biogéniques

Nexity n'est pas concerné par la combustion ou la biodégradation de biomasse dans le cadre de ses scopes 1 et 2, car aucun biogaz ni biofioul n'est consommé pour le chauffage des bâtiments du Groupe ou comme carburant pour ses véhicules.

Pour le scope 3, la méthodologie de calcul de l'empreinte carbone du cycle de vie des bâtiments livrés par Nexity ne permet pas encore d'identifier les émissions biogéniques. Ces émissions correspondent au changement d'affectation des sols (artificialisation et amont des produits biosourcés).

1) Urban Campus et The Boson Project

2) Les émissions des Scopes 1 et 2 par ETP (employé temps plein) calculées lors du bilan carbone administratif du Groupe en 2025 (1,37t CO₂eq/ETP) ont été appliquées aux effectifs à prendre en compte au sein de ces 2 sociétés, déterminés au prorata des parts de leur capital détenues par Nexity. Cela représente des émissions estimées à 39 tCO₂eq

Résultats détaillés des émissions et du mix énergétique

Emissions totales de Nexity selon le GHG Protocol	Rétrospective				Objectifs et années cibles ⁽¹⁾		
	2019	2024	2025	évolution 2025 vs 2024	2026	2050	Objectif annuel en %/ Année de référence
ÉMISSIONS BRUTES DE GAZ À EFFET DE SERRE DU SCOPE 1							
Total des émissions du scope 1 (tCO₂eq)	3.979	5.410	4.683	-13,4%	NA	NA	NA
Pourcentage des émissions de gaz à effet de serre du scope 1 provenant de systèmes réglementés d'échange de quotas d'émission (%)	0%	0%	0%		NA	NA	NA
ÉMISSIONS BRUTES DE GAZ À EFFET DE SERRE DU SCOPE 2							
Total des émissions location based du scope 2 (tCO₂eq)	317	567	571	+0,8%	NA	NA	NA
Total des émissions market based du scope 2 (tCO ₂ eq)	NA	353	376	+9,4%	NA	NA	NA
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GAZ À EFFET DE SERRE DU SCOPE 3⁽²⁾							
Total des émissions brutes indirectes (scope 3) de gaz à effet de serre (tCO₂eq)	1.829.271	1.269.484	1.195.843	-5,8%	NA	NA	NA
1. Produits et services achetés ⁽³⁾	688.167	12.051	5.959	-50,6%	NA	NA	NA
Sous-catégorie facultative : stockage informatique (cloud et datacenters)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
2. Biens immobilisés - dont émissions incorporées dans les bâtiments livrés par Nexity	7.768	606.564	552.980	-8,8%	NA	NA	NA
3. Émissions liées aux combustibles et à l'énergie (non inclus dans le scope 1 ou le scope 2)	30.983	1.758	1.170	-33,4%	NA	NA	NA
4. Transport de marchandise amont et distribution	25.384	0	0		NA	NA	NA
5. Déchets générés	739	43	109	+151,7%	NA	NA	NA
6. Déplacements professionnels	5.584	817	817	0%	NA	NA	NA
7. Déplacements domicile travail	8.605	1.962	2.105	+7,3%	NA	NA	NA
8. Actifs en leasing amont	112	0	0		NA	NA	NA
9. Transport de marchandise aval et distribution	0	0	0		NA	NA	NA
10. Transformation des produits vendus	0	0	0		NA	NA	NA
11. Utilisation des produits vendus - émissions générées par la consommation d'énergie durant la phase d'usage des bâtiments livrés sur une durée conventionnelle de 50 ans.	1.039.017	594.830	586.336	-1,4%	NA	NA	NA
12. Fin de vie des produits vendus - émissions générées par la déconstruction ou la démolition des bâtiments livrés par Nexity après leur phase d'usage	21.758	51.457	46.327	-10%	NA	NA	NA
13. Actifs en leasing aval	0	0	0		NA	NA	NA
14. Franchises	0	0	0		NA	NA	NA
15. Investissements	1.154	0	39 ⁽⁴⁾	+100%	NA	NA	NA
TOTAL DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE							
Total des émissions de gaz à effet de serre location based (t CO₂ eq)	1.833.567	1.275.461	1.201.096	-5,8%	NA	NA	NA
Total des émissions de gaz à effet de serre market based (t CO₂ eq)	NA	1.275.247	1.200.901	-5,8%	NA	NA	NA

(1) Les objectifs portent d'une part sur le total des scopes 1 et 2, et d'autre part sur 98,6% du scope 3 (objectif sur le scope 3 lié au cycle de vie des opérations livrées).

Les lignes du présent tableau réglementaire ne se prêtent pas au renseignement des objectifs, se référer aux objectifs renseignés au paragraphe 3.2.1.2 « Atténuation du changement climatique » du présent chapitre

(2) À compter de 2023, les émissions relatives au cycle de vie des opérations livrées sont ventilées dans des postes du scope 3 GHG Protocol différents de la ventilation 2019, afin d'être en phase avec la Nouvelle guidance SBTi sur les bâtiments. Pour l'année 2019, elles sont ventilées aux postes 3.1, 3.3, 3.4, 3.5, 3.11 et 3.12. A partir de l'année 2023, elles sont ventilées aux postes 3.2, 3.11 et 3.12

(3) En 2019, les émissions du cycle de vie des bâtiments livrés correspondant à l'Ic construction de la RE2020 étaient déclarées en grande partie dans le poste 3.1 du GHG Protocol. A partir de 2023 et pour s'aligner sur les recommandations de la nouvelle guidance SBTi pour les bâtiments, elles sont ventilées entre les postes 3.2 et 3.12. Cela explique la forte différence sur le poste 3.1 entre 2019 et 2023, 2024 et 2025. Par rapport à l'URD 2024, le poste 3.1 2024 a été corrigé et validé par l'OTI pour prendre en compte un périmètre corrigé sur les achats hors production

(4) Les émissions liées aux entreprises comptabilisées par mise en équivalence sont intégrées au bilan carbone du Groupe au poste 3.15 Investissements

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Emissions du scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés, en valeur absolue et en intensité

Les émissions dues au cycle de vie des bâtiments livrés dans le cadre de l'activité de promotion de Nexity constituent la très grande majorité des émissions de l'entreprise sur sa chaîne de valeur. Les tableaux et graphiques suivants présentent ces émissions en valeur absolue (tCO₂) et en intensité carbone (kgCO₂/m²), selon le GHG Protocol et selon la méthode de calcul RE2020.

Emissions de CO₂ du cycle de vie des bâtiments livrés (valeur absolue) - GHG Protocol

En tCO ₂ eq	2022	2023	2024	2025	2025 vs 2024
Promotion résidentielle	1.093.894	1.165.055	1.114.156	1.172.015	+5,2%
3.2 Bien immobilisés	506.313	528.567	515.667	541.935	+5,1%
3.11 Utilisation des produits vendus	544.642	591.677	554.774	584.146	+5,3%
3.12 Fin de vie des produits vendus	42.939	44.811	43.715	45.934	+5,1%
Promotion tertiaire	28.961	86.971	136.835	7.093	-94,8%
3.2 Bien immobilisés	18.593	58.700	89.037	4.510	-94,9%
3.11 Utilisation des produits vendus	8.751	23.167	40.056	2.190	-94,5%
3.12 Fin de vie des produits vendus	1.617	5.104	7.742	392	-94,9%
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION	1.122.855	1.252.026	1.250.991	1.179.108	-5,7%

Emissions de CO₂ du cycle de vie des bâtiments livrés (valeur absolue) - RE2020

En tCO ₂ eq	2019	2022	2023	2024	2025	2025 vs 2024	2025 vs 2019
Promotion résidentielle	917.842	1.089.167	1.156.197	1.054.350	1.154.092	+9,5%	+25,7%
Dont matériaux	N/D	693.335	724.868	705.252	730.516	+3,6%	
Dont énergie	N/D	395.832	431.329	349.098	423.576	+21,3%	
Promotion tertiaire	140.198	33.260	103.756	169.167	8.839	-94,8%	-93,7%
Dont matériaux	N/D	28.035	90.848	146.429	7.629	-94,8%	
Dont énergie	N/D	5.225	12.908	22.738	1.210	-94,7%	
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION	1.058.040	1.122.427	1.259.953	1.223.517	1.162.931	-5,0%	+9,9%

Intensité carbone (CO₂/m²) du cycle de vie des bâtiments livrés - GHG Protocol

En kgCO ₂ eq par m ²	2022	2023	2024	2025	2025 vs 2024
Promotion résidentielle	1.311	1.320	1.291	1.284	-0,6%
3.2 Bien immobilisés	601	599	598	594	-0,7%
3.11 Utilisation des produits vendus	653	670	643	640	-0,5%
3.12 Fin de vie des produits vendus	51	51	51	50	-0,7%
Promotion tertiaire	966	923	876	782	-10,8%
3.2 Bien immobilisés	620	623	570	497	-12,8%
3.11 Utilisation des produits vendus	292	246	257	241	-5,9%
3.12 Fin de vie des produits vendus	54	54	50	43	-12,8%
TOTAL PROMOTION*	1.276	1.280	1.250	1.234	-1,3%

* La consolidation entre la promotion résidentielle et tertiaire est réalisée en considérant une pondération de 90% pour la promotion résidentielle et 10% pour la promotion tertiaire

Intensité carbone (CO₂/m²) du cycle de vie des bâtiments livrés - RE2020

En kgCO ₂ eq par m ²	2019	2022	2023	2024	2025	2025 vs 2024	2025 vs 2019
Promotion résidentielle	1.369	1.305	1.310	1.284	1.264	-1,5%	-7,6%
Dont matériaux (Ic construction)	820	831	821	817	800	-2,0%	-2,4%
Dont énergie (Ic énergie)	549	474	489	467	464	-0,6%	-15,5%
Promotion tertiaire	1.169	1.109	1.101	1.083	974	-10,1%	-16,7%
Dont matériaux (Ic construction)	N/D	935	964	938	841	-10,4%	
Dont énergie (Ic énergie)	N/D	174	137	146	133	-8,7%	
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION*	1.349	1.285	1.289	1.264	1.235	-2,3%	-8,4%

* La consolidation entre la promotion résidentielle et tertiaire est réalisée en considérant une pondération de 90% pour la promotion résidentielle et 10% pour la promotion tertiaire

Mix énergétique des consommations d'énergie de Nexity en 2025

Le mix énergétique concerne les consommations des scopes 1 et 2 : pour Nexity, ce sont les consommations liées à ses sites administratifs et véhicules. En tant qu'aménageur et promoteur, Nexity n'exerce pas d'activités relatives à la production d'énergies non renouvelables et renouvelables. Des projets d'aménagement et de promotion

peuvent intégrer des solutions d'énergie renouvelables mais Nexity n'est jamais propriétaire de ces installations au-delà de la livraison. Par ailleurs, l'entité Nexity Solaire valorise du foncier avec des tiers investisseurs pour la production d'énergie photovoltaïque.

Le tableau suivant présente le mix énergétique des consommations d'énergie des sites administratifs et véhicules de Nexity (totalité des scopes 1 et 2 du Groupe) en 2025 :

Consommation d'énergie et mix énergétique	2024 En MWh ⁽¹⁾	2025 En MWh
Consommation de combustibles provenant du charbon et des produits du charbon	-	-
Consommation de carburant provenant du pétrole brut et des produits pétroliers	22.208	18.733
Consommation de carburant à partir de gaz naturel	1	-
Consommation de combustibles provenant d'autres sources fossiles	-	-
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou obtenus à partir de sources fossiles	599	919
Consommation totale d'énergie fossile	22.808	19.651
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie	67,1%	70%
Consommation à partir de sources nucléaires	3.190	1.030
Part de la consommation de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie	9,4%	3,7%
Consommation de combustibles provenant de sources renouvelables (y compris la biomasse (comprenant également les déchets industriels et municipaux d'origine biologique, le biogaz, l'hydrogène renouvelable, etc.)	-	-
Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables	8.011	7.411
La consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite	-	-
Consommation totale d'énergie renouvelable	8.011	7.411
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie	23,6%	26,4%
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE	34.009	28.092

(1) Les données 2024 ont été recalculées pour prendre en compte la cession des activités de Administration de Biens et Nexity Property Management en 2024

La consommation totale d'énergie liée aux scopes 1 et 2 du Groupe est de 28.092 MWh, soit une baisse de -22% par rapport à 2024. Cette baisse est due à la baisse des

consommations de carburant de la flotte de véhicules et des consommations d'électricité des sites.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Intensité énergétique des activités de Nexity considérées comme étant dans un secteur à fort impact climatique

L'activité principale de promotion immobilière du groupe relève de la section F de la NACE (Nomenclature statistique des Activités économiques dans la Communauté Européenne) – Construction, qui est considérée comme secteur à fort impact climatique par l'ESRS E1.

Les activités de gestion immobilière de Nexity relèvent de la section L de la nomenclature (activités immobilières pour le compte de tiers), et sont également considérées comme un secteur à fort impact climatique par l'ESRS E1. Ainsi c'est le chiffre d'affaires IFRS de Nexity, englobant ces deux activités, qui a été utilisé pour déterminer l'intensité énergétique des activités de Nexity.

Consommation totale d'énergie (en MWh)	Chiffre d'affaires ⁽¹⁾ net des activités dans les secteurs à fort impact climatique (en millions d'euros)	Intensité énergétique (Mwh par M euros de CA généré)
28.092	2.821	9,95
		Montant (en millions d'euros)
Chiffre d'affaires net des activités dans les secteurs à fort impact climatique		2.821
Chiffre d'affaires net des activités autres que celles dans les secteurs à fort impact climatique		0
Chiffre d'affaires net total		2.821

L'intensité énergétique des activités de Nexity dans les secteurs à fort impact climatique est de 9,95 MWh par million de chiffre d'affaires généré. La part de chiffre d'affaires net des activités dans les secteurs à fort impact climatique est de 100%.

3.2.2 Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour les enjeux liés à la biodiversité et aux écosystèmes :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	[Impact sur les habitats naturels en amont de la chaîne de valeur] Du fait de ses activités, Nexity peut avoir un impact négatif en amont de sa chaîne de valeur en raison du changement d'usage des sols dans les zones d'extraction des matières premières et pour leur transformation.	Baisser l'empreinte biodiversité liée aux matériaux et modes constructifs mis en œuvre (biodiversité grise).	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer des critères biodiversité dans les contrats cadre. 	<ul style="list-style-type: none"> Cartographie des enjeux environnementaux et amélioration de la traçabilité du bois. Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact 2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.
Impact négatif	[Fragmentation des habitats naturels sur l'emprise des opérations] L'urbanisation et l'étalement urbain découlant des opérations de Nexity peuvent participer à la perte et/ou à la fragmentation des habitats naturels à travers le changement d'usage des sols.	Baisser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations. Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés. 	<ul style="list-style-type: none"> Cahier des charges biodiversité "Naturellement !". Etablissement d'un contrat cadre avec 6 bureaux d'études écologie. Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.

1) Le chiffre d'affaires IFRS de 3.333 millions d'euros utilisé pour calculer l'intensité des émissions de GES et l'intensité énergétique est renseigné aux notes 3.7 et 4 des États financiers consolidés présentés au paragraphe 5.1 du présent Document d'enregistrement universel

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Risque	<p>[Perte d'activité en cas de non-anticipation des réglementations liées à l'usage des sols]</p> <p>La perte de biodiversité durcit les réglementations sur l'occupation des sols, comme la loi ZAN qui peuvent raréfier les fonciers disponibles et augmenter leur coût. Ne pas anticiper ces réglementations peut faire perdre des opportunités à Nexity dans la construction neuve.</p>	Baisser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations. Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés. 	<ul style="list-style-type: none"> Etablissement d'une trame de diagnostic écologique amont par un contrat cadre avec 6 bureaux d'études spécialisés. Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.
Impact négatif	<p>[Perturbation des services écosystémiques]</p> <p>Le développement d'infrastructures urbaines peut perturber directement les services écosystémiques du sol tel que le stockage carbone et la filtration de l'eau.</p>	Baisser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations. Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés. 	<ul style="list-style-type: none"> Cahier des charges biodiversité "Naturellement !". Etablissement d'une trame de diagnostic écologique amont par un contrat cadre avec 6 bureaux d'études spécialisés. Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.
Impact positif	<p>[Renaturation urbaine et protection de la biodiversité]</p> <p>En transformant des zones déjà urbanisées, les activités de promotion et d'aménagement peuvent jouer un rôle clé dans la préservation des écosystèmes et le développement d'espaces végétalisés. Ces initiatives participent activement à la désimperméabilisation des sols, la reconnexion des milieux naturels et l'amélioration du cadre de vie.</p>	Baisser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations. Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés. 	<ul style="list-style-type: none"> Cahier des charges biodiversité "Naturellement !". Etablissement d'une trame de diagnostic écologique amont par un contrat cadre avec 6 bureaux d'études spécialisés. Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.
Risque	<p>[Non atteinte des objectifs biodiversité]</p> <p>Face à l'érosion de la biodiversité, Nexity a mis en œuvre une stratégie environnementale structurée, reposant sur des objectifs biodiversité ambitieux. Si ceux-ci ne sont pas atteints, Nexity s'expose à des risques affectant sa réputation, sa crédibilité et affaiblissant sa position de référent du secteur en matière de transition environnementale.</p>	Baisser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer des critères biodiversité dans les contrats cadre. Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations. Avoir 100% des opérations bénéficiant d'espaces végétalisés. 	<ul style="list-style-type: none"> Pilotage de la trajectoire biodiversité : 9 indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

3.2.2.1 Identification des impacts négatifs sur le plan de la biodiversité (SBM-3)

Identifier les impacts sur les zones sensibles à la biodiversité

Nexity, principalement aménageur et promoteur, n'a pas d'activité de foncière : le Groupe fait concevoir et construire des projets immobiliers. Aussi, ce sont les projets immobiliers en cours de chantier qui sont considérés ici comme des sites matériels ou en exploitation propre (contrôle opérationnel direct). Pour l'année 2025, cela concerne 827 projets répartis sur le territoire de la France métropolitaine et soumis à la législation française.

Sur ces chantiers, les activités d'aménagement de terrain, de construction, de démolition, et de gestion des déchets de chantier peuvent impacter négativement la biodiversité, dégrader des habitats naturels et perturber les espèces locales. Les pollutions sonores et lumineuses générées par les travaux peuvent affecter le comportement des espèces nocturnes. Une mauvaise gestion des eaux pluviales peut provoquer de l'érosion et transporter des polluants chimiques, nuisant ainsi à la qualité de l'eau et aux écosystèmes aquatiques.

Ces nuisances peuvent affecter des zones sensibles à la biodiversité et des espaces où la biodiversité est particulièrement vulnérable ou menacée en raison de la présence d'espèces protégées ou de son rôle dans le fonctionnement des écosystèmes.

Nexity s'appuie sur l'outil Résilience 4 Real Estate (R4RE), développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) afin de mesurer la distance entre ses opérations et les

espaces protégés et réglementés, en l'absence de définition harmonisée des « zones sensibles » pour la biodiversité. Ainsi, en sus des études préalables menées pour chaque opération, l'outil BIODI-Bat intégré à la plateforme R4RE, permet d'identifier la proximité avec les différentes catégories d'espaces à enjeu de conservation, dont ceux régis par une protection réglementaire ou par maîtrise foncière, classés en catégorie 1 selon le référentiel du Muséum national d'Histoire Naturelle.

En 2025, l'analyse a couvert les 827 projets en cours contre 829 pour l'exercice 2024. Le taux de couverture est de 100%. À ce titre, aucun projet de Nexity ne se trouve au cœur d'un espace réglementé de catégorie 1 et 79% d'entre eux se situent à plus de 2 kilomètres, contre 63% pour l'exercice 2024.

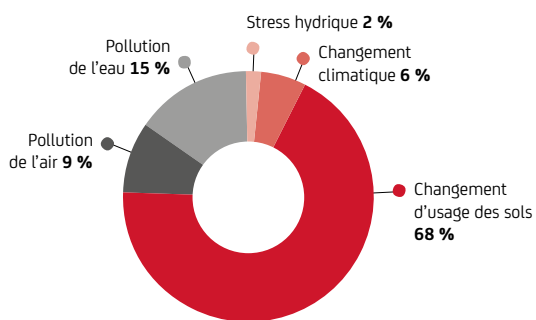
L'analyse de la proximité des sites avec des zones sensibles à la biodiversité est intégrée dans la phase d'études préalables. Par ailleurs, Nexity s'est fixé pour objectif de systématiser le recours à des écologues pour évaluer de manière très précise le contexte écologique des sites, dont la proximité avec des zones sensibles et leur prise en compte dans les projets. Un contrat cadre avec plusieurs bureaux d'études permettant de couvrir tout le territoire a été conclu en 2025 et les opérationnels peuvent ainsi aisément réaliser cette analyse initiale. Le déploiement est prévu progressivement au cours de l'année 2026.

Identifier les impacts sur les sols et les espèces menacées

Pour avoir une compréhension exhaustive et objective de l'impact de ses opérations sur la biodiversité et les écosystèmes, Nexity a collaboré dès 2022 avec un bureau d'étude spécialisé pour mesurer son empreinte biodiversité à l'échelle du Groupe avec l'outil *Corporate Biodiversity Footprint* (CBF) et à l'échelle de trois opérations avec l'outil *Building Biodiversity Footprint* (BBF). Cette mesure repose sur un indicateur unique, le $\text{km}^2.\text{MSA}$ (*Mean Species Abundance* par kilomètre carré) qui évalue les pressions des activités humaines sur la biodiversité. Il combine deux dimensions : le MSA, qui mesure l'abondance moyenne des espèces par rapport à un état de référence non perturbé et le km^2 , qui l'exprime à l'échelle d'une superficie donnée. Cela signifie qu'un impact de $1 \text{ km}^2.\text{MSA}$ équivaut à la destruction de 1 km^2 de surfaces naturelles.

L'étude a révélé que la principale pression de Nexity sur la biodiversité concerne le changement d'usage des sols, qui est liée à l'imperméabilisation directe des sols par les projets, à l'occupation des sols durant leur phase d'exploitation ainsi qu'à l'emprise liée à la fabrication des matériaux.

Empreinte biodiversité Groupe - vue par pression



La protection des espèces menacées d'extinction en France repose sur plusieurs cadres réglementaires. Le Code de l'environnement, notamment les articles L. 411-1 et L. 411-2, impose une protection stricte de certaines espèces de faune et de flore sauvages ainsi que certains habitats naturels et sites d'intérêt géologique afin d'assurer leur maintien et, si besoin, leur rétablissement. Les Plans Nationaux d'Actions (PNA) définissent des stratégies de conservation pour les espèces menacées, tandis que les directives européennes (la Directive oiseaux ou la Directive habitats faune flore) visent à maintenir et restaurer les espèces d'intérêt communautaire. La loi pour la reconquête de la biodiversité, adoptée en 2016, renforce ces mesures en prévoyant des plans d'actions pour les espèces particulièrement menacées.

Nexity, en tant qu'opérateur immobilier, se conforme à ces réglementations en conduisant des évaluations environnementales lorsque cela est requis et en obtenant les autorisations administratives nécessaires. Ces mesures

garantissent que les dispositions nécessaires ont été prises dans les opérations de Nexity pour limiter l'impact sur les sols et les espèces menacées.

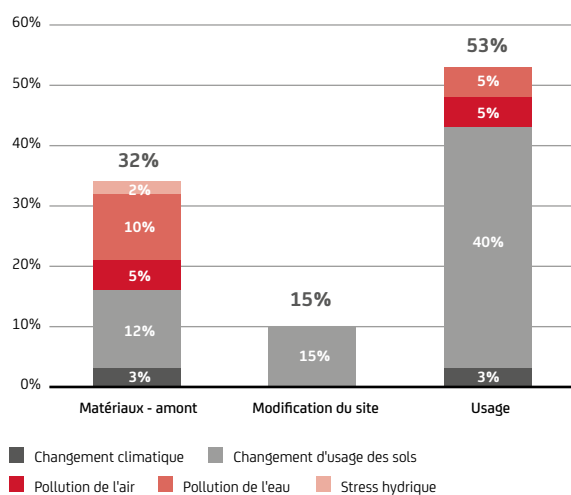
3.2.2.2 Gestion des impacts, risques et opportunités liés à la biodiversité (IRO-1)

Les impacts, risques et opportunités (IROs) liés à la biodiversité et aux écosystèmes ont été évalués sur l'ensemble de la chaîne de valeur grâce à des analyses menées avec des experts tiers, en utilisant des plateformes et outils tiers, ainsi que des experts internes.

Impacts et mesures des pressions

La mesure d'empreinte biodiversité du Groupe réalisée en 2022 pour identifier les impacts et quantifier les pressions exercées (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liées au climat (IRO-1) » du présent chapitre) a permis de révéler que toutes les étapes de l'activité de Nexity impactent la biodiversité. La phase aval est la plus impactante (55%) en raison du changement d'usage des sols des terrains d'assiette des bâtiments qui implique l'occupation des terres et les infrastructures nécessaires pour l'alimenter. En amont, l'extraction et la production des matériaux de construction causent principalement une pollution de l'eau et un changement d'usage des sols (35%). Tandis que pendant la modification du site, la création d'espaces verts via la désartificialisation des terres peut contribuer à restaurer la biodiversité (11%).

Empreinte biodiversité Groupe - vue par étapes de la chaîne de valeur



L'étude a mis en avant des leviers d'action. Ainsi, pour réduire l'impact des matériaux de construction, Nexity, qui réalise de plus en plus de réhabilitations, réfléchit aux critères favorisant des modes constructifs et des matériaux moins impactants pour la biodiversité, comme cela est déjà fait pour l'empreinte carbone. Pour diminuer l'imperméabilisation, le Groupe travaille à utiliser des terrains déjà imperméabilisés ou à biodiversité dégradée, ainsi qu'à développer des espaces végétalisés en pleine terre.

Dépendances aux services écosystémiques

L'analyse de dépendances à la biodiversité a été menée en 2024 sur l'ensemble de la chaîne de valeur de Nexity par un bureau d'études spécialisé en utilisant notamment l'outil ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*). L'analyse inclut 25 services écosystémiques et leur risque de dégradation et évalue la dépendance selon la gravité de la perte sur le processus de production et l'ampleur de la perte financière.

Cette analyse a permis de faire émerger trois typologies de dépendances :

- Dépendances opérationnelles : Nexity dépend de la nature pour assurer ses opérations directes, en particulier, les services de régulation essentiels (qualité de l'eau et des sols) et la régulation des conditions climatiques pour le confort des employés. L'approvisionnement en eau est un facteur clé, aussi bien pour les besoins des chantiers que pour la vie sur site ;
- Dépendances liées à la conception des projets : la biodiversité et les espaces naturels influencent l'aménagement des projets et le bien-être des usagers. L'attractivité et la valeur des actifs immobiliers sont renforcées par les bénéfices apportés par la biodiversité. Les analyses locales des territoires permettent d'identifier les vulnérabilités et d'anticiper les risques physiques avant implantation ; et
- Dépendances aux matières premières : l'accès aux ressources naturelles est essentiel (eau, biomasse) mais les perturbations climatiques et la raréfaction des ressources compliquent l'approvisionnement et la réalisation des projets. La responsabilité de Nexity reste primordiale sur la gestion de sa chaîne de valeur, en tant que donneur d'ordre, notamment sur la gestion de l'eau et l'intégration d'indicateurs environnementaux auprès de ses fournisseurs.

Risques physiques et de transition

L'étude d'exposition de Nexity aux risques environnementaux, réalisée en 2024, par un cabinet d'étude spécialisé, repose sur le cadre *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD). Les risques de perte de services écosystémiques (risques physiques) sont localisés et évolutifs. Ils ont été évalués grâce à l'outil du WWF *Biodiversity Risk Filter* (BRF). L'analyse des risques de transition liés à la nature (risques politique, de marché, technologique, réputationnel et de responsabilité) repose sur une analyse qualitative menée par le bureau d'étude. Les risques systémiques n'ont pas été pris en compte car ils reposent sur l'ensemble de la société et sont difficilement analysables à l'échelle de l'entreprise.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

L'analyse des risques liés à la biodiversité a permis à Nexity d'identifier trois sujets structurants :

- La raréfaction des ressources naturelles induite par des aléas physiques ou des restrictions peut affecter les opérations directes et l'approvisionnement ;
- La réglementation, avec de nouvelles exigences environnementales, représente également un risque à anticiper ; et
- L'augmentation des aléas climatiques peut représenter un risque important en perturbant les chantiers et en dégradant les biens mis sur le marché.

Atténuation des impacts sur les communautés et la biodiversité

Les projets d'aménagement et de promotion de Nexity sur le sol français métropolitain sont encadrés par les prescriptions des documents de planification urbaine dont en particulier les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ainsi que par les réglementations environnementales et d'urbanisme françaises.

Nexity conçoit des projets en collaboration avec les collectivités, en prenant en compte leurs enjeux, tout en impliquant les habitants et en s'intégrant aux écosystèmes locaux. Bien que le Groupe ne dispose pas d'un processus spécifique pour consulter les communautés locales sur la

biodiversité et les écosystèmes locaux, les opérations d'aménagement s'inscrivent dans un temps long, dans un travail itératif avec les élus et leurs équipes. Ce processus d'interaction permanente permet une amélioration continue du projet pour répondre au mieux aux attentes des collectivités et des habitants.

Par ailleurs, la réglementation française limite les impacts des activités de construction sur la biodiversité. C'est le cas par exemple de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) qui tend à la meilleure prise en compte de l'environnement dans l'élaboration et la mise en œuvre des projets, ou encore de l'Évaluation des Incidences sur l'Environnement (EIE) qui est systématiquement réalisée sur les projets qui y sont soumis pour permettre de prévenir des impacts, ou à minima, de les intégrer à l'analyse de terrain dans un objectif de précaution et de participation du public. Cependant, au-delà de ces prescriptions, Nexity cherche à protéger et restaurer la biodiversité en agissant sur la qualité des espaces naturels créés dans ses programmes. L'approche de Nexity vise notamment à accueillir la biodiversité par la continuité et la diversité des strates végétales ainsi que le recours à des espèces indigènes. Des objectifs de végétalisation ont été fixés et des recommandations sont formulées aux opérationnels dans un guide de solutions pour préserver la pleine terre et la végétation existante et apporter de la végétalisation sur les surfaces construites.

3.2.2.3 Innover pour baisser l'empreinte biodiversité du Groupe

Les projets de promotion et d'aménagement peuvent avoir un impact négatif sur la biodiversité et les écosystèmes, tout en dépendant de ressources naturelles (forestières, eau, sol) nécessaires à leur réalisation. Préserver la biodiversité et les écosystèmes est essentiel pour Nexity, qui a pris dès 2018, puis en 2022, des engagements ambitieux, inscrits dans le cadre d'Act4Nature, afin d'identifier et réduire ses impacts négatifs, promouvoir la nature en ville et favoriser les solutions fondées sur la nature. En 2025, le Groupe a poursuivi ses actions en structurant une nouvelle stratégie biodiversité intégrée à sa

Plan de transition pour la biodiversité (E4-1)

Nexity ne dispose pas à fin 2025 d'un plan de transition pour la biodiversité à proprement parler. Néanmoins, le Groupe met en place une politique dédiée à la biodiversité et progresse pour pouvoir définir dans les prochaines années un plan de transition.

Le Groupe a évalué et cartographié les impacts, risques et opportunités ainsi que les dépendances liées à la biodiversité. L'analyse, réalisée conformément aux recommandations de la TNFD et appuyée par des outils tiers, renforce la compréhension de la résilience de la stratégie et du modèle économique du Groupe face aux risques physiques, aux risques de transition et aux opportunités en matière de biodiversité et d'écosystèmes. Aujourd'hui, la gestion des risques s'appuie principalement

sur les évolutions du cadre réglementaire, ce qui constitue une base solide pour envisager une approche plus prospective, capable d'anticiper les changements rapides des écosystèmes et d'alimenter une analyse de résilience plus complète.

Fin 2024, Nexity a réalisé une analyse de résilience climatique (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liés au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre) sans perspective spécifique à la biodiversité et aux écosystèmes par manque de méthodologie existante à ce moment. Néanmoins, ces aspects ont été en partie regardés dans le cadre de l'analyse spécifique à la biodiversité mentionnée en début de paragraphe.

Politiques en matière de biodiversité et des écosystèmes (E4-2)

Elaborée en 2025 par la Direction RSE avec la Direction de la construction, la nouvelle feuille de route biodiversité de la stratégie Impact2030 s'appuie sur ses réussites passées et introduit de nouveaux axes de travail. Sa ligne directrice - « innover pour baisser notre empreinte » - se décline à travers plusieurs leviers :

- Baisser l'empreinte biodiversité liée aux matériaux et modes constructifs mis en œuvre (biodiversité grise) ; et
- Baisser l'empreinte biodiversité liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations et à l'usage de l'opération pendant la durée de vie du bâtiment.

Son déploiement et son suivi sont assurés par chaque agence, en lien avec le réseau des référents RSE. Le suivi global de la performance est assuré par la Direction RSE en lien avec la stratégie Impact2030.

La feuille de route biodiversité de Nexity couvre ainsi l'ensemble de sa chaîne de valeur afin de prendre en compte les principales pressions sur la biodiversité tout au long du cycle de vie des opérations immobilières. Elle vise à limiter les causes d'érosion de biodiversité et l'artificialisation des sols, notamment la dégradation des habitats naturels, la fragmentation des écosystèmes et la perturbation des services écosystémiques. Elle a pour objectif de réduire les impacts matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes, de favoriser la renaturation urbaine et de maintenir les objectifs ambitieux fixés par l'entreprise, afin de prévenir le risque de non-atteinte.

Cibles relatives à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

La nouvelle feuille de route biodiversité de la stratégie Impact2030 annoncée début 2025 vise à réduire l'empreinte biodiversité de Nexity. Cette ambition s'inscrit pleinement dans la stratégie européenne en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030, puisqu'elle contribue à limiter les pressions exercées par les activités humaines dans la continuité du plan de restauration de la nature. Par ailleurs, cette cible a une portée directe sur le territoire français, le groupe Nexity exerçant exclusivement ses activités en France, en cohérence avec les politiques publiques françaises et européennes actuelles et à venir.

Pour préserver les habitats naturels en amont de sa chaîne de valeur, la feuille de route biodiversité de Nexity vise à travailler la biodiversité amont en agissant sur les achats de fournitures. Elle prévoit d'analyser la faisabilité de l'intégration d'exigences de traçabilité et de labellisation dans les référencements de fournitures fabriquées à partir de matières premières ayant des impacts significatifs sur la biodiversité, comme le bois, afin de garantir une origine durable et exclue de déforestation.

Enfin, la feuille de route biodiversité vise à anticiper les risques liés aux réglementations sur l'usage des sols et à prévenir le risque de non-atteinte des objectifs biodiversité. Pour cela, elle s'appuie sur une démarche de conception des espaces végétalisés nommée "Naturellement !", qui s'applique depuis 2020 à l'ensemble des opérations du Groupe, y compris ceux situés à proximité des zones de biodiversité. Elle prévoit des actions concrètes telles que la végétalisation systématique des opérations et la limitation de l'imperméabilisation par des solutions fondées sur la nature (noues végétales, tranchées drainantes, revêtements perméables). Ces dispositifs contribuent à la renaturation urbaine et restaurent des services écosystémiques favorables au bien-être des résidents grâce aux bénéfices physiques (qualité de l'air, filtration de l'eau, régulation thermique) et psychologiques (contact avec la nature). La démarche inclut également des actions de sensibilisation des usagers, notamment via des signalétiques pédagogiques.

La politique ne traite pas des pratiques agricoles durables ni des politiques durables pour les océans et les mers.

Cette cible se décline en plusieurs objectifs couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur du Groupe pour atténuer ses principales pressions sur la biodiversité tout au long du cycle de vie des opérations immobilières : réduire l'empreinte biodiversité des matériaux, mais aussi prévenir et réduire le changement d'usage des sols sur les emprises des opérations.

Ces objectifs ont été fixés par la Direction RSE en 2025 et sont, en partie, compatibles avec ses engagements Act4Nature international qui reposent sur des objectifs SMART (*Specific, Measurable, Attainable, Relevant and Time-bound*) fixés à l'issue de travaux menés sur l'analyse de double matérialité qui reposait sur plus de mille entretiens individuels et enquêtes. Néanmoins, ces cibles n'ont pas été développées en suivant des seuils écologiques spécifiques.

Objectifs	Champ d'application	Référence	Période	Avancement
Baisser l'empreinte biodiversité du Groupe liée au changement d'usage des sols sur les emprises des opérations.				
Réaliser un diagnostic écologique sur 100% des opérations	Opérations en conception	2025	D'ici 2030	Marchés cadres dans toute la France

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Actions en faveur de la biodiversité et des écosystèmes, et ressources allouées à leur mise en oeuvre (E4-3)

Cartographie des enjeux environnementaux et cartographie de la traçabilité du bois

L'année 2025 a été l'occasion pour Nexity d'initier une démarche auprès d'industriels et fournisseurs référencés sur différentes gammes de produits (bois de structure, escaliers, mobilier...). Afin de cartographier les enjeux environnementaux dans leurs offres, et de les interroger sur leur prise en compte de ces enjeux. Cette initiative, pilotée par la Direction RSE conjointement avec le service Achats de la Direction de la construction, a pour but de faire converger le Groupe et ses partenaires vers une meilleure appréhension de la biodiversité dans les marchés, via notamment l'amélioration de la traçabilité du bois (origine, labels, etc.).

Cahier des charges biodiversité "Naturellement !"

Depuis 2020, Nexity déploie un cahier des charges biodiversité intitulé «Naturellement!» applicable à toutes les activités de promotion, intégrant systématiquement des espaces végétalisés qui répondent à des exigences biodiversité et qui incluent des solutions fondées sur la nature comme des techniques naturelles d'infiltration des eaux pluviales. À noter que cela ne s'inscrit pas dans des mécanismes de compensations de biodiversité.

Établissement d'un contrat cadre avec six bureaux d'études écologie

Pour renforcer cette démarche de conception, le Groupe souhaite systématiser le recours à des écologues. En 2024, Nexity a collaboré avec un bureau d'études externe pour réaliser une trame de diagnostic flash, co-construite avec

les équipes opérationnelles sur l'expérience de huit projets de promotion, répartis sur l'ensemble du territoire. Ces diagnostics flash visent à faciliter le dialogue avec les collectivités et les riverains sur leurs enjeux territoriaux, tout en anticipant les réglementations environnementales pour réduire les risques leurs étant liés. En 2025, un contrat cadre a été établi pour faciliter le recours à ce diagnostic amont et garantir son déploiement à l'ensemble des opérations du Groupe et six bureaux d'études spécialisés ont été sélectionnés pour couvrir l'ensemble du territoire.

Nexity a pour objectif de faire perdurer cette dynamique impulsée par les contrats cadre signés avec les bureaux d'études écologie en intégrant des critères liés à la biodiversité dans d'autres contrats cadre d'ici à 2030.

Pilotage de trajectoire biodiversité : neuf indicateurs stratégiques présentés au Copil Impact2030 pour la mesure de l'empreinte biodiversité du Groupe

L'année 2025 a également été marquée par le travail avec un groupe de référents interne et un cabinet externe spécialisé, afin d'identifier les meilleurs indicateurs pour la mise en place d'un pilotage de trajectoire biodiversité. Neuf indicateurs stratégiques ont ainsi été présentés au Copil Impact2030 de décembre 2025 pour lesquels un dispositif de collecte de la donnée est en construction. Cette démarche s'intègre dans la continuité des travaux initiés en 2022, autour de la mesure de la première empreinte biodiversité du Groupe et dans une optique de pouvoir suivre l'amélioration des pressions sur la biodiversité au niveau d'une opération type mais aussi au niveau du Groupe.

Métriques liées à ses impacts matériels sur la biodiversité et les écosystèmes

Objectifs 2025	Année de référence	Valeur de référence	Echéance	2023	2024	2025
Avoir 100% des opérations résidentielles livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	2021	92%	2025	98%	100%	100%
Avoir 100% des opérations de bureaux livrées bénéficiant d'espaces végétalisés	2021	100%	2025	100%	100%	100%
Total résidentiel et bureaux				100%	100%	100%

3.2.3 Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

En France, le secteur du bâtiment est le premier consommateur de ressources pour la fabrication de matériaux ⁽¹⁾ (gypse, calcaire, sable, minerais de fer, bois), l'un des principaux consommateurs d'énergie pour l'exploitation ⁽²⁾ (électricité, chaleur, énergies fossiles) et le premier producteur de déchets (70% du poids des déchets en France ⁽³⁾). À l'échelle européenne, la construction et l'utilisation des bâtiments sont ainsi responsables de 50% en poids des extractions totales de matières premières.

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour les enjeux liés à la protection des ressources et à l'économie circulaire :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	[Raréfaction des ressources] La promotion immobilière peut contribuer à la raréfaction de ressources naturelles non-renouvelables par leur utilisation dans les matériaux de construction.	Politique d'économie circulaire	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des ratios « Ecotech » pour 100% des opérations du Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> • Eco-conception. • Guides de conception « Ecotech ».
Opportunité	[Attractivité accrue grâce au déploiement de l'économie circulaire] Le déploiement de l'économie circulaire, comme la réduction des ressources utilisées pour la construction et/ou l'utilisation de ressources durables, permettrait d'anticiper les futures demandes du marché et offrirait une opportunité réputationnelle pour Nexity.	Politique d'économie circulaire	<ul style="list-style-type: none"> • 20% du chiffre d'affaires issu de la réhabilitation et de la régénération urbaine à l'horizon 2030. 	<ul style="list-style-type: none"> • La réhabilitation et régénération urbaine. • Création de Nexity Héritage.
Impact négatif	[Production de déchets] La chaîne de valeur amont et la construction des bâtiments génèrent des déchets qui doivent être correctement triés et valorisés pour ne pas risquer de polluer les sols et les eaux.	Politique d'économie circulaire	<ul style="list-style-type: none"> • 100% d'opération avec la nouvelle Charte chantier écoresponsable Nexity. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réemploi. • Inscriptions dans plusieurs programmes : « Booster du réemploi » & Cynéo. • Charte chantier écoresponsable.
Impact positif	[Optimiser le bâti existant pour préserver l'environnement] En conservant les matériaux du bâtiment existant, la réhabilitation permet de préserver les ressources naturelles en limitant le recours à des matériaux neufs et de réduire les déchets de chantier. La réhabilitation permet également d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, tout en prolongeant leur durée de vie. Ce processus renforce la durabilité du parc immobilier et contribue à la régénération des espaces urbains.	Politique d'économie circulaire	<ul style="list-style-type: none"> • 20% du chiffre d'affaires issu de la réhabilitation et de la régénération urbaine à l'horizon 2030. • Suivi des ratios « Ecotech » pour 100% des opérations du Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> • La réhabilitation et régénération urbaine. • Création de Nexity Héritage. • Eco-conception. • Guides de conception « Ecotech ».
Risque	[Hausse des coûts de construction lié à la raréfaction ou l'indisponibilité des ressources] L'approvisionnement en matériaux pour la construction fait face à une double pression : l'épuisement progressif des ressources traditionnelles et la difficulté à industrialiser les matériaux alternatifs biosourcés et géosourcés. Cette tension sur les matières premières pourrait alourdir les coûts des opérations de Nexity et ralentir la transition écologique imposée par les nouvelles normes.	Politique d'économie circulaire	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des ratios « Ecotech » pour 100% des opérations du Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> • Eco-conception • Guides de conception « Ecotech ». • Plan de Performance Construction.

1) Consommation de matières et empreinte matières – Synthèse des connaissances en 2021 – Ministère de la Transition Ecologique et de la cohésion des territoires

2) Bilan énergétique de la France en 2021 – Synthèse – Ministère de la Transition Ecologique et de la cohésion des territoires

3) Agence de la Transition Ecologique – ADEME Expertises – Source : ADEME

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

3.2.3.1 Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (IRO-1)

Conscient de ces enjeux forts à son échelle, Nexity a réalisé en 2024 une étude détaillée d'analyse de son exposition aux risques physiques et de transition propres à la chaîne de valeur de Nexity (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liées au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre). Cette étude comprend pour les processus évalués les risques liés à l'approvisionnement en matériaux et matières premières.

Les activités de Nexity, qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement, de promotion immobilière résidentielle ou tertiaire ou d'exploitation de résidences étudiantes, sont toutes situées sur le territoire français métropolitain. La Direction des achats travaille à renforcer sa politique d'achats responsables afin de réduire l'impact de sa chaîne de valeur amont, en particulier l'approvisionnement en matières premières de ses fournisseurs qui pourrait entraîner une diminution des ressources naturelles non-renouvelables et affecter les communautés locales qui en dépendent.

3.2.3.2 Déployer l'économie circulaire pour construire la ville de demain

Politique en matière d'utilisation des ressources et d'économie circulaire (E5-1)

La politique de Nexity concernant l'utilisation des ressources et l'économie circulaire se concentre sur les matériaux utilisés par ses entreprises partenaires et sous-traitantes dans l'exécution des marchés de travaux qu'elle leur confie. Elle a pour objectif de réduire l'impact de son activité principale (la promotion immobilière) sur la consommation de ressources, de devenir le leader de la régénération urbaine et d'aller vers la ville circulaire. Cette politique s'applique à l'ensemble des activités de promotion immobilière de Nexity, couvrant toutes les phases du cycle de vie des bâtiments, de la conception à la fin de vie.

Les axes de la politique sont :

- **La réhabilitation et la régénération urbaine** : optimiser le bâti existant au travers d'une offre de réhabilitation et régénération urbaine permet de limiter le recours à des ressources naturelles, en travaillant et conservant un « déjà là » ;
- **L'économie des ressources par l'optimisation de la conception** : l'optimisation de la conception correspond à la sobriété dans l'utilisation des ressources. Chez Nexity, elle passe par l'utilisation de ratios de performance de conception permettant d'établir qu'il n'y a pas de surconsommation de ressources pour la création d'un espace de vie de qualité ;
- **L'intégration d'éléments issus du réemploi dans les programmes immobiliers** : la mise en œuvre d'actions de réemploi, comme l'utilisation de matériaux recyclés, permet de préserver les ressources naturelles tout en limitant l'impact environnemental du Groupe. Cette démarche anticipe les attentes du marché pour des

solutions durables et renforce l'attractivité de Nexity, tout en ouvrant des opportunités économiques et en visant à atténuer le risque d'une hausse des coûts de construction liée à la raréfaction et l'indisponibilité des matières premières ; et

- **L'intégration d'éléments issus du réemploi dans les programmes immobiliers** : la réduction et la valorisation des déchets de chantier permettent de préserver les ressources naturelles, de limiter les pollutions locales et l'enfouissement, tout en favorisant l'économie circulaire.

La mise en œuvre de cette politique est supervisée par la Direction générale de Nexity, avec une implication directe des équipes de la Direction RSE et de la Direction de la construction.

Dans l'élaboration de cette politique, Nexity prend en compte les intérêts des diverses parties prenantes (investisseurs, bailleurs et collectivités) exprimés au travers de leurs cahiers des charges et de leurs exigences réglementaires ou opérationnelles.

La politique est mise à disposition des parties prenantes via plusieurs canaux de communication, incluant la publication sur le site internet de Nexity, la diffusion lors de réunions et d'événements dédiés (Comités des parties prenantes, réunions d'administrateurs, Comité de Direction, etc.), ainsi que l'intégration dans les rapports annuels et les documents de communication interne. Des formations et des sessions d'information sont également organisées pour sensibiliser et impliquer les collaborateurs et les partenaires dans la mise en œuvre de cette politique.

Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-3)

Début 2025, Nexity a élaboré une politique de transition environnementale Impact2030, avec un volet sobriété et économie circulaire pour répondre aux enjeux matériels du Groupe. Néanmoins, les cibles n'ont pas été développées en suivant des seuils écologiques spécifiques.

Les ambitions pour ces sujets visent à limiter la raréfaction des ressources, la production de déchets et à saisir l'opportunité du déploiement de l'économie circulaire comme création de valeur pour Nexity. Les différentes cibles que s'est fixé le Groupe en lien avec les actions en faveur de l'économie de ressource, la limitation de l'épuisement des ressources et l'économie circulaire sont volontaires et résumées dans le tableau ci-dessous :

Enjeux	Cibles	Référence	Période	Avancement
Développement de l'éco-conception	Part de suivi des ratios « Ecotech » dans les opérations du Groupe.	2025	D'ici 2030	En cours de réalisation
Réhabilitation et régénération urbaine	Atteindre 20% du chiffre d'affaires issu de la réhabilitation et de la régénération urbaine.	2024	D'ici 2030	En cours de réalisation
Valorisation de déchets de chantier*	Part d'opération avec la nouvelle Charte chantier écoresponsable Nexity.	2025	D'ici 2030	En cours de réalisation

* Recherche d'un taux de valorisation matière (réutilisation ou recyclage) des déchets de chantier de 70% et plus

Actions et ressources en faveur de la préservation des ressources et du déploiement de l'économie circulaire (E5-2)

Les actions de Nexity en faveur de la limitation de l'utilisation des ressources et le recours à l'économie circulaire sont en lien avec les axes identifiés dans sa politique.

Favoriser la réhabilitation et la régénération urbaine

En 2024, Nexity a créé Nexity Héritage, une entité spécialisée dans la régénération urbaine. Cette dernière mène plusieurs actions pour accélérer la décarbonation de l'immobilier tout en partant de l'existant, telles que :

- Le repositionnement d'actifs : Nexity Héritage travaille sur la transformation urbaine et la réhabilitation patrimoniale, incluant la restructuration, l'extension et la surélévation des immeubles existants ;
- L'opération NEWTON à Champs-sur-Marne (94) est un parfait exemple de transformation d'un actif obsolète en plusieurs produits, utilisant un mix de bois et de béton pour renforcer les structures existantes. Ce projet vise la certification BREEAM VERY GOOD ainsi que la labellisation BBCA, ce qui illustre l'engagement de Nexity dans la préservation des ressources et la réduction de l'empreinte carbone ;
- La valorisation et dynamisation du territoire : Nexity Héritage se concentre sur la conception et le tissage de quartiers mixtes et innovants, en développant des marques d'exploitation dédiées. L'objectif est de concilier les besoins en logements avec la lutte contre l'artificialisation des sols, tout en favorisant la mixité de programmation des projets ; et

- Le renouvellement urbain : Nexity Héritage accompagne les collectivités locales dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine). Cette approche vise à revitaliser les territoires en respectant et en travaillant avec l'existant, apportant ainsi des réponses concrètes aux défis de lutte contre l'étalement urbain, de réduction de l'empreinte carbone et de préservation de la biodiversité.

Nexity s'est également associé à Carrefour dans un vaste programme de requalification pour réaliser des opérations de mixité urbaine : 74 sites répartis sur tout le territoire français sont concernés. Ces projets de transformation iront de la construction sur parking à la restructuration de bâtiments existants, et concernent l'ensemble des formats des points de vente du distributeur. Ce projet d'envergure constitue une opération de régénération urbaine inédite à l'échelle nationale. La requalification de ces entrées et cœurs de villes permettra de repenser des projets urbains en cohérence avec les besoins et enjeux de chaque territoire concerné. Chaque site fera l'objet d'un programme de mixité urbaine spécifique à haute performance environnementale, défini en cohérence avec les besoins et les attentes de chaque collectivité. L'objectif est également d'accompagner la transition urbaine écologique en créant de nouveaux espaces verts et en favorisant les mobilités douces de proximité sur des fonciers déjà artificialisés.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Développer l'optimisation de la conception

Nexity s'attache à renforcer la performance environnementale de la conception de ses opérations grâce à des guides dédiés, appelés "Ecotech". C'est une approche intégrée qui vise à optimiser la balance économique et réduire l'impact environnemental des projets immobiliers de Nexity dès la phase de conception. Cette démarche s'applique à l'ensemble des projets du Groupe.

À titre d'exemple, le guide « Ecotech Collectifs » présente les éléments essentiels pour la conception optimisée des opérations résidentielles du Groupe, en résumant les grands principes de la réglementation et en proposant des réflexes et bonnes pratiques à partager avec les équipes internes et les prestataires associés aux projets.

Ces guides sont remis aux architectes ainsi qu'aux différents prestataires dès le début des opérations et régulièrement mis à jour pour s'adapter à l'évolution des besoins, des réglementations, des techniques et des bonnes pratiques régionales. Lors des comités

d'engagement, des indicateurs spécifiques sous forme de ratio sont contrôlés et permettent de valider la bonne prise en compte des « Ecotech » dans les projets.

Ces guides ont été actualisés en 2025 et font partie intégrante du Plan de Performance Construction déployé chez Nexity. Ils jouent un rôle crucial dans la mise en œuvre de la performance en fournissant des directives claires, notamment à travers 11 ratios de conception cibles qui constituent des indicateurs clés et permettent de s'assurer que le projet développé par le Groupe répond à ses objectifs de performance. Ces ratios ont été élaborés par la Direction de la construction à partir de l'analyse de différents quantitatifs issus des projets du Groupe (mètres, nombre de gaines, etc....) et confrontés au retour d'expérience de Nexity sur ses opérations passées. Ainsi, ces ratios de conception jouent à la fois le rôle d'évaluateurs des projets et de valeurs cibles à atteindre pour les équipes de maîtrise d'œuvre.

Intégrer des éléments issus du réemploi dans les opérations

Chez Nexity, le réemploi des matériaux est une composante essentielle de la stratégie de développement durable et de l'engagement du Groupe pour l'économie circulaire. Cette démarche vise à réduire l'impact environnemental des projets immobiliers en minimisant la consommation de ressources vierges et en favorisant l'utilisation de matériaux recyclés et réemployés.

Pour répondre à l'objectif d'intégration de matériaux de réemploi dans les opérations, Nexity s'est inscrit dans plusieurs programmes et initiatives comme le « Booster du réemploi » et est depuis 2025 un des partenaires de Cynéo.

Le programme « Booster du Réemploi » est un programme qui vise à accélérer le réemploi des matériaux en facilitant et massifiant le développement de solutions circulaires. Ce programme inclut des expérimentations d'objectifs de réemploi en pourcentage de coûts travaux, nombre de gisements réemployés et tonnage de déchets évités.

Cynéo est un acteur de la filière BTP dont l'objectif est de faciliter et massifier le développement de solutions circulaires en réunissant au sein d'un même écosystème d'acteurs une ingénierie, une communauté de faiseurs de l'économie circulaire et des centres techniques physiques dédiés à l'incubation de filières de réemploi et à l'accompagnement technique.

Réduire et améliorer la valorisation des déchets de chantier

Conscient des enjeux environnementaux et réglementaires en lien avec les déchets de ses opérations, Nexity a conduit en 2024 un groupe de travail accompagné par un cabinet extérieur dans le but de mettre à jour sa Charte chantier écoresponsable. Elle intègre les exigences réglementaires de tri sept flux et de valorisation des déchets sur les chantiers, et intègre également l'objectif de taux de valorisation des déchets de la Taxonomie européenne lié à

l'objectif « Atténuation du changement climatique ».

Après validation par la Direction de la construction et la Direction juridique, la charte actualisée a été diffusée au cours de l'année 2025 par le Directeur de la construction auprès des collaborateurs en charge des appels d'offre et de la réalisation des opérations afin de s'assurer d'une prise en compte immédiate et systématique dans les appels d'offre.

3.2.3.3 Flux de ressources entrants (E5-4)

Nexity réalise des achats de travaux auprès des entreprises du bâtiment pour chacune de ses opérations. Les ressources entrantes dans un projet de construction sont liées au gros œuvre et au second œuvre, avec principalement le béton, l'acier et le bois, mais également le verre, le plastique ou le cuivre par exemple. Les matériaux sont sélectionnés en fonction des modes constructifs et besoins spécifiques du projet. Le Groupe est engagé dans le développement d'une méthodologie rigoureuse pour la collecte d'information, opération par opération, auprès de ses partenaires entreprises et de consolidation au niveau du Groupe pour mesurer l'ensemble des flux intrants. À fin 2025, cette méthodologie était toujours en cours de construction.

Parmi tous les intrants (matériaux concourant à l'édification des opérations), Nexity se focalise principalement sur ceux qui ont les impacts les plus forts tant sur un aspect carbone que sur la consommation de matière première comme le béton. En effet, le béton, qui reste le principal mode constructif, est également un des matériaux les plus consommateurs de ressources : il est composé principalement de sable, de graviers et de ciment. Le sable et les graviers sont des granulats essentiels qui constituent environ 60 à 75% du mélange. De même, la mesure et le suivi de la provenance des bois entrant dans les opérations constitue un enjeu majeur en termes d'impact sur la préservation de la ressource.

Le suivi en poids des quantités entrantes n'est pas encore mis en place pour le Groupe.

3.2.3.4 Flux de ressources sortants – Déchets issus de ses propres activités (E5-5)

Nexity en tant que donneur d'ordre (maître d'ouvrage) est le producteur des déchets de chantier, et délègue à ses partenaires entreprises opération par opération la collecte sélective et l'élimination des déchets ⁽¹⁾ qu'elles produisent dans le cadre de l'exécution de leur marché de travaux.

Nexity a fait le choix de s'engager dans le développement d'une méthodologie rigoureuse de collecte d'information opération par opération auprès de ses partenaires

entreprises et de consolidation au niveau du Groupe de ses quantités de déchets produits, plutôt que d'avancer sur une approche statistique au ratio. Cette démarche en cours de construction à fin 2025 vise à garantir une évaluation précise et fiable des taux de valorisation de ses déchets de chantier.

Le suivi du taux de valorisation des déchets de chantier n'est pas encore mis en place pour le Groupe.

3

3.2.4 Financements durables et Taxonomie européenne des activités durables

3.2.4.1 Green bond et crédit à impact

Green bond et crédit à impact

Green bond

Nexity a souhaité aligner le financement de ses projets immobiliers avec ses objectifs RSE en émettant dès 2019 des obligations vertes (*green bonds*) pour un montant de 240 millions d'euros. Les fonds provenant des *green bonds* sont alloués au financement et/ou au refinancement du développement et de la construction de projets d'immobilier résidentiel en France répondant à plusieurs critères, dont notamment les standards européens *Nearly Zero-Energy Buildings* (NZEB). L'allocation des fonds aux projets éligibles du Groupe fait l'objet d'un processus de traçabilité spécifique et d'un reporting annuel qui est audité et publié. Il est à préciser toutefois que ces obligations vertes ne contiennent pas de critères d'alignement au sens de la Taxonomie durable en 2024. Le reporting 2024 sera disponible sur la page Internet « finance responsable » du groupe Nexity. Cette émission a été réalisée selon les meilleures pratiques du marché et en conformité avec les principes applicables aux obligations vertes (*Green Bond Principles*) publiés par l'*International Capital Markets Association* (ICMA) (voir note 21.1 « Dettes obligataires » figurant au paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2024 » du présent Document d'enregistrement universel).

Nouveau Framework

Un nouveau *Framework* comportant un volet *Use of Proceeds* et un volet *Sustainability Linked* a été publié mi-2023 puis mis à jour mi-2024. La *second party opinion* réalisée par ISS atteste d'un niveau robuste.

Les deux documents *Framework* ainsi que le reporting annuel au titre de l'émission de *greenbond* de 2019 sont disponibles sur le site Finance durable du Groupe.

Crédit à impact

En février 2023, Nexity a renouvelé sa ligne de crédit *corporate* en signant un contrat bancaire d'une maturité de 5 ans (échéance février 2028) comprenant une ligne de crédit en trésorerie de 625 millions d'euros, assortie de critères environnementaux. Nexity a fait le choix d'inclure dans ce contrat de crédit des critères à impact environnemental qui reposent sur l'atteinte d'objectifs liés à la réduction de l'intensité carbone des métiers du Groupe (émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 pour le Groupe, scope 3 pour les activités de promotion immobilière) et de la féminisation de ses instances dirigeantes. Ces engagements découlent de la stratégie accélérée Climat et Biodiversité approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires en 2022 et confirmé à celle de 2025. La ligne de crédit comporte une obligation de résultat vertueuse en prévoyant un mécanisme de bonus/malus sur la marge applicable en fonction de l'atteinte de ces objectifs qui seront évalués annuellement.

3.2.4.2 Reporting 2025 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables

Les principales activités de Nexity éligibles à la Taxonomie européenne sont :

- En lien avec son activité de promotion, la construction de bâtiments et la réhabilitation de bâtiments (84% du chiffre d'affaires total) ; et

- En lien avec son activité d'exploitation, la gestion d'espaces de coworking et de résidences étudiantes (9% du chiffre d'affaires total).

1) Les déchets de chantier se décomposent en deux catégories principales que sont les déchets dangereux (DD) et le déchets non dangereux (DND). Parmi les DND, on trouve plusieurs typologies spécifiques que sont le papier/carton, le métal, le plastique, le verre, le bois, la fraction minérale, ou encore le plâtre

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Seuls les objectifs « Atténuation du changement climatique » et « Transition vers une économie circulaire » sont concernés, les autres objectifs n'étant pas applicables au modèle d'affaires du Groupe.

L'exercice 2025 se caractérise par un renforcement de la méthodologie, un élargissement du périmètre analysé et la mise en place d'un processus d'analyse des données ayant permis de valider le DNSH générique Pollution et ayant vocation à se renforcer sur les exercices à venir, permettant une progression de l'alignement réglementaire des activités de promotion immobilière (7.1 Constructions de bâtiments neufs et 7.2 Rénovations de bâtiments existants) par rapport à 2024. L'évaluation du chiffre d'affaires aligné repose sur une approche volontairement prudente et prend en compte le caractère progressif de l'intégration des exigences de la Taxonomie dans les opérations.

Pour son activité de promotion immobilière (7.1 et 7.2) et son activité d'exploitation (coworking) pour la filiale Morning (7.7), Nexity présente à titre volontaire un indicateur alternatif de performance énergétique, basé uniquement sur le respect du seuil de critère de performance énergétique.

Les taux d'éligibilité et d'alignement pour l'exercice 2025 sont présentés dans les tableaux de synthèse ci-après.

Enfin, les natures d'OpEx définies par la Taxonomie étant non matériels par rapport au modèle d'affaires, Nexity applique l'exemption réglementaire.

Tableau de synthèse du taux d'éligibilité et du taux d'alignement du chiffre d'affaires 2025 pour les activités 7.1, 7.2 et 7.7 pour l'objectif « Atténuation du changement climatique »

Activités de la Taxonomie	CA* total (en M€)	CA éligible (en M€)	CA éligible / CA* total (%)	CA aligné (en M€)	CA aligné / CA éligible (%)	CA aligné / CA* total (%)
7.1 Construction de bâtiments neufs		2.303		651	28,3%	
7.2 Rénovation de bâtiments existants		70		2	2,9%	
SOUS-TOTAL PROMOTION (7.1 ET 7.2)	2.504	2.373	94,8%	653	27,5%	26,1%
7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	303	247	81,5%	0	0%	0%
TOTAL PROMOTION ET EXPLOITATION (7.1, 7.2 ET 7.7)	2.807	2.620	93,3%	653	24,9%	23,2%
Activités non éligibles		201				
TOTAL CA NEXITY	2.821	2.620	92,9%	653	24,9%	23,2%

* Chiffre d'affaires consolidé du Groupe

Tableau de synthèse du taux d'éligibilité et du taux d'alignement volontaire du chiffre d'affaires 2025 pour les activités 7.1, 7.2 et 7.7 pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » uniquement pour le CCS Performance énergétique

Activités de la Taxonomie	CA* total (en M€)	CA éligible (en M€)	CA éligible / CA* total (%)	CA aligné (en M€)	CA aligné / CA éligible (%)	CA aligné / CA* total (%)
7.1 Construction de bâtiments neufs		2.303		1.358	59,0%	
7.2 Rénovation de bâtiments existants		70		2	2,9%	
SOUS-TOTAL PROMOTION (7.1 ET 7.2)	2.504	2.373	94,8%	1.360	57,3%	54,3%
7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	303	247	81,5%	42	17,0%	13,9%
TOTAL PROMOTION ET EXPLOITATION (7.1, 7.2 ET 7.7)	2.807	2.620	93,3%	1.402	53,5%	49,9%
Activités non éligibles		201				
TOTAL CA NEXITY	2.821	2.620	92,9%	1.402	53,5%	49,7%

* Chiffre d'affaires consolidé du Groupe

Activités concernées, synthèse de la méthodologie et des résultats pour Nexity

Les principales activités de Nexity éligibles à la Taxonomie européenne sont :

- En lien avec son activité de promotion, la construction de bâtiments et la réhabilitation de bâtiments (84% du chiffre d'affaires total) ; et
- En lien avec son activité d'exploitation, la gestion d'espaces de coworking et de résidences étudiantes (9% du chiffre d'affaires total).

Nexity a défini des hypothèses et des méthodes d'analyse qui font l'objet d'une description dans ce chapitre.

Nexity applique le cadre réglementaire de la Taxonomie européenne tel que défini par le dernier règlement délégué en vigueur (règlement délégué (UE) 2026/73 de la Commission adopté le 4 juillet 2025 et entré en vigueur le 28 janvier 2026). Pour cet exercice 2025, l'entreprise n'a pas appliqué le principe de matérialité par activité (seuil de 10%).

Le chiffre d'affaires, les dépenses d'investissement et les dépenses d'exploitation étudiés couvrent l'ensemble des activités du groupe Nexity correspondant au périmètre de consolidation financier. Le chiffre d'affaires et les dépenses d'investissement peuvent ainsi être réconciliés avec les comptes consolidés établis au 31 décembre 2025. L'évaluation des activités éligibles de Nexity a été menée sur la base d'une analyse détaillée de ses différentes activités et au regard des activités décrites dans le règlement Taxonomie. Les différentes activités éligibles étant logées dans des pôles d'activité différents, il n'y a pas de risque de double comptage de celles-ci.

La majorité des opérations du Groupe (97% du CA 2025) est localisée en France.

Activités en lien avec l'objectif « Atténuation du changement climatique »

Au titre de cet objectif, les activités de la Taxonomie dans lesquelles rentrent certaines activités de Nexity sont les suivantes :

- 6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers (pour les achats et locations de véhicules - CapEx) ;

Travaux et résultats pour l'exercice 2025

Le périmètre d'analyse d'opérations a été élargi par rapport à 2024, et l'analyse de plusieurs critères DNSH a été affinée. Concernant le critère DNSH générique Pollution, les incertitudes d'interprétation ainsi que l'étendue des travaux à mener avaient limité la capacité à collecter l'ensemble des données requises pour son respect pour l'exercice 2024. Ce n'est pas le cas pour l'exercice 2025 et le critère DNSH générique Pollution est considéré comme respecté.

Evaluation de l'alignement du chiffre d'affaires éligible

La synthèse des résultats d'éligibilité et d'alignement du chiffre d'affaires pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » est présentée dans le tableau de synthèse en introduction du paragraphe 3.2.4.2 « Reporting

- 7.1 Construction de bâtiments neufs (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA) ;
- 7.2 Rénovation de bâtiments existants (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA) ; et
- 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments (pour les activités d'exploitation résidentielles ⁽¹⁾ et tertiaires ⁽²⁾ - CA et CapEx).

Les CapEx éligibles ne concernent que les activités 6.5. (Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers) et 7.7. (Acquisition et propriété de bâtiments). Les activités qui ont été identifiées comme non éligibles sont : aménagement foncier et vente de terrains à bâtir.

Activités en lien avec l'objectif « Transition vers une économie circulaire »

Au titre de cet objectif, les activités de la Taxonomie pour lesquelles certaines activités de Nexity sont éligibles sont équivalentes en termes d'éligibilité aux activités 7.1 et 7.2 (seule la numérotation de la nomenclature change en lien avec l'objectif concerné) :

- 3.1 Construction de bâtiments neufs (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA) ; et
- 3.2 Rénovation de bâtiments existants (pour les activités de promotion immobilière résidentielle et tertiaire - CA).

Activités en lien avec l'objectif « Adaptation au changement climatique »

Au titre de cet objectif, il n'y a pas d'activité de Nexity qui rentre dans les activités de la Taxonomie. En effet, seuls les CapEx et les OpEx destinés à la mise en place de solutions d'adaptation peuvent être éligibles. Or, l'activité de promotion de Nexity ne représente ni CapEx ni OpEx de ce type.

Ainsi, pour Nexity, seuls les objectifs « Atténuation du changement climatique » et « Transition vers une économie circulaire » sont concernés par l'évaluation de l'alignement.

2025 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables » du présent chapitre. Les tableaux réglementaires détaillés sont présentés à la fin de du présent chapitre.

- En 2025, l'alignement réglementaire est de 23,2% du chiffres d'affaires total Groupe.
- En 2024, l'alignement réglementaire était de 0% du chiffre d'affaires total Groupe et l'alignement volontaire (hors DNSH générique Pollution notamment) de 17,2% du chiffre d'affaires total Groupe.

Pour l'objectif « Transition vers une économie circulaire », l'analyse fait ressortir un taux d'alignement à 0% en 2025, le taux de valorisation des déchets de chantier ne remplissant pas encore l'objectif pour les activités 3.1 et 3.2.

1) Exploitation de résidences étudiantes (Studéa)

2) Exploitation de locaux pour du coworking (Morning)

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Dépenses d'investissement (CapEx) et dépenses d'exploitation (OpEx)

Les CapEx éligibles à la Taxonomie représentent 75,5% des CapEx totaux qui sont de 181 millions d'euros pour 2025. Il est à signaler que l'activité principale de Nexity de promotion immobilière n'est par nature pas très consommatrice de CapEx, les opérations en cours de réalisation étant comptabilisées en actifs courants.

Les natures d'OpEx retenues par la Taxonomie ne représentent que 0,6% des OpEx totaux. Cette part étant non matérielle, le Groupe a donc décidé d'appliquer l'exemption de matérialité sur les OpEx.

Méthode détaillée pour l'analyse de l'éligibilité

Nexity est soumis à l'analyse d'éligibilité sur l'ensemble des six objectifs de la Taxonomie. Après analyse de son secteur d'activité et de son modèle d'affaires, le Groupe n'est éligible qu'aux objectifs « Atténuation du changement climatique » et « Transition vers une économie circulaire ».

Chiffre d'affaires (CA)

Objectif « Atténuation du changement climatique »

Le CA éligible pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » du groupe Nexity pour l'année 2025 s'élève à 2.620 millions d'euros sur un total de chiffre d'affaires Groupe de 2.821 millions d'euros, soit 92,9% de ce total (voir Compte de résultat consolidé présenté au chapitre 5.1.1 « États de synthèse » du présent Document d'enregistrement universel).

- La part du CA éligible en 2025 liée à la construction de bâtiments neufs (activité 7.1) représente 81,6% du CA total Groupe
- La part du CA éligible en 2025 liée à la rénovation de bâtiments existants (activité 7.2) représente 2,5% du CA total Groupe.
- La part du CA éligible en 2025 liée à l'acquisition et propriété de bâtiments (activité 7.7) représente 8,8% du CA total Groupe.

Les activités non éligibles représentent 201 millions d'euros.

Objectif « Transition vers une économie circulaire »

Le CA éligible pour l'objectif « Transition vers une économie circulaire » du groupe Nexity pour l'année 2025 s'élève à 2.373 millions d'euros sur un total de chiffre d'affaires Groupe de 2.821 millions d'euros, soit 84,1% de ce total.

- La part du CA éligible 2025 liée à la construction de bâtiments neufs (activité 3.1) représente 81,6% du CA total Groupe.
- La part du CA éligible 2025 liée à la rénovation de bâtiments existants (activité 3.2) représente 2,5% du CA total Groupe.

Les activités non éligibles représentent 448 millions d'euros.

Dépenses d'investissements (CapEx)

Les dépenses d'investissement éligibles identifiées pour le groupe Nexity sont :

- Les contrats de location des véhicules (6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers); et
- Les contrats de location des immeubles en sous-location, pour les résidences étudiantes (Studéa) et pour les activités de coworking (Morning) (7.7 Acquisition et propriété de bâtiments); et les CapEx relatifs aux sièges sociaux et aux activités de holding (7.7 Acquisition et propriété de bâtiments).

Ainsi, les CapEx éligibles pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » du groupe Nexity pour l'année 2025 s'élèvent à 137 millions d'euros sur un total de 181 millions d'euros, soit 75,5% décomposé en :

- 1,2% pour l'activité 6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers ; et
- 74,3% pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

(voir Notes annexes aux comptes consolidés présentées au paragraphe 8 « États financiers consolidés au 31 décembre 2025 » du présent Document d'enregistrement universel, avec notamment le tableau de réconciliation des CapEx).

À noter que l'activité principale de Nexity de promotion immobilière n'est par nature pas très consommatrice de CapEx, les opérations en cours de réalisation étant comptabilisées en actifs courants.

La part des CapEx non éligibles représente 44 millions d'euros.

Dépenses d'exploitation (OpEx)

Au sein de Nexity, aucun frais de recherche et développement n'a été identifié, et les frais de maintenance et réparation se limitent au siège social. En effet, par nature, les frais de rénovation et d'entretien ne sont pas à la charge de Nexity sur les opérations immobilières.

Par conséquent, on peut limiter la définition des OpEx aux seules charges de location non éligibles à la norme IFRS 16 enregistrées au compte de résultat. Celles-ci sont liées au siège social et aux activités de holding (7.7). Selon cette définition, la part des OpEx au sens de la Taxonomie du groupe Nexity pour l'année 2025 s'élève à 16 millions d'euros sur un total de 2.587 millions d'euros soit un ratio de 0,6%.

Le total des OpEx taxonomiques représente une part non matérielle de l'ensemble des dépenses d'exploitation de Nexity. Le Groupe a donc décidé d'appliquer l'exemption de matérialité sur les OpEx.

Méthodologie détaillée pour l'alignement aux critères techniques de l'objectif « Atténuation du changement climatique »

Activité 6.5 - Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers

Les CapEx relatifs à l'activité 6.5 représentent 1,2% de la totalité des CapEx de l'exercice 2025 et sont non significatifs pour le Groupe. L'analyse d'alignement n'a pas pu être menée cette année et il a été considéré que ces actifs sont non alignés pour 2025.

Activité 7.1 – Construction de bâtiments neufs

Comme indiqué précédemment, l'évaluation de l'alignement pour l'activité principale de construction de bâtiments neufs a été menée avec une méthodologie de sélection d'opérations, une approche rigoureuse des DNSH et une hypothèse très prudente de non-alignement des opérations non analysées. Chaque année, le périmètre des opérations analysées est étendu. Il est à noter que pour 2025, les opérations au stade du dépôt de permis de construire ont été en moyenne 35% plus performantes que le seuil 2022 de la RE2020, et 10% plus performantes que le seuil 2025 de la RE2020.

Une analyse volontaire complémentaire d'alignement du CA sur le CCS Performance énergétique uniquement pour l'activité 7.1 a également été menée, basée sur le respect du critère NZEB -10%.

Critères de contribution substantielle (CCS)

Pour le critère de performance énergétique, les projets répondant à la réglementation thermique -10% (RT2012 -10%) ou à la RE2020 ont été considérés comme alignés pour le critère « Performance énergétique des bâtiments neufs » conformément à l'approche validée par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) lors d'une communication ministérielle du 17 octobre 2022. Pour cette quatrième année de reporting complet sur les objectifs climatiques, les différentes lois applicables en France dans le secteur du bâtiment (RT2012 et RE2020) ainsi que les cahiers des charges des divers labels (NF HQE, BBCA et E+C-) ont été considérés comme permettant de valider les critères « Etanchéité à l'air », « Intégrité thermique » et « Potentiel de Réchauffement Planétaire » (réalisation d'une analyse de cycle de vie) pour les bâtiments dont la surface est supérieure à 5.000 mètres carrés.

Critères « Do No Significant Harm » (DNSH)

L'analyse des critères DNSH a été menée en s'appuyant sur les différentes initiatives de place sectorielles. Elle repose sur une approche rigoureuse des critères DNSH pour cette cinquième année d'application du règlement Taxonomie.

Adaptation au changement climatique

Une analyse de l'adaptation au changement climatique conformément au règlement Taxonomie a été réalisée sur les opérations de la sélection conformes aux autres critères techniques d'alignement sur les activités 7.1 Construction de bâtiments neufs et 7.2 Rénovation de bâtiments existants. L'analyse a été réalisée sur 30 ans grâce à l'outil Bat-ADAPT avec le scénario 8.5 du GIEC (*Business as Usual*). Si le risque est très important, les mesures d'adaptation mises en place ont été recensées. L'analyse a porté sur les risques climatiques suivants : sécheresses et retrait-gonflement des argiles, vagues de chaleur, inondations et submersion (aléas principaux en France et disponibles sur l'outil Bat-ADAPT) et a montré que tous les bâtiments analysés étaient conformes au DNSH (voir paragraphe 3.2.1.5 « Politique d'adaptation au changement climatique » du présent chapitre).

Pollution - Substances préoccupantes et extrêmement préoccupantes

L'analyse des FDES ⁽¹⁾ de la base INIES (Informations sur les Impacts Environnementaux et Sanitaires) qui regroupe les FDES des fabricants, l'analyse des FDES collectées spécifiquement sur nos opérations, mais également la production d'une note d'analyse couvrant chaque alinéa applicable pour les métiers concernés de la promotion immobilière ont permis de répondre cette année aux exigences de ce DNSH. En ce qui concerne les alinéas du DNSH relatifs à REACH ⁽²⁾, Nexity estime que les produits et matériaux de construction utilisés sur les chantiers sont conformes aux exigences concernant les SC ⁽³⁾. Quant au critère sur les SVHC ⁽⁴⁾ qui indique que les produits et matériaux doivent contenir une concentration de substances de la liste candidate inférieure à 0,1% en masse, Nexity s'est appuyé sur une analyse des FDES sur les produits les plus à risque au regard de cet alinéa. Nexity renforce chaque année la collecte des FDES et leur analyse sera systématisée pour les prochains exercices.

Autres critères DNSH

L'examen des autres critères DNSH a été réalisé en considérant la réglementation française ainsi que les politiques existantes au sein du Groupe. En s'appuyant sur les pratiques de place, les éléments ci-dessous ont été considérés :

- **Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines** : dans le cadre du DNSH « Eau », le référencement d'équipements hydroéconomiques permet de répondre aux seuils définis par ce critère quand les opérations ont eu recours à ce référencement. Concernant spécifiquement le risque de dégradation de la qualité de l'eau et la prévention du stress hydrique, La France a mis en place une réglementation sur l'eau, et encadre notamment les projets IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Activité) qui sont dans l'obligation de :
 - Conduire une Évaluation des Incidences sur l'Environnement (EIE) qui comprend une analyse de l'état écologique des eaux souterraines ; et
 - Mettre en place un plan en matière de gestion et d'utilisation de l'eau conforme à la directive 2000/60/CE (Directive Cadre sur l'Eau), transposée en France en 2006 sous la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA).

Par conséquent, soit il s'agit d'un projet IOTA et l'étude est réglementaire, soit il ne l'est pas et le DNSH est respecté grâce aux obligations réglementaires locales (Plan Local d'Urbanisme) ;

1) Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire

2) Registration, Evaluation, Authorisation and Restriction of Chemicals - règlement concernant l'enregistrement, l'évaluation et l'autorisation des substances chimiques, ainsi que les restrictions applicables à ces substances

3) *Substance of Concern* : substances préoccupantes

4) *Substance of Very High Concern* : substances extrêmement préoccupantes

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

- **Transition vers une économie circulaire** : pour le DNSH « Conception favorisant la circularité et permettant la réutilisation et le recyclage », la prise en compte des quatre piliers de l'économie circulaire lors de la conception : économie de ressources, adaptabilité, flexibilité et démontabilité est recherché. De plus l'intégration pour chacune des opérations concernées d'un objectif de taux de recyclage des déchets sur le chantier a été considérée comme permettant de valider le critère « valorisation matière » ;
- **Prévention et contrôle de la pollution sur la réduction du bruit, poussière et émissions de polluants** : pour le DNSH « Pollution », le déploiement d'une Charte chantier écoresponsable permet de couvrir ce critère ; et
- **Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes** : dans le cadre du DNSH « Biodiversité » : la conduite d'une évaluation d'incidence environnementale par le Groupe est obligatoire en France (97% du CA du Groupe en France) pour le dépôt d'un permis de construire lorsque la réglementation l'y oblige. De ce fait l'application de la réglementation française entraîne en soi le respect de ce DNSH.

Activité 7.2 - Rénovation de bâtiments existants

Conformément à la publication du règlement Taxonomie, seuls les projets de rénovation entraînant une réduction de la demande d'énergie primaire d'au moins 30% ou s'identifiant comme des travaux de rénovation importants peuvent être considérés alignés. Par ailleurs, une approche identique à celle menée pour l'activité 7.1 a été menée pour l'évaluation de l'alignement notamment pour les critères DNSH.

De plus, une analyse volontaire complémentaire d'alignement du CA sur le CCS Performance énergétique uniquement pour l'activité 7.2 a également été réalisée, basée sur le respect du critère NZEB -10%.

Activité 7.7 - Acquisition et propriété de bâtiments

L'analyse d'alignement des CapEx relatifs à l'activité 7.7 n'a pas pu être menée cette année, et il a été considéré que ces actifs sont non alignés pour 2025.

Concernant l'étude de l'alignement du chiffre d'affaires de l'activité 7.7, le Groupe a mené une double analyse :

- Une analyse de l'alignement réglementaire au sens de la Taxonomie en lien avec le respect des critères de contribution substantielle et des DNSH. Ce taux ressort à 0 ; et
- Une analyse volontaire complémentaire sur l'ensemble des sites Morning en exploitation sur le seul critère de performance énergétique de l'exploitation (basée sur le fait que le bâtiment fasse partie du Top 15% du parc immobilier les plus performants en consommation d'énergie primaire par mètre carré). En effet le Groupe considère que les autres critères (surveillance et évaluation, adaptation du bâtiment) concernent davantage les propriétaires des bâtiments : Morning, en tant qu'exploitant de coworking, n'a pas de levier d'action direct et ces critères n'ont donc pas été considérés dans cette analyse. Sur la performance énergétique, l'analyse a permis d'identifier la demande en énergie primaire par mètre carré par an pour chacun des sites. En suivant les

seuils du Top 15% 2025 de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) sur les différentes typologies de bâtiments (Bureaux, Haussmannien, soumis à RT2012, etc.), Nexity a pu identifier les sites dont la performance était meilleure que ces seuils et donc alignés avec ce critère, les bâtiments concernés ayant été construits avant 2021.

La synthèse des résultats d'éligibilité et d'alignement volontaire du chiffre d'affaires pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » pour le CCS Performance énergétique uniquement des catégories 7.1, 7.2 et 7.7 est présentée dans le tableau de synthèse en introduction du paragraphe 3.2.4.2 « Reporting 2025 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables » du présent chapitre.

Analyse des garanties minimales

L'analyse du respect des garanties minimales a été menée à l'échelle du groupe Nexity et se base sur les 4 piliers : droits humains, corruption, fiscalité, concurrence loyale.

Droits humains

Nexity a déployé des procédures internes pour se conformer au Devoir de vigilance (voir paragraphe 2.1.6 « Devoir de vigilance » du présent Document d'enregistrement universel) pour identifier et prévenir les atteintes aux libertés des employés ainsi qu'aux droits de l'Homme. En effet, le Groupe exerce principalement en France (les activités en Pologne et au Portugal ont été cédées courant 2023 et les autres pays sont en gestion extinctive). Ces actions couvrent un champ d'application large, incluant des procédures d'alerte, des formations ainsi que la mise en place d'un Code de bonne conduite (voir paragraphe 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) » du présent chapitre) et d'une Charte éthique fournisseurs mise à jour en 2022.

Fiscalité, Corruption, Concurrence loyale

Afin d'anticiper et de réduire les risques de corruption et de trafic d'influence, le Groupe met en œuvre des mesures en application de la loi Sapin II et pour prévenir des situations de concurrence déloyale. Celles-ci sont appuyées par la correcte application du Code de bonne conduite, par des campagnes de sensibilisation et par un plan de formations pour les collaborateurs (voir paragraphe 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) » du présent chapitre).

Les procédures que le Groupe met en place pour respecter ces engagements comprennent par ailleurs la cartographie et la publication des facteurs de risques sur les politiques fiscales (voir paragraphe 2.2.2 « Description des facteurs de risques spécifiques » du présent Document d'enregistrement universel), la mise en place d'un mécanisme d'alerte en interne pour lutter contre la corruption (voir paragraphe 3.4.1.4 « Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3) » du présent chapitre) ainsi qu'un suivi régulier des procédures judiciaires et d'arbitrage (voir paragraphe 2.1.5.4 « Procédures judiciaires et d'arbitrage » du présent Document d'enregistrement universel).

À la date du 31 décembre 2025, aucune condamnation n'a été identifiée à l'échelle du Groupe de nature à remettre en cause l'alignement sur les garanties minimales.

3.2.4.3 Tableaux réglementaires de la Taxonomie européenne

Proportion du chiffre d'affaires (CA), des dépenses d'investissement (CapEx) et des dépenses d'exploitation (OpEx) provenant de produits ou services associés à des activités économiques éligibles ou alignées sur la Taxonomie – année 2025 (ICP résumés)

Exercice financier 2025					Répartition par objectifs environnementaux des activités alignées sur la Taxonomie										
ICP (1)	Total (2)	Pourcentage d'activités éligibles à la Taxonomie (3)	Activités alignées sur la Taxonomie (4)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)	Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Pourcentage d'activités habitantes (12)	Pourcentage d'activités transitoires (13)	Activités non évaluées considérées comme non matérielles (14)	Activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (2024) (15)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (2024) (16)
	M€	%	M€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	M€	%
CA	2.821	92,9%	653	23,2%	23,2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,1%	N/A	0	0%
CapEx	181	75,5%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N/A	0	0%
OpEx	16	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Proportion du chiffre d'affaires (CA) provenant de produits ou services associés à des activités économiques éligibles ou alignées sur la Taxonomie – année 2025 (ventilation par activité)

ICP reporté	CA				Objectifs environnementaux des activités Taxonomie alignées											
Exercice financier	2025															
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (part éligible du CA) (3)		ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du CA) (4)		Atténuation du changement climatique (6)		Adaptation au changement climatique (7)		Eau (8)	Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activités habilitantes (12)	Activités transitoires (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
		%	M€	%	%	%	%	%	%							
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	81,6%	651	23,1%	23,1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		T	28,3%
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2	2,5%	2	0,1%	0,1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		T	2,9%
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	8,8%	0	0%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Somme de l'alignement par objectif					23,2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
TOTAL DE L'ICP (CA)		92,9%	653	23,2%	23,2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			24,9%

Proportion des dépenses d'investissement (CapEx) provenant de produits ou services associés à des activités économiques éligibles ou alignées sur la Taxonomie – année 2025 (ventilation par activité)

ICP reporté	CapEx		Objectifs environnementaux des activités Taxonomie alignées										
Exercice financier	2025												
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (part éligible du CapEx) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du CapEx) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (part alignée du CapEx) (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)	Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activités habilitantes (12)	Activités transitoires (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
		%	M€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers	CCM 6.5	1,2%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		T	0%
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	74,3%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%
Somme de l'alignement par objectif					0%	0%	0%	0%	0%	0%			
TOTAL DE L'ICP (CAPEX)		75,5%	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%

3.3 INFORMATIONS SOCIALES

Social et sociétal

S1 – PERSONNEL DE L'ENTREPRISE

- **1 IMPACT NÉGATIF**
- **1 OPPORTUNITÉ**
- 1 RISQUE**

Nexity considère ses collaborateurs comme sa principale richesse. À ce titre, le Groupe veille à accompagner les collaborateurs au mieux en étant attentif au développement des compétences, en offrant des conditions de travail de qualité et inclusives.

CIBLES

- Maintenir **40%** de femmes au sein du Club 1797 d'ici 2026
- Réaliser **90%** des Entretiens de Développement de Performance (EDP) en 2026

ACTIONS CLÉS

- Accompagner les parcours professionnels de nos collaborateurs
- Offrir des conditions de travail attractives
- Proposer des dispositifs d'actionnariat et l'épargne salariale
- Favoriser l'équilibre vie privée & professionnelle des collaborateurs

S2 – TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR

- **1 IMPACT NÉGATIF**
- 1 RISQUE**

Les chantiers étant des environnements de travail complexes et à risque, l'enjeu pour Nexity est de garantir le respect de la réglementation en matière de santé et de sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur, notamment ceux qui œuvrent sur les chantiers, tout en inscrivant la prévention des risques dans une démarche d'amélioration continue.

ACTIONS CLÉS

- Audits et contrôles de sécurité
- Application des obligations réglementaires
- Centralisation et exploitation des données des Coordinateurs de sécurité et de protection de la santé (CSPS)

S4 – QUALITÉ ET SAV

- **1 IMPACT NÉGATIF**
- 1 RISQUE**

Nexity place la qualité de ses réalisations et la satisfaction de ses clients au cœur de ses priorités, depuis la conception des projets jusqu'au suivi après livraison. Grâce à des dispositifs dédiés de qualité et de service après-vente, le Groupe veille à la conformité des bâtiments, au traitement efficace des réclamations et à l'amélioration continue de l'expérience client.

CIBLES

- Résoudre les réserves dans un délai maximum de **65 jours**
- Augmenter la satisfaction client sur l'immobilier résidentiel

ACTIONS CLÉS

- Outils d'évaluation internes
- Nouveau processus qualité et livraison
- Dispositif d'écoute « Client Smile »
- Plan d'actions satisfaction client (PAS)

S4 – TERRITOIRES ET LOGEMENT POUR TOUS

- **2 IMPACTS POSITIFS**
- 1 OPPORTUNITÉ**

Nexity contribue au développement des territoires en concevant des projets urbains durables en partenariat avec les collectivités locales. A travers la régénération urbaine, la mixité des usages et le développement de logements abordables et inclusifs, le Groupe œuvre à renforcer l'attractivité, la résilience et la qualité de vie des territoires pour tous.

CIBLES

- Suivre la part de réservations de logements par des ménages sous conditions de revenus
- Suivre la part de réservations de logements inclusifs

ACTIONS CLÉS

- Logements abordables pour les primo-accédants aux ressources contraintes
- Offres de résidences gérées et multigénérationnelles
- Aménagement de quartiers mixtes, attractifs et durables
- Développement d'actions solidaires

3.3.1 Personnel de l'entreprise (ESRS S1)

La Direction des ressources humaines Groupe a pour mission de piloter les compétences des 3.354 collaborateurs de l'ensemble du groupe Nexity ainsi que l'engagement de ces derniers afin de contribuer à l'atteinte des objectifs stratégiques du Groupe, déterminés par la Direction générale. Elle veille également au respect des obligations légales et conventionnelles, ainsi qu'au maintien d'un dialogue social de qualité. Par ailleurs, Nexity s'engage au quotidien afin de proposer à ses collaborateurs une qualité de vie et des conditions de travail attractives afin, d'une part, de fidéliser ses collaborateurs et, d'autre part, d'attirer de nouvelles compétences. La Direction des ressources humaines Groupe est également attachée à faire vivre des politiques de diversité et d'inclusion. À ce titre, elle contribue, à travers son rôle stratégique, à la performance globale et la culture de l'entreprise.

Description du personnel de l'entreprise

Nexity détermine comme personnel de l'entreprise l'ensemble des collaborateurs liés par un contrat de travail, peu importe le type de contrat en vigueur (contrat à durée indéterminée et contrat à durée déterminée) ou leur temps de présence en entreprise (temps plein et temps partiel) ainsi que les intérimaires considérés comme travailleurs sous contrôle opérationnel de l'entreprise. Ce traitement diffère du traitement opérationnel défini par le Code du travail, dans lequel les intérimaires ne sont pas juridiquement des salariés de Nexity.

À ce titre, sont donc exclus de cette notion de personnel de l'entreprise toute personne disposant d'une relation contractuelle avec un tiers (prestataires ou travailleurs de la chaîne de valeur). Les collaborateurs en préavis demeurant liés contractuellement à Nexity sont intégrés dans le personnel de l'entreprise.

3.3.1.1 Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires (SBM-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour les enjeux des conditions de travail et de l'inclusivité des collaborateurs :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Opportunité	<p>[Fidélisation et engagement des collaborateurs] Une politique sociale attractive permet de retenir les talents clés et de renforcer la marque-employeur de Nexity, tout en créant de la valeur ajoutée et en différenciant le Groupe de ses concurrents.</p>	Politique d'attractivité et de fidélisation : conditions de rémunération, qualité de vie et conditions de travail des collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> Reconnaissance de la performance individuelle via les révisions salariales à l'aide d'un dispositif de rétention. Ecart de rémunération entre les femmes et hommes de moins de 5% d'ici 2026. Plans d'attribution gratuite d'actions et dispositifs d'intéressement et/ou participation. Au moins 5 initiatives en matière de prévention santé et qualité de vie au travail par an. 	<ul style="list-style-type: none"> Révisions salariales Équité salariale Mise en place des dispositifs de partage des résultats Plateforme, outils et événements dédiés à la prévention santé
Risque	<p>[Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe] Les équipes de Nexity sont au cœur de son modèle économique. Sans politiques solides en matière d'attractivité, de fidélisation, de formation et de gestion des carrières, le Groupe risque de manquer de compétences clés pour assurer son développement et maintenir sa position de leader.</p>	Politique d'attractivité et de fidélisation : formation et montée en compétences des collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> Formations des managers sur 2 ans (2025 et 2026) au modèle managérial. Formations métiers en fonction des orientations stratégiques. Formation des collaborateurs aux gestes de premiers secours. Accueil de stagiaires de classe 3e, principalement issus des QPV⁽¹⁾. Taux de réalisation des Entretiens de Développement de Performance (EDP) de 90% en 2026. Optimiser l'interface de réalisation des EDP. 	<ul style="list-style-type: none"> Déploiement des formations

1) Quartier Prioritaire de la politique de la Ville

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	<p>[Accroissement des inégalités] Le manque d'inclusion et d'égalité en entreprise participe à l'accroissement des inégalités, à la discrimination, et à l'exclusion de certains employés.</p>	Politique de non-discrimination et de garantie d'un environnement inclusif	<ul style="list-style-type: none"> • 40% de femmes au sein du Club 1797 d'ici 2026. • 50% des femmes parmi les potentiels identifiés chaque année. • Maintenir notre précédent taux d'emploi des travailleurs handicapés en 2024, de 3,1%. 	<ul style="list-style-type: none"> • Féminisation des instances dirigeantes et des filières métiers • Équité salariale • Communication et sensibilisation aux enjeux de l'égalité professionnelle et du handicap • Recrutement des travailleurs handicapés • Intégration des collaborateurs en situation de handicap • Accompagnement dédié au maintien dans l'emploi • Procédure de signalement des RPS avec désignation de référents harcèlement et discrimination

3.3.1.2 Politique en matière du personnel de l'entreprise (S1-1)

Ces politiques traduisent l'engagement de Nexity à répondre aux enjeux identifiés lors de l'analyse de double matérialité, en plaçant au cœur des actions la qualité des conditions de travail, le développement des compétences et la formation continue, ainsi que la promotion de l'inclusion et de la diversité. Par cette démarche, le Groupe affirme sa volonté de contribuer à un modèle économique responsable, favorisant l'épanouissement individuel, la cohésion sociale et la performance durable.

La politique de Nexity relative aux conditions de travail vise à attirer et fidéliser les collaborateurs. Elle repose sur deux axes :

- Offrir des conditions de rémunération attractives à l'ensemble de ses collaborateurs ; et
- Garantir une qualité de vie et des conditions de travail respectueuses et équilibrées.

Offrir des conditions de rémunération attractives à l'ensemble de ses collaborateurs

Respect du salaire décent (S1-10)

Étant donné que la quasi-totalité des collaborateurs de Nexity exerce son activité en France, le salaire décent est défini conformément aux standards légaux et aux accords collectifs en vigueur et correspond au salaire minimum fixé soit par la législation, soit par les conventions collectives applicables au secteur d'activité de l'entreprise.

En conséquence, tous les collaborateurs perçoivent une rémunération au moins équivalente aux salaires minimums conventionnels en vigueur ou, à défaut, au Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance (SMIC). De plus, Nexity veille à garantir une équité salariale et à appliquer toute revalorisation imposée par la législation ou les négociations collectives afin d'assurer une rémunération conforme aux standards sociaux et économiques.

Ratio de rémunération totale

Le ratio de la rémunération totale annuelle est de 33 (34, en 2024). Ce dernier a été calculé en prenant la rémunération de la Présidente-Directrice générale (mandataire sociale) en numérateur et la rémunération médiane des collaborateurs en CDI présents au 31 décembre 2025 et sur toute l'année en dénominateur. En complément, le dénominateur intègre la rémunération de l'autre mandataire social (Directeur général délégué).

La rémunération prise en compte pour le calcul de cet indicateur est la rémunération utilisée pour le calcul du ratio d'équité (voir paragraphe 4.4.1.5 « Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les performances de la Société et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société »). Il s'agit du salaire fixe reconstitué temps plein hors absences, auquel s'ajoute la rémunération variable perçue sur l'année, les avantages en nature, les rémunérations long terme attribuées en 2025, les actions gratuites attribuées en 2025 et l'épargne salariale (intéressement et participation perçus en 2025 au titre de 2024).

Politique de rémunération (S1-1)

Afin d'aligner les intérêts des collaborateurs et des dirigeants avec ceux du Groupe, Nexity a élaboré une politique de rémunération basée sur la rémunération de la performance individuelle et collective et sur le partage de la valeur créée, tout en maîtrisant ses coûts et en respectant les principes d'équité. La rémunération est un facteur primordial d'attractivité comme de rétention des collaborateurs. La politique de rémunération, pilotée par la Direction des ressources humaines, s'applique pour toutes les entités dans les UES.

Cibles relatives aux conditions de rémunération (S1-5)

Afin de concrétiser sa politique, Nexity s'est fixé des objectifs qui se déclinent en trois axes :

- Reconnaître la performance individuelle via les révisions salariales : s'assurer que les augmentations distribuées sont en lien avec la performance du collaborateur et suivent une règle équitable ;
- Garantir l'équité salariale en assurant un écart de rémunération entre les femmes et hommes pour un travail de même valeur (poste et profil équivalents) de moins de 5% d'ici 2026 ; et
- Mettre en place des dispositifs permettant de partager les résultats à l'ensemble des collaborateurs à travers des Plan d'attribution gratuite d'actions (PAGA), et dispositifs d'intéressement et/ou participation.

Plan d'actions pour la mise en œuvre de rémunérations équitables et motivantes (S1-4)

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique, Nexity déploie les actions suivantes :

1. Structurer les révisions salariales autour de la performance individuelle

La rémunération individuelle fixe des collaborateurs constitue la contrepartie de la bonne tenue de la fonction. La rémunération variable, immédiate ou différée, quant à elle permet de rétribuer la contribution individuelle à la performance par l'atteinte d'objectifs spécifiques sur une période donnée. Sur le plan individuel, la performance est reconnue et rétribuée, d'une part, par l'attribution de mesures salariales, et, d'autre part, en fonction du poste occupé, par l'allocation d'une rémunération variable individuelle selon la contribution apportée par chacun.

Tous les ans, la Direction des ressources humaines porte également une attention particulière à ce que les collaborateurs ayant une performance supérieure ou étant identifié comme potentiel (Next) bénéficient d'un dispositif de rétention (promotion, augmentation ou rémunération long terme).

Les rémunérations sont revues, a minima annuellement, au travers d'un processus global structuré commun à l'ensemble des entités du Groupe, ce qui permet d'assurer une application homogène des principes de rétribution. Afin de garantir l'équité des mesures salariales accordées et des niveaux de rémunération identiques à postes et profils équivalents, le processus de révisions salariales repose sur le principe de non-discrimination, assuré notamment par une double revue de la situation de l'ensemble des collaborateurs (par les managers d'une part et par la Direction des ressources humaines d'autre part) et permettant ainsi une évaluation factuelle et objective.

Le Groupe veille également à garantir le principe de solidarité puisqu'une attention spécifique est portée chaque année aux collaborateurs ayant les rémunérations les plus modestes.

Dans le cadre des NAO (Négociations Annuelles Obligatoires) au titre de l'année 2025, la Direction générale a accordé une enveloppe maximum de 2% de la masse salariale incluant les augmentations individuelles. Ainsi, 38% des collaborateurs ont bénéficié d'une augmentation, et ce, pour un montant global de plus de 3 millions d'euros.

2. Garantir l'équité salariale

Nexity est attaché au respect de l'équité salariale, notamment entre les femmes et les hommes, et s'engage à lutter contre tout écart de rémunération ou de traitement injustifié.

En 2025, l'écart de rémunération non ajusté entre les femmes et les hommes est de 45%, (48,7% en 2024).

Rémunération moyenne annuelle	Femmes	Hommes	Ecart
2024	50.356€	74.856€	48,7%
2025	61.227€	88.800€	45%

Pour calculer cet indicateur, l'étude a été réalisée sur l'ensemble des collaborateurs en CDI présents au 31 décembre 2025 et toute l'année 2025. La rémunération prise en compte pour le calcul de cet indicateur est la rémunération utilisée pour le calcul du ratio d'équité (voir paragraphe 4.4.1.5 du chapitre 4 « Gouvernance d'entreprise ») Il s'agit du salaire fixe reconstitué temps plein hors absences, auquel s'ajoute la rémunération variable perçue sur l'année, les avantages en nature, les rémunérations long terme attribués en 2025, les actions gratuites attribuées en 2025 et l'épargne salariale (intéressement et participation perçus en 2025 au titre de 2024⁽¹⁾).

En complément, une revue des éléments de rémunération entre les hommes et les femmes est régulièrement effectuée selon une méthodologie qui a été validée par l'audit interne afin de calculer un écart de rémunération ajusté. La dernière revue réalisée sur les rémunérations 2025 a permis de mettre en exergue qu'à compétences et profils équivalents, l'équité salariale était respectée entre les hommes et les femmes.

En outre, conformément au décret d'application de la loi avenir professionnel, les entités du Groupe concernées en termes d'effectifs ont mesuré les indicateurs définis par l'Index de l'égalité professionnelle au titre de l'exercice 2025. Ainsi, au 31 décembre 2025, 94% des effectifs globaux se situent dans des structures couvertes par cet index (seuil légal). Par ailleurs, la note moyenne des principales entités qui composent le Groupe s'élève à 88,5/100.

(/100)	Index égalité 2024	Index égalité 2025
UES PC	89/100	85/100
UES Invest	93/100	92/100
Lespace	96/100	Non concerné en 2025
MOYENNE 2025		88,5/100

1) Le calcul de cet indicateur pour 2025 a évolué. En 2024, il ne tenait pas compte de la rémunération variable. L'indicateur au titre de 2024 a été recalculé suivant cette même méthodologie

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

3. Mettre en place des dispositifs permettant de partager les résultats à l'ensemble des collaborateurs

Épargne salariale

Afin de renforcer le socle social commun, Nexity a mis en place en 2015 un dispositif d'épargne salariale global composé d'un Plan d'Épargne Groupe (PEG) et d'un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOLG) par des accords collectifs conclus avec les partenaires sociaux. Ce dispositif a évolué en 2020 afin de prendre en compte les dispositions de loi Pacte et de favoriser encore davantage l'actionnariat salarié en mettant en place un abondement correspondant à un pourcentage du montant épargné plafonné sur le fonds actionnariat salarié, puis en 2025 afin de favoriser l'épargne des collaborateurs en ouvrant l'abondement à l'ensemble de nos plans d'épargne et à tous types de versement.

Le PEG est alimenté par différentes sources : la participation, l'intéressement, les versements volontaires des collaborateurs, les droits issus du compte épargne temps et les actions gratuites des salariés issues de plans démocratiques. Le PEG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : cinq Fonds Communs de Placement d'Entreprises (FCPE) Amundi, dont un fonds dit « Bas Carbone » intégrant des critères environnementaux ajouté en 2022, et un FCPE dédié, Nexity Actions, investi uniquement en actions Nexity.

Afin de permettre aux collaborateurs du Groupe de se constituer un complément d'épargne salariale à long terme en vue de préparer leur retraite, un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOLG) a été mis en place. Le PERCOLG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : six FCPE Amundi, dont cinq disponibles en gestion libre.

Au 31 décembre 2025, le FCPE Nexity Actions détenait 1.301.242 actions de la Société, représentant 2,32% du capital de Nexity.

Au niveau collectif, la performance est mesurée sur la base des résultats économiques atteints par la Société et/ou le Groupe. Les efforts consentis par chaque société se

concrétisent par le versement éventuel de primes d'intéressement et de participation, dès lors que les effectifs, la performance économique et les résultats de l'entité le permettent.

Des accords de participation et d'intéressement sont conclus au sein de chaque structure dont l'effectif, la maturité économique et les résultats le permettent. En 2025, le Groupe a versé en totalité 1,5 million d'euros de participation (3,9 millions d'euros en 2024) et 306.000 euros d'intéressement (2,3 millions d'euros en 2024) - au niveau des structures - à ses salariés au titre des résultats de l'exercice 2024 (données brutes avant CSG/CRDS). À cette occasion, 50% des collaborateurs ont épargné tout ou partie de leur participation/intéressement sur les dispositifs d'épargne salariale du Groupe.

En 2025, un nouvel accord d'intéressement a été négocié au sein de l'UES PC avec les partenaires sociaux, pour une durée de un an, intégrant des critères financier et extra-financier.

Actionnariat salarié

Afin d'associer les salariés en tant qu'actionnaires, à la création et au partage de la valeur, des opérations d'actionnariat salarié sont régulièrement proposées aux collaborateurs de Nexity (plans collectifs d'attribution gratuite d'actions et d'augmentation de capital réservée aux salariés). Au 31 décembre 2025, 61,9% des collaborateurs du Groupe détiennent des actions Nexity en direct ou via les FCPE du PEG. Le pourcentage de détention du capital de Nexity par les salariés et managers du Groupe représente 4,13% du capital au 31 décembre 2025.

En 2025, un plan collectif a été mis en place suite à l'approbation du Conseil d'Administration du 18 décembre 2024.

Par ailleurs, le plan collectif du 18 mai 2022 est arrivé à acquisition définitive le 30 juin 2025. Les collaborateurs avaient la possibilité d'épargner leurs titres sur le fonds actionnariat salarié du PEG et de toucher l'abondement. 765 collaborateurs, soit 34% des collaborateurs qui ont acquis leurs actions, ont choisi d'épargner leurs titres sur le PEG.

Garantir une qualité de vie et des conditions de travail respectueuses et équilibrées

Politique en matière de qualité de vie et des conditions de travail (S1-1)

Afin de favoriser le bien-être au travail, Nexity a mis en place une politique permettant d'améliorer la qualité de vie et les conditions de travail de l'ensemble de ses collaborateurs. Cette politique recouvre trois axes majeurs :

- Une organisation du travail flexible ;
- La conciliation vie privée/vie professionnelle ; et
- La prévention santé et risques psychosociaux.

Cette politique a été élaborée par la Direction des ressources humaines, en co-construction avec ses partenaires sociaux et matérialisée par des accords collectifs.

La mise en œuvre de cette politique est effectuée par les équipes RH et suivie par les partenaires sociaux dans le cadre du dialogue social afin d'évaluer la performance de cette dernière et les éventuelles améliorations qui seraient nécessaires.

Cibles relatives à la qualité de vie et aux conditions de travail (S1-5)

Afin de concrétiser son ambition en la matière et en cohérence avec l'actualisation de la feuille de route 2026, un objectif clair et mesurable a été défini :

- Déployer au moins 5 initiatives en matière de prévention santé et de qualité de vie au travail par an.

Cet objectif sera suivi et réévalué annuellement pour analyse des résultats obtenus et redéfinition de l'ambition.

Plan d'actions lié au temps de travail et à l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle (S1-4)

La Direction des ressources humaines de Nexity est consciente que la qualité de vie au travail relève notamment de la prise en compte du bien-être des collaborateurs, de l'amélioration de leurs conditions de travail et d'une attention particulière portée à l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle. C'est pourquoi le Groupe déploie différentes mesures destinées à bénéficier au plus grand nombre de collaborateurs, quelle que soit leur société d'appartenance.

On distingue notamment les actions suivantes :

1. Permettre une organisation du travail flexible

Dès 2017, le Groupe a mis en place le télétravail, permettant à chaque collaborateur volontaire et éligible de travailler un jour par semaine à domicile ou dans un tiers lieu Nexity. En octobre 2021, ce dispositif a été étendu à deux jours de télétravail par semaine pour les postes compatibles. Enfin, depuis 2022, un jour de télétravail supplémentaire est proposé aux collaborateurs en situation de handicap ou parents d'un enfant handicapé.

L'accompagnement au travail hybride a été renforcé en 2023 à travers une campagne dédiée.

Au 31 décembre 2025, 2.535 collaborateurs du Groupe étaient éligibles à ce dispositif. Par ailleurs, dans le cadre de la campagne annuelle relative à l'Entretien de Développement Professionnel (EDP), les collaborateurs ayant réalisé leur EDP et bénéficiant du télétravail ont eu l'opportunité de s'exprimer sur leurs conditions d'accès au télétravail et ses modalités d'exercice.

De plus, un entretien managérial est effectué chaque année pour les collaborateurs cadres au forfait jours afin de faire un état des lieux de l'organisation de leur activité au sein de Nexity et projeter de potentielles améliorations organisationnelles sur l'année à venir. Ce point permet notamment aux collaborateurs d'évoquer avec leur manager la gestion de la charge de travail ainsi que le respect des durées de repos et du droit à la déconnexion.

Par ailleurs, en 2025, une campagne de sensibilisation au droit à la déconnexion a été déployée, visant notamment à rappeler aux collaborateurs l'importance du respect des temps de repos et à encourager des pratiques de travail plus respectueuses du bien-être.

Les modalités d'organisation et de gestion du temps de travail sont propres à chaque société ou UES et définies par accord collectif, notamment selon la nature de leur activité et les dispositions conventionnelles qui leur sont applicables. Elles dépendent du statut du collaborateur et de son niveau de responsabilité.

Nombre de collaborateurs ayant pris un congé familial :

Genre	2024		2025	
	Nombre de collaborateurs	Pourcentage	Nombre de collaborateurs	Pourcentage
Hommes	121	6%	78	6%
Femmes	217	9%	111	7,4%
EFFECTIFS TOTAUX	339	8%	189	6,8%

Les congés familiaux instaurés au sein des différentes UES et entités, notamment dans le cadre des accords relatifs à la qualité de vie au travail et aux conditions de travail, visent à renforcer l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle pour tous les collaborateurs.

En effet, les modalités légales de ces congés (durée, conditions, éligibilité), peuvent être renforcées par le résultat du dialogue social des différentes UES avec le Groupe. À titre d'exemple, en complément de l'obligation

2. Favoriser l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle

Accompagnement de la parentalité

Au-delà du cadre légal de 16 semaines de congé maternité et 4 semaines de congé paternité, le Groupe accompagne ses collaborateurs dans la parentalité à travers différents dispositifs. En effet, chaque année, Nexity propose à l'ensemble de ses collaborateurs le bénéfice de places en crèches et de services associés à la parentalité à travers la signature d'un partenariat avec des professionnels reconnus dans le secteur de la petite enfance :

- Au 31 décembre 2025, 55 collaborateurs ont bénéficié d'une place en crèche proche de leur domicile ou de leur lieu de travail ;
- En cas de défaillance du mode de garde habituel, Nexity offre un service d'accueil occasionnel et d'urgence en partenariat avec ce réseau de crèches ;
- Depuis 2023, une plateforme d'accompagnement à la parentalité est également mise à la disposition des collaborateurs leur permettant d'accéder à des contenus variés en lien avec la parentalité (articles, conférences et offres exclusives) ; et
- Enfin, pour encourager les collaborateurs à bénéficier de la totalité de leur congé paternité, Nexity assure le maintien de l'intégralité du salaire pendant toute la durée de ce congé. Le Groupe porte également une attention particulière au retour à l'emploi après un congé maternité.

Indicateurs liés aux congés familiaux (S1-15)

Tous les collaborateurs du groupe Nexity peuvent prétendre à la prise de congé familial. Font partie des congés familiaux, les congés de maternité, de paternité et d'accueil de l'enfant, le congé parental ou encore le congé d'adoption réglementés par la législation sociale ou par le biais des conventions collectives du Groupe. En 2025, 6,8% des collaborateurs du Groupe ont pris un congé familial⁽¹⁾.

légale concernant le congé paternité et d'accueil de l'enfant, au sein de l'UES Nexity Promotion Construction le salaire est maintenu sans condition d'ancienneté. Par ailleurs, des congés supra-légaux peuvent être déployés en complément. À titre d'illustration, un congé de rentrée scolaire compris entre une journée et une demi-journée est instauré au sein de l'UES Nexity Promotion Construction, pour les collaborateurs dont la période d'essai est validée.

1) Pour calculer cet indicateur, les données consolidées à travers un outil commun de gestion administrative du personnel ont été agrégées. Les collaborateurs des sociétés Angelotti, Morning et à l'international sont exclus du périmètre d'étude.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Accompagnement des proches aidants

Dans le cadre de sa politique de prévention, Nexity a souhaité mettre à la disposition de ses collaborateurs en 2019 un service d'aide aux aidants, qu'il s'agisse de personnes issues du cercle familial (ascendant, descendant, conjoint...) ou de proches. Cette prestation consiste à accompagner les collaborateurs aidants dans toutes leurs démarches qu'elles soient ponctuelles ou quotidiennes, de l'analyse du besoin, à la mise en œuvre de solutions adaptées au proche en situation de perte d'autonomie, en passant par le suivi de l'ensemble des formalités administratives.

3. Prévenir les risques psychosociaux et promouvoir la santé

Dans le cadre de sa politique liée à la qualité de vie et des conditions de travail, Nexity accorde une attention particulière à la prévention des risques psychosociaux (RPS). Pour appuyer cette démarche de vigilance et de responsabilité, le Groupe met en place une politique de signalement dédiée, permettant à chaque collaborateur de faire remonter toute situation préoccupante. Une harmonisation de la procédure à l'échelle du Groupe a été mise en œuvre en 2025 afin de garantir des standards de protection homogènes pour l'ensemble des collaborateurs, en cohérence avec la nouvelle organisation et les enjeux de transformation de Nexity. La nouvelle procédure redéfinit également le rôle des interlocuteurs dédiés et leur périmètre d'actions :

- Dans le cadre d'une situation de harcèlement moral, sexuel ou de discrimination : Tout salarié, indépendamment de son statut, peut effectuer un signalement auprès de son Responsable Ressources Humaines ou de son référent Harcèlement et Discrimination (Employeur ou CSE).
- Dans le cadre d'une situation relative à tout autre risque psychosocial (conditions de travail, burn-out, conflit d'équipe...) : tout salarié, indépendamment de son statut, peut effectuer un signalement auprès de son responsable ressources humaines ou un représentant du personnel.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la procédure de signalement fait l'objet d'un encadrement strict à chaque étape et à tous les niveaux du dispositif : le signalement, la qualification des faits, l'enquête et le Plan d'actions pouvant inclure la prise de mesures disciplinaires. En ce sens, le dispositif intègre un principe de confidentialité et d'anonymat pour l'ensemble des parties concernées ainsi qu'une garantie de protection contre toute forme de représailles.

En cas de faits avérés à l'issue de la procédure de signalement, le Groupe peut mettre en place différents dispositifs de réparation tels qu'un soutien psychologique, un plan d'accompagnement RH visant à rétablir la victime dans ses droits et instaurer un cadre de travail apaisé ou encore une procédure disciplinaire à l'encontre de l'auteur des faits.

Dans le cadre du suivi des enquêtes, trois investigations ont été menées au cours de l'année 2025. L'une d'entre elles a donné lieu à une sanction disciplinaire, comme en 2024. Par ailleurs, un signalement dont les faits étaient déjà établis, et ne nécessitant donc pas l'ouverture d'une enquête formelle, a également abouti à une sanction disciplinaire. En 2024, deux investigations ont été menées, dont l'une avait débouché sur une sanction disciplinaire.

Le détail de la procédure de signalement fait l'objet d'un document officiel accessible à l'ensemble des collaborateurs. Par ailleurs, une rubrique « Bien chez Nexity », dédiée à la prévention des risques psychosociaux, a été mise en place sur le réseau social interne du Groupe. Cette fonctionnalité vise à faciliter l'accès aux dispositifs de sensibilisation et de formation, ainsi qu'à la procédure de signalement et aux coordonnées des référents dédiés.

La plateforme intègre notamment :

- L'accès à des formations dédiées à la compréhension et à la régulation du stress et de la charge mentale à destination des collaborateurs ainsi que de l'encadrement managérial. Pour de plus amples informations, se référer au paragraphe 3.3.1.3 « Accompagner la formation et la montée en compétence de l'ensemble des collaborateurs du Groupe (S1-1) » du présent chapitre ;
- L'accès à un ensemble de services aidant à prendre soin de sa santé mentale avec l'analyse des symptômes, une orientation et également un coaching suivant les besoins du collaborateur ; et
- L'accès à un dispositif d'écoute psychologique qui met en lien le collaborateur avec un psychologue dans les meilleurs délais. Ce dispositif est confidentiel et disponible 7 jours/7, 24 heures/24.

Garantir une couverture sociale complète et équitable (S1-11)

En lien avec la législation en vigueur en France, tous les collaborateurs exerçant leur contrat de travail en France sont couverts par des programmes publics et/ou des prestations offertes en cas de perte de revenus due à la maladie, à une incapacité temporaire, à une invalidité ou une incapacité permanente, au chômage, à un congé parental, à un congé maternité/paternité ou à la retraite.

En outre, l'ensemble des collaborateurs de Nexity en France bénéficie d'une couverture sociale complémentaire de qualité, avec des garanties avantageuses et des cotisations sociales maîtrisées via un organisme complémentaire santé prévoyance (assuré par AG2R et presté par Vivinter) pour l'incapacité temporaire, invalidité ou incapacité permanente et les frais de santé. Afin de maintenir une couverture de qualité que ce soit en santé ou en prévoyance, des négociations sont menées annuellement avec les partenaires sociaux. Ces deux dernières années et notamment suite au désengagement progressif de la Sécurité Sociale, l'accent a été mis sur le maintien des garanties.

Par ailleurs, en lien avec sa volonté de soutenir la parentalité, Nexity assure le maintien de salaire de ses collaborateurs durant leur congé maternité ou paternité et d'accueil des enfants.

Plusieurs outils relatifs à la prévention de la santé sont proposés aux collaborateurs :

- Protection sociale : depuis 2011, Nexity a mis en place un socle commun en matière de protection sociale afin de démontrer son engagement en termes d'équité et sa volonté de construire un dispositif de protection sociale favorable à l'ensemble des collaborateurs. Le dispositif est fondé sur des garanties santé et prévoyance de qualité et laisse une place prépondérante à la prévention santé ;
- Téléconsultation médicale : ce dispositif est à destination de l'ensemble des collaborateurs du Groupe ainsi qu'à leurs ayants droits qui bénéficient de la complémentaire santé Vivinter. En 2025, 92 collaborateurs ont bénéficié de ce dispositif ;

- Assistance Vie Quotidienne : ce dispositif a été mis en place afin d'aider les collaborateurs immobilisés ou hospitalisés, du fait d'un accident ou d'une longue maladie, à effectuer les tâches du quotidien qu'ils ne sont plus en mesure de faire. En 2025, 38 collaborateurs ont bénéficié d'une écoute et d'une prise en charge ; et
- Sport et bien-être : voir ci-dessous le paragraphe sur l'application du Groupe sur le sport et le bien-être.

S'agissant des collaborateurs à l'étranger, la synthèse des couvertures sociales dont bénéficient les collaborateurs via le système de protection social propre à chaque pays et le respect de la réglementation en vigueur est présentée dans le tableau ci-dessous. Ces derniers peuvent être complétés via un programme complémentaire, comme c'est le cas pour les collaborateurs en Suisse, dont les garanties sociales sont améliorées concernant le risque maladie et celui lié aux accidents de travail.

Couverture protection sociale	Italie (16 collaborateurs)	Allemagne (12 collaborateurs)	Suisse (3 collaborateurs)
Perte de revenu due à la maladie	✓	✓	✓
Perte de revenu due à un accident du travail et à une incapacité acquise	✓	✓	✓*
Perte de revenu en cas de chômage	✓	✓	✓
Perte de revenu liée au congé parental	✓	x**	x***
Perte de revenu due à la retraite	✓	✓	✓

* Les collaborateurs bénéficient d'un système de protection complémentaire, pour renforcer les garanties du système public.

** Conformément à la législation en vigueur, les collaborateurs peuvent bénéficier d'un congé parental, sans bénéficier toutefois d'une indemnisation.

*** Le droit fédéral local ne prévoit pas à date de congé parental.

Autres actions en faveur de la prévention et de la sécurité des collaborateurs

En complément des risques psychosociaux, Nexity mène régulièrement plusieurs actions relatives à la prévention et à la sécurité des collaborateurs, à travers notamment la prévention des accidents de travail. Le groupe Nexity n'a pas mis en place de système de gestion de la santé et de la sécurité basé sur des normes et directives reconnues, toutefois il est pleinement engagé dans la prévention et la sécurité des collaborateurs. À ce titre, conformément à la législation sociale, les sociétés éligibles disposent d'un Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels, actualisé chaque année. Ce document fait l'objet d'une présentation auprès des représentants du personnel, et d'un suivi régulier. Des actions ciblées, dont des actions de formation (voir paragraphe 3.3.1.3 « Accompagner la formation et la montée en compétence de l'ensemble des collaborateurs du Groupe (S1-1) » du présent chapitre) sont menées pour améliorer les conditions de travail et prévenir les situations à risque.

En outre, une plateforme interne « incident grave » a été déployée au sein du Groupe. Cette dernière permet notamment le recensement d'accidents de travail dits graves. Ces informations sont partagées avec notamment la Direction des risques, la Direction des ressources humaines et la Direction prévention et sécurité pour identification d'éventuels plans d'actions à mettre en œuvre.

Par ailleurs, le PAPRIACT (Programme Annuel de Prévention des Risques Professionnels et d'Amélioration des Conditions de Travail) élaboré par l'ensemble des entités éligibles permet d'identifier les différents risques et mettre en place les éventuelles mesures préventives.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Indicateurs de santé et sécurité	2024	2025
Nombre de décès dans la propre main-d'œuvre en raison d'accidents du travail et de maladies professionnelles	-	0
Nombre de décès résultant d'accidents du travail et de maladies professionnelles d'autres travailleurs travaillant sur les sites de l'entreprise*	-	0
Nombre d'accidents du travail enregistrables pour la propre main-d'œuvre	29	18
Taux d'accidents du travail enregistrables pour la propre main-d'œuvre	3% de taux de fréquence**	2,8%
Nombre de cas de maladies professionnelles enregistrables chez les employés	-	1
Nombre de jours perdus en raison d'accidents du travail et de décès dus à des accidents du travail, des maladies professionnelles et des décès dus à des maladies professionnelles chez les employés	1.696	1.095

* Les sites de travail sont définis comme l'ensemble des établissements administratifs du groupe Nexity

** Nombre d'accidents de travail avec arrêt sur l'exercice x 1000/nb d'heures travaillées théoriques sur l'année

De plus, dans le cadre de sa politique en prévention santé, Nexity a mis en place plusieurs actions tout au long de l'année 2025 sur différents sites du Groupe :

- Des ateliers en présentiel et des webinaires sur le thème des 5 sens et du bien-être au travail lors de la semaine de la qualité de vie et des conditions de travail ;
- Plusieurs challenges sportifs dont le challenge solidaire « Bouge pour la cause » à l'occasion d'octobre rose avec pour double objectif de mobiliser les collaborateurs pour une cause importante et de lutter contre la sédentarité ;

- Des stands tenus par l'infirmière afin de faire de la prévention auprès des collaborateurs pour Octobre rose et Movember ;
- Une action de prévention et dépistage du cancer de la peau par un professionnel de santé ; et
- Une campagne de vaccination contre la grippe.

3.3.1.3 Accompagner la formation et le développement des compétences de l'ensemble des collaborateurs du Groupe (S1-1)

Politique en matière de formation et de développement des compétences (S1-1)

La politique formation de Nexity, définie par la Direction des ressources humaines met le Capital Humain au cœur de la stratégie et vise à développer et valoriser les compétences des collaborateurs. Le développement des compétences en continue des collaborateurs est un facteur significatif de performance durable de l'entreprise. La politique formation s'adresse à tous les collaborateurs du Groupe et repose sur 4 axes :

- Proposer une offre de formation disponible à tous sur différentes thématiques en lien avec les activités et la stratégie de l'entreprise ;
- Former les managers au travers du centre d'entraînement managérial pour créer un environnement durable et responsable intégrant pleinement les enjeux stratégiques de l'entreprise ;
- Permettre aux fonctions opérationnelles d'avoir un contenu de formations sur-mesure et spécifique métier à travers la mise en place d'académies ; et
- Mettre en place des dispositifs dédiés pour développer les compétences et les parcours professionnels.

La politique formation et développement des compétences est définie par la Direction des ressources humaines au travers des orientations de formation qui sont présentées aux CSE lors de réunions avec les partenaires sociaux, mais également aux collaborateurs par des communications ciblées. Ces orientations formation permettent de décliner les actions de formation prioritaires en déclinaison des orientations stratégiques du Groupe.

Nexity, une entreprise « apprenante »

Depuis son lancement en janvier 2020, La Cité est l'entité portant cette ambition de faire de Nexity « l'entreprise des possibles », un lieu où les collaborateurs peuvent grandir et se développer. La Cité s'appuie sur un collectif ouvert d'experts et se concentre sur la mutualisation des expertises et le travail transversal avec toutes les Directions autour des sujets de développement de compétences. La Cité est garante de l'offre de formation des salariés de Nexity.

La Cité s'adresse à tous les collaborateurs de Nexity et propose des formations qui répondent à la fois aux enjeux stratégiques de l'entreprise, aux évolutions métiers, et à la nécessité de développer l'employabilité de ses collaborateurs.

Cibles relatives à la formation (S1-5)

À ce titre, la Direction des ressources humaines a déterminé les principaux objectifs suivants :

- Formations managériales : 60% des managers formés sur 2 ans (2025 et 2026) sur la formation « Manager, Appréhendez le modèle managérial Nexity ». Depuis le lancement 345 managers ont d'ores et déjà été formés, soit 62% de la population concernée ;
- Formations métiers : 80% des collaborateurs occupant un poste de commercial formés sur l'année 2025 dans le cadre de l'Académie Vente. Avec 56 des 59 conseillers commerciaux formés dans le cadre de l'Académie Ventes, ce sont 95% des collaborateurs concernés qui ont été formés, en particulier sur la méthode de ventes Nexity ;
- Déploiement du module de formation en ligne « Découvre le Multiproduit chez Nexity » à tous les collaborateurs ;
- Formations transverses : 70 collaborateurs formés aux gestes de premiers secours en 2025. L'objectif a été dépassé grâce à la mobilisation des équipes : 161 collaborateurs ont participé à cette formation en 2025 ; et
- Accompagnement des plus jeunes : 100 jeunes stagiaires de classe 3ème, principalement issus des QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville) accueillis en 2024/2025. Cet objectif est également atteint puisque 154 jeunes ont été accueillis en 2024/2025.

Plan d'actions pour développer les compétences et les savoir-faire des collaborateurs (S1-4)

Pour atteindre ses objectifs, Nexity a investi 1,7 million d'euros dans la formation pour l'année 2025 (2,4 millions en 2024), développant 17.837 heures de formation pour l'ensemble du Groupe, soit une moyenne de 5,32 heures par collaborateur (30.004 heures de formation en 2024, soit une moyenne de 7,65 heures en 2024). La répartition des heures de formation entre les femmes et les hommes est en adéquation avec la répartition des effectifs, avec respectivement 48% pour les femmes et 52% pour les hommes des heures réalisées (60% et 40% en 2024).

Plus précisément, les parcours et les contenus de formation développés visent l'acquisition d'un socle commun de connaissances, le développement des compétences pour les collaborateurs, managers et cadres dirigeants, et l'appropriation de nouveaux savoir-faire techniques propres au métier occupé par les collaborateurs.

1. Garantir la formation pour tous

Dans un contexte d'adaptation aux nouvelles donnes de marché, La Cité a priorisé ses actions de formation. L'année 2025 a été marquée par les thématiques suivantes :

- L'intelligence artificielle : formation avec la DSIN, Conférence Manager, animation de la plateforme digitale Academ'IA, webinars d'acculturation Académie Technique, acculturation lors de la journée d'intégration ;
- Les Académies Métiers : refonte des parcours de formation et relance du parcours 6C pour la Vente ;
- L'offre catalogue : mise à jour du catalogue d'offre de formations transverses ;

- Refonte d'E-learning : déploiement du Badge IA et du Visa Adaptation au changement climatique, conception du Visa Culture client et du Visa Qualité ; et
- La poursuite du déploiement des formations au modèle managérial Nexity.

Acculturation et montée en compétences sur l'Intelligence Artificielle Générative (IAG)

Lancé en janvier 2024, le programme Academ'IA a permis à l'ensemble des collaborateurs du Groupe de se familiariser avec les enjeux et les usages de l'intelligence artificielle générative. Dès ses premières semaines, la plateforme a suscité un fort intérêt, avec plus de 700 accès uniques enregistrés.

Cette première phase a joué un rôle clé dans la démystification de l'IA, en popularisant les outils internes et en accompagnant les collaborateurs dans la compréhension des risques et des opportunités. Le « passeport IA », validé par plus de 500 collaborateurs, a constitué un jalon structurant dans cette démarche d'acculturation responsable.

En 2025, l'Academ'IA a poursuivi son développement avec des actions ciblées :

- Accompagnement à la rédaction de prompts dont les contenus ont été proposés par La Cité, en format masterclass, animés par des formateurs internes ;
- Simplification et accessibilité à travers la centralisation de l'ensemble des contenus, initiatives et productions sur une page hub unique, en cours de création sur Live. Ce point d'entrée vise à fluidifier l'accès à l'information et à encourager l'appropriation de l'IA Générative ; et
- Mise en place d'un badge IA « Intelligence Artificielle » par La Cité et la DSIN, véritable pierre angulaire de l'accès aux outils d'IA. Ce badge conditionne l'accès aux solutions d'IA générative internes, garantissant ainsi un usage éclairé et sécurisé. En moins de deux mois, plus de 1.100 badges ont été délivrés, témoignant de l'engagement fort des collaborateurs et de la montée en compétences collective.

Sensibilisation aux enjeux environnementaux et sociaux

Cette année, la démarche RSE du Groupe s'est concrétisée par plusieurs actions majeures. La RSE, avec La Cité, a organisé un cycle de conférences pour sensibiliser et mobiliser les collaborateurs autour des enjeux environnementaux et sociétaux. Elle a également défini et déployé, en septembre, un nouveau visa dédié à l'adaptation au changement climatique, renforçant ainsi l'engagement du Groupe face aux défis climatiques.

Plus globalement, le Groupe continue de mettre à disposition de ses collaborateurs l'Académie RSE, véritable levier pour accompagner la stratégie RSE et permettre à chacun de s'engager individuellement et collectivement.

Initiation aux premiers secours

Nexity poursuit son engagement de former le plus grand nombre de collaborateurs aux gestes qui sauvent avec une « Initiation aux premiers secours ».

En 2025, 161 collaborateurs ont suivi cette formation en partenariat avec La Croix Rouge.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Éthique des affaires

Les deux badges E-learning obligatoires « Lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme » et « Prévention de la corruption et le trafic d'influence » ont respectivement été obtenu par 1.069 et 930 collaborateurs en 2025 comme décrit dans le présent chapitre au paragraphe 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) ».

2. Développer les compétences managériales pour accompagner la transformation

Dans le contexte de transformation et de déploiement du New Nexity, les managers sont un maillon essentiel de sa mise en œuvre.

Le centre d'entraînement managérial (CEM) accompagne cette transformation en s'appuyant sur les 3 piliers du modèle managérial Nexity :

- Manager développeur du capital humain : développer les compétences des équipes pour répondre aux enjeux de performance durable tout en garantissant à titre individuel leur expertise et leur employabilité ;
- Manager du changement : porter le changement et les transformations, en mettant en œuvre une culture de l'innovation ; et
- Manager inclusif : créer un climat de coopération et développer la transversalité, permettant ainsi à chacun d'exprimer son potentiel.

Conformément à l'objectif de former 60% de managers à ce modèle managérial à horizon 2026, 345 managers ont d'ores et déjà suivi cette formation, soit 62% de la population cible.

3. Structurer les parcours de formation autour des enjeux métiers

En 2025, les académies métiers du Groupe s'inscrivent dans une dynamique renouvelée pour répondre aux enjeux stratégiques et opérationnels. Leur mission : développer les compétences clés, renforcer l'engagement des collaborateurs et les mobiliser au service de la performance collective.

Deux évolutions structurantes soutiennent cette ambition :

- L'intégration des Académies au sein de La Cité, centre d'expertise en ingénierie pédagogique et développement des compétences métiers ; et
- La nomination de sponsors métiers, garants de la cohérence des parcours avec les priorités stratégiques et opérationnelles.

Depuis près de 10 ans, les cinq académies : Relation Clients, Vente, Développement, Technique et Programme, diffusent une culture d'excellence. En 2025, elles accélèrent leur impact avec des actions concrètes :

- Ouverture de parcours dédiés à de nouvelles populations (ex. intégration du SAV dans l'Académie Relation Clients) ;
- Création de parcours pour renforcer la culture qualité et satisfaction client ;
- Déploiement d'un socle commun de pratiques commerciales via la méthode 6C pour tous les conseillers de vente ;
- Relance de formats courts et inspirants (Matinales Créatives) pour stimuler l'innovation opérationnelle ; et

- Mobilisation des communautés métiers (ex. séminaire des développeurs fonciers) pour renforcer cohésion et alignement stratégique.

Ces initiatives traduisent notre volonté de repenser les dispositifs pour accompagner les transformations, développer les compétences métiers et créer les conditions d'un engagement durable au service de la performance du Groupe.

4. Développement des compétences et parcours professionnels : les dispositifs dédiés

Afin de participer à la transformation du Groupe, Nexity a élaboré une politique RH permettant de donner les moyens à chaque collaborateur de s'engager et de se développer pour bâtir collectivement l'entreprise de demain.

Pour cela, la Direction des ressources humaines met en place des dispositifs engageants et cohérents avec les valeurs du Groupe et dont les objectifs sont de permettre au collaborateur de se projeter au sein de l'entreprise et d'être accompagné dans le développement de ses compétences tout au long de sa carrière chez Nexity.

A ce titre, un objectif de taux de réalisation des Entretiens de Développement de Performance (EDP) de 90% a été fixé pour 2026 :

L'Entretien de Développement de Performance

L'EDP est un rituel annuel clé dans la relation managériale et la vie du collaborateur afin de renforcer son sentiment d'appartenance ainsi que son engagement en conciliant quête de sens et performance. Mené par le manager avec son collaborateur, il permet de dresser le bilan de l'année en évaluant les objectifs de l'année passée, les compétences et la performance. Il permet de se projeter avec son collaborateur en fixant les objectifs annuels à atteindre et en définissant les besoins d'accompagnement liés à son développement professionnel. C'est également l'occasion pour le collaborateur de partager à son manager ses leviers de motivation et d'exprimer un feedback sur son mode de management.

Pour faire de l'entretien annuel un outil de développement et d'engagement au service de la performance, Nexity a pour objectif de maintenir le taux de réalisation des EDP et d'optimiser leur interface de réalisation.

En 2025, les actions mises en œuvre ont permis d'atteindre un taux de réalisation des entretiens de 94% soit 2.293 collaborateurs concernés (contre 97% en 2024). Parmi, les entretiens réalisés, la répartition entre les femmes et les hommes est de 53% de femmes et 47% d'hommes.

L'entretien professionnel RH

Ce dispositif permet de renforcer l'accompagnement des parcours professionnels des collaborateurs et de favoriser leur engagement et leur développement. Mené par les équipes RH, il permet d'échanger avec le collaborateur sur sa carrière, son projet professionnel et d'identifier les plans de développement qui peuvent contribuer à l'atteindre.

En 2025, 336 entretiens ont été menés par les équipes RH (contre 569 en 2024).

La Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) et les référentiels de compétences transverses et managériales

Dans le cadre de l'accord sur la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) signé à l'unanimité, avec les partenaires sociaux fin 2021, actuellement en cours de renégociation, Nexity a renforcé les dispositifs et les pratiques mis en œuvre pour accompagner les parcours professionnels, en tenant compte de l'évolution des métiers. Un observatoire des métiers réunissant les partenaires sociaux, les RH ainsi que des collaborateurs du terrain a été mis en place afin de faire vivre cette démarche et en faire un lieu d'échange, de réflexion et d'analyse prospective des emplois. Dans un contexte d'importantes évolutions internes et externes et en lien avec la démarche de GEPP, Nexity réalise une étude pour identifier les impacts de ces évolutions sur les métiers et les modes de travail, qui a notamment révélé que de nouvelles compétences doivent être développées pour s'adapter collectivement à ces évolutions. Sur la base de ces éléments, Nexity a construit un référentiel composé de sept compétences transverses et trois compétences managériales.

Nexity a également réalisé un travail de refonte des fiches de postes sur ses principaux métiers tenant compte de ces évolutions. Les collaborateurs peuvent retrouver dans un espace dédié, intitulé « La plateforme des métiers », les informations permettant de tout savoir sur les métiers (fiche poste, vidéo métier, podcast) et les dispositifs d'accompagnement de carrière.

Les Comités de détection

Afin de concrétiser sa politique en matière de développement et de fidélisation des talents, chaque année ont lieu des Comités de détection qui succèdent à la campagne des EDP.

Ces comités ont pour objectif de détecter, parmi la population cadre, à la fois les potentiels et les risques pour accompagner de façon ciblée le développement de carrière des collaborateurs.

Les Comités de détection organisés en 2025 ont identifié 356 collaborateurs à fort potentiel, dont 150 femmes cadres (42%) et 206 hommes cadres (58%).

Le programme de développement professionnel pour la fidélisation des potentiels : Next

Le programme Next est sponsorisé par la Direction générale et a été initié en 2015. Il constitue un dispositif de développement professionnel Groupe individualisé, destiné à des collaborateurs identifiés lors des Comités de détection comme ayant un fort potentiel d'évolution au sein du Groupe et un niveau de performance élevé. Le programme Next est un accompagnement complet qui se veut accélérateur de carrière pour ses bénéficiaires. Au-delà de la mise en visibilité dont ils bénéficient, le programme Next leur donne les moyens de passer un cap vers des fonctions à plus forte responsabilité, avec des outils indispensables pour progresser et se développer dans le Groupe.

Autour de ses deux thématiques centrales que sont le management et les nouvelles méthodes collaboratives, le programme Next sert plusieurs objectifs :

- Développer le réseau : en constituant une communauté de managers et d'agents transformateurs pour gagner en transversalité et en agilité, et créer des opportunités business ;
- Développer l'agilité : en appréhendant des pratiques managériales innovantes et des méthodes collaboratives (au profit des équipes internes et des clients); et
- Développer la transversalité : en approfondissant la compréhension de Nexity, cela permet de mieux appréhender le Groupe et les opportunités de progression de carrière tout en encourageant de nouvelles synergies.

Pour la promotion 2025-2026, le programme se compose de 12 collaborateurs (dont 33% de femmes). Depuis sa création, ce sont plus de 200 collaborateurs et collaboratrices à fort potentiel qui ont participé au programme au sein de 9 promotions représentant tous les pôles et métiers de Nexity. À l'issue du programme, la majorité des collaborateurs évolue pour prendre des postes clés dans l'organisation.

Mesures et performances des formations et de la montée en compétences (S1-13)

Répartition du nombre d'heures de formation par genre en 2025

	2024		2025		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Nombre d'heures de formation	12.084	17.920	9.335	8.502	17.837
en %	40%	60%	52%	48%	100%
Nombre de stagiaires formés	3.129	4.699	1.752	2.324	4.076
en %	40%	60%	43%	57%	100%
Nombre de collaborateurs formés	1.415	2.263	825	959	1.784
en %	38%	62%	54%	54%	100%

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Répartition du nombre d'heures de formation par CSP en 2025

	2024		2025		Total	
	Non cadres	Cadres	Non cadres	Cadre		
Nombre d'heures de formation	4.847	25.157	1.472	16.365	17.837	
	en %	16%	84%	8%	92%	100%

Répartition du nombre d'heures de formation par genre et par collaborateur en 2025

	2024		2025		Total	
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes		
Nombre d'heures de formation	12.084	17.920	9.335	8.502	17.837	
	en %	40%	60%	52%	48%	100%
Nombre de collaborateurs	1.761	2.163	1.500	1.854	3.354	
Nombre d'heures par collaborateur	6,86 heures	8,28 heures	6,22 heures	4,59 heures	5,32 heures en moyenne	

3.3.1.4 Favoriser la diversité et l'inclusion pour une entreprise performante (S1-1)

Respect du principe de non-discrimination

En premier lieu, il convient de préciser que Nexity veille au respect du principe de non-discrimination, tant lors du processus de recrutement que durant toute la durée du contrat de travail. Toute décision fondée sur des motivations non professionnelles ou des critères subjectifs prohibés est ainsi proscrite pour des raisons éthiques et pour la bonne gestion du risque d'image en découlant.

Les discriminations que sont l'apparence physique, l'âge, l'état de santé, l'appartenance ou non à une prétendue race, l'appartenance ou non à une nation, le sexe, l'identité de genre, l'orientation sexuelle, la grossesse, le handicap, l'origine, la religion, la domiciliation bancaire, les opinions politiques, les opinions philosophiques, la situation de famille, les caractéristiques génétiques, les mœurs, le patronyme, les activités syndicales, le lieu de résidence, l'appartenance ou non à une ethnie, la perte d'autonomie, la capacité à s'exprimer dans une langue étrangère, la vulnérabilité résultant de sa situation économique sont prohibées.

En 2025, tout comme en 2024, le Groupe n'a pas recensé d'incidents de discrimination, soit de situation où une personne serait traitée de manière injuste ou défavorable en raison de caractéristiques personnelles protégées par la loi. À ce titre, Nexity ne comptabilise ni plaintes, ni amendes, ou pénalités à ce sujet.

Le nombre d'incidents, plaintes et sanctions pécuniaires a été déterminé suite au suivi réalisé par les différentes équipes opérationnelles RH, via les différents canaux identifiés au paragraphe 3.3.1.5 « Dispositifs d'alerte et référents dédiés (S1-3) » du présent chapitre, puis consolidation de ces éléments.

Par ailleurs, le sujet de l'inclusion et de l'égalité des chances est appréhendé comme un enjeu majeur : le Groupe défend la conviction que la performance d'une entreprise passe notamment par la diversité des profils qui y travaillent. C'est pourquoi le Groupe déploie une politique volontariste en faveur de l'inclusion.

Égalité femmes-hommes et emploi inclusif

Convaincu que le capital humain et la diversité des profils sont à la fois sa force et sa première richesse, Nexity déploie depuis plusieurs années une politique d'inclusion volontariste reposant notamment sur deux volets de la diversité :

- L'égalité professionnelle femmes-hommes ; et
- L'emploi des personnes en situation de handicap.

Pour faire de la diversité une réalité concrète au quotidien et assurer un environnement de travail inclusif, le Groupe a mis en place un Plan d'actions pour chaque volet afin d'y intégrer des objectifs quantifiables et des mesures concrètes permettant ainsi de suivre et d'évaluer les progrès réalisés dans chaque domaine.

Plus globalement, l'engagement du Groupe en faveur de l'emploi des seniors fera l'objet d'une négociation spécifique courant 2026.

Politique d'égalité professionnelle femmes-hommes (S1-1)

Afin de garantir une égalité de traitement entre les femmes et les hommes, Nexity déploie depuis 2018 une politique d'égalité professionnelle sur l'ensemble du Groupe qui recouvre les aspects suivants :

- Féminiser ses instances dirigeantes et filières métiers traditionnellement occupées par des hommes ;
- Maintenir l'équité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents ;
- Veiller à la conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle ; et
- Communiquer et sensibiliser aux enjeux de l'égalité professionnelle femmes-hommes.

Cette politique a été élaborée par la Direction des ressources humaines sous l'impulsion de la Présidente-Directrice générale et en co-construction avec la Direction générale afin de faire porter le sujet au plus haut niveau de l'entreprise. Les engagements pris sont suivis annuellement dans le cadre d'un Comité RSE, se réunissant deux fois par an et composé de quatre administrateurs et de membres des Directions juridique, ressources humaines et RSE. Un réseau interne dédié à l'égalité, composé de plus de 80 collaborateurs engagés issus de tous les métiers, participe également au bon suivi de la politique d'égalité professionnelle et contribue quotidiennement à sa mise en œuvre. Ce réseau s'est à nouveau réuni en 2025 après une année blanche en 2024 au regard du contexte spécifique.

Dans un objectif d'amélioration continue, ce Plan d'actions est redéfini tous les 3 ans et soumis à l'approbation du Conseil d'administration.

Cibles relatives à l'égalité professionnelle femmes-hommes (S1-5)

Afin d'assurer une démarche de transparence, de responsabilisation et d'accélération dans la féminisation de ses instances dirigeantes, Nexity s'est fixée des cibles chiffrées concrètes au sein de sa politique d'égalité professionnelle. Le Plan d'actions égalité 2024-2026 prévoit les objectifs suivants :

- Atteindre 40% de femmes au sein du Club 1797 d'ici 2026 ; et
- Atteindre 50% de femmes parmi les potentiels identifiés chaque année.

Ces objectifs, établis par la Direction des ressources humaines, sont suivis annuellement par le Comité RSE et réévalués tous les trois ans pour analyse des résultats obtenus et redéfinition des ambitions.

Par ailleurs, ces objectifs sont également intégrés au sein d'accords collectifs et de plans d'action dédiés selon les entités éligibles. Leur suivi est assuré annuellement dans le cadre d'une présentation auprès des représentants du personnel, tels que le Comité Social et Economique (CSE) et la Commission Egalité Professionnelle.

Plan d'actions lié à l'égalité professionnelle femmes-hommes (S1-4)

Afin d'accélérer l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la Direction de la diversité, composée de deux personnes dédiées, travaille en étroite collaboration avec divers acteurs internes, tels que les référents harcèlement

et discrimination, le réseau interne dédié à l'égalité, les équipes RH et les représentants du personnel. Elle collabore également avec des prestataires externes, incluant des organismes de formation et des experts sur des thématiques spécifiques en matière d'égalité femmes-hommes.

Le Plan d'actions égalité 2024-2026 du Groupe s'appuie sur les objectifs chiffrés susmentionnés et des mesures concrètes telles que :

1. Féminiser les instances dirigeantes et les filières métiers traditionnellement occupées par des hommes

- Pour garantir une évolution de carrière à la hauteur des compétences des collaboratrices du Groupe, Nexity a élaboré un programme de mentorat féminin : chaque année, des dirigeants se portent volontaires pour accompagner une collaboratrice identifiée à potentiel évolutif afin de lui offrir sa hauteur de vue et pouvoir participer à son développement professionnel et personnel. Ce dispositif s'appuie également sur un partenariat avec deux prestataires reconnus pour leur expertise en leadership féminin et certifiés Qualiopi, permettant ainsi la dispense de coaching et de formations spécifiques aux mentorées. Afin d'inscrire ce dispositif dans une démarche d'amélioration continue, répondant spécifiquement aux besoins identifiés par les parties prenantes, le contenu du programme est révisé et repensé à l'issue de chaque promotion, en tenant compte des retours d'expérience partagés par les mentorées et les mentors. La promotion 2025-2026 est composée de 10 collaboratrices issues de divers métiers et régions ;
- Dans un souci d'encourager la présence de femmes dans les recrutements de dirigeants, une clause est intégrée dans les contrats conclus avec les cabinets de recrutement afin notamment que la sélection de candidats masculins présentés soit proportionnelle aux candidatures féminines reçues et cohérentes avec la part de femmes diplômées dans le secteur d'activité concerné ; et
- Une campagne de sensibilisation à travers une série de vidéos « Les femmes sur le terrain » a été lancée en 2019, en collaboration avec la Direction de la communication, pour promouvoir les filières métiers traditionnellement occupées par des hommes. L'objectif étant de mettre en avant des collaboratrices « rôles modèles » sur des postes à responsabilité ou traditionnellement occupés par des hommes pour déconstruire l'approche des métiers par le genre. Afin de rendre accessibles et attractifs ces métiers, des actions de sensibilisation auprès d'étudiants sont également régulièrement organisées via des interventions ou des forums afin de déconstruire l'approche des métiers par le genre. L'ensemble de ces initiatives sont menées en lien avec la Direction du développement des ressources humaines et de l'engagement. Au sein du Groupe en 2025, les femmes représentent 22% des effectifs de la DSIN (28% en 2024) et occupent 35% des métiers dits techniques (33% en 2024).

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

2. Maintenir l'équité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents

- Index Egalité Professionnelle (voir paragraphe 3.3.1.2 « Politiques générales sur le personnel de l'entreprise » du présent chapitre) ; et
- En 2025, un critère d'attribution lié à l'égalité a été intégré dans les plans individuels d'actions gratuites des dirigeants : atteinte du taux de 40% de femmes au sein du Club 1797 et absence d'écart de rémunération entre les femmes et les hommes excédant 5%, à profil, poste et situation équivalents.

3. Veiller à la conciliation entre vie personnelle et vie professionnelle

- Les actions mises en place dans le cadre de la conciliation entre vie privée et vie professionnelle sont présentées au paragraphe 3.3.1.2 « Politiques en matière de personnel de l'entreprise (SI-1) » dans la partie « Offrir des conditions de rémunération attractives à l'ensemble du personnel » du présent chapitre.

4. Communiquer et sensibiliser aux enjeux de l'égalité professionnelle femmes hommes

- Une charte d'engagements concrets, intitulée « Ensemble pour l'inclusion », a été bâtie à partir des résultats obtenus. Cette dernière a été signée par la Direction générale et approuvée par tous les managers de Nexity. Elle est soumise à l'approbation de l'ensemble des collaborateurs et a été intégrée dans le contrat de travail des nouveaux arrivants ;
- Depuis 2018, un réseau interne d'échanges et de travail, le « Réso », est dédié aux enjeux d'égalité professionnelle au sein du Groupe. Composée de plus de 80 membres issus de tous les métiers et se réunissant à raison, cette communauté contribue à l'émergence d'actions concrètes et innovantes et permet le partage d'expériences et de bonnes pratiques. Ce réseau, en tant qu'espace d'ouverture et de découverte, établit un partenariat avec un prestataire différent à chaque réunion, permettant ainsi l'intervention de femmes et d'hommes inspirants. Ainsi en 2025, les membres du réseau ont rencontré Madame Bérandère Couillard, Présidente du Haut Conseil à l'Égalité et ancienne Ministre déléguée chargée de l'Égalité femmes-hommes, pour un éclairage sur un enjeu sociétal majeur « Sexisme en France : décryptage et leviers d'action » ;
- Nexity a adhéré le 25 janvier 2023 à l'initiative #StOpE, un collectif visant à lutter contre le sexisme ordinaire en entreprise. En 2025, des outils de prévention et de sensibilisation au sexisme et au harcèlement sexuel ont été partagés à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. La nouvelle procédure de signalement redéfinit le rôle des Référents Harcèlement et Discrimination et leur périmètre d'actions qui sont désignés dans chaque UES (Employeur et CSE). Une formation a été déployée pour les Référents Harcèlement et Discrimination du Groupe. L'année 2026 marquera le lancement d'une formation pour les managers et collaborateurs du Groupe ;

- Afin d'analyser les actions et de mesurer l'impact de sa politique diversité, Nexity a décidé de participer à l'Observatoire de l'Inclusion (ODI). Réalisée tous les deux ans en partenariat avec l'AFMD et Alternego, cette enquête vise à évaluer les initiatives mises en œuvre et à recueillir la perception des collaborateurs sur les pratiques inclusives. Cet outil de sondage a été déployé pour la première fois en juin 2025 avec plus de 740 répondants au sein du Groupe. La restitution des résultats à la Direction interviendra courant 2026 et contribuera à définir les objectifs et actions à intégrer dans le nouveau Plan d'actions égalité 2027-2029, ainsi que dans l'accord handicap dans le cadre de son renouvellement ;
- Enfin, pour assurer une veille permettant de cibler les bonnes pratiques, Nexity est adhérente à l'AFMD (Association Française des Managers de la Diversité), à l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'immobilier, au Club Landoy (qui agit en faveur de l'emploi des seniors) et participe aux différents événements organisés (conférences, ateliers de travail, programme de parrainage, etc.) ; et
- Plus largement, une campagne de communication dédiée à l'inclusion et intégrant notamment un volet égalité femmes-hommes, à destination des collaborateurs, s'est poursuivie en 2025. Cette action s'est concrétisée par des communications régulières sur le site intranet du Groupe et par une newsletter dédiée aux ambassadeurs diversité.

En matière d'inclusion, Nexity adopte au quotidien une démarche proactive et de progrès continu en définissant chaque année de nouvelles priorités et actions en lien avec la Direction des ressources humaines et son « Réso » égalité. L'objectif est ainsi de maintenir les initiatives existantes au sein de son Plan d'actions triennal tout en restant force de proposition et en poursuivant ses efforts en matière d'égalité.

L'ensemble des actions et initiatives déployées au sein de la politique d'égalité professionnelle du Groupe fait l'objet d'un suivi rigoureux à travers la contribution du réseau interne à la mise en œuvre des mesures et actions portées. Les résultats et impacts de ces actions sont ensuite présentés aux membres du réseau, et font l'objet de préconisations et de pistes de réflexion pour les actions à venir, assurant ainsi une amélioration constante et une adaptation aux besoins évolutifs du Groupe.

Mesures et performances de la politique d'égalité professionnelle femmes-hommes

En 2025, les actions mises en œuvre ont permis d'atteindre les résultats suivants :

Objectifs	Échéance	Répartition en nombre en 2024		Répartition en pourcentage en 2024		Répartition en nombre en 2025		Répartition en pourcentage en 2025	
		Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes
Atteindre 40% de femmes au sein du Club 1797*	2026	33	49	40,24%	56,76%	42	57	42,42%	57,58%
Atteindre la parité parmi les potentiels identifiés	2026	179	239	42,82%	57,18%	150	206	42,13%	57,87%

* Le Club 1797 est la référence des instances dirigeantes chez Nexity. Ce dernier regroupe les postes à plus fortes responsabilités au sein du Groupe appartenant à la Direction générale et aux Directions fonctionnelles et opérationnelles

Plus largement, le Groupe assure un suivi annuel d'indicateurs clés afin de mesurer ses progrès et résultats en matière d'égalité femmes-hommes :

Indicateurs	Résultats 2024	Résultats 2025
Pourcentage total de femmes cadres	47,20%	47,7%
Pourcentage de femmes cadres intermédiaires	47,42%	43%
Pourcentage de femmes parmi les non cadres	73%*	71,8%
Pourcentage de femmes promues au sein du Groupe	53%	47%
Taux de rétention des femmes après un congé maternité	64%	84%

* À titre d'information, les non cadres représentent 31% de l'effectif

Politique en matière de l'emploi des personnes en situation de handicap (SI-1)

Il convient de préciser que le groupe Nexity entend par « personne en situation de handicap », toute personne titulaire d'une Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH) délivrée par la CDAPH (Commission des droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées) ainsi que les bénéficiaires définis à l'article L5212-13 du code du travail.

La population de « personnes en situation de handicap » chez Nexity est principalement représentée par des collaborateurs bénéficiaires d'une RQTH. On retrouve également quelques titulaires d'une invalidité et, minoritairement, des salariés ayant une Incapacité de travail Permanente Partielle (IPP) supérieure ou égale à 10%.

Chaque bénéficiaire est enregistré dans le système de paie afin d'assurer la remontée des informations dans la Déclaration Sociale Nominative (DSN) mensuelle, l'employeur étant tenu de produire chaque année ses déclaratifs dans le cadre de la Déclaration Obligatoire d'Emploi des Travailleurs Handicapés (DOETH).

Les données collectées concernent l'ensemble des structures implantées en France. L'ensemble des titres, dont l'employeur à connaissance, est collecté de la manière suivante :

- Remise spontanée du titre à l'employeur ;
- Dossier monté avec la Mission Handicap et titre remis à l'acceptation du dossier par la MDPH ; et
- Titre remis suite au recrutement du collaborateur.

Dans l'objectif d'encourager le recrutement de personnes en situation de handicap et garantir leur insertion professionnelle durable, le Groupe a mis en place une politique handicap au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs qui couvre les enjeux suivants :

- Encourager le recrutement des travailleurs handicapés ;
- Favoriser l'intégration des collaborateurs en situation de handicap au sein de l'entreprise ;
- Proposer un accompagnement dédié au maintien dans l'emploi des collaborateurs ; et
- Former et sensibiliser tous les managers et collaborateurs aux enjeux du handicap.

Cette politique a été élaborée par la Direction des ressources humaines en co-construction avec les partenaires sociaux au regard de l'état des lieux établi sur les exercices 2019-2020-2021. Elle fait l'objet du premier accord Groupe signé en 2022, pour une durée de 3 ans et validé par la Direction du travail. Le renouvellement de cet accord sera négocié en 2026. La mise en application est pilotée par la Mission Handicap du Groupe.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Les engagements pris sont suivis annuellement à travers un bilan quantitatif et qualitatif, restitué à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DRIEETS) et aux partenaires sociaux lors d'une commission de suivi. Un Comité inclusion, composé de référents RH et de relais de proximité, se réunit également chaque année pour assurer la bonne mise en œuvre de cette politique.

Cible relative à l'emploi des personnes en situation de handicap (S1-5)

Afin d'assurer une politique d'emploi dynamique en faveur des personnes en situation de handicap, Nexity s'est fixé un objectif concret et mesurable dans le temps :

- Maintenir le taux d'emploi atteint en 2024, à savoir 3,1% de travailleurs handicapés.

Par ailleurs, de nouveaux objectifs de recrutement et de perspective de taux d'emploi seront redéfinis dans le cadre du renouvellement de l'accord en 2026, sous réserve de l'obtention de l'agrément par la DRIEETS.

Plan d'actions en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap (S1-4)

Afin d'encourager la politique en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap, la Mission Handicap, composée de deux personnes dédiées, travaille en étroite collaboration avec divers acteurs internes, tels que le Comité inclusion composé de référents RH et de collaborateurs volontaires, les équipes RH et les représentants du personnel. Elle collabore également avec des prestataires externes, incluant des organismes de formation, et institutions gouvernementales en charge des services régionaux et interdépartementaux.

Le Plan d'actions handicap du Groupe s'appuie sur les objectifs chiffrés susmentionnés et des mesures concrètes telles que :

1. Encourager le recrutement des travailleurs handicapés

- Afin de garantir une mobilisation interne dans le recrutement de personnes en situation de handicap et accompagner les équipes de la Direction des ressources humaines, un référent dédié au sein du cabinet de recrutement interne Cap Recrutement a été nommé ;
- Depuis 2022, Nexity déploie différents partenariats avec notamment Aktisea, cabinet de recrutement spécialisé, et participe à des forums et job dating dédiés. Par ailleurs, afin d'optimiser la visibilité de ses offres d'emploi, le Groupe veille à les diffuser auprès des réseaux spécialisés comme l'Agefiph, ainsi que sur d'autres sites d'emploi spécialisés. Enfin, l'ensemble des offres d'emploi du Groupe font l'objet d'une mention spécifique relative à l'accueil de personnes en situation de handicap ; et
- Pour faciliter la procédure de recrutement, un accompagnement est mis en place afin d'offrir aux candidats les meilleures conditions possibles lors de leur entretien d'embauche. À cet effet, toutes les équipes RH ont été formées au recrutement de travailleurs handicapés. Le processus de recrutement peut également être adapté selon les besoins des candidats bénéficiaires et en lien avec la Mission Handicap.

2. Favoriser l'intégration des collaborateurs en situation de handicap au sein de l'entreprise

- Dans le cadre du processus d'embauche, les nouveaux arrivants, bénéficiaires ou non, reçoivent un ensemble d'informations relatif à la politique inclusion du Groupe intégrant : la charte « Ensemble pour l'Inclusion », la plaquette handicap du Groupe recensant les interlocuteurs dédiés et les aides existantes ainsi qu'un accès à la formation « VISA Inclusion » ; et
- Selon la situation, un processus spécifique d'accueil du nouveau collaborateur est proposé afin de créer un environnement favorable à son intégration. Le collaborateur peut notamment solliciter un membre du Comité inclusion afin d'être conseillé et accompagné durant ses premiers jours.

3. Proposer un accompagnement dédié au maintien dans l'emploi des collaborateurs

- Afin d'accompagner au mieux les collaborateurs sur tous les sujets liés au handicap, la Mission Handicap prend en charge les missions suivantes :
 - s'occuper de l'intégration et de l'accompagnement des collaborateurs en situation de handicap,
 - les maintenir dans leur emploi en sollicitant les acteurs spécialisés et en leur proposant des solutions de compensation,
 - les orienter et assurer un rôle de facilitateur dans leurs démarches, et
 - les écouter et garantir la confidentialité des échanges.
- Par ailleurs, un Comité inclusion, dont les membres sont des collaborateurs du Groupe situés sur tout le territoire, a été créé en 2021 afin de permettre à tous les salariés, quels que soient leur région et leur pôle, de bénéficier d'interlocuteurs de proximité afin d'avoir un accès facilité aux dispositifs de la politique handicap. Les membres de ce Comité ont pour rôle :
 - d'accompagner l'intégration des collaborateurs en situation de handicap,
 - de partager les informations utiles,
 - de participer au déploiement en région des actions de sensibilisation,
 - de les orienter vers la Mission Handicap, et
 - de les écouter et garantir la confidentialité des échanges.

Afin de répondre au mieux à la nouvelle organisation du Groupe (découpage régional), de nouveaux ambassadeurs ont rejoint le Comité permettant ainsi aux collaborateurs de bénéficier d'un référent de proximité quelle que soit leur situation géographique.

- Nexity propose différents dispositifs d'accompagnement aux collaborateurs en situation de handicap :
 - 3 jours d'absence autorisée et rémunérée pour réaliser des examens médicaux ou effectuer les démarches administratives en lien avec la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé,
 - des CESUs d'une valeur de 750 euros pour les collaborateurs en situation de handicap ou leur ayant droit,
 - l'octroi d'une journée de télétravail supplémentaire, et
 - le versement d'une allocation de 1.200 euros pour toute nouvelle reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé. En 2025, 18 collaborateurs ont pu bénéficier de l'allocation financière mise en place par Nexity depuis le 1^{er} janvier 2020.
- À la suite de la signature de l'accord, des mesures spécifiques dédiées aux collaborateurs ayant un enfant en situation de handicap sont venues compléter ces dispositifs :
 - octroi de 3 jours d'absence autorisée et rémunérée permettant d'accompagner son enfant en situation de handicap aux rendez-vous médicaux, et
 - possibilité de bénéficier d'une journée de télétravail supplémentaire.

Bien que l'accord en faveur des personnes en situation de handicap ait pris fin au 31 décembre 2024, Nexity a fait le choix de maintenir l'ensemble de ces dispositifs en 2025 ; le renouvellement de l'accord est prévu pour 2026.

4. Former et sensibiliser tous les managers et collaborateurs aux enjeux du handicap

Dès la signature de son premier accord handicap en 2022, le Groupe a mis en place des formations dédiées au corps accueillant. Ainsi, les membres du Comité inclusion, les chargés de recrutement et les équipes paie ont été formés afin de renforcer leurs connaissances sur le handicap et les accompagner selon leurs spécificités métier.

Depuis 2023, le Groupe déploie des sessions de formation à destination des managers intitulées « Management et handicap : déjouons les stéréotypes ». Cette formation, utilisant la réalité virtuelle pour une expérience immersive, a pour objectif de sensibiliser les managers afin de challenger leurs stéréotypes et biais inconscients, récolter des conseils pratiques sur la posture managériale à adopter et connaître les ressources et interlocuteurs dédiés au sein du Groupe. Depuis 2024, 82 managers ont été formés et de nouvelles sessions pourront être organisées sur 2026 afin de continuer à former les managers.

Enfin, une formation, intitulée « VISA Inclusion », destinée à l'ensemble des collaborateurs, a été déployée en septembre 2022 dans la continuité de la formation RSE, l'objectif étant de leur permettre de connaître les bonnes pratiques pour lutter contre les stéréotypes et adopter une posture inclusive au travail. Depuis son lancement, 590 collaborateurs ont été formés sur le périmètre actuel dont 55 en 2025.

En 2025, à l'occasion de la journée nationale de l'audition, une nouvelle campagne de prévention auditive s'est déroulée sur certains sites du Groupe afin de faciliter le quotidien des collaborateurs dans leurs démarches santé grâce à un dépistage auditif et de rappeler les mesures d'accompagnement possibles au sein du Groupe. Au total, 116 collaborateurs ont pu bénéficier d'un dépistage auditif. L'accès à un service patient est également mis à la disposition de l'ensemble des collaborateurs afin de leur faire bénéficier d'un accompagnement personnalisé aux côtés d'experts en audition grâce à un numéro dédié.

Dans le cadre de la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées, un jeu digital intitulé « le bureau des séries » a été diffusé durant 2 semaines en distanciel, afin de sensibiliser de manière ludique, à travers des séries télévisées populaires, l'ensemble des salariés du Groupe.

Par ailleurs, lors de la 1^{ère} semaine de décembre, à l'occasion de la journée internationale du handicap, un calendrier digital interactif sur la thématique des maladies invalidantes a également permis aux collaborateurs de découvrir chaque jour une pathologie et les bonnes pratiques à adopter.

Pour clore la semaine, un café débat, en distanciel, a également été organisé avec un patient expert. L'objectif étant d'ouvrir le dialogue avec les collaborateurs, d'échanger dans un cadre bienveillant et de découvrir des outils concrets. Pour les salariés qui le souhaitent, des séances privées et individuelles ont également été prévues.

Enfin, le Comité inclusion participe au quotidien au déploiement de la politique handicap, en diffusant en local l'ensemble des communications, en organisant des événements sur site, en répondant aux interrogations des collaborateurs et en les orientant vers la Mission Handicap.

Enfin, conformément à l'accord signé, Nexity s'est engagé à favoriser la sous-traitance avec les structures du secteur du Travail Protégé et Adapté. À ce titre, des partenariats ont notamment été conclus avec :

- Le cabinet Aktisea : recrutement de personnes en situation de handicap ;
- Le réseau Elise : collecte et recyclage des déchets ;
- L'entreprise adaptée les ateliers de l'Houstal : fournitures de bureau et goodies publicitaires ;
- L'entreprise adaptée Cap Sud Valorisation : collecte des déchets papier ;
- L'entreprise adaptée ATF Gaia : revalorisation du matériel informatique ; et
- L'entreprise adaptée SASU SIFU Groupe Ile de France : livraison de paniers de fruits.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Mesures et performances de la politique en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap

En 2025, les actions mises en œuvre ont permis d'atteindre les résultats suivants :

Objectifs	Échéance	2022	2023	2024	Résultat en fin d'accord
Atteindre 3,1% de collaborateurs en situation de handicap d'ici 2024	2024	2,9%	3,3%	3,5%*	3,5%
Recruter 103 personnes en situation de handicap en 2024	2024	37	37	4	78

* Le taux d'emploi n'est connu qu'en année N+1 lors du paiement des contributions OETH

Afin de répondre aux obligations légales et aux engagements pris dans l'accord, un bilan triennal a été établi, présenté aux partenaires sociaux et transmis à la DRIEETS via la plateforme dédiée du Ministère du Travail et des Solidarités « AGAPE'TH ».

Ce bilan reprend, de manière détaillée, les éléments quantitatifs et qualitatifs des 3 années couvertes par l'accord ainsi que le résultat des objectifs fixés en matière de taux d'emploi et de recrutement.

Ainsi, l'objectif de taux d'emploi a été dépassé puisque Nexity a atteint fin 2024 un taux de 3,5 %.

Quant au nombre de recrutements, la cible n'a pas été atteinte car il s'élève au nombre de 78. Ce chiffre s'explique notamment par le contexte économique peu favorable compte tenu, en 2024, de la mise en place du PSE, de la cession de plusieurs sociétés et du gel des recrutements. À titre d'information, durant les années 2022 et 2023, le Groupe a pu atteindre les objectifs fixés en matière de recrutement de personnes en situation de handicap.

Enfin, concernant le budget, la répartition des dépenses a été respectée : 25% dédiés au pilotage et à la sensibilisation et 75 % dédiés aux autres actions.

Le bilan triennal de Nexity a fait l'objet d'une validation sur la plateforme AGAPE'TH et aucun reliquat n'est à verser à l'URSSAF.

Au 31 décembre 2025, le Groupe emploie 111 collaborateurs en situation de handicap.

Collaborateurs en situation de handicap situation au 31/12/2025

Sexe	Nombre	Pourcentage
Femmes	76	4,1%
Hommes	35	2,4%

* Par rapport à l'effectif global de la même catégorie

Collaborateurs en situation de handicap situation au 31/12/2024

Sexe	Nombre	Pourcentage
Femmes	79	3,7%
Hommes	40	2,3%

* Par rapport à l'effectif global de la même catégorie

En 2025, 23 collaborateurs ont bénéficié d'un accompagnement spécifique par la Mission Handicap dans le cadre de la constitution de leur dossier de Reconnaissance de Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH) ou d'un aménagement de poste pris intégralement en charge par le Groupe.

3.3.1.5 Dialogue social et instances représentatives (S1-2)

La Direction des ressources humaines œuvre au quotidien à la mise en œuvre d'un dialogue social de qualité. à travers l'écoute, les échanges et le partage de l'information entre les représentants des différents métiers.

Ces engagements se matérialisent par la mise en place d'instances d'échanges privilégiées à différents niveaux.

Instances de représentation du personnel

Chaque entité du Groupe dispose, selon ses effectifs, d'un Comité Social et Économique (CSE) et de délégués syndicaux. Les attributions de chacune de ces instances sont clairement définies et leurs membres sont régulièrement consultés et informés sur la mise en œuvre de projets concernant la situation des salariés dans l'entreprise.

À la date du 31 décembre 2025, Nexity compte au total 56 représentants du personnel (titulaires et suppléants) répartis au sein de 6 instances (CSE) présentes dans les sociétés dont l'effectif le justifie en application des dispositions légales et 11 délégués syndicaux.

L'information et l'expression collective des collaborateurs des sociétés s'effectuent notamment au sein des CSE qui se réunissent mensuellement. Le groupe Nexity compte 6 CSE (UES⁽¹⁾ Nexity Promotion Construction, UES Invest, Angelotti Aménagement, Angelotti Promotion, Holding LPA et Costame).

Le montant des subventions au titre des œuvres sociales versées par Nexity aux différents CSE du Groupe durant l'année 2025 s'élève à 1,2 million d'euros. Le budget de fonctionnement des différents CSE s'élève à 0,4 million d'euros.

3 organisations syndicales représentatives sont présentes au sein de Nexity :

- Une Commission Santé Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) a été constituée au sein de 2 CSE (UES Nexity Promotion Construction et UES Invest) afin d'échanger trimestriellement sur ces thématiques ;

Sur certaines entités (UES Nexity Promotion Construction), des représentants de proximité ont également été nommés. Ils se réunissent trimestriellement et leurs échanges avec la hiérarchie de proximité permettent une prise en compte des problématiques des collaborateurs ;

- Au sein, de l'UES Nexity Promotion Construction, des commissions peuvent être planifiées telles que la commission économique, ou encore celles relatives à la formation, diversité et égalité professionnelle ; et
- Au sein de l'UES Invest, des référents spécifiques à certains sujets (logement, égalité professionnelle et formation) peuvent être également nommés, le but étant d'avoir des remontées spécifiques sur ces sujets avant les CSE.

Au niveau du Groupe, un Comité de Groupe a été mis en place par accord collectif le 21 novembre 2008 et a fait l'objet d'un renouvellement de ses membres en juillet 2025. Il s'agit d'une structure d'information et de dialogue destinée à assurer l'échange d'informations entre la Direction du Groupe et les représentants des salariés. À ce titre, le Comité de Groupe reçoit des informations sur l'activité, la situation financière, l'évolution de l'emploi et les perspectives.

Conscient de l'importance de l'intégration de l'ensemble des structures de Nexity, il a été décidé, en avril 2016, d'élargir l'accès à cette instance en mettant en place des sièges d'observateurs pour les sociétés disposant d'un Comité

d'entreprise, mais ne comptant pas de membres au sein du Comité de Groupe. La Direction et le Comité de Groupe se rencontrent à minima trois fois par an. Lors du dernier renouvellement en juillet 2025, il a été décidé en accord avec les partenaires sociaux que chaque organisation syndicale puisse désigner un représentant syndical pour participer aux réunions du Comité de Groupe.

Ces instances sont placées sous la responsabilité opérationnelle de la Direction des ressources humaines qui veille à l'engagement des processus de concertation en s'assurant de leur conformité aux exigences légales.

Socle social commun

À travers le dialogue social, les représentants des salariés et la Direction ont bâti, au niveau du Groupe, un « socle social » commun à l'ensemble des collaborateurs afin de consolider l'engagement de Nexity en matière d'équité, de solidarité et de valorisation de la performance collective. Il est composé à ce jour :

- Des garanties de protection sociale ;
- Des dispositifs d'épargne salariale (PEG - Plan d'Épargne Groupe, PERCOLG - Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe) ;
- De l'institution d'une instance représentative, le Comité de Groupe ;
- De la démarche relative à la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) ; et
- D'un accord en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap, dont le renouvellement, après une année blanche en 2025 liée au contexte, est prévu en 2026.

Ainsi, l'ensemble des collaborateurs du Groupe en France, sont couverts par des accords collectifs de travail, via les différents accords constituant le socle social commun du Groupe, à l'exception des collaborateurs du Groupe Angelotti.

Ainsi, au 31 décembre 2025, plus 96% des collaborateurs du Groupe exerçant leurs missions, sur le territoire français sont couverts par des accords collectifs. En effet, les collaborateurs des sociétés du Groupe Angelotti bénéficieront des accords du groupe Nexity conformément à leurs modalités d'application, suite à leur intégration définitive au sein du Groupe. Au sein des sociétés pré-citées, les dispositifs sociaux sont mis en place par Décision Unilatérale de l'Employeur (DUE).

Par ailleurs, l'ensemble des collaborateurs est couvert par un représentant du personnel, par le biais du comité Groupe et membres du CSE (voir paragraphe 3.3.1.2 « Politiques en matière du personnel de l'entreprise (S1-1) » du présent chapitre).

1) Unité Economique et Sociale

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Le dialogue social a également permis de mettre en place en parallèle des accords collectifs au niveau des UES :

- Instances représentatives du personnel ;
- Temps de travail ;
- Pouvoir d'achat - Négociations sur les salaires (NAO) ;
- Épargne salariale - Intéressement et Participation ;
- Reconnaissance d'une UES ;
- Qualité de vie et des conditions de travail au travail / égalité professionnelle ; et
- Rupture conventionnelle collective.
- Le suivi des accords est assuré, le cas échéant, par des commissions dédiées⁽¹⁾.

L'inclusion sociale au coeur du dialogue social

Nexity est un acteur engagé en matière de diversité et d'inclusion et accorde une attention particulière aux populations les plus vulnérables.

À titre d'illustration, au sein de la politique handicap, Nexity a souhaité renforcer son engagement en signant son premier accord Groupe 2022-2024 visant à augmenter le recrutement de personnes en situation de handicap et à

favoriser le maintien dans l'emploi des collaborateurs concernés. Une commission spécifique nommée « Comité de pilotage » composée des signataires, de la mission handicap et des membres du Comité inclusion assure le suivi de cet accord. À la clôture annuelle de chaque exercice, un bilan du présent accord est effectué et transmis au Comité Groupe et également présenté en CSE. Le renouvellement de cet accord sera négocié début 2026.

Par ailleurs, des accords ou plans d'action relatifs à l'égalité professionnelle sont mis en place, au sein des entités éligibles afin de définir des objectifs et des mesures en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes.

Une attention particulière est également accordée aux seniors dans le cadre de l'accord Groupe sur la gestion des emplois et des parcours professionnels, afin de garantir leur maintien dans l'emploi et un accompagnement dédié vers la retraite. Un accord spécifique portant sur l'emploi des seniors sera négocié en 2026.

Enfin, des réseaux spécifiques ont été mis en place dans le cadre de la politique diversité du Groupe et sont détaillés au paragraphe 3.3.1.4 « Favoriser la diversité et l'inclusion pour une entreprise performante (S1-1) ».

Chaque année, un bilan est effectué sur le suivi des actions de cette politique lors du Comité de Groupe.

3.3.1.6 Dispositifs d'alerte et référents dédiés (S1-3)

En dépit des politiques renforcées déployées par la Direction des ressources humaines en matière d'inclusion et de diversité, dans certaines situations, les collaborateurs peuvent ressentir la nécessité d'exprimer leurs préoccupations ou leurs besoins en la matière :

- Les collaborateurs peuvent saisir leurs représentants du personnel qui ont notamment pour rôle de faire remonter les préoccupations et incidents à la Direction des ressources humaines. Les accords signés en 2025 témoignent de la qualité du dialogue social dans le Groupe. Ces accords sont intégrés au paragraphe 3.3.1.2 « Politiques en matière du personnel de l'entreprise » du présent chapitre ;
- En cas de perception de violation des droits humains, le collaborateur peut saisir le déontologue par le biais de la procédure d'alerte. La procédure d'alerte est détaillée au paragraphe 3.4.1 « Bonne conduite des affaires (ESRS G1) » du présent chapitre ; et
- Lorsqu'une situation relève de risques psychosociaux (RPS) ou des conditions de travail, un collaborateur peut solliciter son responsable RH et initier une procédure de signalement menée par la Direction des ressources humaines. La procédure est présentée au sein du paragraphe 3.3.1.2 « Politiques en matière du personnel de l'entreprise ».

Par ailleurs des référents spécifiques ont été désignés au sein du Groupe :

- Sur le volet égalité professionnelle : des référents harcèlement et discrimination, membres de la Direction des ressources humaines et du CSE ; et
- Sur le volet handicap : des référents handicap, membres de la Direction des ressources humaines ou volontaires, et interlocuteurs de la Mission Handicap du Groupe.

Les informations sur les canaux de recours sont disponibles via le réseau social interne du Groupe et des entités.

Au sein du Groupe, les enquêtes relatives aux conditions de travail et aux risques psychosociaux sont menées et suivies par chaque entité. De plus, dans le cadre des instances représentatives du personnel, telles que les réunions du CSE et les réunions des représentants de proximité, les griefs des salariés peuvent être traités et sont recensés, le cas échéant, au sein des comptes rendus (voir paragraphe 3.3.1.2 « Politiques en matière du personnel de l'entreprise, section « Instances de représentation du personnel » du présent chapitre).

3.3.1.7 Rappels des engagements généraux en matière de respect des droits humains (S1-1)

La Direction générale est particulièrement attentive au respect des droits humains. Néanmoins, dans l'hypothèse d'une atteinte avérée dans le cadre d'une enquête, différentes mesures sont mises en œuvre dans la durée, telles qu'un soutien psychologique pour le collaborateur concerné, un plan d'accompagnement RH visant à rétablir la victime dans ses droits et instaurer un cadre de travail apaisé ou encore une procédure disciplinaire à l'encontre de l'auteur des faits.

1) Par ailleurs, conformément aux dispositions légales, les accords sont amenés à évoluer en cas d'évolutions législatives. Des avenants aux accords sont négociés avec les représentants du personnel dans ce cas de figure, ou en fonction des clauses de révisions intégrées dans l'accord

Respect des conventions internationales

Nexity place le respect des droits humains au cœur de ses pratiques. Cette approche s'articule autour de principes fondamentaux, alignés avec les normes internationales telles que la Déclaration universelle des droits de l'Homme, les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, les principes directeurs de l'OCDE et les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). Nexity s'engage à garantir l'application des processus et mécanismes de contrôle de ces principes susmentionnés en lien avec le Déontologue Groupe, les instances représentatives du personnel et la Direction des ressources humaines.

Nexity exerce exclusivement son activité dans des pays ayant ratifié les huit conventions fondamentales de l'OIT et respecte les réglementations qui y sont applicables. De même, les différentes recommandations de l'OIT et des conventions internationales prohibant le travail des enfants sont respectées : Nexity n'emploie aucun collaborateur qui ne soit pas majeur, hormis ponctuellement dans le cadre de stages ou de contrats d'apprentissage. L'activité du Groupe ne présente aucun risque en matière de travail forcé.

3

3.3.1.8 Mesures et performances générales sur le personnel de l'entreprise (S1-6 ; S1-9 ; S1-14)

Caractéristiques des personnes salariées de l'entreprise (S1-6 ; S1-9 ; S1-14)

Au 31 décembre 2025, Nexity compte 3.354 collaborateurs. Toutefois, en 2025, le nombre moyen de collaborateurs s'élève à 5.356 et à 3.330 en prenant en compte uniquement les collaborateurs en CDI.

Au 31 décembre 2025, le Groupe est composé de 55% de femmes et 45% d'hommes. Il convient de noter que près de l'intégralité des salariés exercent leur mission en France.

Répartition des collaborateurs par genre

Genre	Au 31/12/2024		Au 31/12/2025	
	Nombre de collaborateurs	Pourcentage	Nombre de collaborateurs	Pourcentage
Hommes	1.761	45%	1.500	45%
Femmes	2.163	55%	1.854	55%
EFFECTIFS TOTAUX	3.924	100%	3.354	100%

Répartition des collaborateurs par pays

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2025
France	3.885	3.323
Etranger	39	31

Tranches d'âge des collaborateurs au 31 décembre 2025

Tranches d'âges	Femmes	Hommes	Total	Pourcentage total
Moins de 30 ans	431	293	724	22%
Entre 30 ans et 50 ans	1.045	907	1.952	58%
Plus de 50 ans	378	300	678	20%
TOTAL	1.854	1.500	3.354	100%

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Tranches d'âge des collaborateurs au 31 décembre 2024

Tranches d'âges	Femmes	Hommes	Total	Pourcentage total
Moins de 30 ans	499	362	861	22%
Entre 30 ans et 50 ans	1.254	1.073	2.327	59%
Plus de 50 ans	410	326	736	19%
TOTAL	2.163	1.761	3.924	100%

Répartition des collaborateurs par type de contrats et par genre au 31 décembre 2025

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2025	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
CDI				
Hommes	1.594	45%	1.356	45%
Femmes	1.968	55%	1.650	55%
Total CDI	3.562	91% de l'effectif total	3.006	89,6% de l'effectif total
CDD				
Hommes	45	40%	33	38%
Femmes	68	60%	53	62%
Total CDD	113	3% de l'effectif total	86	2,6% de l'effectif total
ALTERNANTS				
Hommes	122	49%	111	42%
Femmes	127	51%	151	58%
Total Alternants	249	6% de l'effectif total	262	7,8 de l'effectif total
TOTAL	3.924	100% DE L'EFFECTIF TOTAL	3.354	100% de l'effectif total

En 2025, 1.323 collaborateurs ont quitté le Groupe, hors cessions comme évoqué ci-dessus. Les départs réalisés se sont ventilés de la manière suivante :

Nombre d'employés ayant quitté le Groupe en 2025 (1)

Départs Groupe	2024	2025
Fins de CDI	892	836
Fins de période d'essais CDI	115	92
Fins de CDD	28	379
Fins de période d'essais CDD	549	16
TOTAL	1.584	1.323

Entrées et sorties des collaborateurs durant l'année 2025

Entrées et sorties du Groupe	2024	2025
Nombre de recrutements en CDI	443	470
Nombre de recrutements en CDD	504	441
Taux de turnover	15,5%	24%
Taux de turnover subi	9,6%	9,4%

1) Nombre de départs comptabilisés sur l'ensemble de l'année 2025

Le taux de turnover du Groupe en 2025 connaît une augmentation de 9 points puisque qu'il s'élève à 24% ⁽¹⁾. Cette variation s'explique notamment par la réorganisation d'Entreprise menée en 2025, du fait du contexte économique propre au secteur d'activité de l'immobilier.

En effet, 411 ruptures de contrats ont été effectués dans le cadre du Plan de Sauvegarde de l'Emploi menées sur le périmètre de l'UES Nexity Promotion Construction et de la Rupture Conventionnelle collective déployée au sein de l'entité juridique Edouard Denis. Par ailleurs, le taux de turnover subi ⁽²⁾ s'élève à 9,4%, soit un taux stable par rapport au 12 mois (9,6% en 2024). Parmi l'ensemble des départs ayant eu lieu durant l'année 2025, 56% des départs ont été réalisés par des femmes.

Méthodologie de calcul des indicateurs

Pour calculer ces indicateurs, l'ensemble des données des sociétés du Groupe détenues à plus de 50% par le Groupe ont été consolidées en neutralisant ou pondérant (effectif moyen) les trois cessions opérées durant l'année 2025, à savoir les structures Service du Personnel (48 collaborateurs), Accessite (107 collaborateurs) et Redesk (3 collaborateurs). Les effectifs sont définis comme tout collaborateur titulaire d'un contrat de travail en CDI ou CDD, en contrat au sein d'une des sociétés du Groupe appartenant au périmètre de consolidation. À ce titre, les collaborateurs en préavis étant toujours liés par un contrat de travail avec Nexity sont bien inclus dans les indicateurs ci-dessus. Les mandataires et stagiaires sont exclus du périmètre de consolidation. Les chiffres des employés sont rapportés en effectif. Les effectifs sont exprimés en personnes physiques, et non en équivalent temps plein (ETP).

Le Groupe fait ponctuellement appel à des collaborateurs intérimaires afin de répondre à des besoins opérationnels spécifiques. Les relations entretenues avec les agences de travail temporaire sont encadrées par des contrats et s'inscrivent dans le cadre de la charte fournisseur du Groupe.

Sur l'exercice 2025, le recours aux intérimaires représente 0,3 % des ETP du Groupe. Ce ratio constitue une estimation réalisée sur la base des données mises à disposition par les agences d'intérim (si applicable).

3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)

Pour Nexity, les travailleurs de la chaîne de valeur, tels que définis par la norme ESRS S2 dans le cadre de la CSRD, incluent toutes les personnes effectuant un travail dans la chaîne de valeur de l'entreprise, que ce soit en amont ou en aval des activités. Le tableau ci-dessous décrit les différentes typologies de travailleurs de la chaîne de valeur de Nexity :

Amont (salariés des entreprises intervenantes)	<ul style="list-style-type: none"> • Les travailleurs des entreprises opérant dans les secteurs d'activités suivants : gros œuvre, charpente, couverture, zinguerie, menuiseries extérieures et intérieures, isolation, cloisons, peinture, sols, carrelages, faïence, plomberie sanitaire, électricité, chauffage, VMC, courants faibles, porte de garage, terrassements, voirie, assainissement, éclairages extérieurs, espaces verts, etc. ; • Les prestations intellectuelles : architecte, maître d'œuvre, contrôle technique, CSPS (Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé), géomètre, ingénieur, etc. ; et • Les fournisseurs de matériaux de construction qui fabriquent et fournissent les matériaux et les équipements nécessaires à la construction.
Aval	<ul style="list-style-type: none"> • Les commerciaux et agents immobiliers qui vendent ou louent les biens immobiliers ; et • Les gestionnaires immobiliers : syndics, gestionnaires de biens, mainteneurs des équipements techniques, etc.

Le présent chapitre porte sur les travailleurs de la chaîne de valeur amont, c'est-à-dire les travailleurs qui œuvrent sur les chantiers. En effet, Nexity, en tant que maître d'ouvrage, fait définir les règles et exigences en matière de santé, sécurité et conformité sur le chantier. Il s'assure que ces standards sont intégrés dans les contrats et suivis tout au long du projet.

Les entreprises de travaux et leurs équipes, en qualité de prestataires, ont l'obligation de respecter ces règles et de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des travailleurs, la conformité réglementaire et le respect des droits fondamentaux. Ce chapitre présente le processus mis en place par le Groupe pour réduire les risques auxquels ces travailleurs sont exposés.

1) Nombre de licenciements, de démissions et ruptures conventionnelles CDI/effectif moyen en CDI

2) Nombre de démissions et de fins de périodes d'essai à l'initiative du salarié/effectif moyen CDI

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

3.3.2.1 Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour l'enjeu de la santé et la sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	<p>[Atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers] La non prise en compte de la protection des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers peut entraîner une atteinte à leur intégrité physique et à leur santé.</p>	Politique de santé et sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers (prévention et protection)	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la prévention des situations à risques sur les chantiers pour toutes les filiales. 	<ul style="list-style-type: none"> Audits sécurité Intégration de critères sécurité dans la charte évaluation fournisseurs Formations
Risque	<p>[Absence de dispositif performant de prévention des risques santé et sécurité pour les travailleurs sur les chantiers] La prévention des risques de santé et sécurité est une obligation du maître d'ouvrage. Exposer les travailleurs à ces risques sans s'assurer que des mesures de prévention sont mises en place pourrait entraîner des conséquences pénale, réputationnelle, juridique et financière pour le Groupe.</p>	Politique de santé et sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers (prévention et protection)	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la prévention des situations à risques sur les chantiers pour toutes les filiales. 	<ul style="list-style-type: none"> Audits sécurité Suivi des prestations CSPS (Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé) Faire résoudre les observations des CSPS Intégration de critères sécurité dans la charte évaluation fournisseurs Formations

Les chantiers de construction sont des environnements de travail singuliers et à risque, en raison de la diversité des opérations, de la coactivité, de la multiplicité des intervenants ainsi que des aléas climatiques. Ils exposent l'ensemble des travailleurs à de nombreux dangers (notamment chutes de hauteur, chute de plain-pied, heurts, troubles musculosquelettiques, etc.), avec une exposition accrue pour les intérimaires et sous-traitants dont la rotation des missions, une connaissance parfois limitée du site et un encadrement hétérogène peuvent fragiliser la prévention. Malgré des progrès tangibles, le BTP demeure l'un des secteurs les plus accidentogènes, avec des niveaux d'accidents du travail et de maladies professionnelles encore trop élevés, ce qui impose des mesures de prévention renforcées et un pilotage rigoureux de la santé-sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur.

Ainsi, la sécurité et la santé des travailleurs de la chaîne de valeur sont une priorité pour Nexity et intégrées dans la gestion de projet dès la phase de conception et tout au long de la réalisation des travaux.

La non prise en compte de la protection des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers peut effectivement entraîner des impacts matériels tels que l'atteinte à leur intégrité physique ou à leur santé. Elle peut également générer des risques réputationnels et financiers matériels pour Nexity en lien avec des conditions de travail inadéquates provoquant des arrêts de travail ou une perte de main d'œuvre qualifiée.

La prévention des risques durant la phase chantier permet l'amélioration des conditions de travail, l'optimisation de la productivité, la réduction des coûts directs et indirects, la fidélisation des partenaires ou encore la valorisation de l'image du promoteur.

3.3.2.2 Respect des droits humains sur les chantiers

Engagements stratégiques en matière de droit de l'Homme pour les travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

Nexity exerce principalement ses activités de promotion immobilière en France qui a ratifié les huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). Le Groupe applique les réglementations et recommandations internationales, notamment celles interdisant le travail des enfants, et n'emploie que des collaborateurs majeurs, à l'exception de stages ou contrats d'apprentissage. Nexity travaille avec des entreprises

tierces assujetties à la réglementation française ce qui permet de considérer le risque de travail des enfants, de travail forcé ou obligatoire comme mineur. Par ailleurs, Nexity adhère aux conventions et normes fondamentales du travail établies par l'OIT et s'aligne sur les Principes directeurs de l'OCDE, garantissant des standards rigoureux en matière de conduite responsable des entreprises et de respect des droits humains dans toutes ses activités.

Sur le plan social, le Groupe respecte les obligations réglementaires françaises en matière de lutte contre le travail dissimulé notamment avant toute exécution d'un marché : ainsi, il est systématiquement demandé aux entreprises intervenantes de produire les documents exigés par la réglementation, dont notamment l'attestation URSSAF permettant de vérifier qu'elles sont à jour du paiement de leurs cotisations sociales. Il est également exigé le renouvellement de ces documents tous les six mois. Ces mesures sont intégrées dans la documentation contractuelle du Groupe.

L'engagement de Nexity en faveur du respect des droits humains est également intégré à sa politique d'achats responsables qui engage les fournisseurs à respecter la

Charte éthique fournisseurs mise en place par le Groupe depuis 2018 et revue en 2022. Cette charte définit les attentes du Groupe à l'égard de ses fournisseurs et de leurs sous-traitants en matière de santé-sécurité des personnes, de droits humains et de libertés fondamentales. La Charte éthique fournisseurs est un prérequis au référencement d'un fournisseur et est intégrée aux pièces contractuelles des marchés de travaux (voir paragraphe 3.4.2.1 « Politiques de gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) » du présent chapitre).

Aucun incident ni aucune condamnation n'a été constaté en 2025 concernant le non-respect des normes internationales relatives aux droits humains par ses fournisseurs sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

3.3.2.3 Dispositif réglementaire et coordination sécurité sur les chantiers (S2-2)

Réglementation française applicable

En France, tous les travailleurs intervenant sur des chantiers de construction sont soumis aux dispositions du Code du travail, qui encadrent strictement la santé, la sécurité et les conditions de travail. Ces règles visent à prévenir les risques professionnels et à garantir la protection des salariés.

Compte tenu de la présence simultanée de plusieurs entreprises et travailleurs indépendants, la désignation d'un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) est obligatoire pour chaque opération immobilière. Ce coordonnateur, nommé par le Maître d'Ouvrage, intervient dès la phase d'étude afin d'intégrer les mesures de prévention dès la conception et d'assurer leur mise en œuvre tout au long de la réalisation.

Application de la réglementation de Nexity

La sécurité des intervenants sur les chantiers constitue une priorité fondamentale. Chez Nexity, la prestation CSPS est encadrée par un contrat-cadre Groupe, garantissant le respect des exigences définies par le Groupe en matière d'autorité, de moyens et de compétences. Le tarif de la prestation est établi selon une grille cohérente, permettant de fournir les ressources nécessaires à la réalisation des missions.

Des visites régulières de sécurité, avec une fréquence minimale imposée (une visite hebdomadaire pour les chantiers les plus critiques), exigent la présence du CSPS sur chaque chantier afin de vérifier l'application des mesures de prévention. En cas de situation à risque identifiée, le CSPS émet des demandes immédiates, consignées dans le Registre Journal, et les adresse aux intervenants concernés. Les entreprises intervenantes ont l'obligation de mettre en œuvre sans délai les prescriptions et demandes de sécurité, sous le pilotage du maître d'ouvrage. À défaut, le maître d'ouvrage peut activer les mesures contractuelles prévues (mise en demeure, pénalités, arrêt de travaux, résiliation).

La Direction prévention et sécurité demande à amplifier la dynamique positive de prévention en invitant le CSPS à dialoguer avec l'ensemble des intervenants pour obtenir le traitement immédiat des observations formulées sur chantier. Le traitement immédiat des anomalies présente un double avantage : il renforce la sécurité au quotidien et limite l'exposition aux responsabilités de chacun (maître d'ouvrage, entreprises, encadrement). En agissant dès l'identification d'un risque, la Direction prévention et sécurité prévient efficacement les incidents et fait progresser la culture de prévention sur le chantier.

Pour les chantiers de catégorie 1 (≥ 10.000 hommes-jour), le CSPS organise une rencontre trimestrielle des acteurs au sein du Collège Interentreprises de Sécurité, de Santé et des Conditions de Travail (CISSCT), instance de concertation et de consultation réunissant les intervenants du chantier (maître d'œuvre, CSPS, entreprises et leurs salariés). Son objectif est de définir des règles communes, d'assurer le respect des mesures de sécurité et de protection de la santé et de prévenir les risques professionnels, tout en améliorant les conditions de travail. La mise en place du CISSCT fait l'objet d'un suivi renforcé au sein des filiales du réseau et des CSPS.

Conformément à la réglementation, chaque intervenant sur un chantier – qu'il s'agisse d'un salarié, d'un intérimaire ou d'un sous-traitant – doit être muni d'une Carte d'Identification Professionnelle du Bâtiment et des Travaux Publics (Carte Pro BTP).

Cette carte permet :

- L'identification des travailleurs sur site pour renforcer la transparence et la traçabilité ;
- La lutte contre le travail illégal et l'accès aux chantiers ; et
- La protection des droits des salariés, en garantissant que chaque intervenant est déclaré et couvert par les assurances sociales.

3.3.2.4 L'engagement de Nexity en faveur de la sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers

Politique de santé et sécurité auprès des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers (S2-1)

La politique de santé et de sécurité de Nexity pour les travailleurs de la chaîne de valeur s'articule autour de deux piliers fondamentaux :

- Garantir l'application de la réglementation en matière de sécurité sur les chantiers ; et
- Continuer d'accroître la prévention des risques sur les chantiers.

Cette politique a été élaborée et est pilotée par la Direction prévention et sécurité qui intervient depuis 2014 sur la protection des personnes et plus particulièrement sur la sécurité des chantiers. Sa conception s'appuie sur les exigences réglementaires du Code du travail, les recommandations et les bonnes pratiques reconnues par les acteurs de la prévention grâce à une veille continue. Cette politique est révisée périodiquement par la Direction prévention et sécurité en collaboration avec la Direction générale, la Direction des risques et la Direction juridique.

Afin d'accompagner au mieux les entités de promotion immobilière du Groupe sur les enjeux de sécurité, la Direction prévention et sécurité a élaboré cette politique dans l'objectif d'améliorer la prévention des situations à risque sur les chantiers pour toutes ses filiales de la promotion résidentielle et tertiaire.

Les actions mises en place par cette politique et leurs résultats sont présentées annuellement à la Direction générale pour identifier les leviers d'amélioration continue.

La politique sécurité est également abordée dans la charte conduite responsable de chantier avec les thématiques : « Travailler en respectant les consignes de chantier » et « Toujours respecter les règles de sécurité établies par le CSPS ».

Nexity affirme son engagement sécurité en prévenant et réduisant significativement les situations à risque rencontrées sur ses chantiers, et en assurant un suivi traçable des informations sécurité (observations, actions, preuves, délais) afin de limiter l'exposition juridique du Groupe. Cette démarche s'inscrit dans une ambition vers le zéro compromis sécurité et tendre vers des chantiers sûrs aux standards de prévention.

Actions en faveur de la protection des travailleurs de la chaîne de valeur (S2-4 ; S2-5)

La Direction prévention et sécurité intervient au sein du Groupe à différents niveaux pour rappeler l'application de la réglementation en matière de sécurité sur les chantiers et continuer à renforcer la prévention des risques.

En France, où la réglementation est particulièrement développée, Nexity s'assure de mettre en place les mesures nécessaires pour éviter tout impact négatif sur les travailleurs de sa chaîne de valeur. Pour cela, Nexity couvre les deux piliers fondamentaux de sa politique de santé et sécurité au travers de différentes actions :

Appliquer la réglementation sécurité chantier

En tant que maître d'ouvrage, Nexity doit s'assurer que toutes les opérations respectent les lois et réglementations en vigueur (Code du travail, PGC, PPSPS, vérifications périodiques des équipements communs) sous la supervision du CSPS.

Le Plan Général de Coordination (PGC SPS), élaboré par le CSPS dès la conception en concertation avec le maître d'œuvre et intégré au DCE (Dossier de Consultation des Entreprises), cadre la prévention de la coactivité et l'organisation HSE du chantier ; il est mis à jour en phase exécution. Il précise l'environnement et les contraintes de site, les accès et la logistique, l'implantation (base vie, stockages, zones de levage), la circulation et la séparation piétons/engins, ainsi que les méthodes de réalisation, les protections collectives, les installations provisoires et les dispositifs d'urgence.

La Visite d'Inspection Commune (VIC) en présence du CSPS est réalisée avec les différents partenaires avant l'intervention de chaque entreprise sur le chantier. L'objectif de cette inspection est de préciser les consignes à observer ou à transmettre aux travailleurs et les observations particulières de sécurité et de santé prises durant l'opération.

Le Plan Particulier de Sécurité et de la Protection de la Santé (PPSPS) est systématiquement rédigé par les entreprises ainsi que leurs sous-traitants. Ce document indique les mesures de prévention à mettre en œuvre incluant la description de l'analyse des risques, les mesures de prévention par l'entreprise pour ses propres salariés ainsi que les risques générés par les entreprises extérieures et la consultation des modes opératoires.

Le Registre Journal (RJ) est l'outil central de communication et de traçabilité du CSPS pendant la phase chantier. Le coordonnateur y consigne, de manière datée, localisée et photographiée, les observations, demandes et notifications adressées aux intervenants, en précisant les actions attendues, les responsables et les délais. Chaque inscription est à viser par les parties concernées afin d'assurer la diffusion, le suivi des réponses et la preuve du traitement des points de sécurité. Depuis 2025, le suivi du RJ et les informations sécurité (arrêts de tâches, situations particulières, fiches de retour d'expérience) sont centralisés à la Direction prévention et sécurité.

Former les collaborateurs Nexity et les travailleurs de la chaîne de valeur

Le Groupe déploie une démarche de formation et de sensibilisation auprès de ses collaborateurs et des travailleurs de sa chaîne de valeur afin de renforcer la prévention.

• Les collaborateurs Nexity

Via l'Académie technique sécurité chantier, le Groupe déploie une formation interne fondée sur des retours d'expérience « Sécurité chantier : conformité réglementaire et prévention des risques » qui vise à comprendre les risques spécifiques aux chantiers de bâtiment, et à se conformer à la réglementation en matière de sécurité selon les types de filière métier. Elle développe une démarche de prévention efficace sur les chantiers. Les salariés apprennent les fondamentaux de la réglementation santé-sécurité et à définir les rôles et obligations des différents acteurs (maître d'œuvre, maître d'ouvrage, CPSPS et entreprises intervenantes). 100 collaborateurs ont été formés en 2025 lors de dix sessions en présentiel. Les différents documents attendus sont également explicités pour garantir l'exhaustivité de la conformité de la construction. Le programme inclut de nombreuses illustrations des attentes sécurité à obtenir avec de nombreux cas pratiques.

Déploiement de la formation des collaborateurs lors d'une demi-journée sécurité

La sécurité, l'hygiène et la santé sont des priorités essentielles pour prévenir des conséquences graves. Une demi-journée de prévention a été organisée pour tous les collaborateurs du pôle Héritage le 27 novembre 2025 (avec 50 collaborateurs). En tant que maîtres d'ouvrage, Nexity a un devoir d'exemplarité et une responsabilité envers ses collaborateurs et partenaires. Cette initiative visait à renforcer la prévention des risques sur les chantiers et à sensibiliser les employés aux bonnes pratiques de sécurité. Les collaborateurs ont participé à un parcours immersif, abordant des thèmes tels que le port des équipements de protection individuelle, le risque de chute, la conformité des échafaudages, le risque d'incendie et l'hygiène des bases de vie. L'objectif était de garantir la sécurité pour tous sur les chantiers.

Cette demi-journée avait déjà été effectuée en 2024 auprès des collaborateurs d'Edouard Denis et de Primosud et a reçu un accueil favorable de la part de l'ensemble des collaborateurs.

• Les travailleurs de la chaîne de valeur

Conformément au Code du travail, chaque nouvel arrivant reçoit des informations essentielles à sa sécurité lors de l'« Accueil Sécurité » délivrées par son employeur. Cet accueil vise à intégrer le nouvel employé dans son environnement de travail et à lui donner les consignes de prévention. Il inclut une visite des lieux, une formation générale à la sécurité, et la remise d'un livret d'accueil. La réalisation de l'« Accueil Sécurité » est rappelée lors des visites prévention aux entreprises intervenantes pour les nouveaux arrivants, axée sur la sécurité et les procédures propres à chaque chantier. Cette démarche initiale de sécurité doit être partagée à tous les travailleurs, et plus particulièrement les travailleurs vulnérables tels que les intérimaires. Elle vise également à améliorer la réputation du secteur du bâtiment et à attirer de nouveaux travailleurs.

Réaliser des audits sécurité de chantiers par la Direction prévention et sécurité

Chaque année, depuis plus de cinq ans, la Direction prévention et sécurité réalise en moyenne 50 audits de

sécurité chantier pour l'ensemble des filiales du Groupe. Ces visites ont pour objectif d'aborder spécifiquement les questions relatives à la sécurité sur les chantiers, identifier les risques significatifs, proposer des mesures préventives et valoriser les bonnes pratiques selon un tableau de bord de conformité (exigences, écarts, actions). Elles se déroulent par la rencontre physique des différents interlocuteurs, la consultation des documents réglementaires et la vérification de l'application des principes généraux de prévention sur place.

La prestation du Coordonnateur de Sécurité et de Protection de la Santé (CSPS) et celle du gros œuvre sont évaluées pour vérifier leur conformité aux exigences de Nexity, notamment en matière de prévention des chutes de hauteur. La Direction prévention et sécurité réalise également un suivi permettant d'identifier les principaux risques d'atteinte à l'intégrité physique et à la santé des travailleurs sur les chantiers, afin de mieux les prévenir par la suite.

Un Plan d'actions visant à améliorer les conditions de travail est établi spécifiquement pour chaque site. Ce plan se traduit par un rapport écrit, adressé aux équipes, afin de s'assurer du suivi des actions correctives. Des sessions d'échange sont organisées après chaque visite d'audit pour s'assurer que les observations mentionnées dans le rapport ont été dûment prises en compte. Une attention particulière est également portée aux bonnes pratiques constatées sur le chantier afin de les dupliquer sur les futurs chantiers et au sein du Groupe.

Le bilan annuel des risques est établi pour évaluer le taux de satisfaction par rapport aux différents paramètres de sécurité. Ce bilan est présenté chaque année à la Direction générale et les résultats sont également communiqués aux différentes filiales du Groupe. L'objectif est de visiter un échantillonnage de chantiers, d'évaluer les paramètres de sécurité (cartographie des risques) et de définir le Plan d'actions pour l'année suivante en fonction des enjeux de sécurité identifiés.

Contrôler en continu les données sécurité chantier

Nexity a mis en place un suivi des actions et un contrôle d'efficacité afin de surveiller l'application des mesures demandées, vérifier leur efficacité et escalader en cas de non-traitement (délais, responsabilités, traçabilité).

La Direction des risques coordonne, avec le soutien du réseau des référents risques et conformité et des directeurs techniques des filiales, un dispositif de contrôle permanent visant à améliorer la prévention des situations à risques sur les chantiers. Le questionnaire « sécurité chantier » couvre l'ensemble des sites en suivant des items tels que : l'application du contrat cadre CPSPS, le procès-verbal de réception des échafaudages, la lutte contre le travail dissimulé, la déclaration préalable, la réalisation des CISSCT et la remontée des incidents graves via la procédure interne. Ce questionnaire est revu chaque année en fonction des impacts, des risques et des opportunités avec les Directions des risques, juridique et prévention et sécurité afin de l'actualiser. Il rend possible la remontée d'indicateurs spécifiques suivis lors de revues de direction régulières permettant d'évaluer l'état des dispositifs, d'analyser les écarts et de définir les actions correctives.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Intégrer des critères sécurité dans la charte évaluation des fournisseurs

La Direction qualité SAV de Nexity supervise le suivi des évaluations des fournisseurs et des entreprises de construction via son outil « Scortex ». Elle intègre un critère de sécurité dans leur niveau de performance, intitulé « Respect des règles de sécurité, de la propreté et des ouvrages des autres corps d'état ». L'outil « Scortex » est détaillé dans le paragraphe 3.3.3.1 « Qualité et service après-vente » du présent chapitre. Ces évaluations incitent les filiales de Nexity à choisir des entreprises qui ne présentent pas de profil à risque, notamment en ce qui concerne les mesures de sécurité liées à la protection des travailleurs de la chaîne de valeur.

Améliorer continuellement la prévention et le respect de la réglementation en faveur des travailleurs de la chaîne de valeur

Fort de ses différentes actions mises en place, la Direction prévention et sécurité poursuit une volonté d'amélioration continue dans sa démarche de prévention et de respect des

réglementations en faveur des travailleurs de la chaîne de valeur. Elle propose des améliorations fondées sur les retours d'expérience, les innovations technologiques et les évolutions réglementaires permettant de capitaliser les enseignements et les partager.

Pour 2026, la Direction prévention et sécurité intensifie ses actions autour de trois axes stratégiques :

1. Implication renforcée des opérationnels : co-construction des actions et des objectifs avec les équipes terrain pour garantir leur pertinence et leur efficacité ;
2. Centralisation et exploitation des données CSPS : mise en place d'un système structuré pour collecter, analyser et traiter les informations issues des rapports des Coordonnateurs Sécurité et Protection de la Santé ; et
3. Présence accrue sur le terrain : déploiement d'actions ciblées, fondées sur les observations des CSPS, afin de définir et prioriser les plans d'actions en lien direct avec les réalités opérationnelles.

3.3.2.5 Dispositifs d'alerte et référents dédiés (S2-3)

Nexity a mis en place un processus de remédiation des impacts négatifs sur la santé et sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur grâce à deux axes principaux :

- Le respect de la réglementation : Code du Travail, CSPS et procédure pour les lanceurs d'alerte ; et
- La prévention et la gestion des risques sur les chantiers.

Respect de la réglementation

Lors des opérations de construction et au cours des visites régulières du CSPS, les travailleurs de la chaîne de valeur peuvent librement formuler leurs questions ou remarques concernant la sécurité sur le chantier. Ce temps d'échange permet de bénéficier de l'expertise d'un professionnel indépendant sur les conditions de sécurité de l'opération. Le CSPS possède l'autorité nécessaire pour suspendre immédiatement toute activité en cas de non-respect des règles de sécurité, notamment afin de protéger un travailleur exposé à un danger. Il définit ensuite les mesures de protection à mettre en place avant la reprise des travaux.

Nexity au travers de sa charte éthique fournisseurs informe les entreprises avec lesquelles elle travaille du processus de lancement d'alerte mobilisable par les collaborateurs du Groupe et tous les acteurs de la chaîne de valeur permettant de signaler tout manquement en matière de sécurité sur les chantiers comme décrit dans le paragraphe 3.4.2.5 « Influence politique et activités de lobbying (G1-5) », section Procédure d'alerte du présent chapitre.

Par ailleurs, le Code du travail français impose au salarié de signaler toute situation présentant un danger grave et imminent pour sa vie ou sa santé. Ce signalement s'effectue dans le cadre du droit d'alerte et de retrait, et doit être consigné par l'employeur. Aucun salarié exerçant ce droit ne peut faire l'objet de sanction ou de retenue sur salaire.

Prévention et gestion des risques

Nexity peut être confronté à des événements ou incidents graves susceptibles de compromettre la sécurité des travailleurs et d'engager sa responsabilité. Pour garantir une réaction rapide et efficace, Nexity a mis en place un dispositif de gestion de crise assurant l'alerte immédiate et la remontée des informations vers les personnes et niveaux de management appropriés. Le signalement interne « incident grave » via l'intranet permet à chaque salarié de déclarer toute situation potentiellement critique sur les chantiers.

La cellule de crise, composée des directeurs transverses clés, se réunit dès la survenue d'un incident. Selon la nature et les enjeux de la crise, un pilote est désigné pour coordonner les actions, définir les orientations stratégiques et valider les décisions majeures. Les mesures prises sont adaptées à chaque situation, pouvant aller de l'arrêt temporaire d'une tâche à la révision d'un mode opératoire.

Des rappels réguliers ont été adressés aux salariés du Groupe concernant la « signalisation des incidents graves » via la plateforme intranet, des mails et des formations. Depuis 2023, le dispositif de contrôle permanent de la sécurité sur les chantiers met particulièrement l'accent sur cette thématique, en ciblant la « déclaration des incidents graves et accidents » afin de vérifier la bonne application de cette procédure.

Les travailleurs de la chaîne de valeur peuvent signaler les incidents auprès de leur manager qui remonte l'information lors des réunions de chantier auprès du maître d'œuvre, des visites du CSPS ou lors du CISSCT.

En cas d'accident sur un chantier de catégorie 1, un CISSCT exceptionnel est rapidement convoqué, réunissant les principaux acteurs de l'opération. Cette instance a pour mission d'analyser les causes de l'accident et de définir les actions correctives, allant d'un courrier de rappel à un arrêt de chantier dans les cas les plus graves, à mettre en œuvre sans délai.

3.3.3 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

Tous les clients et utilisateurs finaux qui peuvent être matériellement impactés par les actions de Nexity sont inclus dans le périmètre de description selon l'ESRS 2, et ils peuvent être affectés de différentes manières.

D'une part, la non-conformité des logements et des bureaux ou locaux d'activité livrés peut avoir un impact négatif sur les usagers de ces bâtiments. Cet impact est abordé en détail dans le paragraphe 3.3.3.1 « Qualité et service après-vente » du présent chapitre.

D'autre part, le développement de logements pour tous par Nexity peut avoir un impact positif sur les classes moyennes, les personnes sous condition de ressources, ainsi que sur des publics spécifiques tels que les seniors, les étudiants, les personnes en situation de handicap et celles vivant dans une grande précarité. De même, la contribution de Nexity au développement des territoires peut profiter aux usagers et aux riverains des ensembles immobiliers livrés, aux collectivités locales, ainsi qu'aux entreprises et à leurs salariés implantés sur le territoire. Ces deux impacts positifs sont abordés en détail dans les paragraphes 3.3.3.2 « L'engagement de Nexity en faveur du logement pour tous » et 3.3.3.3 « Contribution au développement des territoires » du présent chapitre.

Enfin, Nexity fait également face à des risques associés à ses clients et utilisateurs finaux. Ainsi, l'absence de suivi qualité et de service après-vente pour les bâtiments livrés ainsi qu'un manque de procédures conformes au Règlement Général de Protection des Données (RGPD), pourraient entraîner des risques réputationnels, réglementaires et financiers pour l'entreprise (voir 3.3.3.4 « Protection des données des clients »).

Nexity est une entreprise française soumise à la législation nationale et les opérations immobilières dont il s'agit sont situées sur le territoire de la France métropolitaine. Par conséquent, l'entreprise respecte les traités et conventions relatifs aux droits de l'Homme que la France a ratifié tels que les Principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme des Nations-Unies et la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail adoptée par l'Organisation Internationale du Travail (OIT).

Nexity pilote la satisfaction client et la qualité de livraison des logements – incluant la santé & sécurité des clients – via deux directions dédiées (Qualité & SAV d'une part, Satisfaction Client d'autre part), en réponse aux attentes des parties prenantes.

Nexity adresse différentes typologies de clients (particuliers ou institutionnels). Cette section concerne les clients du Groupe détaillés dans le tableau ci-dessous :

Typologies d'opérations	Typologies de clients
Opérations résidentielles	Client particulier : <ul style="list-style-type: none"> ● Primo ou secundo accédant (futur propriétaire occupant) ● Investisseur particulier (qui mettra le logement en location)
	Client bailleur : bailleur social qui achète en « bloc » plusieurs logements
Opérations tertiaires	Client entreprise : <ul style="list-style-type: none"> ● Institutionnel privé (banques, assurances) ● Futur occupant

Le futur occupant (utilisateur final) peut être différent, que ce soit pour le résidentiel ou pour le tertiaire, du client qui a procédé à l'acquisition du bien.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

3.3.3.1 Qualité et service après-vente

Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour l'enjeu de santé et sécurité des clients finaux.

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Risque	[Défaut de qualité des produits] En cas de défaillance dans la qualité des bâtiments livrés, les utilisateurs pourraient avoir une qualité d'usage dégradée. L'absence de suivi du processus qualité et de SAV peut entraîner une dégradation de la relation client ainsi que des risques réputationnel, réglementaire, mais également financier pour Nexity.	Politique de contrôle de la qualité et la sécurité à la livraison des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> • Atteindre 60% d'avancement de chantier 4 mois avant la livraison. • Atteindre 85% d'avancement de chantier 1,5 mois avant la livraison. • Livrer les logements avec moins de 3 réserves. • Lever les réserves et réclamations dans un délai de 65 jours. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nouveau processus de livraison • Outil d'évaluation des fournisseurs Scortex • Nouveaux outils digitaux
Impact négatif	[Impact d'une moindre qualité des bâtiments sur le bien-être et la santé des occupants] Les logements et bureaux non-conformes peuvent entraîner de potentielles nuisances à la santé et au bien-être des usagers. De ces situations peuvent découler des insatisfactions client.	Politique relative à la satisfaction client	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration annuelle continue du taux de satisfaction client "CSAT" global sur l'immobilier résidentiel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositif d'écoute complet "Client Smile" (questionnaire envoyé à tous nos clients à chaque étape du parcours client, de la commercialisation à l'après-livraison) • Plans d'actions satisfaction client (PAS)

Processus de dialogue avec les clients (S4-2)

Au niveau local, au sein des filiales, les attentes, observations et réserves⁽¹⁾ des clients sont recueillis par les responsables de la relation client, sous la supervision de la Direction de la satisfaction client. Ces responsables s'appuient notamment sur les retours issues des visites effectuées auprès des clients particuliers et des bailleurs.

En complément, la Direction de la satisfaction client pilote directement des enquêtes permettant une évaluation précise de la satisfaction des clients. Menées auprès des propriétaires et des bailleurs, ces enquêtes alimentent deux indicateurs clés : le CSAT⁽²⁾ et le NPS⁽³⁾, dont les détails sont donnés dans la politique relative à la satisfaction des clients (S4-1) ci-après.

En fonction du client, l'étape, le type et la fréquence de dialogue varient.

Pour les clients particuliers, l'écoute commence dès le premier rendez-vous avec les conseillers commerciaux, se poursuit lors de la signature du contrat de réservation et perdure tout au long du processus, depuis la signature chez le notaire jusqu'à la phase post-livraison. Ce dispositif d'écoute donne la possibilité à tous les clients particuliers de s'exprimer tout le long de leur parcours immobilier avec Nexity :



1) Réserves : défaut identifié lors de la livraison et qui nécessite une action corrective, pilotée par le promoteur. Chez Nexity, les réserves sont suivies et levées dans les meilleurs délais afin de garantir la conformité, la qualité et la satisfaction des clients

2) CSAT : Customer Satisfaction. Indicateur utilisé pour calculer le niveau de satisfaction des clients d'une entreprise

3) NPS : Net Promoter Score. Indicateur de référence pour mesurer la satisfaction client. Il désigne la propension d'un client à recommander une marque, un produit ou une entreprise.

Pour les bailleurs, de la même façon, le dispositif d'écoute donne la possibilité à tous les interlocuteurs bailleurs de s'exprimer tout le long de leur parcours immobilier :



Pour les clients tertiaires, le début de l'engagement se fait au moment des signatures de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), BEFA (Bail en l'État Futur d'Achèvement) ou CPI (Contrat de Promotion Immobilière). Des comités de suivi sont mis en place dès la signature des contrats ou des actes. Ils ont lieu mensuellement pendant toute la durée de la construction jusqu'à la livraison.

La Direction de la satisfaction client garantit que le dialogue avec les clients ait bien lieu et qu'il nourrisse l'approche de l'entreprise.

3

Politiques en matière de qualité et de service après-vente

Nexity dispose de deux politiques distinctes :

- Une politique de contrôle de la qualité et la sécurité à la livraison des bâtiments destinée à atténuer le risque d'un défaut de qualité des produits ; et
- Une politique relative à la satisfaction client visant à garantir la qualité des bâtiments livrés et le bien-être et la santé de leurs occupants.

A. Politique de contrôle de la qualité et de la sécurité à la livraison des bâtiments (S4-1)

Afin de proposer à ses clients des logements sains et sécurisés, Nexity a élaboré une politique permettant de garantir la qualité de ses produits dans l'intégralité de ses opérations de promotion résidentielle et tertiaire. Cette politique recouvre les aspects suivants :

- Contrôler les opérations lors des différentes phases de construction afin de garantir un haut niveau de qualité aux clients du Groupe ;
- Piloter, analyser et consolider les indicateurs de performance liés à la production de bâtiments ; et
- Accompagner les filiales à la bonne utilisation des outils métiers et au bon respect des processus qui concernent les protocoles de contrôle de qualité des bâtiments sur toutes les phases de construction.

Cette politique, portée par la Direction générale, a été élaborée par la Direction qualité SAV et mise à jour en novembre 2024. Elle est attachée au pôle Immobilier résidentiel de Nexity. Elle a été développée grâce à des travaux, consultations et réunions de travail auxquels ont notamment participé des collaborateurs opérationnels issus des différents métiers, plusieurs représentants des fonctions transverses (les Directions assurances, de la construction, des risques, juridique et satisfaction client) ainsi que certaines entreprises de travaux partenaires. Ces derniers sont également impliqués dans le suivi de sa mise en œuvre à travers différentes missions et actions de la Direction qualité SAV.

La Direction qualité SAV est organisée en deux pôles :

- La Direction qualité composée de :
 - Pôle production qui accompagne les métiers sur la réalisation des opérations avec les visites « qualité » qui ont lieu 4 mois et 1 mois et demi avant la livraison et les visites « livraison » sur tout le territoire. Il réalise et diffuse les rapports auprès des équipes opérationnelles missionnées sur l'opération jusqu'au Directeur Général de la filiale. Il effectue également les remontées terrains. Ce pôle est ciblé sur le planning opérationnel de chaque filiale, et
 - Pôle projet qui analyse et consolide les indicateurs (le nombre de lots livrés, le ratio de réserves de livraisons dans les parties privatives et les parties communes, le délai de levée des réserves...). Il développe et suit les optimisations du processus et d'évolution des outils. Ce pôle est ciblé sur l'amélioration globale et continue des gestes métiers et des fonctionnements ; et
- La Direction SAV – relation client qui a pour mission :
 - La mise en place et le déploiement du processus SAV qui permet non seulement d'accompagner les équipes en filiales, mais aussi les clients en instaurant une communication régulière ;
 - La mise en place de rituels spécifiques « post-livraison » avec les syndicats et les conseils syndicaux, ainsi qu'avec les clients bailleurs, afin de les accompagner dans le suivi des réserves et la gestion des garanties constructions ;
 - La mise en place d'un suivi structuré à chaque étape du parcours client, pour les bailleurs ou les gestionnaires de résidences gérées ;
 - L'accompagnement des équipes en filiales sur les opérations repérées comme sensibles, avant et après livraison (organisation de réunions clients, pilotage des sinistres assurantiels, etc.) ;
 - Pilotage du service réclamation clients (réception mails et appels téléphoniques au niveau national, et dispatch sur les filiales concernées avec accompagnement client) ; et
 - Pilotage et application du processus réclamations clients faites auprès du Comité de Direction.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Cibles relatives à la qualité des bâtiments livrés (S4-5)

Afin de concrétiser sa politique de qualité de ses produits, Nexity s'est fixé des objectifs chiffrés, chaque année et sur chaque opération, qui se déclinent en quatre principaux axes :

- Atteindre 60% d'avancement de chantier 4 mois avant la livraison. Ce délai est retenu, car 3 mois avant la livraison, Nexity adresse un courrier au client pour l'informer de sa quinzaine de livraison. La visite qualité à 4 mois de la livraison (L-4 mois) permet de valider l'envoi de ce courrier ;
- Atteindre 85% d'avancement de chantier 1,5 mois avant la livraison. Ce délai est retenu car à 1 mois de la livraison, le client est convié à sa pré-livraison organisée comme une livraison « à blanc ». La visite qualité à 1,5 mois de la livraison (L-1,5 mois) permet de valider l'envoi de cette invitation ;

- Livrer les logements avec moins de trois réserves identifiées sur les parties privatives et parties communes. Cet objectif est interne, suivi mensuellement et peut évoluer au fil des années ; et
- Résoudre les réserves et les réclamations liées à la livraison d'un bien immobilier dans un délai maximum de 65 jours, et ce, pour celles qui ont été signalées au cours du premier mois suivant la livraison.

Ces objectifs ont été fixés par la Direction générale sur les recommandations de la Direction qualité SAV et à l'issue de travaux menés avec la collaboration des Directions de filiales, de la construction et des solutions et innovations numérique, cela en s'appuyant sur des visites de chantier ainsi que sur la consolidation et l'analyse des données saisies dans les outils métiers.

Au travers des réserves notifiées dans le procès-verbal de livraison et des réclamations émises par les clients après la remise des clés, et qui font l'objet de consolidation et d'analyse au regard des différents objectifs fixés par Nexity, les clients contribuent de manière indirecte au suivi des performances liées aux objectifs fixés.

En 2025, Nexity a pu respecter ses cibles et obtenir des résultats satisfaisants :

	Taux d'avancement (2) des chantiers 4 mois avant la livraison	Taux d'avancement (2) des chantiers 1,5 mois avant la livraison	Ratio de réserves de livraison	Délai moyen de levée de réserves L à L+1
Objectifs (1)	60%	85%	3 réserves par lot	65 jours
Résultats 2025	71%	89%	3,77 réserves par lot	51 jours
Écart avec l'objectif affiché	- 4%	- 1%	+ 0,77%	+ 14 jours

(1) Périmètre : ensemble des logements livrés en 2025, soit 16.259 lots

(2) Avancement calculé sur de la mise en œuvre du second œuvre et selon des critères internes pondérés. Les pondérations de certains critères peuvent être renforcées dans l'outil dédié

Actions en faveur de la qualité des bâtiments livrés (S4-4)

La stratégie de Nexity repose sur des actions visant à garantir la qualité des produits dans les deux pôles d'activités liés à la promotion immobilière : les activités résidentielles et tertiaires. Ces dernières sont traitées séparément chez Nexity en raison des différences significatives dans les structures, les produits, les normes et les équipes impliquées.

Promotion résidentielle

Depuis 2011, Nexity a mis en place un processus qualité interne impliquant des contrôles systématiques et réguliers sur l'ensemble des opérations de construction. Pour assurer la mise en œuvre de cette action, Nexity s'appuie sur un pôle opérationnel et un pôle projet. Les indicateurs faisant l'objet d'une attention particulière sont le nombre de réserves à la livraison et le délai d'intervention pour lever les réserves.

Le processus qualité de Nexity est présenté aux collectivités, aux bailleurs et aux clients particuliers comme un gage de garantie et de fiabilité, permettant d'apporter pleine satisfaction aux acquéreurs et contribuant également à la notoriété du Groupe.

Déployer un processus de livraison renforcé

Courant 2024, Nexity a déployé un nouveau processus de livraison qui s'applique à l'ensemble des opérations immobilières pour les clients particuliers et bailleurs. Il démarre 7 mois avant la remise des clés et s'étend jusqu'à 12 mois après. Il décrit différents gestes métiers, notamment ceux des équipes SAV ou encore le bon fonctionnement avec les partenaires syndics et administrateurs de biens. Pour assurer la mise en œuvre de cette action, Nexity s'appuie sur la Direction générale du Groupe ainsi que sur des points réguliers avec les opérationnels. Ces actions ont permis d'accompagner les équipes sur l'application des processus et la bonne utilisation des outils afin d'améliorer la satisfaction client grâce à une meilleure gestion des livraisons et des suivis post-livraison.

Développer des outils digitaux internes pour piloter le déroulement des chantiers et optimiser la satisfaction client

Nexity développe des outils métiers digitaux pour accroître sa visibilité sur le niveau de qualité des produits :

- Le Tableau de Bord Qualité (TBQ) digital qui présente notamment le nombre moyen de réserves des opérations de chaque filiale et le délai moyen de levée de ces réserves ;
- « Ma Cotation », un outil d'autoévaluation des avancements de chantier, qui permet aux conducteurs de travaux de réaliser un état des lieux de leurs opérations à des jalons clés du processus. Cela responsabilise les filiales tout en les accompagnant sur des outils métiers internes et externes ; et
- « Scortex », un outil interne de notation des entreprises intervenant sur les chantiers. Cet outil sert l'ambition d'améliorer la qualité des logements en optimisant le choix des entreprises partenaires lorsque cela est possible.

Scortex : un outil clé pour l'évaluation qualité des entreprises

L'outil interne Scortex intervient dans la relation avec les fournisseurs et sera par ailleurs significativement enrichi et déployé d'ici 2026-2027. Il permet de consolider l'appréciation de la qualité des interventions des entreprises mandatées sur chaque chantier. Cette appréciation porte sur les interventions des entreprises en phase travaux comme en phase SAV. Les critères d'évaluation des entreprises dans Scortex sont :

Phase travaux

- Respect du planning et des dates de livraison ;
- Respect des délais de levée de réserves ou des interventions ;
- Présence aux réunions sur le chantier et qualité de l'encadrement ;
- Respect des règles de sécurité, de la propreté et des ouvrages des autres corps d'état ; et
- Qualité de l'exécution et des finitions des ouvrages.

Phase SAV

- Respect des levées de réserves ;
- Respect des interventions sous garantie ;
- Qualité du dossier des ouvrages exécutés ; et
- Faible sinistralité.

Un mois après la livraison de l'opération, les équipes techniques effectuent les évaluations des entreprises pour leurs interventions en phase travaux ; 12 mois après la livraison, les équipes SAV effectuent les évaluations des entreprises pour la phase SAV.

La bonne complétude des évaluations en phase travaux et SAV est suivie par la Direction qualité SAV. Des états des saisies Scortex sont régulièrement partagés à la Direction générale.

L'ensemble des évaluations des entreprises est mis à la disposition des équipes responsables de la sélection des entreprises sur les opérations.

Piloter le processus d'accompagnement et de satisfaction des clients

La Direction qualité SAV, tout au long des phases de construction, met en œuvre une démarche préventive et curative des potentiels ou réels impacts négatifs d'une non-conformité des bâtiments sur les usagers :

- En amont des livraisons et grâce aux visites qualité, ainsi qu'à travers les échanges avec les équipes opérationnelles certaines situations de malfaçons peuvent être identifiées et transmises à la Direction de la construction notamment si cela concerne la qualité des matériaux ; et
- En aval des livraisons et sans malfaçons identifiées sur l'opération, l'application du processus SAV permet d'avoir une approche curative jusqu'à 10 ans après la réception.

Lors des livraisons, la Direction qualité SAV effectue des visites afin de s'assurer que l'ensemble de la résidence et les logements répondent à la satisfaction des clients. Un rapport de livraison est établi et diffusé à l'ensemble des opérationnels concernés par l'opération et la Direction générale de la filiale.

Renforcer l'expérience client grâce au cérémonial de livraison

Nexity organise la remise des clés de manière à en faire un événement agréable et mémorable pour les clients. Cette organisation repose sur un déroulement précis comprenant : la répartition des missions de chaque collaborateur, une signalétique claire sur la résidence, la propreté des espaces, la disponibilité d'un logement d'accueil confortable, un parcours client bien fléché (avec tapis rouge et personnalisation des portes), la clarté des informations transmises, l'utilisation appropriée des outils et la mise à disposition d'un buffet. Cette approche vise à créer une expérience positive pour le client, en complément de la qualité du logement livré.

Promotion tertiaire

Mettre en œuvre la certification et labellisation environnementale

Chaque opération est certifiée selon des critères environnementaux au moment de la phase conception/ construction puis à différentes étapes du projet par le biais d'audits, afin de garantir la qualité du bâtiment à l'aune de référentiels locaux, nationaux et internationaux tels que les labels HQE, BBCA ou BREEAM. Certains labels portant sur le bien-être des occupants (Well, Osmoz) et la performance des installations (*Wired Score*) sont recherchés sur certains programmes, en concertation avec les clients.

Deux exemples de projets récemment livrés permettent d'illustrer des profils de certification d'opérations tertiaires :

- Reiwa (Saint-Ouen - 93) : HQE niveau excellent, BREEAM niveau excellent, *Wiredscore* niveau gold, BBCA standard ; et
- Campus Engie à La Garenne-Colombes (92) : HQE niveau excellent, BREEAM niveau excellent, *Wiredscore* niveau gold, Osmoz, Biodiversity.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Garantir la validation de la conformité avec les clients

Pour s'assurer de la conformité des bâtiments, des comités de suivi mensuels ont lieu durant toute la durée du projet, depuis la signature des contrats jusqu'à la fin des levées de réserves et des Garanties de Parfait Achèvement (GPA). Les clients peuvent à chaque étape exprimer leurs demandes et/ou commentaires. Ils sont par ailleurs impliqués avant les livraisons dans un processus de contrôles et de vérifications

Dispositifs de service après-vente et référents dédiés (S4-3)

Engagement et suivi du SAV

Un processus SAV Groupe (intégré dans le processus qualité livraisons) a été créé et déployé auprès de toutes les filiales en 2024, définissant les étapes obligatoires à respecter et les interlocuteurs internes correspondants à chacune de ces étapes, sur une période allant de 7 mois avant la livraison à 12 mois après la livraison et comprenant :

- Des étapes clés de rendez-vous avec les clients particuliers et bailleurs ;
- Des documents types à destination des opérationnels afin de faciliter la prise en charge au SAV, notamment une fiche de passation listant l'ensemble des documents techniques et administratifs obligatoires ; et
- Un rappel des outils à disposition des opérationnels afin de leur permettre de suivre les réclamations des clients, ainsi que l'état et le nombre de réserves et anomalies restant à traiter pour chaque opération.

Le but de ce processus est d'améliorer la qualité du dossier de passation au SAV en interne, faciliter et fluidifier la communication en interne et en externe envers les clients particuliers et institutionnels, et traiter le plus rapidement possible les réclamations des clients survenus après la livraison dans le cadre des garanties constructions, le tout pour une meilleure satisfaction globale.

Pour les clients particuliers, un processus de prise en charge et de traitement des demandes et des réclamations a été mis en place pour permettre un suivi centralisé à l'échelle du Groupe afin de tracer et piloter l'ensemble en vue d'apporter des réponses toujours plus rapides et efficaces.

Pour les clients entreprise, l'accompagnement du client ne s'arrête pas à la livraison. Les équipes programmes qui connaissent parfaitement le bâtiment pour en avoir suivi, au jour le jour, la conception et la réalisation, restent mobilisées après la prise de possession des lieux par les occupants pour le suivi des garanties réglementaires et jusqu'à l'extinction de toutes les réserves, la résolution des anomalies relevant du parfait achèvement et la correction des dysfonctionnements des installations.

Les levées de réserves et les garanties de parfait achèvement font l'objet de réunions de suivi mensuelles avec les clients.

Canaux de communication selon les clients

Des canaux spécifiques, différents selon le type de clients, sont mis en place pour que ces derniers puissent exprimer directement leurs préoccupations et/ou leurs besoins.

préalables à travers les OPL (Opérations Préalables à la Livraison) dont les modalités sont décrites dans les contrats de VEFA ou BEFA, et qui leur permettent de faire connaître toutes les réserves qu'ils souhaitent formuler.

Ces réserves, ainsi que le traitement des GPA, sont suivies avec les clients jusqu'à leur complète levée, constatée contradictoirement.

Le client particulier

Le client particulier est informé dès la livraison de ses différents interlocuteurs privilégiés pour le traitement de ses réclamations (avant et après la passation au SAV) et continue de conserver un interlocuteur unique à chaque étape de son parcours. Il bénéficie de plusieurs canaux pour transmettre à son interlocuteur Nexity ses réclamations ou besoin, à savoir :

- Un mail spécifique dédié à la relation client, puis à la passation au SAV, un mail spécifique dédié au SAV. Ces mails arrivent sur l'outil de gestion des réclamations CRM. Cet outil permet aux collaborateurs concernés d'échanger avec les clients, de centraliser toutes les demandes, de classer les réclamations par statuts (nouveau/en cours/résolu) et de conserver l'historique pour une meilleure prise en charge du client ;
- L'application « Kaliti » accessible depuis leurs smartphones pour déclarer d'éventuelles nouvelles réserves identifiées après la livraison, suivre le traitement de leurs réserves et valider les interventions des entreprises. Le client reçoit en temps réel des notifications l'informant du changement du statut de sa demande (acceptée/refusée/à lever/levée) ; et
- L'espace privé client « MyNexity » via lequel le client adresse une demande ou un besoin à son interlocuteur Nexity. Cette réclamation arrive directement sur l'outil de gestion CRM.

Ces trois canaux permettent donc au client une gestion facilitée et fluide de ses demandes et une meilleure réactivité dans la prise en charge des réclamations.

Le client bailleur

Un processus spécifique pour les clients bailleurs a été créé fin 2024, faisant suite à des ateliers participatifs et en présentiel avec des bailleurs majeurs. Cette action a permis à Nexity de se démarquer de ses concurrents en offrant une véritable écoute à ses clients, suscitant ainsi leur satisfaction. Ce processus a été déployé auprès des opérationnels depuis le premier trimestre 2025.

Il décrit précisément les étapes du parcours du client bailleur, de 7 mois avant la livraison, et jusqu'à 12 mois après la livraison, et est intégré au processus qualité des livraisons.

Il retranscrit les attentes de ces clients spécifiques et liste les actions à mener par les collaborateurs concernés. Ce parcours vise à instituer une communication régulière avec les bailleurs (rituels de rencontres et d'échanges à partir de la livraison), et ainsi à améliorer la qualité et la fluidité des relations, mais également à formaliser la transmission d'informations et de documents administratifs et techniques à des dates clés du parcours.

Le client bailleur bénéficie d'un interlocuteur unique qui est le responsable programme jusqu'à la passation SAV, puis le responsable SAV jusqu'à l'extinction des garanties construction.

La Direction qualité SAV, en lien avec la DSIN, étudie l'accès de l'ensemble des clients bailleurs à l'outil de gestion des réserves « Kaliti » afin de fluidifier les déclarations et d'améliorer la réactivité de la prise en charge. L'outil a été déployé en phase pilote auprès d'un client en 2024 afin de tester à grande échelle ce dispositif. Les résultats sont concluants et génèrent une véritable satisfaction du client.

Le client tertiaire

Le client tertiaire, par divers canaux tels que des mails, des courriers, une plateforme (VisioBat ou équivalent) pour la gestion des réserves et des GPA, peut exprimer ses besoins, attentes et problèmes à l'entreprise. Cela renforce la relation de confiance entre l'entreprise et ses clients, ces derniers se sentant écoutés.

Pour les clients tertiaires, le processus qualité des livraisons et du SAV est communiqué dès la signature du contrat. Une réunion de lancement est organisée après la livraison pour expliquer au client le fonctionnement et la mise en œuvre de la GPA.

Les clients, qu'ils soient particuliers, bailleurs ou tertiaires, sont donc informés, dès la livraison, des différents canaux que l'entreprise met à leur disposition et de leur interlocuteur privilégié. À la passation au SAV, les clients sont informés du changement d'interlocuteur. Ces étapes sont détaillées dans le processus qualité des livraisons et du SAV.

Chaque réclamation pour les clients résidentiels ou bailleurs est suivie jusqu'à sa résolution complète par le responsable SAV. Il se doit de tenir informé le client au fil de l'eau du traitement de sa réclamation (prise en charge de sa demande, date de transmission à l'entreprise, délai d'intervention, prise de rendez-vous). Un contrôle peut donc être exercé tant par le responsable SAV, de manière quotidienne afin de vérifier le flux des réclamations et l'état des réserves, que par le directeur SAV ou relation clients qui peuvent contrôler les délais et la réactivité de leurs collaborateurs.

Les réclamations sont suivies également pour les clients tertiaires à travers un outil de suivi collaboratif qui permet d'en automatiser le traitement et de donner de la visibilité au client, mais également à travers des réunions de suivi mensuelles dédiées au suivi de la levée des réserves et des anomalies de parfait achèvement lors desquelles le client peut valider ou invalider les reprises effectuées ou formuler toute remarque à sa guise. Ces réunions se tiennent jusqu'à la levée des dernières réserves.

Amélioration de l'expérience client

L'objectif pour 2026 est de mettre en place une nouvelle enquête de satisfaction 12 mois après la livraison, permettant au client de s'exprimer librement et de faire part de sa satisfaction ou, au contraire, de son insatisfaction. Les thèmes de cette enquête porteront sur la qualité et la rapidité de traitement des réclamations, sur la connaissance de leur interlocuteur Nexity, sur la fluidité des échanges et la bonne connaissance des canaux de communication mis à leur disposition. Chaque filiale pourra connaître le taux de satisfaction global de ses clients, et ainsi mettre en place des actions correctives si nécessaires.

Politique en matière de satisfaction des clients (S4-1 ; S4-2)

Afin d'offrir une expérience différenciée à ses clients, Nexity travaille à améliorer continuellement la qualité de ses produits tout en maintenant une relation client humanisée et personnalisée. Nexity a ainsi mis en place une politique visant à améliorer la satisfaction et l'accompagnement des clients en écoutant attentivement leurs besoins, et qui inclut les aspects suivants :

- Mesurer la satisfaction des clients par le biais d'enquêtes pour identifier les problèmes récurrents et les axes d'amélioration ;
- Sensibiliser et former les collaborateurs à une approche orientée client ; et
- Traiter rapidement et efficacement les demandes et les réclamations.

Cette politique est portée par la Direction générale et concerne en priorité les clients particuliers de Nexity. Elle a été élaborée par la Direction de la satisfaction client qui accompagne l'ensemble des métiers du Groupe et développée grâce à des réunions de travail avec les collaborateurs opérationnels.

La Direction de la satisfaction client s'articule autour de deux pôles d'expertise :

- L'équipe mesures et projets, en charge du déploiement d'un dispositif d'écoute client tout au long des parcours et du déploiement d'une politique de gestion autonome. Cette équipe a aussi la charge de promouvoir le dispositif « Client Smile » en interne comme en externe afin de positionner Nexity comme un acteur reconnu de la relation client ; et
- L'équipe animation expérience client, fait adhérer, forme et anime tous les collaborateurs à une posture orientée clients, qui vise à placer le client au centre des préoccupations et des décisions. Pour cela, elle s'appuie notamment sur les référents expérience client qui sont des relais dans chacune des filiales et agences du Groupe.

La satisfaction des clients est un enjeu stratégique pour Nexity. Pilier du plan stratégique, le Groupe s'engage quotidiennement à améliorer la qualité de service pour l'ensemble de ses clients avec l'ambition de devenir l'opérateur immobilier préféré des Français.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Cibles relatives à la satisfaction des clients (S4-5)

Pour 2025, Nexity s'est fixé comme ambition l'amélioration annuelle continue du taux de satisfaction CSAT moyen sur l'ensemble du parcours client de l'immobilier résidentiel. La Direction de la satisfaction client collabore avec l'entreprise Qualtrics, l'un des référents mondiaux en termes de dispositif d'écoute client/enquêtes : ce partenariat a pour but de garantir la conformité des résultats.

Sur l'année 2025, Nexity a dépassé les 74,1% de CSAT sur la partie Immobilier Résidentiel, soit une évolution de +2,5 points par rapport à 2024, après une évolution de +0,6 point en 2024 par rapport à 2023.

Indicateur	Périmètre	2024	2025
CSAT (taux de satisfaction client)	Immobilier résidentiel	71,4%	74,1%

Actions en faveur de la satisfaction des clients (S4-4)

La Direction de la satisfaction client est responsable du suivi de deux indicateurs qui permettent à Nexity de mesurer et améliorer continuellement ses services :

- **Le NPS** (Net Promoter Score) qui mesure le niveau de recommandation des clients



$$\text{NPS} = \% \text{ de promoteurs (9 et 10)} - \% \text{ de détracteurs (1 à 6)}$$

Le NPS n'est pas exprimé en pourcentage mais comme un nombre absolu qui se situe entre -100 et 100.

Ce résultat est pondéré en fonction du nombre de répondants à chaque étape du parcours client.

- **Le CSAT** (Customer Satisfaction), qui mesure la satisfaction des clients à des moments clés de son parcours.



Ce résultat est pondéré en fonction du nombre de répondants à chaque étape du parcours client (voir paragraphe « Processus de dialogue avec les clients (S4-2) » du présent chapitre).

L'amélioration de la satisfaction client donne lieu à une mobilisation de l'ensemble des Directions générales et Directions régionales des filiales et agences. Les métiers impliqués disposent d'outils, de reporting et de méthodes de management conçus à cette fin, notamment :

- Un dispositif d'écoute client : « Client Smile », donne la parole librement à tous les clients, tels que les propriétaires (qu'ils soient résidant ou investisseur), les bailleurs sociaux ou encore les investisseurs institutionnels. Ce dispositif d'écoute permet de mesurer le niveau de satisfaction des clients, par métiers, par filiales, et par agences. Il permet à Nexity d'homogénéiser les indicateurs de satisfaction client et d'en augmenter la récurrence de collecte afin d'identifier les éventuelles zones de faiblesse et mettre en place des plans d'actions correctifs aux endroits pertinents ;
- Des Plans d'Actions Satisfaction Client (PAS) afin d'améliorer le niveau de satisfaction des clients, et ce, pour chaque typologie de client et à chaque moment de leurs parcours. Ainsi, dans l'Immobilier résidentiel, les PAS 2024 ont permis d'augmenter la satisfaction globale (CSAT) des clients acquéreurs dans le neuf sur l'ensemble de leur parcours ;
- Des référentiels expérience client notamment pour l'acheteur dans le neuf, composés d'un module e-learning et d'un référentiel de l'expérience client où est présenté l'ensemble des bonnes pratiques professionnelles à appliquer à chaque étape du parcours client. Ces référentiels sont régulièrement enrichis de nouvelles bonnes pratiques issues du terrain ;
- Une politique de gestion autonome pour répondre aux besoins d'autonomie des clients. La FAQ a été revue, enrichie et mise à jour pour permettre aux clients du Groupe de trouver les réponses à leurs questions du quotidien. De même, l'espace privé client « MyNexity » continue son développement (possibilité de suivre les étapes de son chantier avec une photothèque à disposition) pour devenir un canal relationnel privilégié avec les clients ;
- Un nouvel outil d'historisation de la demande client (CRM) a été déployé courant 2024 ; et
- Un processus de prise en charge et de traitement des demandes et des réclamations a été mis en place pour permettre un suivi centralisé à l'échelle du Groupe afin de tracer et piloter l'ensemble en vue d'apporter des réponses toujours plus rapides et efficaces.

3.3.3.2 L'engagement de Nexity en faveur du logement pour tous

Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

La mise à jour de l'analyse de double matérialité sur l'exercice 2025 a permis l'identification d'une nouvelle opportunité liée à l'inclusivité. Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu de l'inclusion sociale :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact positif	[Développement de logements pour tous] Le développement de solutions de logement social et abordable pour tous, y compris pour des publics spécifiques, favorise l'accès au logement et la cohésion sociale et territoriale.	Politique d'offre pour le logement pour les personnes sous conditions de ressources	<ul style="list-style-type: none"> Suivre la part de réservations de logements par des ménages sous conditions de revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> Solutions de financement Zones à TVA réduite Bail réel solidaire Création de Nexity Non Profit
Opportunité	[L'inclusivité au cœur du développement de Nexity] Le développement de nouveaux segments de marché liés au logement inclusif représente pour Nexity une opportunité stratégique pour répondre aux besoins sociétaux croissants des collectivités, tout en diversifiant son offre, renforçant son impact social et consolidant sa position sur des marchés en évolution.	Politique de diversification du logement inclusif pour les personnes vulnérables et pour des publics spécifiques (étudiants, seniors)	<ul style="list-style-type: none"> Suivre la part de réservations de logements inclusifs. 	<ul style="list-style-type: none"> Offres de résidences gérées Offres de résidences multigénérationnelles Offres de résidences adaptées

Politiques en matière d'accès au logement pour tous (S4-1)

En tant qu'acteur de l'immobilier, Nexity est conscient de sa nécessaire contribution à l'enjeu d'accès au logement pour tous qu'elle place au cœur de ses préoccupations et de son offre sur le logement abordable. Cet engagement se traduit par 4 ambitions pour le Groupe :

- Être le premier partenaire des bailleurs sociaux et proposer des logements abordables et durables ;
- Développer le logement thématique et inclusif ;
- Accompagner l'accession à la propriété des primo-accédants aux ressources contraintes ; et
- Impulser et développer des actions solidaires.

Cette politique est pilotée notamment par Nexity clients institutionnels, qui est un pôle de conseil auprès de l'ensemble des filiales du Groupe (promotion et exploitation). Rattaché à la Direction générale, ce pôle se compose de trois entités :

- Nexity Habitat Social ;
- Nexity Résidences Gérées ; et
- Direction des clients investisseurs.

Celles-ci centralisent l'expertise du Groupe sur le développement, le montage et la commercialisation de l'habitat social, des résidences gérées et de la vente aux bailleurs sociaux et investisseurs privés. Elles mettent en place des actions qui permettent de dynamiser l'offre et de pousser les différentes solutions de logements auprès des clients.

Le pilotage est assuré grâce à des travaux, consultations et réunions de travail auxquels ont notamment participé l'ensemble des exploitants du Groupe (Studéa, Edenéa et Urban Campus) mais également des partenaires tiers (bailleurs, associations, investisseurs, exploitants). L'ensemble des partenaires est également impliqué dans le suivi de sa mise en œuvre afin que leurs cahiers des charges soient respectés.

Cible relative à la promotion du logement pour tous (S4-5)

Nexity s'est fixé comme objectif de suivre la part de réservations de logements destinés à des ménages sous conditions de ressources, à savoir les ventes en bloc de logements sociaux et intermédiaires et la vente au détail avec TVA réduite. En 2025, cette part atteint 65% (comme en 2024).

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Actions en faveur du logement pour tous (S4-4)

Devenir le premier partenaire des bailleurs sociaux et proposer des logements abordables et durables

L'objectif du Groupe est d'apporter son expertise au plus près des besoins de chaque bailleur social, tant en termes de zone géographique que de prix ou en qualité d'usage et environnementale. Ainsi, Nexity souhaite accompagner les bailleurs sociaux dans leurs démarches d'expérimentation et d'innovation mettant à profit ses expertises au service de projets démonstrateurs.

Les partenariats développés par Nexity sont donc à l'image de cette volonté d'œuvrer ensemble pour un objectif commun : participer à développer l'offre de logement pour tous, avec un logement abordable et durable.

Ce lien historique avec les bailleurs sociaux constitue pour le Groupe une véritable opportunité stratégique : il permet non seulement la vente en bloc de projets immobiliers – un segment sur lequel Nexity occupe déjà une position de premier plan – mais il sécurise également les opérations. Par ailleurs, la reconnaissance de Nexity auprès des bailleurs sociaux consolide son rôle de partenaire incontournable sur le marché du logement abordable. En s'engageant dans des opérations mixtes au sein des QPV (Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville) telle que l'opération Résidence Cap'M à Marseille (13), Nexity intègre des projets de transformation urbaine à plus grande échelle. Ces interventions, menées à l'échelle d'un quartier mobilisent non seulement le savoir-faire de promoteur du Groupe, mais également son expertise d'aménageur, permettant d'agir sur la restructuration globale du quartier. Ainsi, au-delà de la réalisation d'un bâtiment isolé, Nexity participe à des projets intégrés d'aménagement, ouvrant la voie à un champ d'activité élargi et à de nouvelles perspectives de développement mixte, tout en contribuant à l'amélioration durable du cadre de vie des habitants. Pour répondre aux besoins des classes moyennes qui sont au-delà des plafonds dédiés aux logements sociaux et ne trouvent pas toujours les réponses adaptées dans le secteur du logement privé, Nexity accompagne également les acteurs du logement au travers de six types d'offres :

- Logements libres ;
- Logements locatifs intermédiaires ;
- Logements sociaux classiques ;
- Logements en Usufruit Locatif Social (ULS) ;
- Prêt Social Location Accession (PSLA) ; et
- Bail Réel Solidaire (BRS).

Celles-ci sont décrites au paragraphe 1.6.2.1 « Description des activités » du présent Document d'enregistrement universel.

Développer le logement thématique et inclusif

La ville inclusive est une ville pensée pour la multiplicité des pratiques d'habiter, permettant l'accès au logement pour tous grâce à des solutions adaptées à chacun. Cela inclut différentes formes de logements selon les besoins : logements pour étudiants, jeunes actifs, seniors, personnes en situation de handicap ou en situation d'isolement social, tout en favorisant la mixité des usages et le vivre ensemble.

Par l'implantation de ses filiales de promotion sur tout le territoire national et leur connaissance des besoins locaux, sa production de logement social et sa connaissance de l'écosystème de l'habitat Inclusif, Nexity se positionne en facilitateur et créateur de synergies pour développer des logements inclusifs. Nexity souhaite intégrer des projets inclusifs au sein de ses opérations immobilières aussi bien en VEFA sociale qu'en VEFA libre, avec des associations et/ou des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire. Nexity a déjà réalisé plusieurs opérations pour personnes en situation de handicap.

Le Groupe travaille également à créer des synergies en proposant différentes offres de résidences multigénérationnelles :

- Résidences étudiantes ;
- Résidences services seniors ;
- Résidences sociales seniors et étudiants ;
- Résidences Multigénérationnelles COMPLICITY ; et
- Offre de coliving.

Celles-ci sont décrites au paragraphe 1.6.2.1 « Description des activités » du présent Document d'enregistrement universel.

Accompagner l'accession à la propriété des primo-accédants aux ressources contraintes

Développer les formes d'accession à la propriété : accession à prix maîtrisés et Bail Réel Solidaire

Aux côtés des collectivités qui mènent une politique volontariste en faveur d'une accession à la propriété aidée, Nexity apporte sa contribution en développant des opérations de logement abordable. Ces logements aux prix plafonnés en dessous du marché local sont dédiés aux primo-accédants aux ressources contraintes. Cela concrétise l'engagement de Nexity auprès des collectivités, pour accompagner les ménages aux ressources limitées dans leur accession à la propriété. En 2025, la part des réservations à des primo-accédants est de 19% sur le total des réservations (14% en 2024).

Nexity s'engage également à développer davantage d'opérations d'accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS) dont les caractéristiques sont décrites au paragraphe 1.6.2.1 « Description des activités » du présent Document d'enregistrement universel. Pour cela, Nexity travaille en coopération avec les bailleurs sociaux et les OFS (Organisme de Foncier Solidaire) afin de proposer ce type de logements à prix abordables.

Au-delà de ces offres, Nexity propose des logements accessibles via des solutions de financement de logements comme le Prêt Social Location Accession (PSLA - voir paragraphe 1.6.2.1 « Description des activités » du présent Document d'enregistrement universel), l'usufruit locatif social ou encore l'usufruit locatif intermédiaire.

Dans un contexte de crise énergétique, inflationniste et de durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires aux particuliers, Nexity a accompagné les primo-accédants salariés du secteur privé dans l'obtention de leur crédit immobilier en lançant la Cagnotte Immobilière. Ce dispositif leur permet de réunir plus facilement l'apport essentiel à tout financement de projet immobilier. Cette cagnotte se constitue par la sollicitation financière des proches de l'acquéreur, couplée à un abondement de Nexity plafonné selon certaines conditions. En souscrivant à cette offre, le primo-accédant bénéficie de la garantie protection revente et de la garantie protection revenus, offertes par Nexity. Depuis le lancement de l'initiative en septembre 2020, 1 134 réservations ont été réalisées via la Cagnotte Immobilière.

Être un acteur privé majeur du renouvellement urbain en TVA réduite profitant aux accédants aux ressources plafonnées

L'engagement historique du Groupe pour favoriser l'accès au logement pour tous se concrétise également par l'accompagnement des collectivités locales dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine). Sur le total des réservations du Groupe, près de la moitié des primo-accédants achètent dans ces quartiers (ANRU et TVA réduite). Depuis le lancement du dispositif, Nexity a commercialisé plus de 47.000 logements dans ces zones. En 2025, Nexity réalise 15% des ventes en accession en TVA réduite du marché (12% en 2024).

Impulser et développer des actions solidaires

Le Groupe a enrichi son offre avec la création de Nexity Non Profit sous un modèle économique financièrement neutre, c'est-à-dire à marge zéro. Nexity Non Profit développe des résidences sociales, notamment des pensions de famille ainsi que des centres d'hébergement d'urgence et des lieux adaptés, combinant logements privatifs et espaces partagés. Le Groupe participe ainsi à la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » porté par l'Etat, traduisant concrètement l'engagement de Nexity comme acteur privé ayant une utilité publique, avec la conviction qu'une entreprise se doit de prendre sa part et de produire aussi au service de l'intérêt général et du bien commun.

Pour cela, Nexity met ses compétences et ses savoir-faire au service des collectivités et des associations gestionnaires dans la prise en charge des publics précaires et leur logement. Depuis la création de Nexity Non Profit, 18 résidences ont été livrées et 19 sont en cours de montage-développement.

Face à la multiplicité des formes de précarités et des publics impactés, Nexity Non Profit, s'engage vers de nouveaux développements : l'hébergement des femmes victimes de violences, des travailleurs saisonniers ou encore des personnes en situation de handicap, etc. C'est l'opportunité pour Nexity Non Profit, aux côtés des filiales du Groupe, d'apporter des réponses aux collectivités sur leurs besoins en logement pour les plus précaires, leurs objectifs liés à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), la régénération de centres anciens dégradés, etc.

3.3.3.3 Contribution au développement des territoires

Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

En intégrant la contribution au développement des territoires dans l'ESRS S4, Nexity affirme son engagement à proposer des solutions immobilières et urbaines qui créent de la valeur pour les territoires et ses clients qu'ils soient des collectivités, des particuliers ou encore des entreprises.

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'IRO spécifique identifié par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu du développement des territoires :

IROs	Description	Politiques	Actions
Impact positif	[Contribution au développement des territoires] L'aménagement, la promotion immobilière et l'exploitation en partenariat local renforcent l'attractivité et le dynamisme des territoires.	Politique de contribution au développement du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Accélération de la régénération urbaine • Accompagnement des collectivités dans la construction bas carbone • Aménagement de quartiers mixtes, attractifs et durables • Conjugaison des lieux de travail et de l'intensité des usages • Développer le logement pour tous

La contribution de Nexity au développement des territoires est une question de durabilité spécifique à l'entreprise, non couverte par un ESRS mais matérielle pour celle-ci.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Politique de Nexity en matière de développement des territoires (S4-1)

D'opérateur global, Nexity choisit de se recentrer vers un modèle d'opérateur urbain, au service de la régénération urbaine et des nouveaux besoins des territoires et des collectivités. Cette transformation de modèle s'appuie sur deux cœurs de métiers qui vont permettre de développer une offre territoriale multiproduits :

- D'une part en tant qu'aménageur-promoteur, en se concentrant sur la renaturation, la mixité, la réhabilitation, l'embellissement des zones périurbaines et des entrées de ville, tout en valorisant l'héritage urbain ; et
- D'autre part, comme promoteur-exploitant sur les marchés porteurs de l'immobilier géré, à travers notamment les résidences étudiantes et les offres de coliving et de coworking.

Ce modèle transformé permettra à Nexity de devenir plus opérant, efficace et agile :

- Au service de la régénération urbaine, en renforçant son avance sur le marché et en se positionnant sur des opérations de réhabilitation d'envergure et de couture urbaine ; et
- Au service des territoires et des collectivités grâce à une nouvelle organisation territoriale régionalisée multiproduits, avec des filiales travaillant au plus près des territoires, pour développer des offres pour et avec ses clients, les collectivités locales et les investisseurs, avec des procédés constructifs compétitifs pour baisser le coût de revient des opérations.

Afin d'aider les collectivités, qui font face à de nombreux défis, à concevoir et réaliser des projets à impacts positifs sur leurs territoires, Nexity, partenaire des collectivités, a élaboré une politique pour accompagner la conception des stratégies territoriales des collectivités et leur mise en œuvre. Le Groupe propose des solutions adaptées et concertées pour des projets vertueux et porteurs des ambitions des territoires.

Cette politique menée auprès des territoires recouvre les aspects suivants :

1. Accélérer la régénération urbaine pour redonner vie à des espaces délaissés et lutter contre l'étalement urbain ;
2. Accompagner les collectivités dans leurs projets de construction de logements bas carbone, de préservation de la nature et de la biodiversité pour réduire l'empreinte environnementale ;
3. Aménager des quartiers mixtes, plus attractifs et durables, pour une meilleure qualité de vie ;
4. Conjuguer lieux de travail et intensité des usages pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises et de leurs salariés ; et
5. Répondre à la diversité des besoins en logement pour permettre l'accès au logement pour tous.

Cette politique a été élaborée par la Direction générale de Nexity grâce à des travaux et des groupes de travail auxquels ont participé les différentes Directions du Groupe. Ces derniers sont également impliqués dans le suivi de sa mise en œuvre.

Actions en faveur du développement des territoires (S4-4)

1. Accélérer la régénération urbaine

Nexity a mis en œuvre plusieurs actions contribuant à son impact positif sur le développement des territoires.

Actions relatives à l'aménagement avec Villes & Projets

Plusieurs projets ont été mis en œuvre par la filiale d'aménagement Villes & Projets afin d'accélérer la régénération urbaine tels que des reconversions de friches industrielles et d'autres typologies de sites pollués, la revitalisation des cœurs de villes, la requalification des entrées de villes, la revitalisation des zones commerciales ou encore le développement de zones d'activités.

Reconversion de friches industrielles et d'autres sites pollués

Nexity met en avant son expertise forte, notamment en dépollution et en renaturation des sols, à travers plusieurs projets :

- **Asnières-sur-Seine (92)** : après la fermeture de l'usine PSA en 2009 et la création de la ZAC par la ville d'Asnières-sur Seine en 2011, Nexity a été désigné pour réaliser l'aménagement du quartier de Seine-Est. Aujourd'hui, 59.000 mètres carrés de logements, 15.000 mètres carrés de bureaux, 3.000 mètres carrés de commerces, une crèche et 3 hectares d'espaces publics dont un parc de plus d'1,5 hectare ont été réalisés. Le projet d'aménagement a entraîné une forte diminution de l'imperméabilisation des sols. Le système de gestion des eaux pluviales permet de valoriser cette

désimperméabilisation grâce aux efforts mis en œuvre pour limiter le ruissellement sur les espaces publics et par la mise en place d'espaces verts, et de dispositifs de stockage, visant à ralentir le ruissellement ou stocker temporairement les eaux pluviales avant de les rejeter selon un débit écrêté ; et

- **Bayeux (14)** : L'ancien centre administratif du LCL à Bayeux, fermé en 2018 après avoir accueilli jusqu'à 1.600 salariés, fait l'objet d'un ambitieux projet de reconversion. Resté inoccupé plusieurs années, il a fait l'objet en janvier 2025 d'une promesse de vente entre LCL et Nexity Transformation des Territoires (Foncier Conseil, accompagné de Villes et Projets). L'accord prévoit la réhabilitation du site par LCL, incluant démolition et dépollution, ainsi que l'aménagement par Nexity d'un quartier mixte à dominante résidentielle d'ici 2035. Ce futur quartier comprendra 280 logements, 3.000 mètres carrés de bureaux, services et équipements collectifs, un parc paysager, un parvis urbain actif et des liaisons douces, le tout avec une gestion écologique des eaux pluviales et une certification ISO 14001. Ce projet s'inscrit pleinement dans les ambitions de la ville et de l'intercommunalité, actuellement intégrées dans la modification du PLUi.

Revitalisation des cœurs de villes

- Nexity Retail (offre intégrée du groupe Nexity dédiée à l'immobilier commercial) travaille à faire la ville à hauteur d'habitants notamment dans le cadre de la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (93) où plusieurs locaux commerciaux ont été vendus en 2015 à un investisseur externe. L'investisseur ayant fait faillite avant la livraison, les locaux sont restés vacants et inoccupés pendant plusieurs années. Nexity Retail a acheté en 2022 ces 7 locaux afin de reconstituer une polarité commerçante en lien direct avec les besoins des habitants et salariés de la zone, et proposer ainsi une offre complémentaire aux commerces existants. Nexity Retail a travaillé avec la ville pour définir un plan merchandising et cibler les commerçants pouvant correspondre aux attentes de la collectivité en positionnant en priorité des porteurs audonnais afin d'encourager l'entrepreneuriat local.

Requalification des entrées de villes

Nexity est engagé dans la requalification des entrées de villes aux côtés des collectivités :

- **Saint-Priest (69)** : La ZAC Berliet, ancienne cité ouvrière a été transformée en un nouveau quartier de vie connecté à la métropole. Ce projet de recyclage urbain est une ZAC multisites sur les anciens terrains Renault qui a permis la création d'un quartier mixte avec un secteur résidentiel (40 hectares), un secteur d'activité économique (activités et bureaux sur 40 hectares) et 20 hectares d'espaces végétalisés. Ce projet mêle couture urbaine, bâtiments résidentiels, locaux d'activités, végétalisation et préservation de la biodiversité pour redonner vie au site et recréer des parcours propices à la déambulation à pied ou à vélo.

Revitalisation des zones commerciales

Nexity est engagé dans la revitalisation des zones commerciales aux côtés des collectivités :

- **Nexity a signé en 2023 avec Carrefour un partenariat** visant à revaloriser 74 sites du parc immobilier de l'enseigne de distribution sur l'ensemble du territoire. Tous les formats de magasins (hypermarchés, supermarchés, magasins de proximité) sont concernés par cet accord stratégique. Les sites, situés en cœur de ville, seront ainsi complètement réhabilités en intégrant une surface commerciale alimentaire. Ceux situés dans des zones commerciales en entrée de villes, seront réalloués à des projets urbains. Au total, les 76 sites initiaux représentent 800.000 mètres carrés de foncier dont le développement devrait permettre, en 10 ans, la création de 12.000 logements, 120.000 mètres carrés de commerces, y compris la reconstruction de certains magasins, 10.000 mètres carrés de bureaux et activités et 17.000 mètres carrés d'hôtellerie.

Développement de zones d'activités

Nexity est engagé dans le développement de zones d'activités aux côtés des collectivités :

- **Sierentz (68)** :

Développée sur 20 hectares par Villes & Projets et Foncier Conseil pour le compte de Saint-Louis Agglomération, la ZAC Gruen à Sierentz réinvente les standards des zones d'activités économiques. Elle accueillera des entreprises industrielles, générant à terme près de 1.000 emplois, dans un cadre qualitatif et durable. Pensée comme un véritable quartier urbain, la zone privilégie le confort des usagers. Son aménagement s'organise autour d'un corridor central végétalisé, prolongeant les trames vertes existantes et reliant les cheminements piétons. Au cœur du site, une placette centrale sera animée par un pôle de services regroupant restauration, conciergerie et salle de réunion mutualisée. L'opération s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse, intégrant la préservation de la biodiversité certifiée par la labellisation *BiodiverCity Ready*®, la production d'énergies renouvelables grâce à des panneaux photovoltaïques déployés sur les parkings et toitures, associés à une solution d'autoconsommation énergétique en partenariat avec Nexity Solaire, ainsi que le réemploi des matériaux dans une logique d'économie circulaire.

Actions relatives à la promotion spécialisée en régénération urbaine avec Nexity Héritage

En 2023, Nexity développe son activité de promotion spécialisée en régénération urbaine avec la création de la marque Nexity Héritage, qui intervient sur le renouvellement urbain, le repositionnement d'usages d'actifs obsolètes, la réhabilitation patrimoniale, la restructuration et la surélévation des immeubles existants.

- **« Replay »**, Gennevilliers (92)

Accompagné de Harvestate Asset Management, Nexity Héritage transforme un bâtiment de bureaux en logements à Gennevilliers. Ce bâtiment des années 90 fait peau neuve grâce à une restructuration lourde et se voit recomposé dans les fonctions qu'il abrite en passant d'une vocation exclusivement tertiaire à une mixité programmatique de logements, commerces et une résidence pour étudiants. Enfin, deux commerces en rez-de-chaussée viendront dynamiser le quartier ; et

- **« Le Ratti »**, Cherbourg (50)

Nexity Héritage réhabilite les emblématiques Grands Magasins RATTI dans le centre historique de Cherbourg en logements d'exception. Les Grands Magasins RATTI, conçus par l'architecte René Levavasseur, sont un lieu chargé d'histoire et hautement symbolique dans la mémoire des Cherbourgeois. Ce projet exceptionnel de restauration en logements propose 55 logements sous le régime du Denormandie optimisé au Déficit Foncier. Un projet qui préserve l'âme historique du lieu avec la conservation des commerces actuels, garantissant un cadre de vie attractif et dynamique.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

2. Accompagner les collectivités dans leurs projets de construction de logements bas carbone, de préservation de la nature et de la biodiversité pour réduire l'empreinte environnementale

Actions pour le climat

En application de la stratégie de décarbonation de ses activités (voir paragraphe 3.2.1.2 « Atténuation du changement climatique » du présent chapitre) Nexity développe des opérations bas carbone, des quartiers bas carbone et contribue au développement des énergies renouvelables sur le territoire.

Nexity est engagé dans la décarbonation du secteur immobilier par le développement de quartiers bas carbone. Un partenariat a été signé en 2023 avec Efficacy pour l'utilisation d'UrbanPrint, outil permettant le calcul de l'empreinte carbone de l'aménagement d'un quartier.

Créée en 2023, Nexity Solaire a pour ambition de soutenir la reconversion des friches et le déploiement des énergies renouvelables. En s'appuyant sur le savoir-faire du Groupe en matière d'aménagement durable et d'expertise bas carbone, cette nouvelle entité accompagne les acteurs concernés dans une transition énergétique vertueuse qui valorise de façon durable leurs différents fonciers et leur permet de répondre aux obligations réglementaires fixées par la loi APER (Loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables).

Fin 2025, Nexity Solaire, c'est :

- 26 projets sécurisés ; et
- 110MWc ⁽¹⁾ en développement (quantification de la production d'électricité d'une région).

Soit l'équivalent de la consommation hors chauffage de 27.000 ménages.

Actions pour la biodiversité

Nexity est engagé en faveur de la nature en ville et de la biodiversité au travers de plusieurs actions (voir paragraphe 3.2.2.3 « Innover pour baisser l'empreinte du Groupe » du présent chapitre).

Nexity a aussi lancé Naturacity, un centre d'expertise de Nexity dédié à l'accompagnement des collectivités dans l'adaptation de leurs territoires face au dérèglement climatique. Son rôle est d'identifier et de repenser les zones exposées aux îlots de chaleur, pour les renaturer et créer des îlots de fraîcheur.

- À **Blangy-sur-Bresle** (76), Natura City a réuni une équipe pluridisciplinaire composée d'un paysagiste et d'un bureau d'études VRD spécialisés dans la gestion de l'eau et la transformation d'espaces imperméabilisés.

3. Aménager des quartiers mixtes de villes

La création en juin 2022 d'un pôle dédié à l'aménagement des territoires, Nexity Transformation des Territoires, mutualisant les expertises de deux filiales historiques Villes & Projets et Foncier Conseil ainsi que celle d'Angelotti, aménageur foncier et promoteur immobilier majeur en Occitanie, a pour ambition d'accompagner l'aménagement des territoires au côté des collectivités locales. De la réalisation du Village des Athlètes des Jeux de Paris 2024 à la construction de maisons individuelles, le pôle

Ensemble, ils ont accompagné la commune dans la renaturation d'une cour d'école de 4.400 mètres carrés, auparavant entièrement goudronnée. Aujourd'hui, 2.600 mètres carrés sont renaturés, 450 mètres carrés de toiture sont déconnectés du réseau, et une cuve de 15 mètres cubes permet de récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage des nouveaux espaces végétalisés.

Actions pour le développement des écoquartiers

Nexity développe des quartiers durables pour répondre aux enjeux écologiques, économiques et sociétaux :

- **Le Projet EcoQuartier des Laugiers à Solliès-Pont** (83) : cette ZAC prend place dans un espace non bâti, situé dans une dent creuse, au milieu d'un secteur pavillonnaire. Le projet fait la part belle à la biodiversité par la maximisation des surfaces de pleine terre, le choix de plantes mellifères ou encore par l'installation d'abris adaptés à la faune locale. Pour limiter l'impact des déchets, la mise en œuvre de composteurs collectifs et de points d'apports volontaires enterrés avec tri des déchets est prévue. Le projet s'inscrit dans les labels EcoQuartier et Quartier Durable Méditerranéen. Le projet a également remporté le Trophée de la « Sobriété et Densité » aux Trophées de l'Aménagement Durable créés et organisés par L'Union Nationale des Aménageurs.
- **L'ÉcoQuartier Archipel à Hérouville Saint-Clair** (14) : cette ZAC, située sur une friche de 22 hectares entre le canal de Caen et l'Orne verra émerger un écoquartier exemplaire d'environ 1.300 logements, 10.000 mètres carrés d'activités et commerces et 5.000 mètres carrés d'équipements publics. Le projet valorise un cadre naturel d'exception à travers quatre « îles paysagères » à l'urbanité soignée. La mixité des formes d'habitat, le souci des épannelages et des perspectives urbaines et la prégnance des mobilités douces dessinent un cadre vie apaisé à échelle humaine. Conçu pour anticiper la montée des eaux, le plan masse a pris le parti d'intégrer les projections du GIEC à horizon 2100 et de faire de l'eau un fil conducteur. Les îles se structurent autour de corridors écologiques assurant la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. La Darse, à vocation sportive, et la Proue, cœur vivant et animé, seront deux espaces publics majeurs sur les berges, qui symboliseront cette réhabilitation de l'eau comme une ressource. Le projet porté par les équipes de Nexity, s'est vu décerné par l'Union Nationale des Aménageurs le Trophée « Adaptation au changement climatique ».

aménagement de Nexity propose à chaque territoire une réponse adaptée faite d'innovations et d'excellence. Qu'il s'agisse de la dépollution et de la reconversion d'un ancien site industriel, du développement d'une zone d'activités, de grands projets d'aménagement ou encore de la réalisation d'un ensemble d'habitations individuelles, ses expériences et savoir-faire permettent de proposer aux collectivités un accompagnement à 360 degrés.

1) MWc : Mégawatt crête

Les équipes travaillent de façon partenariale avec les différents acteurs, collectivités, aménageurs, établissements publics, grands propriétaires et opérateurs privés, pour imaginer des projets respectueux de chaque site, apportant une mixité d'usages, d'équipements et de

4. Conjuguer lieux de travail et intensité des usages

Nexity propose aux entreprises de toute taille une très large palette de solutions.

Les programmes neufs tertiaires intègrent une forte dimension servicielle qui permet d'optimiser l'utilisation des locaux.

Autre modèle en ligne avec les préoccupations économiques des entreprises, les nouveaux modes de travail et les impératifs de la ville dense, le bureau opéré, notamment sous les marques Morning et Hiptown, est particulièrement prisé par les entreprises :

services qui garantit l'attractivité du futur quartier. Nexity accompagne les collectivités avec des réponses sur mesure, en agissant en tant qu'ensemblier urbain ou aménageur, y compris dans le cadre de ZAC.

- Spécialiste des espaces de travail clés en main à Paris, Morning développe des espaces de coworking offrant des prestations à la carte ; et
- Expert des bureaux opérés et flexibles en métropole, Hiptown transforme les espaces sous-exploités d'immeubles tertiaires en lieux flexibles et serviciels, et met en place une programmation sur mesure en fonction des besoins des utilisateurs.

5. Répondre à la diversité des besoins en logement

Nexity développe des solutions pour l'accès à un logement pour tous (voir paragraphe 3.3.3.2 « L'engagement de Nexity en faveur du logement pour tous » du présent chapitre) et rend la ville plus inclusive avec :

- Un travail étroit avec les bailleurs sociaux et pour répondre aux besoins de populations spécifiques ;
- Nexity Non Profit créée en 2018 qui concrétise l'engagement pour l'accès à un logement pour tous via la réalisation de pensions de famille et de centres d'hébergement d'urgence réalisés sous un modèle sans profit, mais également d'autres solutions solidaires pour les publics fragilisés (jeunes mamans mineurs, étudiants précaires, etc.) ; et
- Depuis sa création en 2017, la Fondation a accompagné 301 projets représentant près de 6.823.000 € de dotations financières mobilisées. Sur l'année 2025, ce sont 36 projets accompagnés pour environ 823.000 € de fonds mobilisés autour des trois thématiques chères à la fondation Nexity à savoir : l'égalité des chances, la lutte contre la précarité des femmes et l'insertion par le sport. L'année 2025 a été également marquée par une forte mobilisation des collaborateurs dans la journée Solidaire (mécénat de compétences) avec près de 300 participants sur 24 missions à travers la France entière. De nombreuses opérations de collectes diverses (produits de beauté et d'hygiène, vêtements de travail, denrées alimentaires...) ont été menées, ainsi que des opérations coups de pouce en faveur des femmes précaires, comme le challenge de la semaine du développement durable ayant permis de remettre un chèque de 1.400 euros à l'association Camping Care et l'opération coup de pouce rentrée scolaire destinée aux étudiants : 156 jeunes de l'AFEV répartis sur les métropoles de Strasbourg, Metz, Nancy, Lille, Angers, Nantes et Rennes ont reçu de la Fondation Nexity un chéquier « culture » d'une valeur de 150 euros pour accompagner leurs dépenses de rentrée (livres, fournitures scolaires, informatique...).

Cibles relatives à l'impact positif de Nexity sur le développement des territoires (S4-5)

Nexity ambitionne d'améliorer son impact positif sur les territoires. À ce stade, l'entreprise n'a pas encore défini d'indicateur quantitatif pour en évaluer le suivi.

Dispositif de dialogue avec les collectivités locales (S4-2)

Nexity interagit avec les collectivités dans le cadre de projets d'aménagement ou de promotion, dans une logique de développement territorial. Ainsi, le Groupe conçoit des projets en collaboration avec les collectivités, en prenant en compte leurs enjeux, tout en impliquant les habitants et en s'intégrant aux écosystèmes locaux. Ces interactions peuvent être illustrées à titre d'exemple par l'opération « le Verger Habité » à Nozay (91) mené par Villes & Projets et Foncier Conseil. Il prévoit environ 600 logements, dont 270 sociaux et en BRS. Ce projet reconnecte le cœur du village au plateau sportif et à la friche de Lunézy, réhabilitée dans le cadre de l'opération. Le projet offre une grande diversité d'habitats et crée des espaces conviviaux autour d'un verger central, de placettes et d'un tiers-lieu.

Dans la continuité des réflexions menées par la ville, Nexity renforce la démarche participative afin d'impliquer les habitants dans le projet via des réunions publiques, des ateliers thématiques favorisant la co-construction et un site internet dédié pour informer et favoriser un dialogue continu. Le projet intègre aussi une dimension artistique innovante portée par Quai 36 pour créer, avec les habitants et en lien avec les écoles voisines, un ensemble d'œuvres pérennes qui viendront enrichir le quartier. Cette approche associe médiation culturelle et implication citoyenne pour créer un quartier vivant, identitaire et créatif.

Le rôle le plus élevé au sein de l'entreprise ayant la responsabilité opérationnelle de s'assurer que le dialogue avec les collectivités a lieu est celui du Directeur général de Nexity Transformation des Territoires qui s'assure de la fluidité et de la qualité des relations avec les territoires, et notamment avec les élus. Cette Direction doit reporter les résultats à la Présidente-Directrice générale.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

L'efficacité de l'engagement avec les collectivités est évaluée au travers de la satisfaction, celle du Maire et de ses administrés. Cela va permettre de tisser une relation de confiance avec la collectivité et de développer de potentiels nouveaux projets en partenariat avec elle.

En complément, Nexity opère une veille permanente pour identifier les enjeux auxquels sont confrontés les territoires en termes d'urbanisme, de fiscalité, de produits, d'usages, etc. L'identification de ces enjeux alimente le développement et l'actualisation des gammes de produits et de services de Nexity, ainsi que la programmation des projets immobiliers.

3.3.3.4 Protection des données des clients

Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'IRO identifié par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu de la protection des données des clients :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Risque	[Non respect de la réglementation sur la protection des données des clients] Sans procédures conformes au RGPD, il y a un risque de détention illégale, d'accès non autorisé et de fuite de données des clients en cas de cyberattaque ce qui présenterait des risques réputationnel et réglementaire pour Nexity.	Politique de protection des données à caractère personnel des clients	<ul style="list-style-type: none">• N'enregistrer aucune plainte client, ni de la CNIL et aucune fuite de données ou tout incident grave.	<ul style="list-style-type: none">• Inventaire & Contrôle• Gestion des risques• Contrôle des accès• Surveillance & Maintenance• Protection et défense• Réponse & récupération des données• Formation & Sécurité applicative

Politique en matière de protection des données à caractère personnel des clients (S4-1)

À travers ses activités, Nexity collecte des données à caractère personnel déclaratives (identité, contact, comportement) et qualitatives (qualification des bases de données, segmentation) auprès de :

- Ses salariés ;
- Ses prospects (personne physique sans relation contractuelle avec Nexity) ; et
- Ses clients (personne physique ayant une relation contractuelle avec Nexity) : contacts d'entreprises (prestataires, etc.), collectivités territoriales, locataires, copropriétaires et bailleurs.

Les destinataires de ces données incluent les salariés habilités, les sous-traitants, les clients et prospects, ainsi que les partenaires commerciaux et les filiales. Les principaux traitements de données concernent la gestion administrative et sociale des salariés, la gestion des prospects et clients, les opérations de marketing, la communication digitale et institutionnelle, et la gestion des systèmes d'information. Les finalités de ces traitements reposent sur l'exécution de contrats, les obligations légales, le consentement des personnes concernées, et les intérêts légitimes de Nexity.

Pour garantir la protection et l'intégrité des données à caractère personnel, Nexity a adopté puis mis à jour le 5 septembre 2022 une politique de protection des données à caractère personnel. Celle-ci présente les principes et les

mesures techniques et organisationnelles adoptées par l'entreprise pour traiter et protéger les données personnelles. Tous les contrats de prestations qui concernent ou impliquent des traitements de données à caractère personnel contiennent une annexe RGPD appelée DPA (*Data Processing Agreement*). Cet accord de sous-traitance est conforme à l'article 28 du RGPD qui fixe les obligations du sous-traitant.

Cette politique est applicable pour toutes les filiales du Groupe telle que décrite dans le présent document par le groupe Nexity et recouvre les aspects stratégiques suivants :

- Traiter les données en respectant les engagements de conformité : Nexity s'engage à traiter les données de manière licite, loyale et transparente, à les collecter pour des finalités déterminées et légitimes, à les conserver de manière adéquate, sécurisée et pertinente, et à garantir leur exactitude et mise à jour ;
- Respecter la durée de conservation des données et garantir l'exercice des droits des personnes concernées : les données sont conservées pendant la durée nécessaire aux finalités du traitement, avec des durées spécifiques pour certaines catégories de données. Nexity s'engage à répondre aux demandes des personnes souhaitant exercer leurs droits (accès, rectification, effacement, limitation, portabilité, opposition) dans un délai d'un mois ;

- Encadrer les relations avec les sous-traitants et les transferts de données : Nexity ne fait appel qu'à des sous-traitants offrant des garanties appropriées et encadre strictement les transferts de données hors de l'Union européenne, en utilisant des clauses contractuelles types conformes aux recommandations du CEPD⁽¹⁾. Par conséquent, tous les contrats impliquant de la sous-traitance de traitement de données à caractère personnel imposent une annexe appelé « Accord de sous-traitance de données » (DPA). Cette annexe au contrat engage le partenaire à respecter les principes du RGPD et présente les détails des mesures techniques et organisationnelles qu'il a mises en œuvre pour y parvenir. Si elles sont proportionnées et à l'état de l'art, la Direction juridique valide l'accord. Des mesures appropriées sont, par exemple, une PSSI⁽²⁾, une certification ISO, un SOC⁽³⁾, etc ;
- Protéger la vie privée dès la conception et par défaut dans l'élaboration des nouveaux produits et services : Nexity s'assure que ses produits et services respectent les principes de protection des données dès leur conception et par défaut, grâce à une comitologie rigoureuse et à l'utilisation d'outils d'évaluation des risques ; et
- Collaborer avec la CNIL⁽⁴⁾ et mettre des places des audits internes : Nexity collabore avec la CNIL et s'engage à notifier toute violation de données dans les meilleurs délais. La politique de protection des données fait l'objet de contrôles internes réguliers pour assurer sa conformité.

La gouvernance des données s'organise autour de plusieurs Directions opérationnelles : la Direction générale, le Service du DPO (Délégué à la Protection des Données), la Direction juridique, la Direction de la conformité, la DSIN et la Direction de la gestion des risques et du contrôle interne, avec des responsables clairement identifiés, tels que le DPO et le DPO adjoint. Les représentants de ces Directions constituent le Comité de pilotage RGPD. Ce comité assure le suivi et le contrôle de la production de la Direction juridique pour les affaires de protection des données et détermine le budget annuel alloué à ces activités.

De plus, un réseau de Référents Risques et Conformité (RRC - un par filiale) est animé par la Direction de la gestion des risques et du contrôle interne. Nexity met en place des moyens humains, organisationnels, techniques et financiers pour assurer la conformité au RGPD.

Enfin, l'ensemble des documents contractuels et commerciaux incluent les mentions obligatoires relatives au RGPD, permettent l'accès à la politique en ligne, et donnent à chaque personne la possibilité d'exercer ses droits pour obtenir les informations souhaitées.

En cas de défaillance, la DSIN et la Direction juridique ont mis en place une procédure de déclaration à la CNIL dans les 48 heures suivant la prise de connaissance de la situation. Cette procédure inclut un rapport détaillé sur l'incident et les mesures de remédiation mises en œuvre. Conformément aux exigences du RGPD, tous les incidents sont consignés dans un registre dédié.

L'ensemble des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de la diffusion des produits et services proposés par le groupe Nexity sont réalisés conformément à la législation en vigueur et notamment les dispositions de :

- La Loi n°78-17 du 6 janvier 1978, modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;
- La Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne en particulier le chapitre 2 ;
- La Convention 108 de l'Union européenne, relative à la protection des personnes à l'égard du traitement automatisé des données à caractère personnel et son protocole additionnel ; et
- Le Règlement Général sur la Protection des Données (Règlement UE2016/679 du 27 avril 2016) relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, désigné par « RGPD ».

La politique de protection des données du Groupe est disponible sur le site internet de Nexity : nexity.fr/actualites/juridique

Cibles relatives à la protection des données à caractère personnel des clients (S4-5)

L'objectif de Nexity en matière de cybersécurité et de protection des données à caractère personnel est de n'enregistrer aucune plainte d'un client, aucune plainte de l'autorité de contrôle (CNIL), ni aucune fuite de données, ou tout autre incident grave qui perturberait significativement ses activités.

La politique de protection des données à caractère personnel ainsi que la politique de sécurité des systèmes d'information du groupe Nexity respectent rigoureusement le cadre légal, les recommandations de l'ANSSI⁽⁵⁾ et les lignes directrices de la CNIL. Dans cet esprit, les clients n'ont pas été impliqués dans l'élaboration de ces objectifs.

Afin de respecter ses obligations légales, les cibles ont été définies au regard des prérogatives du régulateur.

Les clients ne sont pas impliqués dans l'identification des leçons ou amélioration de la performance de l'entreprise, car cela implique de divulguer des documents internes qui sont soumis à des règles de confidentialité.

1) Comité Européen de la Protection des données : organe indépendant de l'Union européenne chargé d'assurer une application cohérente du Règlement Général sur la Protection des Données à travers l'Union européenne

2) Politique de Sécurité du Système d'Information

3) Security Operation Center : plateforme permettant la supervision et l'administration de la sécurité du système d'information au travers d'outils de collecte, de corrélation d'événements et d'intervention à distance

4) Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

5) Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Actions en faveur de la protection des données à caractère personnel des clients (S4-4)

Afin de répondre aux enjeux de sécurité des données à caractère personnel, le groupe Nexity se dote d'une politique de sécurité (PGSSI) applicable à l'ensemble des entités du Groupe. Véritable clé de voûte du système d'information, la PGSSI cadre la stratégie cybersécurité autour des principes fondateurs suivants :

- Mettre en œuvre les activités de sécurité des systèmes d'information avec pour objectif de protéger les intérêts des différentes parties prenantes liées à l'activité du groupe Nexity via :
 - la protection des systèmes d'informations du Groupe contre la cybermenace, et
 - la garantie de la conformité sur l'ensemble du Groupe aux normes, standards et réglementations applicables ; et

- Adopter des mécanismes afin de garantir une protection adaptée tout en permettant le développement du Groupe, entre autres :
 - le pilotage de la sécurité des systèmes d'information par la gestion des risques et l'amélioration continue, et
 - le contrôle de l'application et de l'efficacité des mesures déployées via des audits continus et à minima un audit global annuel.

Synthèse des mesures par catégorie

Catégorie	Inventaire & Contrôle	Gestion des risques	Contrôle des accès	Surveillance & Maintenance	Protection et défense	Réponse & récupération des données	Formation & Sécurité applicative
Actions mises en place	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des appareils physiques pour garantir l'utilisation exclusive des appareils autorisés. • Gestion des applications pour assurer l'installation et l'utilisation de logiciels autorisés et sécurisés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Identification, évaluation et atténuation des vulnérabilités dans les systèmes et logiciels. • Mise en place de configurations sécurisées pour réduire les vulnérabilités. 	<ul style="list-style-type: none"> • Limitation et surveillance des comptes administratifs pour éviter les abus. • Attribution de l'accès aux informations en fonction de la nécessité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenance, surveillance et analyse régulière des journaux pour détecter et répondre aux activités suspectes. • Suivi des comptes utilisateurs pour prévenir les activités non autorisées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de mesures de sécurité contre les menaces basées sur le Web. • Déploiement d'outils et de pratiques pour détecter et prévenir les infections. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance de la restauration des données en cas de perte ou de corruption. • Préparation et réponse efficace aux incidents de sécurité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Formation des employés sur les politiques de sécurité et les meilleures pratiques. • Développement et maintenance sécurisés des applications logicielles.

Pour mesurer l'efficacité de sa politique de sécurité, le groupe Nexity a mené entre janvier et juin 2024 des tests d'intrusions multiples de son système d'information. Leur réalisation a été confiée à un tiers indépendant.

Une partie de la mise en œuvre opérationnelle de la politique de sécurité du groupe Nexity est confiée à un SOC (*Security Operation Center*). C'est un prestataire externe qui gère le SOC de Nexity.

Ces principales interventions sont les suivantes :

- Surveillance continue : le SOC surveille en permanence les systèmes et réseaux pour détecter toute activité suspecte ou anormale ;
- Détection des incidents : utilisation d'outils de détection avancés pour identifier les menaces potentielles et les incidents de sécurité ;
- Réponse aux incidents : mise en place de procédures pour contenir, éradiquer et récupérer après un incident de sécurité ;

- Analyse des menaces : analyse approfondie pour comprendre leur nature et leur impact potentiel ; et
- Gestion des vulnérabilités : identification et correction des vulnérabilités dans les systèmes et applications.

Le service du SOC est assuré 24h/24h et 7jours/7. Les activités du SOC et des collaborateurs de Nexity ont permis de n'enregistrer aucune violation du système d'information depuis le mois d'avril 2020.

La plateforme d'exercice des droits mise en place en 2021 par Nexity pour répondre à ses obligations réglementaires au regard du RGPD, permet de traiter plus de 2.000 demandes par an. Ce sont à 90% des demandes d'opposition à la prospection commerciale et des demandes d'exercice du droit à l'oubli. À ce jour, aucune demande n'a été enregistrée concernant un quelconque impact de la politique de sécurité de Nexity sur une personne concernée.

3.4 INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE

Gouvernance

G1 – ETHIQUE DES AFFAIRES

● 4 RISQUES

Nexity renforce la supervision des enjeux ESG par ses organes de direction, en s'assurant que l'éthique, la transparence et la conformité sont respectées. Ces engagements se traduisent par une politique stricte de tolérance zéro en matière d'éthique, appuyée par la Direction de la conformité qui gère les risques et garantit un dispositif transparent.

CIBLES

- Prévenir les risques de corruption et de trafic d'influence
- Encadrer et déclarer les pratiques de lobbying

ACTIONS CLÉS

- Déploiement du code de bonne conduite anticorruption et du code de déontologie
- Mise en place d'une procédure de signalement et suivi rigoureux des alertes
- Formations à la conduite responsable des affaires

G1 – RELATIONS FOURNISSEURS

● 1 IMPACT NÉGATIF
1 RISQUE

● 1 IMPACT POSITIF

Le Groupe veille à instaurer des relations fournisseurs durables basées sur la transparence, l'exigence et le respect mutuel. Dans un contexte de transition environnementale et sociale, Nexity renforce son cadre d'achats responsables pour engager l'ensemble de sa chaîne de valeur.

CIBLES

- 70% des partenaires industriels évalués par un questionnaire incluant des questions ESG
- Prévenir les retards de paiement

ACTIONS CLÉS

- Déploiement d'une charte fournisseurs éthique et RSE
- Évaluation des fournisseurs
- Suivi des délais de paiement

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations en matière de gouvernance

Les informations relatives à la gouvernance au sein de Nexity ici présentées portent d'une part sur les sujets de conduite des affaires (les enjeux stratégiques associés, la culture d'entreprise, les politiques et procédures en place et les thématiques couvertes), d'autre part sur la gestion responsable des relations fournisseurs.

3.4.1 Bonne conduite des affaires (ESRS G1)

La bonne conduite des affaires est une préoccupation majeure au sein du groupe Nexity. Il s'agit d'un vecteur de confiance primordial dans les relations avec les parties prenantes et d'une source de performance économique essentielle. En tant qu'acteur majeur de la promotion immobilière, l'entreprise a une responsabilité dans la bonne conduite des affaires et s'efforce donc de maintenir ses politiques à jour des lois existantes sur ce sujet.

3.4.1.1 Impacts, risques et opportunités matériels et interaction avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des impacts, risques et opportunités identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour l'enjeu de la bonne conduite des affaires.

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Risque	[Manque de culture d'entreprise sur la bonne conduite des affaires] Une culture d'entreprise sans règles d'éthique et de conformité peut entraîner de mauvaises pratiques professionnelles, posant des risques réputationnels et financiers pour Nexity.	Politique de bonne conduite des affaires	<ul style="list-style-type: none"> Diffuser une culture d'entreprise commune pour l'ensemble des salariés, portée à la connaissance des parties prenantes 	<ul style="list-style-type: none"> Code de bonne conduite anticorruption Code de déontologie Charte éthique fournisseurs Procédure conflits d'intérêt Procédure Cadeaux et invitations Campagnes de formation et de sensibilisation
Risque	[Défaillance de protection des lanceurs d'alertes] La loi « Sapin II » garantit la confidentialité, l'absence de responsabilité civile et pénale, et la protection contre les représailles pour les lanceurs d'alerte. Le non-respect de ces exigences peut poser des risques financiers et réputationnels pour Nexity.	Politique de protection des lanceurs d'alerte	<ul style="list-style-type: none"> Alerter sur les manquements aux lois, définir un cadre sécurisant et protéger les lanceurs d'alerte 	<ul style="list-style-type: none"> Procédure d'alerte Campagnes d'information sur la procédure d'alerte
Risque	[Non-respect des exigences de transparence et d'encadrement des pratiques de lobbying] L'implication de Nexity dans des activités de lobbying non réglementaires pourrait présenter des risques juridiques, financiers et réputationnels pour le Groupe.	Politique de lutte et de prévention contre le trafic d'influence	<ul style="list-style-type: none"> Encadrer et déclarer les pratiques de lobbying 	<ul style="list-style-type: none"> Recensement des actions de lobbying Déclaration des actions et des dépenses de lobbying à la HATVP
Risque	[Non-respect de la loi anti-corruption] Des pratiques de corruption exposeraient Nexity à des risques juridiques, financiers et réputationnels.	Politique anticorruption	<ul style="list-style-type: none"> Prévenir les risques de corruption et de trafic d'influence 	<ul style="list-style-type: none"> Code de bonne conduite anticorruption Campagnes de formation et sensibilisation Procédure sponsoring/mécénat Procédure cadeaux et invitations

3.4.1.2 Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance (GOV-1)

Le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, de la situation financière, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société, ainsi que des risques relatifs à la conduite des affaires auxquels le Groupe est exposé. Ces risques font l'objet d'une

présentation régulière (au moins une fois par an) aux membres du Comité d'audit et des comptes. Le Comité Exécutif et le Comité de Direction sont également régulièrement informés de ces risques et des moyens qui sont mis en place au sein du Groupe pour y faire face.

3.4.1.3 Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1)

Nexity applique une politique de tolérance zéro en matière de corruption, de trafic d'influence et de toute atteinte à la probité ou à l'éthique. Le groupe s'est doté d'un cadre normatif sur ces différents aspects.

Le groupe Nexity a mis en place dès l'entrée en vigueur de la loi « Sapin II » en 2016 un dispositif de conformité. La Direction de la conformité a la charge du développement d'une culture de confiance et d'intégrité au sein du groupe Nexity. Elle se doit de créer, déployer, gérer et organiser ce dispositif de conformité. La Direction de la conformité, qui dispose des compétences et de l'indépendance requises, développe et met en place le programme de conformité du Groupe dans les quatre domaines suivants :

- La prévention des risques de corruption et de trafic d'influence ;
- La lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme ;
- La représentation d'intérêts (lobbying) ; et
- L'éthique des affaires.

Tous ces dispositifs sont détaillés sur le site intranet de Nexity afin que l'ensemble des collaborateurs dispose, en toute transparence, de toutes les informations concernant la gouvernance et les initiatives du Groupe en matière de conduite des affaires.

La Direction de la conformité, composée de quatre collaborateurs, fait partie de la Direction juridique Corporate, M&A et conformité. Celle-ci est rattachée à la Direction juridique du Groupe, elle-même rattachée directement à la Direction générale.

La Direction de la conformité assure le support fonctionnel du déontologue du Groupe, qui exerce sa mission de manière indépendante et en rend compte à la Direction générale. Celui-ci traite et gère le suivi des alertes en rapport avec l'éthique, et le non-respect des réglementations et des règles internes du Groupe.

Les dirigeants du Groupe attachent une importance particulière au respect des lois et réglementations nationales et internationales, ainsi qu'à l'application des valeurs et règles internes du Groupe. Pour ce faire, le Groupe a établi, avec le soutien de ses parties prenantes, un ensemble de politiques et de procédures reflétant ses valeurs fondamentales, incarnées par l'équipe dirigeante. Ces politiques et procédures sont régulièrement mises à jour et diffusées au sein du Groupe par différents moyens de communications (site intranet, courriels spécifiques, campagnes de formation, séminaires etc.).

L'efficacité de ce dispositif est également évaluée de manière régulière afin de s'assurer de sa praticité, de son niveau de diffusion et son application en adéquation avec ses principes. Ces évaluations régulières permettent ainsi une amélioration constante.

L'adoption par les collaborateurs du Groupe d'une conduite intègre et irréprochable dans l'exercice de leurs missions professionnelles, dont l'ensemble des principes est rappelé et décrit dans le Code de bonne conduite anticorruption ainsi que dans le Code de déontologie de Nexity, est fondamentale. Le détail de ces deux codes est présenté dans les paragraphes suivants.

Formation et sensibilisation aux enjeux liés à la bonne conduite des affaires :

La prévention de la corruption et la sensibilisation à la conformité sont intégrées dans le parcours de formation de tous les collaborateurs et instances dirigeantes du groupe Nexity.

Le Comité d'audit et des comptes, ainsi que le Conseil d'administration de Nexity, bénéficient chaque année d'une présentation des mesures mises en place dans le Groupe pour prévenir les risques de corruption.

Les membres du Comité exécutif, du Comité de Direction, ainsi que les principaux dirigeants et la Direction juridique, sont régulièrement sensibilisés à ces enjeux par des interventions ciblées de la Direction de la conformité lors des réunions des comités.

Au cours de l'année 2025, la Direction de la conformité a par ailleurs rencontré les Comités de Direction des différents pôles du Groupe afin de présenter le nouveau Code de bonne conduite anticorruption ainsi que les procédures associées, formant le dispositif de conformité applicable au Groupe.

Pour l'ensemble des collaborateurs, un dispositif complet de formation et de sensibilisation a été mis en place. Auparavant destinés aux collaborateurs les plus exposés, les deux modules e-learning obligatoires sont à suivre à compter de 2025 par l'ensemble des collaborateurs :

- Badge PCTI⁽¹⁾ : formation aux risques de corruption et de trafic d'influence, avec un taux de formation de 50% de l'ensemble des collaborateurs au 31/12/2025 (taux actualisé de 69,3% de l'ensemble des collaborateurs au 01/03/2026) ; et

1) Badge PCTI au 31/12/2024: 949 collaborateurs ciblés (fonctions à risque) avec un taux de formation de 44,7%

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations en matière de gouvernance

- Badge LCB-FT ⁽¹⁾ : formation à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, avec un taux de formation de 61% de l'ensemble des collaborateurs au 31/12/2025 (taux actualisé de 75,4% de l'ensemble des collaborateurs au 01/03/2026),⁽²⁾

Ces modules sont régulièrement actualisés afin de garantir la prise en compte des évolutions réglementaires et des risques émergents. Le groupe Nexity vise un taux de formation de 100% de ses collaborateurs présents (hors congés de longue durée pour motifs divers) sur ces deux formations en 2026.

Toutes les fonctions à risque sont couvertes par les campagnes de formation :

	Badge Prévention de la Corruption et du Trafic d'Influence (PCTI)	Badge Lutte Contre le Blanchiment de capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT)
Populations de collaborateurs cibles	<ul style="list-style-type: none">• DG/DA/DGA• Filière Développement• Filière Programme• Filière Commerce/Relation Client	<ul style="list-style-type: none">• DG/DA/DGA• Filière Commerce/Relation Client• Filière Marketing Opérationnel

3.4.1.4 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3)

La maîtrise des risques de corruption s'appuie, au sein du groupe Nexity, sur un dispositif structuré combinant une cartographie actualisée des risques, des politiques et procédures internes claires, des actions de formation adaptées, l'évaluation adaptée des tiers, ainsi qu'un mécanisme de remontée, de traitement et de remédiation des alertes.

Cartographie des risques de corruption

La Direction de la conformité réalise annuellement une revue des risques de corruption et de trafic d'influence auxquels le Groupe est exposé. Cette cartographie des risques repose sur l'identification et l'analyse de scénarios propres au secteur de l'immobilier, dans l'objectif de définir des plans d'action qui soient pertinents et proportionnés. Cette cartographie est formalisée conformément aux recommandations de l'Agence Française Anticorruption (AFA) et repose sur l'évaluation des risques propres à chacune des entités du Groupe.

En 2025, cette cartographie a intégré l'outil informatisé de gestion des risques du Groupe.

Une restitution de la campagne d'évaluation des risques est présentée annuellement aux instances dirigeantes ainsi qu'au Comité d'audit et des comptes.

Le Code de bonne conduite anticorruption

Le groupe Nexity s'est doté d'un Code de bonne conduite dès 2018, actualisé en 2025 pour répondre aux exigences réglementaires et aux évolutions internes. Cette dernière version a scindé le dispositif en deux documents distincts : un « Code de bonne conduite anticorruption », dédié exclusivement à la lutte contre la corruption et au trafic d'influence, et un « Code de déontologie », publié début 2026, qui couvre les autres aspects de la conduite professionnelle, tels que les relations avec les tiers, le respect des biens et des personnes, l'environnement, la loyauté, la concurrence ou encore la RSE. Ces codes s'appliquent à l'ensemble des filiales du groupe Nexity.

Le Code de bonne conduite anticorruption sera mis à jour régulièrement en cas d'évolution réglementaire ou organisationnelle. Son annexion au règlement intérieur des entités du groupe Nexity est en cours, afin de renforcer son opposabilité. Il est accessible à tous les collaborateurs via l'intranet du Groupe, et est également consultable sur le site institutionnel de Nexity, en version française et anglaise.

L'entrée en vigueur du nouveau Code de bonne conduite anticorruption a fait l'objet d'une communication officielle de la Présidente-Directrice Générale, adressée individuellement à tous les collaborateurs et reprise sur l'intranet de l'entreprise. L'acceptation des termes du Code s'est faite par voie informatique, ce Code étant également adressé à tout nouveau collaborateur lors de son intégration.

Enfin, le Code de bonne conduite anticorruption s'inscrit dans une démarche de transparence et de formation continue : chaque collaborateur est sensibilisé à ses obligations, des campagnes régulières de communication et de formation sont organisées, et leur mise en oeuvre s'appuie sur des outils digitaux dédiés et un suivi centralisé par la Direction de la conformité.

Ce dispositif permet à Nexity de garantir une politique anticorruption robuste, adaptée aux exigences légales et aux attentes des parties prenantes, tout en assurant la traçabilité, la transparence et la responsabilisation de l'ensemble de ses collaborateurs.

Le Code de bonne conduite anticorruption détaille l'ensemble des engagements du Groupe en matière de prévention et de détection de la corruption. Il s'appuie sur des procédures opérationnelles couvrant notamment :

- Les cadeaux et invitations ;
- La gestion des conflits d'intérêts ;
- Le mécénat et le sponsoring ; et
- L'encadrement des activités de lobbying.

1) Badge LCB-FT au 31/12/2024 : 494 collaborateurs ciblés (fonctions à risque) avec un taux de formation de 84,41%

2) Ces données incluent les collaborateurs absents de courte ou longue durée

Le Code de bonne conduite anticorruption intègre également d'autres procédures en annexe telles que la procédure d'alerte, la politique relative aux relations avec les tiers, et précise que certains principes sont repris dans des documents complémentaires accessibles sur l'intranet. Il constitue ainsi le référentiel unique pour l'ensemble du Groupe et de ses filiales en matière de lutte contre la corruption et le trafic d'influence.

Politique cadeaux et invitations

Dans le cadre de son engagement en matière d'éthique et de conformité, Nexity a instauré une politique relative aux cadeaux et invitations, applicable à l'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux intervenant pour le Groupe. Toute offre ou réception de cadeau ou d'invitation doit obligatoirement être déclarée sur une plateforme dédiée, accessible directement via l'intranet du Groupe.

Cette politique, révisée en 2025, fixe des seuils d'approbation à 150 euros nécessitant l'accord préalable du supérieur hiérarchique en cas de dépassement. Des règles relatives au contexte de la relation d'affaires peuvent entraîner des refus.

Procédure de gestion des conflits d'intérêts

La procédure de gestion des conflits d'intérêts du groupe Nexity, mise à jour en 2025, s'applique à tous les collaborateurs.

Toute situation susceptible de représenter un conflit d'intérêts doit être déclarée via la plateforme dédiée, accessible sur l'intranet du Groupe. La déclaration est analysée par le supérieur hiérarchique, puis validée par la Direction de la conformité ou la Direction des ressources humaines.

Cette procédure s'articule autour de cinq étapes :

1. Le collaborateur déclare toute situation pouvant créer un conflit d'intérêts via la plateforme.
2. Le supérieur hiérarchique analyse la déclaration et propose des mesures pour éviter tout risque.
3. La Direction de la conformité et/ou la Direction des ressources humaines valident les mesures proposées.
4. Les mesures sont appliquées et suivies, et toute évolution doit être signalée.
5. Tout est confidentiel, conformément aux dispositions du RGPD.

Le non-respect de cette procédure, notamment l'absence de déclaration, peut exposer à des sanctions disciplinaires.

Engagement en faveur de la démocratie locale

Nexity entretient des relations étroites et durables avec les collectivités locales dans le cadre de ses activités de promotion et d'aménagement. Cependant, Nexity n'a pas mis en place d'actions spécifiques visant à promouvoir

l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Toutefois, Nexity veille à ce que l'exercice éventuel de mandats électoraux locaux par certains de ses collaborateurs s'effectue dans le strict respect des règles d'éthique et de conformité applicables au sein du Groupe. À ce titre, tout exercice d'une fonction publique ou d'un mandat électif local par un collaborateur, doit suivre la procédure de gestion des conflits d'intérêts Groupe afin que des mesures spécifiques soient, le cas échéant, mises en place en interne afin d'éviter toute situation avérée de conflits d'intérêts (*article L.22-10- 35, 3ème alinéa, du Code de commerce*).

Procédure sponsoring/mécénat

La procédure de sponsoring et mécénat de Nexity, mise à jour en 2025, repose sur un cadre strict visant à garantir la transparence, l'équité et la conformité réglementaire de toutes les actions engagées. Depuis 2025, toute demande doit être déposée via une plateforme dédiée, accessible sur l'intranet, où le porteur de projet (obligatoirement une personne morale externe, domiciliée fiscalement en France et capable de délivrer des reçus fiscaux) renseigne un formulaire détaillé sur l'objet de sa demande, le budget de l'opération, le calendrier ou encore les justificatifs du projet.

Deux instances distinctes instruisent et approuvent les dossiers :

- La Fondation Nexity, qui est compétente exclusivement pour les actions d'utilité sociale œuvrant à l'insertion sociale selon trois axes : l'égalité des chances, la lutte contre la précarité, notamment des femmes et des jeunes, et l'insertion par le sport ; et
- Le Comité sponsoring pour les autres projets, chaque instance statuant dans son périmètre, composé de cinq membres (à savoir le déontologue, les deux Directeurs généraux adjoints, le Directeur de la communication et le Directeur juridique).

Le circuit d'analyse des demandes adressées au Comité sponsoring est le suivant : les demandes, une fois déposées sur la plateforme, sont d'abord analysées par la Direction de la conformité, qui vérifie la complétude du dossier, sa licéité et évalue le niveau de risque associé. Les projets complets et conformes sont ensuite examinés par le Comité sponsoring qui se réunit trimestriellement et statue sur chaque dossier (acceptation, ajustements ou rejet). Enfin, une présentation annuelle des actions et du dispositif est réalisée devant le Comité d'audit et des comptes, afin d'assurer transparence et supervision globale.

Les politiques et procédures sont accessibles à l'ensemble des collaborateurs sur l'intranet du Groupe et sont également communiquées individuellement à ceux pour qui elles sont pertinentes par l'envoi de mails individuels. Elles sont par ailleurs mentionnées dans le module de formation à distance dédié à la prévention des risques de corruption et de trafic d'influence.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations en matière de gouvernance

Cas avérés de corruption ou versements avérés de pots-de-vin (G1-4)

Au cours de l'année 2025, il convient de noter qu'il n'existe aucune condamnation à l'encontre du Groupe pour violation des lois sur la lutte contre la corruption.

Aucune amende n'a été décidée à l'encontre du Groupe pour violation des lois sur la lutte contre la corruption.

3.4.1.5 Influence politique et activités de lobbying (G1-5)

Dans le cadre de leurs missions, certains collaborateurs du groupe Nexity peuvent être amenés à interagir avec des décideurs publics, conformément à la définition de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP). Ces démarches s'inscrivent dans un cadre strictement défini, visant à assurer la transparence et la conformité des relations avec les acteurs publics, sans recherche d'avantage indu ou de pression sur les décisions publiques.

Nexity s'appuie sur un responsable des affaires publiques, dont la mission est d'assurer les relations entre le Groupe et les différentes institutions publiques. Son rôle est ainsi d'accompagner et de conseiller les dirigeants de Nexity dans leurs échanges avec les ministres, l'administration et les élus nationaux, mais aussi d'assurer les relations entre Nexity et les fédérations, notamment la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).

La Direction de la conformité est responsable de la supervision de la déclaration de ces activités de lobbying auprès de la HATVP. Elle se charge de recenser pour le Groupe l'ensemble des actions de représentation d'intérêt auprès des décideurs publics. Le groupe Nexity effectue ses actions de lobbying par l'intermédiaire de ses collaborateurs mais également en externe avec l'adhésion de plusieurs filiales ainsi que la société holding Nexity SA à des associations professionnelles.

Nexity n'effectue pas de contributions politiques financières ou en nature conformément à la loi française.

Dépenses de lobbying internes et externes

Au regard du calendrier de déclaration mis en place par la HATVP, les données ci-dessous sont celles de l'exercice 2024, déclarées au cours de l'année 2025. Le montant déclaré à la HATVP pour les dépenses de lobbying internes et externes en 2025 pour l'exercice 2024 se trouvait dans la fourchette entre 100.000 euros et 200.000 euros (environ 130.000 euros).

Les montants payés pour l'adhésion à des associations professionnelles qui sont susceptibles d'effectuer des activités de lobbying en 2025 sont de 128.274 euros.

Actions de lobbying déclarées

Depuis 2018, Nexity déclare annuellement les actions de lobbying réalisées chaque année civile en son nom et également au nom et pour le compte de ses filiales. En 2025, Nexity a déclaré, pour l'année 2024, 33 actions qui abordaient les sujets suivants :

- Echanges sur le Projet de Loi de Finances Logement 2025 ;
- Dispositif de Prêt à Taux Zéro (PTZ) : discussions sur le retour potentiel de ce dispositif ;
- Des rencontres de prospection en lien avec des procédures de dépôt de permis de construire ;

- Présentations de livrables relatifs à des projets sur divers territoires ; et
- Contentieux en cours : rencontre avec les élus locaux afin d'envisager une solution amiable permettant d'y mettre fin.

Pour le Groupe Edouard Denis (déclaration distincte de celle de Nexity depuis 2024), ces actions étaient au nombre de 5 pour 2024.

Aucun membre du Conseil d'administration, du Comité exécutif et du Comité de Direction n'a occupé un poste comparable dans l'administration publique au cours des deux années précédant cette nomination.

Représentation de Nexity dans les organisations professionnelles

En 2025, le groupe Nexity était membre des associations professionnelles suivantes :

- Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) au niveau national et régional ;
- Entreprise pour l'Environnement (EPE) ;

- Association pour le développement bas carbone (BBCA) ;
- Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement (SNAL) ; et
- Association Nationale des Sociétés par Actions (ANSA).

Relations de Nexity avec ses partenaires

Le groupe Nexity entretient des relations avec divers tiers : intermédiaires, fournisseurs, promoteurs, institutions et agents publics. La collaboration avec ces tiers peut exposer le Groupe à des risques réputationnels et pénéaux en cas de manquements aux principes de bonne conduite par ces derniers. Il est donc impératif de sélectionner des partenaires respectant les règles et valeurs du Groupe.

Ainsi, les collaborateurs du groupe Nexity doivent respecter des principes d'indépendance et d'impartialité dans le choix des tiers.

La Charte éthique fournisseurs, mise à jour en 2025, et l'évaluation des tiers constituent des outils essentiels pour garantir la conformité des partenaires aux principes du Groupe, conformément aux politiques internes.

La procédure d'alerte

Depuis 2018, le groupe Nexity s'est doté d'un dispositif d'alerte interne, régulièrement mis à jour (en 2020, 2023 puis 2025) afin de garantir sa conformité aux évolutions réglementaires, notamment celles de la CNIL et de la loi Wasserman. Ce dispositif, intégré au Code de bonne conduite anticorruption, est accessible à tous les collaborateurs via l'intranet et également disponible sur le site Nexity.group rubrique éthique et conformité pour les parties prenantes externes.

Le dispositif d'alerte définit précisément le signalement et le statut du lanceur d'alerte, les conditions d'éligibilité, les modalités de transmission d'un signalement, les étapes de traitement, les garanties de protection offertes à l'auteur du signalement, ainsi que les droits relatifs aux données personnelles collectées.

A ce titre, la procédure d'alerte Groupe prévoit que tout collaborateur ou tout tiers participant, directement ou indirectement, à l'activité du groupe Nexity puisse alerter le déontologue du Groupe en cas de manquement avéré ou potentiel à la loi, à la réglementation ou aux règles internes du Groupe sur les thématiques d'éthique et de conformité. La procédure d'alerte fait l'objet de campagne d'information auprès des collaborateurs. Elle est également mentionnée dans le module de formation relatif à la prévention de la corruption et du trafic d'influence.

La Direction de la conformité assiste et conseille en cas d'interrogations sur les risques liés à la relation avec un tiers, effectue des recherches sur ces derniers, notamment les partenaires, associés et copromoteurs (pour lesquels un avis de conformité est systématiquement exigé avant tout engagement) et rend également des avis consultatifs.

Depuis le 31 décembre 2024, le nombre de salariés du groupe Nexity étant inférieur à 5.000, le Groupe n'est plus soumis à la loi du 27 mars 2017 dite « Devoir de vigilance ».

Le processus de traitement d'une alerte repose sur six grandes étapes qui peuvent être synthétisées de la façon suivante :

1. Accusé de réception : le déontologue confirme la réception de l'alerte sous 7 jours ouvrés.
2. Vérification : il vérifie si le signalement est recevable.
3. Enquête : si le signalement est recevable, une enquête est menée, éventuellement avec l'aide d'autres Directions, en garantissant la confidentialité du lanceur d'alerte.
4. Rapport : un rapport présente les faits, conclusions et recommandations.
5. Décision : les Directions concernées décident des suites à donner (actions, sanctions...).
6. Clôture : le lanceur d'alerte est informé dans les 5 jours ouvrés suivant la diffusion du rapport. La durée totale de l'enquête ne peut excéder 3 mois à compter de l'accusé de réception du signalement.

Des garanties de confidentialité et de protection contre les représailles sont clairement définies au sein de la procédure. Le dispositif repose en effet sur une stricte confidentialité des informations traitées (identité du lanceur d'alerte, personnes visées, tiers mentionnés). Seules les personnes strictement nécessaires au traitement de l'alerte y ont accès, et toute violation de cette obligation expose à des sanctions disciplinaires et pénales.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations en matière de gouvernance

3.4.2 Gestion des relations avec les fournisseurs (ESRS G1)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour l'enjeu de la relation fournisseurs :

IROs	Description	Politiques	Cibles	Actions
Impact négatif	[Impact sur la santé financière des fournisseurs en cas de retard de paiement] Une gestion inadaptée des relations fournisseurs peut entraîner des retards de paiement, affectant négativement leur santé financière.	Politique de gestion des relations fournisseurs : respect des délais de paiement fournisseurs	<ul style="list-style-type: none"> Prévenir les retards de paiement 	<ul style="list-style-type: none"> Dématérialisation des factures fournisseurs Suivi des délais de paiement
Impact positif	[Accélération de la transition du BTP avec des fournisseurs responsables] La sélection de fournisseurs selon leur engagement éthique et environnemental accélère la transition dans le BTP, permet aux petits acteurs de se démarquer et de développer des relations d'affaires avec Nexity, confortant ainsi leur pérennité financière.	Politique de gestion des relations fournisseurs : achats et fournisseurs responsables	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer 70% des partenaires industriels via un questionnaire intégrant des critères ESG 	<ul style="list-style-type: none"> Charte éthique fournisseurs annexée aux contrats cadres Déploiement de formations via l'académie technique de Nexity à destination des fournisseurs
Risque	[Défaillance des fournisseurs] Le Groupe coordonne l'intervention de nombreux fournisseurs et prestataires sur l'ensemble de ses activités. La défaillance de l'un d'eux pourrait nécessiter une alternative rapide pour respecter les coûts, délais et qualité. Le manque d'anticipation d'une telle situation pourrait représenter un risque financier et réputationnel pour Nexity.	Politique de gestion des relations fournisseurs : suivi et évaluations des fournisseurs	<ul style="list-style-type: none"> Sécuriser les achats du Groupe 	<ul style="list-style-type: none"> Evaluation des fournisseurs

3.4.2.1 Politique de gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

Une politique d'achats responsables et structurée

En 2025, les achats de Nexity ont atteint 1.333 millions d'euros. Les achats hors production représentent 13% de ce total et sont pilotés par la Direction de l'immobilier et des achats. Les achats de travaux représentent 87% de ce total, dont un tiers au gros œuvre, et impliquent des entreprises de toutes tailles. Une gestion centralisée des partenaires industriels est structurée par expertise au sein de la Direction de la construction du Groupe. Un pilotage local des achats de travaux est réalisé par les filiales, assurant proximité et adaptation aux marchés.

Nexity s'est doté d'une politique d'achats responsables déployée sur toutes les filiales pour toutes les opérations qui impliquent l'intervention d'entreprises de travaux. Cette politique vise à concilier performance économique, impact environnemental et engagement social. Elle réduit l'empreinte écologique en favorisant des matériaux durables tout en soutenant les fournisseurs dans leur démarche environnementale.

La politique recouvre les aspects suivants :

- Porter des engagements éthiques dans le choix des fournisseurs ;

- Engager les fournisseurs dans la transition environnementale ; et
- Entretenir une relation durable avec les fournisseurs.

Actions en faveur d'une politique d'achats responsables

Un engagement éthique dans le choix des fournisseurs

Conscient de son rôle en matière de responsabilité sociétale, Nexity a intégré des critères stricts de transparence, d'éthique et de durabilité dans la sélection et la gestion de ses fournisseurs. La Charte éthique fournisseurs, annexée à tous les contrats cadres de référencement, et revue en 2020, 2022 et 2025, a pour objectifs de :

- Encourager des pratiques responsables et durables par le respect des normes sociales, environnementales et éthiques tout au long de la chaîne d'approvisionnement ; et
- Garantir l'intégrité et la transparence des relations commerciales en instaurant des principes en matière de lutte contre la corruption, de concurrence loyale et du respect des engagements contractuels.

Elle présente les principes en matière de main-d'œuvre. Nexity respecte les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de main-d'œuvre. Le Groupe s'engage à lutter contre le travail illégal et veille au respect de la dignité et de l'égalité entre ses collaborateurs. Il s'interdit toute forme de discrimination dans les recrutements, les promotions, les salaires, les évaluations professionnelles ou dans tout autre terme ou condition de travail. Il promeut la diversité et la mixité dans l'emploi et s'investit en faveur de l'emploi et l'insertion des personnes en situation de handicap.

Nexity attend de ses fournisseurs qu'ils respectent et, le cas échéant, veillent à faire respecter par leurs sous-traitants les droits énoncés dans la Déclaration universelle des droits de l'Homme et les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) :

- Santé et sécurité des collaborateurs et intervenants ;
- Protection de l'environnement et réduction de l'empreinte écologique ;
- Éthique et lutte contre la corruption et le trafic d'influence ;
- Conflits d'intérêts ;
- Confidentialité et protection des données ;
- Évaluation des fournisseurs ; et
- Procédure d'alerte.

Cette charte a été révisée en 2025 par la Direction de la conformité grâce aux réunions de travail internes auxquelles ont notamment participé la Direction RSE, la Direction des risques et du contrôle interne, le Data Protection Officer adjoint et la Direction de la conformité. La mise en place de la nouvelle version est prévue courant 2026.

La Direction de la conformité pilote le suivi de sa mise en œuvre. La procédure est diffusée en interne au moyen d'une communication à l'ensemble des Référents Risques et Conformité (RRC) et par sa mise à disposition dans les espaces intranet et espaces de documentation partagés avec les collaborateurs.

La charte inclut un formulaire à remplir et signer par lequel les fournisseurs attestent de leur compréhension des principes de la Charte éthique fournisseurs.

L'adhésion à cette charte constitue une condition préalable au référencement d'un fournisseur, assurant ainsi une chaîne d'approvisionnement plus responsable et conforme aux engagements du Groupe.

Évaluation des fournisseurs

Conformément à la loi Sapin II et au Code du travail, Nexity a mis en place une démarche d'évaluation de ses fournisseurs sur les thématiques indiquées dans la Charte éthique fournisseurs. Cette démarche prend en compte les risques associés à la chaîne de valeur amont.

• Evaluation des entreprises de travaux

Chaque année, la Direction qualité procède à une revue de performance détaillée des entreprises de travaux référencés via l'outil Scortex (voir paragraphe 3.3.3.1 « Qualité et service après-vente » du présent chapitre). Il sera étendu à l'évaluation des fournisseurs de prestations intellectuelles dès début 2026 afin de couvrir toutes les typologies de fournisseurs.

• Evaluation des fournisseurs industriels

La politique d'évaluation des tiers est en cours de mise à jour, notamment du fait de l'utilisation d'une plateforme digitale afin que chaque tiers puisse répondre à un questionnaire traitant l'ensemble des thématiques de la Charte éthique fournisseurs. Le contenu du questionnaire, élaboré en 2025 sur la base d'un travail collectif avec la Direction RSE, la Direction des achats et la Direction juridique a été travaillé pour être adapté à la taille de l'entreprise évaluée, ainsi qu'à la qualité des tiers (fournisseurs, apporteurs d'affaires, associés en copromotion...) afin d'obtenir des données qui soient les plus fiables et pertinentes. Dans ce cadre, un premier déploiement test du questionnaire d'évaluation a eu lieu au cours du second semestre de l'année 2025 auprès de divers fournisseurs. L'analyse des retours reçus a permis d'identifier des axes d'amélioration du contenu du questionnaire, dont le déploiement plus large se fera en 2026. L'objectif est d'inscrire cette démarche dans une dynamique de partenariat durable, garantissant l'excellence opérationnelle et le renforcement des synergies entre Nexity et ses fournisseurs.

L'entreprise a lancé en 2025 un Plan de Performance portant sur les achats de travaux. Un des volets de ce plan comporte la constitution dès 2026 d'un panel régional d'entreprises de travaux et de prestataires de services (architectes, bureaux d'études...) regroupant de nouveaux et d'anciens partenaires parmi les plus performants. Ce panel aura pour objectif de produire un effet de synergie et de massification permettant aux partenaires d'avoir de la visibilité sur de prochaines opérations les impliquant afin de renforcer leur résilience.

Une ambition bas carbone partagée avec les fournisseurs

Nexity s'engage pleinement dans la transition environnementale de son secteur et considère ses fournisseurs comme des partenaires clés pour atteindre ses objectifs de réduction d'empreinte carbone. Pour cela, plusieurs actions structurantes sont mises en place :

- Co-construction de solutions bas carbone abordables : accompagnement des fournisseurs vers des pratiques et matériaux plus durables ;
- Obligation de transmission des fiches FDES ou PEP pour tous les produits utilisés sur les chantiers, afin d'assurer un suivi précis de leur impact ;
- Encouragement à l'éco-conception et au développement de matériaux innovants respectueux de l'environnement ; et
- Mise en place d'incitations pour les fournisseurs proposant des solutions alignées avec les engagements de Nexity (exemples : accès privilégié à certains projets, valorisation des bonnes pratiques).

Par ailleurs, Nexity favorise une approche d'économie circulaire, visant à intégrer davantage de matériaux recyclés et à réduire les déchets générés sur ses chantiers.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations en matière de gouvernance

Vers une relation fournisseurs plus collaborative et transparente

Au-delà des évaluations, Nexity souhaite renforcer une dynamique de co-construction avec ses partenaires en développant des espaces d'échange et d'innovation :

- Organisation de comité de pilotage et de forums fournisseurs (Salon de la Construction) pour partager les enjeux stratégiques du Groupe ;
- Mise en place à venir de panels régionaux de fournisseurs garantissant la visibilité des fournisseurs sur les futurs appels d'offres et opérations menés par le Groupe ;
- Déploiement d'une plateforme digitale pour faciliter les échanges, centraliser les documents et simplifier les démarches administratives ;
- Mise en avant des meilleures pratiques fournisseurs via des publications ou événements dédiés ; et
- Déploiement de formations et d'accompagnements via l'académie technique Nexity pour aider les fournisseurs et les opérationnels à renforcer leurs engagements RSE et améliorer leurs performances.

Cette approche collaborative vise à créer une chaîne de valeur plus durable et résiliente, permettant à Nexity et ses fournisseurs de relever ensemble les défis de demain.

3.4.2.2 Pratiques de paiement et gestion des paiements tardifs (G1-6)

Nexity est attentif au délai de paiement à ses fournisseurs. La majeure partie de l'activité étant en France, l'entreprise pilote le délai légal de paiement des factures en France, qui est fixé à 60 jours à compter de la date de facture.

Le groupe Nexity gère deux grandes catégories de factures :

- Des factures à proprement parler émanant de fournisseurs et portant sur des prestations intellectuelles ou des consommations ; et
- Des factures autrement dénommées situations de travaux émanant des entreprises de bâtiments et qui sont établies périodiquement en fonction de l'avancement des chantiers. Actuellement, il n'existe pas de politique spécifique visant à prévenir les paiements tardifs mais plusieurs mesures sont mises en place afin de les prévenir :
 - La dématérialisation des factures fournisseurs permettant de réduire le temps de traitement des factures et accélérer le processus de validation et de paiement,
 - Le suivi en filiale des délais de paiement et la remontée des alertes à la comptabilité fournisseurs en cas de relance reçue de la part d'un fournisseur, et
 - La sensibilisation de la comptabilité fournisseurs et filiales au respect des délais de fournisseurs et aux risques de défaillances des fournisseurs.

Cibles relatives à la politique d'achats responsables

L'objectif fixé pour 2026 est d'évaluer 70% des partenaires industriels à travers un questionnaire approfondi, intégrant des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Gestion du risque de défaillance des fournisseurs

L'entreprise travaille à renforcer ses relations fournisseurs par région en créant des panels afin de sécuriser la visibilité d'affaires et leur capacité de réponse sur les différentes typologies de produits. De plus, la Direction de la construction produit régulièrement des analyses de marché et suit des indicateurs de pilotage et de veille tels que le taux de dépendance, le score de défaillance ou l'évolution du chiffre d'affaires. Une veille sur la performance des fournisseurs est également en place sur les 150 premiers fournisseurs travaillant pour Nexity, et les filiales sont alertées le cas échéant. La Direction des achats alerte également les filiales sur les pratiques en matière de politiques d'achat et de règles d'appel d'offres. Nexity poursuit aussi ses efforts sur la sélection des fournisseurs au travers de contrôles préalables, de vérifications dans le cadre des politiques achats Groupe, la procédure contrats et des réglementations liées à l'évaluation des tiers. Enfin, un accompagnement juridique est également en place auprès des filiales sur les mesures à prendre en cas de défaillance d'entreprise sur une opération en cours.

Ces mesures permettent de renforcer la gestion des relations fournisseurs et de minimiser les risques de paiements tardifs.

À la date du 31/12/2025, 99,82% des factures de Nexity SA (Holding seule) étaient payées à échéance.

Le nombre de factures reçues dont le terme est échu à la clôture pour l'ensemble de l'entreprise est publié au paragraphe 5.3.1 « Délais de paiement » du présent Document d'enregistrement universel.

Nexity est également engagé dans un processus de développement de la facturation électronique pour 2026, ce qui contribuera à diminuer les délais de paiement.

Concernant plus particulièrement les situations de travaux, leur mise en paiement se trouve néanmoins complexifiée dans la mesure où les situations sont en général établies avant la fin de chaque période (le plus souvent mensuelle) en se basant sur un avancement théorique en fin de période et sont obligatoirement soumises à la vérification du maître d'œuvre en charge du suivi des travaux. Ce tiers intervenant, dont le rôle est accepté par les parties et précisé dans les documents contractuels, a pour mission de vérifier la cohérence entre le montant indiqué dans la situation de travaux et l'avancement réel mais également il peut opérer des retenues notamment en cas de malfaçons ou de retards dans l'avancement.

Malgré ces situations de paiement plus complexes, le groupe Nexity attache une importance particulière à pouvoir honorer les factures reçues dans les délais contractuels et en tout cas dans les délais légaux maximum.

3.5 ANNEXES À L'ÉTAT DE DURABILITÉ

Tableau des exigences de publications découlant d'autres actes législatifs de l'Union européenne

Exigences de publication et point de donnée relatif	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence règlement sur les indices de référence	Référence loi européenne sur le climat
ESRS 2 GOV-1 Mixité au sein des organes de gouvernance paragraphe 21, point d	Indicateur n° 13, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS 2 GOV-1 Pourcentage d'administrateurs indépendants paragraphe 21, point e)			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS 2 GOV-4 Déclaration sur la diligence raisonnable paragraphe 30	Indicateur n° 10, tableau 3, annexe I			
ESRS E1-1 Plan de transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050 paragraphe 14				Article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2021/1119
ESRS E1-1 Entreprises exclues des indices de référence «accord de Paris» paragraphe 16, point g)		Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1: Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 12, paragraphe 1, points d) à g), et article 12, paragraphe 2, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS E1-4 Objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre paragraphe 34	Indicateur n° 4, tableau 2, annexe I	Article 449 bis Règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3: Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: métriques d'alignement	Article 6 du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS E1-5 Consommation d'énergie produite à partir de combustibles fossiles ventilée par source d'énergie (uniquement les secteurs ayant une forte incidence sur le climat) paragraphe 38	Indicateur n° 5, tableau 1, et indicateur n° 5, tableau 2, annexe I			
ESRS E1-5 Consommation d'énergie et mix énergétique paragraphe 37	Indicateur n° 5, tableau 1, annexe I			
ESRS E1-5 Intensité énergétique des activités dans les secteurs à fort impact climatique paragraphe 40 à 43	Indicateur n° 6, tableau 1, annexe I			

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Annexes à l'état de Durabilité

Exigences de publication et point de donnée relatif	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence règlement sur les indices de référence	Référence loi européenne sur le climat
ESRS E1-6 Émissions de gaz à effet de serre brutes de périmètres 1, 2 ou 3 et émissions totales de gaz à effet de serre paragraphe 44	Indicateurs n° 1 et n° 2, tableau 1, annexe I	Article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 1: Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: Qualité de crédit des expositions par secteur, émissions et échéance résiduelle	Article 5, paragraphe 1, article 6 et article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS E1-6 Intensité des émissions de gaz à effet de serre brutes paragraphes 53 à 55	ESRS E1-6 Intensité des émissions de gaz à effet de serre brutes paragraphes 53 à 55	article 449 bis du règlement (UE) n° 575/2013, règlement d'exécution (UE) 2022/2453 de la Commission, modèle 3: Portefeuille bancaire – Risque de transition lié au changement climatique: métriques d'alignement	Article 8, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point a) i	Indicateur n° 7, tableau 1, annexe I			
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point b)	Indicateur n° 10, tableau 2, annexe I			
ESRS 2- IRO 1 - E4 paragraphe 16, point c)	Indicateur n° 14, tableau 2, annexe I			
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques foncières/agricoles durables paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 11, tableau 2, annexe I			
ESRS E4-2 Pratiques ou politiques durables en ce qui concerne les océans/mers paragraphe 24, point c)	Indicateur n° 12, tableau 2, annexe I			
ESRS E4-2 Politiques de lutte contre la déforestation paragraphe 24, point d)	Indicateur n° 15, tableau 2, annexe I			
ESRS E5-5 Déchets non recyclés paragraphe 37, point d)	Indicateur n° 13, tableau 2, annexe I			
ESRS E5-5 Déchets dangereux et déchets radioactifs paragraphe 39	Indicateur n° 9, tableau 1, annexe I			
ESRS S1-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 20	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I			

Exigences de publication et point de donnée relatif	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence règlement sur les indices de référence	Référence loi européenne sur le climat
ESRS S1-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 21			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS S1-1 Politique de prévention ou système de gestion des accidents du travail paragraphe 23	Indicateur n° 1, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-3 Mécanismes de traitement des différends ou des plaintes paragraphe 32, point c)	Indicateur n° 5, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-14 Nombre de décès et nombre et taux d'accidents liés au travail paragraphe 88, points b) et c)	Indicateur n° 2, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816 de la Commission	
ESRS S1-16 Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé paragraphe 97, point a)	Indicateur n° 12, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	
ESRS S1-16 Ratio de rémunération excessif du directeur général paragraphe 97, point b)	Indicateur n° 8, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-17 Cas de discrimination paragraphe 103, point a)	Indicateur n° 7, tableau 3, annexe I			
ESRS S1-17 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 104, point a)	Indicateur n° 10, tableau 1, et indicateur n° 14, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS S2-1 Engagements à mener une politique en matière des droits de l'homme paragraphe 17	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I			
ESRS S2-1 Politiques relatives aux travailleurs de la chaîne de valeur paragraphe 18	Indicateurs n° 11 et n° 4, tableau 3, annexe I			
ESRS S2-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 19	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS S2-1 Politiques de diligence raisonnable sur les questions visées par les conventions fondamentales 1 à 8 de l'Organisation internationale du travail, paragraphe 19			Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Annexes à l'état de Durabilité

Exigences de publication et point de donnée relatif	Référence SFDR	Référence pilier 3	Référence règlement sur les indices de référence	Référence loi européenne sur le climat
ESRS S2-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme recensés en amont ou en aval de la chaîne de valeur paragraphe 36	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I			
ESRS S4-1 Politiques en matière de consommateurs et d'utilisateurs finals paragraphe 16	Indicateur n° 9, tableau 3, et indicateur n° 11, tableau 1, annexe I			
ESRS S4-1 Non-respect des principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme et des principes directeurs de l'OCDE paragraphe 17	Indicateur n° 10, tableau 1, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816, article 12, paragraphe 1, du règlement délégué (UE) 2020/1818	
ESRS S4-4 Problèmes et incidents en matière de droits de l'homme paragraphe 35	Indicateur n° 14, tableau 3, annexe I			
ESRS G1-1 Convention des Nations unies contre la corruption paragraphe 10, point b)	Indicateur n° 15, tableau 3, annexe I			
ESRS G1-1 Protection des lanceurs d'alerte paragraphe 10, point d)	Indicateur n° 6, tableau 3, annexe I			
ESRS G1-4 Amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point a)	Indicateur n° 17, tableau 3, annexe I		Annexe II du règlement délégué (UE) 2020/1816	
ESRS G1-4 Normes de lutte contre la corruption et les actes de corruption paragraphe 24, point b)	Indicateur n° 16, tableau 3, annexe I			

Tableau détaillé des IROs

ESRS	Enjeu	IROs	Titre IRO	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier	
E1 - Changement climatique	Adaptation	Impact négatif	[Exposition des usagers à des risques en cas d'aléa climatique extrême]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Fournisseurs, Travailleurs de la chaîne de valeur, Employés Clients et utilisateurs finaux	Court terme	N/A (impact)	
		Impact positif	[Amélioration du confort des usagers]	Aval	Clients et utilisateurs finaux	Court terme	N/A (impact)	
		Risque	[Pertes économiques liées aux risques physique et de transition]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Nexity	Moyen terme	3/4 - Critique	
	Atténuation	Impact négatif	[Émissions carbone liées aux matériaux (chaîne de valeur amont)]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement naturel et sociétal	Court terme	N/A (impact)	
		Impact négatif	[Émissions carbone liées aux consommations d'énergie pendant la durée de vie du bâtiment (chaîne de valeur aval)]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement naturel et sociétal Clients et utilisateurs finaux	Court terme	N/A (impact)	
		Impact positif	[Réduction des émissions de carbone]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement naturel et sociétal	Court terme	N/A (impact)	
		Risque	[Non atteinte de nos objectifs climat]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique	
		Risque	[Pertes économiques liées aux risques de transition]	Amont + Activités du Groupe	Nexity	Moyen terme	3/4 - Critique	
		Opportunité	[Attractivité accrue grâce à une position de leader de la construction décarbonée]	Activités du Groupe	Nexity	Moyen terme	3/4 - Critique	
	E4 - Biodiversité et écosystèmes	Perte de biodiversité	Impact négatif	[Impact sur les habitats naturels en amont de la chaîne de valeur]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement (biodiversité et écosystèmes)	Court terme	N/A (impact)
		État des écosystèmes	Impact négatif	[Fragmentation des habitats naturels sur l'emprise des opérations]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement (écosystèmes)	Court terme	N/A (impact)
			Impact positif	[Renaturation urbaine et protection de la biodiversité]	Aval	Environnement (écosystèmes)	Court terme	N/A (impact)
			Risque	[Non atteinte de nos objectifs biodiversité]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
Risque			[Perte d'activité en cas de non-anticipation des réglementations liées à l'usage des sols]	Amont + Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique	
Services écosystémiques		Impact négatif	[Perturbation des services écosystémiques]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Services écosystémiques	Court terme	N/A (impact)	

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Annexes à l'état de Durabilité

ESRS	Enjeu	IROs	Titre IRO	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier
E5 - Économie circulaire	Ressources entrantes	Impact négatif	[Raréfaction des ressources]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement (ressources naturelles), Population globale, Fournisseurs, Clients	Court terme	N/A (impact)
		Impact positif	[Optimiser le bâti existant pour préserver l'environnement]	Amont + Activités du Groupe	Environnement (ressources naturelles), Population globale, Fournisseurs, Clients	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Hausse des coûts de construction lié à la raréfaction ou l'indisponibilité des ressources]	Amont + Activités du Groupe	Fournisseurs Nexity Clients	Court terme	3/4 - Critique
		Opportunité	[Attractivité accrue grâce au déploiement de l'économie circulaire]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
	Déchets	Impact négatif	[Production de déchets]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Fournisseurs, Employés, Société civile, Collectivités locales, Environnement (biodiversité, air, sols, eau)	Court terme	N/A (impact)
S1 - Effectif de l'entreprise	Condition de travail	Opportunité	[Fidélisation et engagement des collaborateurs]	Activités du Groupe	Personnel de l'entreprise	Court terme	3/4 - Critique
	Inclusivité	Risque	[Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe]	Activités du Groupe	Personnel de l'entreprise	Court terme	3/4 - Critique
		Impact négatif	[Accroissement des inégalités]	Activités du Groupe	Personnel de l'entreprise	Court terme	N/A (impact)
S2 - Employés de la chaîne de valeur	Santé et sécurité	Impact négatif	[Atteinte à la santé des travailleurs de la chaîne de valeur sur les chantiers]	Amont	Employés de la chaîne de valeur	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Absence de dispositif performant de prévention des risques santé et sécurité pour les travailleurs sur les chantiers]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
S4 - Clients et utilisateurs finaux	Sécurité des clients	Impact négatif	[Impact d'une moindre qualité des bâtiments sur le bien-être et la santé des occupants]	Aval	Clients	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Défaut de qualité des produits]	Aval	Nexity	Moyen terme	3/4 - Critique
	Inclusion sociale	Impact positif	[Développement de logements pour tous]	Aval	Clients	Court terme	N/A (impact)
		Opportunité	[L'inclusivité au cœur du développement de Nexity]	Activités du Groupe + Aval	Nexity	Moyen terme	3/4 - Critique
	Informations sur les clients	Risque	[Non-respect de la réglementation sur la protection des données des clients]	Aval	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
	Développement des territoires	Impact positif	[Contribution au développement des territoires]	Aval	Clients	Court terme	N/A (impact)

ESRS	Enjeu	IROs	Titre IRO	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier
G1 - Conduite des affaires	Ethique des affaires	Risque	[Manque de culture d'entreprise sur la bonne conduite des affaires]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
		Risque	[Défaillance de protection des lanceurs d'alertes]	Amont + Activités du Groupe + Aval	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
		Risque	[Non-respect des exigences de transparence et d'encadrement des pratiques de lobbying]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
		Risque	[Non-respect de la loi anti-corruption]	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
	Relations fournisseurs	Impact négatif	[Impact sur la santé financière des fournisseurs en cas de retard de paiement]	Amont	Fournisseurs	Court terme	N/A (impact)
		Impact positif	[Accélération de la transition du BTP avec des fournisseurs responsables]	Amont	Fournisseurs	Court terme	N/A (impact)
		Risque	[Défaillance des fournisseurs]	Amont + Activités du Groupe	Fournisseurs	Court terme	3/4 - Critique

3.6 RAPPORT DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de Nexity, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Nexity,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de Nexity SA. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025 et incluses dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe (ci-après l'« état de durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L.233-28-4 du code de commerce, Nexity est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte du rapport sur la gestion du groupe.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution de ses affaires, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L.821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour European Sustainability Reporting Standards) du processus mis en œuvre par Nexity pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312 17 du code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 du rapport sur la gestion du groupe avec les exigences de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Nexity SA dans l'état de durabilité, nous formulons un paragraphe d'observations.

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Nexity SA, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Nexity en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport sur la gestion du groupe.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport sur la gestion du groupe.

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par Nexity SA pour déterminer les informations publiées, qui incluent l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312 17 du code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Nexity incluant l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du code du travail lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans la section 3 du rapport sur la gestion du groupe, et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Nexity SA avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Nexity SA pour déterminer les informations publiées.

Les informations relatives à la manière dont le Groupe a mis à jour son analyse de double matérialité sont mentionnées à la section 3.1.4.1 relatives aux exigences de publication ESRS 2 IRO-1 dans la section 3 du rapport sur la gestion du groupe.

Nous avons par entretien avec la direction et/ou les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance :

- des analyses menées par Nexity SA, en particulier l'identification et l'évaluation des facteurs internes et externes ayant conduit à actualisation de l'analyse de double matérialité. Ceux-ci incluent notamment des évolutions internes ainsi que de l'évolution des intérêts et points de vue des parties prenantes ;
- des changements apportés, par rapport à l'exercice précédent, à la liste des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels identifiés par l'entité, et au processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par l'entité pour déterminer les nouvelles informations matérielles publiées ;

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la documentation des analyses menées par Nexity ainsi que sur la démarche mise en œuvre par le Groupe pour identifier les facteurs internes et externes à considérer ;
- apprécier le caractère approprié des facteurs internes et externes considérés par Nexity au regard de notre connaissance du Groupe ;
- apprécier si les analyses sectorielles et benchmark concurrentiels disponibles que nous avons jugés pertinents ne remettent pas en cause les impacts, risques et opportunités réels et potentiels identifiés par le Groupe ;
- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par Nexity pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance du Groupe ;
- apprécier le caractère approprié de la description donnée à ce titre dans le chapitre 3.1.4.1 de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Rapport de certification des informations en matière de durabilité

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 du rapport sur la gestion du groupe avec les dispositions de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Nexity relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, que ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe, avec les exigences de l'article L.233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS de ces informations.

Informations fournies en application de la norme environnementale (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées paragraphe 3.2.1 « Changement climatique (ESRS E1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction ou les personnes concernées, en particulier la direction RSE, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par le groupe couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée au sein du paragraphe 3.2.1 « Changement climatique (ESRS E1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance du Groupe.

Concernant les informations publiées au titre du bilan d'émission de gaz à effet de serre (GES), nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par le groupe pour établir le bilan d'émissions de gaz à effet de serre et apprécier ses modalités d'application sur une sélection de catégories d'émissions sur le scope 1 et 2 ;
- concernant les émissions relatives au scope 3, apprécier la justification des inclusions et exclusions des différentes catégories et la transparence des informations données à ce titre dans l'Etat de durabilité
- apprécier la cohérence du périmètre considéré pour l'évaluation du bilan d'émissions de gaz à effet de serre avec le périmètre des états financiers consolidés, les activités sous contrôle opérationnel, et la chaîne de valeur amont et aval ;
- apprécier le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation, compte tenu de l'incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées ;
- pour les estimations que nous avons jugées structurantes auxquelles Nexity a eu recours pour l'élaboration de son bilan d'émissions de gaz à effet de serre :
 - par entretien avec la direction, prendre connaissance de la méthodologie de calcul retenue, des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations ;
 - apprécier si les méthodes ont été appliquées de manière cohérente et quand il y a eu des changements depuis la période précédente, si ces changements sont appropriés ;

- pour une sélection de données sous-jacentes à l'évaluation des émissions de GES, rapprocher la donnée utilisée avec les pièces justificatives telles que la consommation d'énergie, les distances parcourues par les véhicules, les données issues de bases externes s'agissant des facteurs d'émission, etc. ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

En ce qui concerne les vérifications au titre du plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à :

- apprécier si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition ;
- apprécier la cohérence du plan de transition avec les engagements pris par le Groupe, notamment au travers des procès-verbaux et comptes-rendus de la gouvernance ;
- apprécier la cohérence, entre elles, des principales informations fournies au titre du plan de transition, notamment pour ce qui concerne les informations financières fournies au titre des investissements (CapEX et OpEX) et les financements de l'entité (cash flows) ainsi que les leviers de décarbonation ;
- vérifier que le Groupe a réalisé une évaluation qualitative des émissions de gaz à effet de serre verrouillées et qu'elle en a tenu compte dans son plan d'adaptation.

Informations fournies en application de la norme sociale (ESRS S1)

Les informations publiées au titre des effectifs propres (ESRS S1) sont mentionnées au paragraphe 3.3.1 « Personnel de l'entreprise (ESRS S1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Nos principales diligences sur ces informations ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction ou les personnes concernées, en particulier, la direction des ressources humaines du groupe, pour actualiser notre connaissance des politiques et orientations du groupe, du processus de collecte et de consolidation des informations quantitatives et qualitatives visant à la publication des informations matérielles dans l'état de durabilité ;
- mettre en œuvre des procédures consistant à vérifier la correcte consolidation de ces données ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe 3.3.1 « Personnel de l'entreprise (ESRS S1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance du Groupe.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées portant sur les effectifs propres, nos travaux ont consisté à :

- apprécier la cohérence du périmètre considéré pour l'information publiée avec le périmètre des états financiers consolidés ;
- prendre connaissance de la méthodologie retenue pour le calcul de certains indicateurs que nous avons jugés structurants, ainsi que des sources d'informations sur lesquelles reposent ces calculs et apprécier si les méthodes ont été appliquées de manière cohérente ;
- apprécier si les méthodes et hypothèses utilisées par le Groupe pour déterminer les informations publiées sont appropriées au regard de ESRS S1 et, le cas échéant, apprécié la pertinence des changements de méthodes et hypothèses et l'information donnée à ce titre dans l'Etat de durabilité ;
- comparer les informations publiées aux éléments figurant dans les comptes consolidés, les données internes à l'entité en lien avec la comptabilité tel que notamment les états de gestion, et aux autres publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée en lien avec les évolutions constatées ;
- examiner, sur la base de sondage, les justificatifs avec les informations correspondantes ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations le cas échéant, après application de règles d'arrondis.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Rapport de certification des informations en matière de durabilité

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Nexity pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant le caractère éligible et aligné des activités.

Concernant le caractère éligible et aligné des activités

Une information sur les activités éligible figure dans le chapitre « Méthode détaillée pour l'analyse de l'éligibilité, en partie 3.2.4.2 « Reporting 2025 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables » de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction RSE ou les personnes concernées pour prendre connaissance du processus d'identification des activités éligibles ;
- apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de Nexity sur le caractère éligible de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du conseil ;

Concernant le caractère aligné des activités éligibles

Une information concernant l'alignement des activités éligible figure dans le chapitre « Méthodologie détaillée pour l'alignement aux critères techniques de l'objectif Atténuation du changement climatique », en partie 3.2.4.2 « Reporting 2025 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables » de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe.

Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :

- analysé, par sondage, les éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives, issues du Référentiel Taxonomie, nécessaires pour être qualifiées d'alignées, notamment le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » à aucun des autres objectifs environnementaux ;
- consulté, par sondage, les sources documentaires utilisées, y compris externes le cas échéant, et mené des entretiens avec les personnes concernées ;
- apprécié l'analyse réalisée au titre du respect des garanties minimales, principalement au regard des éléments collectés dans le cadre de la prise de connaissance du Groupe et de son environnement et à partir de bases externes.

Les Commissaires aux comptes

KPMG SA
Paris La Défense, le 1^{er} avril 2026
Stéphanie Millet
Associée

Forvis Mazars SA
Levallois Perret, le 1^{er} avril 2026
Claire Gueydan-O'Quin
Associée