



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	87
3.1.3 Stratégie en matière de durabilité	89
3.1.4 Gestion des impacts, risques et opportunités	101
3.2 Informations environnementales	107
3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)	107
3.2.2 Biodiversité et écosystèmes (ESRS E4)	132
3.2.3 Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS E5)	138
3.2.4 Financements durables et Taxonomie européenne des activités durables	142
3.3 Informations sociales	152
3.3.1 Effectifs de Nexity (ESRS S1)	152
3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)	174
3.3.3 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)	180
3.4 Informations en matière de gouvernance	200
3.4.1 Bonne conduite des affaires (ESRS G1)	200
3.4.2 Gestion des relations avec les fournisseurs (ESRS G1)	211
3.5 Rapport de certification des informations en matière de durabilité	215

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 première année d'application des dispositions de la Directive CSRD.

Le Groupe s'est attaché à appliquer les exigences normatives fixées par les ESRS⁽²⁾, telles qu'applicables à la date d'établissement de l'état de durabilité, sur la base des informations disponibles dans les délais d'établissement de celui-ci.

Ce premier état de durabilité du Groupe est caractérisé par des spécificités contextuelles liées à la première année d'application des exigences de la CSRD :

- L'absence de pratiques établies notamment pour approfondir l'analyse des impacts, risques et opportunités sur la chaîne de valeur ou encore la définition des seuils de matérialité (voir paragraphe 3.1.3.3 « Impacts, risques et opportunités matériels et leur lien avec la stratégie et le modèle économique (SBM-3) » et paragraphe 3.1.4.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1) » du présent chapitre) ;
- Le recours à des estimations opérées sur le périmètre, au cas par cas et sur certaines données tel que précisé en regard des valeurs communiquées dans les sections thématiques de l'état de durabilité (voir paragraphe 3.1.1.3 « Publication d'informations relatives à des circonstances particulières (BP-2) » du présent chapitre) ;
- Des difficultés d'accès à certaines données dans les délais d'établissement de l'état de durabilité qui ont contraints le Groupe à recourir au cas par cas et sur certaines informations à des estimations, comme le prévoient les normes ESRS, notamment pour certaines données environnementales (émissions de gaz à effet de serre, etc.) et à procéder à certaines interprétations qui pourront être affinées à mesure que la qualité des données disponibles s'améliore et au gré de la parution d'informations supplémentaires ;

- Un dispositif de contrôle interne évolutif, incluant les systèmes de reporting et de collecte d'informations ; et
- La non-disponibilité à la clôture du 31 décembre 2024 de certaines informations requises par les normes ESRS en raison de la contrainte de délais nécessaires au reporting de ces nouvelles informations. Les informations manquantes concernent les exigences en matière des paiements effectués dans les délais.

Dans ce contexte basé sur des pratiques et recommandations de place évolutives ainsi qu'une meilleure connaissance de ces nouvelles dispositions réglementaires et normatives, le Groupe pourra être amené à revoir certaines pratiques de reporting et de communication dans les prochaines versions de son état de durabilité au cours des exercices à venir. Ainsi, le Groupe s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue dans cet exercice de reporting et de communication.

S'agissant du plan de transition du Groupe pour l'atténuation du changement climatique, il vise à permettre une compréhension des efforts d'atténuation passés, actuels et futurs du Groupe afin de garantir la compatibilité de sa stratégie et de son modèle économique avec la transition vers une économie durable. Il est néanmoins entendu qu'il n'existe pas à ce jour de consensus sur des cibles ou trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre déclinées au niveau d'une entreprise (les objectifs étant fixés au niveau des États) et qui puissent permettre de garantir la compatibilité d'une stratégie avec un scénario limitant le réchauffement de la planète à 1,5°C conformément à l'Accord de Paris (voir paragraphe 3.2.1.4 « Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1) » du présent chapitre).

1) Corporate Sustainability Reporting Directive

2) European Sustainability Reporting Standards

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 des activités d'Administration de biens le 2 avril 2024 et de Nexity Property Management le 31 octobre 2024, il est précisé lorsque des indicateurs n'intègrent pas 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. Sa réalisation a permis d'identifier et d'évaluer les impacts, risques et opportunités 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 ⁽¹⁾). Un tableau présente les IROs matériels du Groupe ventilés sur la chaîne de valeur à l'introduction de chaque ESRS 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	Chapitre 2 « Facteurs de risques et gestion des risques »
ESRS 2 GOV 1-21	Chapitre 4 « Gouvernement d'entreprise »
ESRS 2 GOV 1-23	Chapitre 4 « Gouvernement d'entreprise »
ESRS 2 GOV 1-5	Chapitre 4 « Gouvernement d'entreprise »
ESRS 2 GOV 3-29	Chapitre 4 « Gouvernement d'entreprise »
ESRS 2 SBM 1-40 i et ii	Chapitre 1 « Présentation du Groupe »
ESRS 2 SBM 1-42	Chapitre 1 « Présentation du Groupe »

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 2024 :

- Le court terme est défini comme inférieur à 1 an ;
- Le moyen terme est défini comme de 2 à 5 ans ; et
- Le long terme est défini comme supérieur à 5 ans.

Les horizons temporels définis par le Groupe pour son analyse des risques physiques liés au climat sont différents car le scénario RCP 8.5 du GIEC ⁽²⁾ a été sélectionné et propose des projections aux horizons 2050, 2070 et 2100 (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liés au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre).

Changement dans 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 pour la première fois en suivant le GHG Protocol pour l'ensemble des périmètres (pour l'exercice 2023, le scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés était publié en méthodologie RE2020 ⁽³⁾).

1) Bâtiments et Travaux Publics

2) Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

3) La réglementation environnementale 2020, dite RE2020, entrée en vigueur en 2022 vise notamment à limiter les impacts carbone de la construction et de l'usage de bâtiments neufs. La RE2020 prévoit un calcul plusieurs phases de renforcement des critères carbone en 2025, 2028 puis 2031

Les données d'entrée concernant le poste 3.1 (Achats de biens et de services) pour les sites administratifs sont plus complètes en 2024 qu'en 2023 grâce à une meilleure prise en compte du montant des achats. Ces données se basent sur une étude interne menée en 2024 sur ces typologies d'achats et représentent les meilleures estimations disponibles à ce jour.

Les émissions relatives au bilan carbone administratif sont calculées à l'aide de données primaires (82%) et de données extrapolées (18%). 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.

Concernant les données pour l'ESRS E5 dédiée 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 : les travaux en cours devraient permettre de publier des premières valeurs pour l'exercice 2025.

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. En revanche, les tranches d'âge utilisées sont différentes. Auparavant, les tranches d'âge étaient les suivantes :

- Inférieur ou égal à 25 ans ; entre 25 ans et 35 ans inclus ; entre 35 ans et 45 ans inclus ; entre 45 ans et 55 ans ; égal ou supérieur à 55 ans.

Conformément aux exigences de la norme ESRS S1, les tranches d'âge utilisées ont évolué :

- Inférieur à 30 ans ; entre 30 ans inclus et 50 ans inclus ; supérieur à 50 ans.

Il n'existe pas d'autres changements de méthodologie significatifs portant sur des indicateurs sociaux et le changement apporté aux tranches d'âges ne concerne que l'indicateur susmentionné.

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 ;
- Règlementation 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).

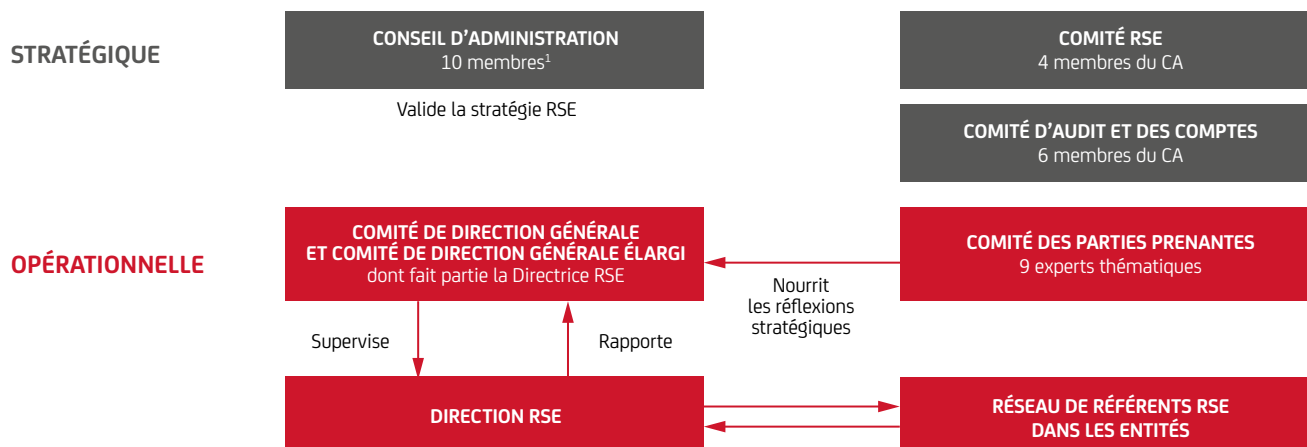
ESRS G1 : Conduite des affaires

- 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).

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, avec le niveau stratégique des administrateurs et mandataires sociaux et le niveau opérationnel de gouvernance interne.



Composition du Conseil et des Comités au 31 décembre 2024

(1) 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, le Comité d'audit et des comptes ainsi que le Comité RSE, ce dernier ayant été créé début 2024 (le Comité des rémunérations et des nominations avait préalablement une attribution RSE).

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 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⁽¹⁾), la Lutte Contre le Blanchiment de capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT) et le Devoir de vigilance.

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 2024, le Comité s'est réuni une première fois autour de la présentation de la stratégie RSE aux nouveaux administrateurs, tant sur les piliers environnementaux que sociaux et sociétaux. Un point a notamment été fait sur l'égalité professionnelle, le handicap et la diversité générationnelle (seniors). La deuxième réunion du Comité a notamment :

- Examiné la politique diversité et formations RSE du Groupe : égalité femmes-hommes, handicap, accueil des jeunes, formations pour tous et formations métiers ; et
- Examiné les enjeux climat & biodiversité dans le cadre des travaux relatifs à la Directive CSRD : décarbonation des activités de promotion, empreinte biodiversité du Groupe, et avancement de la stratégie Climat & Biodiversité 2022 du Groupe.

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 finalisée en fin d'année 2024 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 2025. 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.

1) Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique

3

ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations générales (ESRS 2)

Des éléments plus détaillés relatifs aux organes administratifs, de gestion et de surveillance ainsi que leurs membres qui sont liés aux questions de durabilité et à la supervision des impacts, risques et

opportunités, 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)

L'ensemble des éléments relatifs aux systèmes d'incitation se retrouve 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	• 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	• ESRS 2 : 3.1.3.2 « Intérêts et points de vue des parties prenantes (SBM-2) »
Identifier et évaluer les impacts négatifs	• 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	• ESRS E1 : • 3.2.1.4 « Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1) » • 3.2.1.5 « Politique d'adaptation au changement climatique » • ESRS E4 : • 3.2.2.2 « Gestion des impacts, risques et opportunités liés à la biodiversité (IRO-1) » • 3.2.2.4 « Erosion de la biodiversité, de l'état des écosystèmes et des services écosystémiques » • ESRS E5 : • 3.2.3.3 « Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-2) » • 3.2.3.4 « Cibles relatives à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-3) » • ESRS S1 : 3.3.1.5 « Diversité et inclusion » • ESRS S2 : 3.3.2.6 « Actions et cibles mises en œuvre en matière de protection des travailleurs de la chaîne de valeur (S2-4 ; S2-5) » • ESRS S4 : 3.3.3.3 « Santé et sécurité des clients et utilisateurs finaux » • ESRS G1 : 3.4.2.1 « Politiques de gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) »

Des éléments supplémentaires relatifs au Devoir de vigilance sont également présentés au paragraphe 2.1.6 « Devoir de vigilance » du présent Document d'enregistrement universel.

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

Le dispositif de gestion des risques et de contrôle interne sous-tendant la production de l'information en matière de durabilité est en cours de construction et d'intégration progressive au sein de Nexity. Il s'intègre dans le processus global de gestion des risques et de contrôle interne existant au sein du Groupe. 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 Chapitre 2 « Facteurs de risques et gestion des risques » 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)

Concernant sa stratégie en matière de durabilité, le Groupe affirme contribuer positivement à 12 Objectifs de Développement Durable (ODD) sur les 17 objectifs des Nations unies :

- Sur l'activité du Groupe :
 - N°9 « Industrie, innovation et infrastructure » ;
 - N°11 « Villes et communautés durables » ;
 - N°12 « Consommation et production responsables » ;
 - N°13 « Lutte contre les changements climatiques » ; et
 - N°15 « Vie terrestre ».
- Sur l'axe « Rendre la ville inclusive et solidaire » :
 - N°1 « Pas de pauvreté »
 - N°8 « Travail décent et croissance économique » ; et
 - N°10 « Inégalités réduites ».
- Sur l'axe « Développer le capital humain » :
 - N°3 « Bonne santé et bien-être » ;
 - N°5 « Égalité entre les sexes » ;
 - N°8 « Travail décent et croissance économique » ; et
 - N°10 « Inégalités réduites ».
- Sur l'axe « Enjeux transverses » :
 - N°11 « Villes et communautés durables » ;
 - N°12 « Consommation et production responsables » ;
 - N°16 « Paix, justice et institutions efficaces » ; et
 - N°17 « Partenariats pour la réalisation des objectifs ».

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 « Aménagement et Promotion immobilier résidentiel » du présent Document d'enregistrement universel.

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

Objectifs majeurs	Echéance	2024
Atteindre -47% d'émissions de CO ₂ liées aux sites administratifs (scopes 1 et 2) en 2030 par rapport à 2019	2030	+27%
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%
Atteindre 40% de femmes au sein du Club 1797	2026	40,24%

Relever le défi environnemental (E1 ; E4 ; E5)

En tant qu'aménageur-promoteur-exploitant, Nexity a un rôle important dans la transition environnementale de la ville. En tant que donneur d'ordre pour des opérations immobilières, le Groupe a une responsabilité importante et ambitionne d'être leader de la régénération urbaine. Sa stratégie environnementale ambitieuse, réhaussée en 2022 pour le carbone et la biodiversité, et revue début 2025 avec son plan « Impact 2030 » pour intégrer les enjeux d'adaptation, d'eau et de circularité, comporte les objectifs suivants :

Être un leader engagé pour le climat

- Deux objectifs d'atténuation pour 2030 :
 - Réduire de 47% les émissions de CO₂ des scopes 1 et 2 (sites administratifs et véhicules) par rapport à 2019, et
 - Réduire de 42% les émissions de CO₂ par m² liées au cycle de vie des bâtiments livrés (scope 3 promotion) par rapport à 2019.

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, à la mise en place de vecteurs énergétiques décarbonés, à l'augmentation de la part de réhabilitation et à l'utilisation de nouveaux produits bas carbone ; et

- Un objectif d'adaptation dans le plan « Impact 2030 » :
 - 100% de diagnostics de résilience pour les projets de promotion du Groupe en 2026.

Innover pour baisser l'empreinte biodiversité du Groupe et végétaliser

La politique biodiversité 2022 de Nexity visait à être parmi les pionniers de la mesure biodiversité et de la végétalisation des opérations. Le plan « Impact 2030 » prévoit la réalisation d'un diagnostic écologique pour 100% des 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% de régénération urbaine d'ici 2030. En 2024, 10% des dépôts de permis de construire concernent des opérations de réhabilitation.

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)

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 en s'engageant à :

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
- 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 sa filiale 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

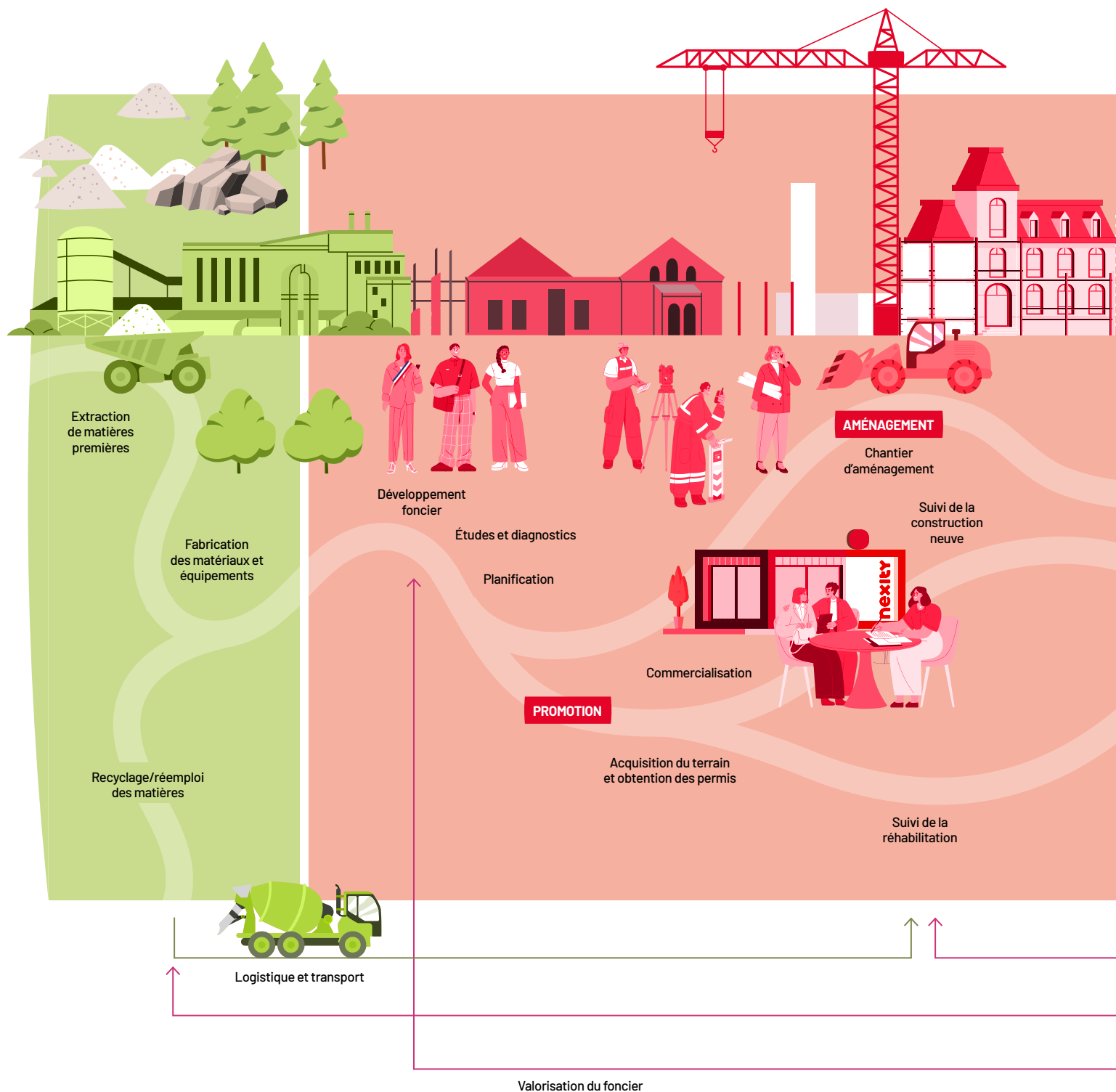
Le modèle d'affaires du Groupe est décrit au paragraphe 1.4 « Stratégie et objectifs » du présent Document d'enregistrement universel. La chaîne de valeur du Groupe, schématisée ci-après comporte :

- 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

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



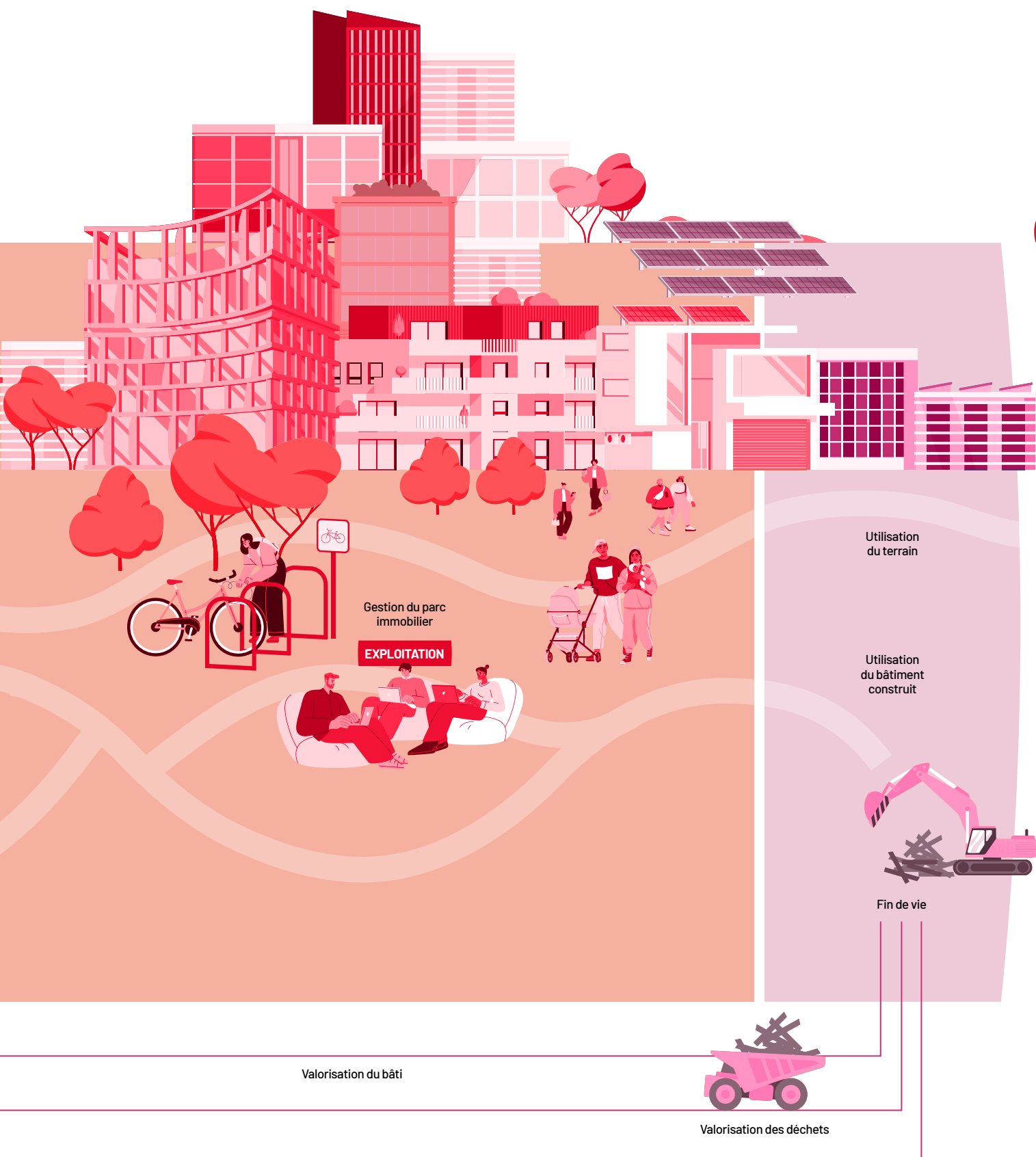
1 2 3 10

AMONT
Fournisseurs

1 2 4 5 6 7 8 9

NOS ACTIVITÉS

Clients, usagers, collaborateurs,
investisseurs, collectivités, bailleurs



1 3 5 8

AVAL

Usagers, collectivités,
clients, bailleurs, fournisseurs

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 	→ Enquête satisfaction client → Espace Privé Client « My Nexity » → Site Internet de Nexity → Configérateur 3D Inside → Un centre de Relation Client	→ Assurer une accessibilité, une proximité et un service personnalisé pour chacun des clients
CLIENT ENTREPRISE 	→ Enquête satisfaction client → Magazine « Regards croisés » → Site Internet « Nexity entreprises »	→ Fournir une qualité de service élevée aux clients pour garantir leur satisfaction → Adopter des pratiques durables et innovantes
CLIENT INSTITUTIONNEL 	→ Enquête satisfaction client → Relation individualisée et suivie au travers de parcours client → Plans client et démarche comptes clés → Expédition Learning	→ Garantir une offre au meilleur prix et de qualité → Répondre aux besoins à venir des utilisateurs
CLIENTS COLLECTIVITÉ 	→ 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	→ Assurer un avenir urbain durable en mettant en oeuvre des initiatives concrètes qui contribuent à : • L'amélioration de la qualité de vie des habitants • La préservation de l'environnement.
COLLABORATEURS 	→ Dialogue social → Systèmes de rétribution individuelle et collective → Actions en faveur de l'inclusion → Mesures qualité de vie au travail → Sensibilisations et formations	→ 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 	→ Contrats fournisseurs → Charte éthique fournisseurs → Questionnaires de performance RSE → Salon de la construction	→ 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 	→ 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	→ 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) 	→ 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	→ Assurer une communication transparente et régulière pour : • Renforcer la confiance • Comprendre la stratégie et la performance ESG.
MONDE ASSOCIATIF 	→ Fondation Nexity → Nexity Non Profit	→ Contribuer positivement à la société en offrant des solutions de logement (abordables et inclusifs) et en soutenant des projets sociaux et solidaires.
ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES 	→ Adhésion et participation à des associations professionnelles (exemple : FPI – Fédération de promoteurs immobiliers, OID – Observatoire de l'Immobilier Durable, etc.)	→ 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 et nourrir la réflexion stratégique d'engagement sociétal du Groupe.

Le Comité a été refondu en 2021, et depuis 2022 il nourrit 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 réunit deux fois par an 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 ont été choisis pour permettre le croisement de regards et d'expertises plurielles de l'ensemble de la chaîne de valeur de Nexity. Il se compose de neuf membres externes et se tient en présence de membres du Comité de Direction générale élargi. Une administratrice de Nexity est membre du Comité des parties prenantes, ce qui permet de faire un lien direct avec le Conseil d'administration.

COMITÉ DES PARTIES PRENANTES

Le Comité de Direction générale élargi (Composé de la Direction générale, directions métiers et transverses).	Dominique Gauzin-Müller ARCHITECTES Architecte et universitaire spécialiste de l'architecture écologique et experte de la construction frugale.
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.	Sonia Lavadinho URBANISTES Anthropologue et géographe urbaine, Directrice-fondatrice Cabinet Bfluid, experte des mobilités et de la ville relationnelle.
Xavier Lépine ACTEURS DU FINANCEMENT Expert investissement responsable au sein de Rothschild & Co, spécialiste du secteur de l'immobilier.	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.
Philippe Moati CLIENTS PARTICULIERS Economiste et cofondateur de l'ObSoCo, expert sur le secteur du commerce ainsi que sur les comportements de consommation.	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.
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.	Anne Vignot ÉLUS LOCAUX Maire de Besançon et Présidente de Grand Besançon Métropole, experte des politiques publiques de transition écologique et de justice sociale.

En 2024, le Comité s'est réuni à deux reprises :

- En janvier, pour réfléchir à comment accélérer le pivot du Groupe vers le modèle d'affaires durable de la régénération urbaine ; et

- En octobre, pour analyser les enjeux et les leviers de l'ancrage territorial et comment celui-ci pourrait être un accélérateur de la transition écologique et sociale.

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

En 2024, la reprise de l'analyse de double matérialité a permis de décrire 89 Impacts, Risques et Opportunités (IROs). À la suite de l'analyse par le prisme de la double matérialité, 33 IROs sont ressortis comme matériels. Ces IROs matériels correspondent à 19 sous-thèmes dans 7 normes ESRS, qui sont, de ce fait, ressorties comme matérielles :

GÉNÉRAL	ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOUVERNANCE
ESRS 1* Exigences générales	ESRS E1 Changement climatique	ESRS S1 Effectifs de l'entreprise	ESRS G1 Conduite des affaires
ESRS 2* Informations générales	ESRS E2** Pollution	ESRS S2 Travailleurs de la chaîne de valeur	
	ESRS E3** Ressources aquatiques et marines	ESRS S3** Communautés touchées	
	ESRS E4 Biodiversité et écosystèmes	ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	
	ESRS E5 Utilisation des ressources et économie circulaire		

* Information obligatoire
** Non matériel

Tableau des impacts, risques et opportunités du Groupe

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 habitants, notamment en période de canicule.	
		Risque	[Pertes économiques liées aux risques physique et de transition] Le changement climatique peut entraîner des risques physiques pour les chantiers et l'approvisionnement, ainsi que des risques de transition liés à l'adaptation des opérations et à la hausse des coûts. 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 de gaz à effet de serre.	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 gaz à effet de serre, en particulier concernant le cycle de vie des opérations indirectes et les émissions de carbone liées aux matériaux de construction.	
		Impact positif	[Réduction des émissions de carbone] Favoriser la réhabilitation, les matériaux bas carbone, la rénovation énergétique et la transformation des comportements réduit les émissions de gaz à effet de serre et les impacts environnementaux, y compris sur la biodiversité.	Politique de réduction des émissions carbone de Nexity, liées à la construction
		Risque	[Non maîtrise des coûts de construction d'une opération liée à l'évolution de la réglementation et à l'augmentation des coûts des matériaux] Afin d'atténuer le changement climatique, choisir des matériaux bas carbone peut augmenter le coût des matières premières et de l'énergie. Des législations plus strictes accentuent les contraintes pour les entreprises. Sans anticipation, Nexity pourrait faire face à des coûts supplémentaires et une baisse de compétitivité.	
		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.	

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)
	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 l'artificialisation des sols et la construction d'infrastructures sur l'emprise des opérations.	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⁾ . Ne pas anticiper ces réglementations peut faire perdre des opportunités à Nexity dans la construction neuve.	
	Services écosystémiques	Impact négatif	[Perturbation des services écosystémiques] La conversion des écosystèmes par le développement d'infrastructures urbaines peut perturber directement les services écosystémiques du sol.	
E5 - Économie circulaire	Ressources entrantes	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 : gestion des ressources entrantes
		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.	Politique d'économie circulaire : ecodesign et écoconception
	Déchets	Impact négatif	[Production de déchets] La chaîne de valeur amont et la construction des bâtiments génèrent des déchets qui, s'ils ne sont pas traités, peuvent polluer les sols et les eaux.	Politique d'économie circulaire : gestion des déchets liés à la construction des bâtiments
S1 - Effectif de l'entreprise	Inclusivité	Impact négatif	[Accroissement des inégalités] Le manque d'inclusion et d'égalité en entreprise accroît les inégalités et la discrimination, excluant ainsi certains employés.	Politique d'égalité, diversité et inclusion
		Risque	[Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe] Les équipes de Nexity constituent son « capital humain », essentiel à son modèle d'affaires. Sans politique solide de valorisation des talents, Nexity risque de manquer de compétences cruciales pour son développement et son leadership.	Politique d'attractivité et rétention des talents : formation et montée en compétences des collaborateurs
	Condition de travail	Opportunité	[Fidélisation et engagement des collaborateurs] Une politique sociale attractive fidéliserait les collaborateurs et renforcerait la marque-employeur de Nexity.	Politique d'attractivité et rétention des talents : rémunération, avantages et conditions de travail des collaborateurs

1) Zéro Artificialisation Nette

ESRS	Enjeu	IROs	Description	Politiques/actions
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] Ne pas prendre de mesures de prévention sur les chantiers expose les travailleurs à des risques, entraînant 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 et des populations.	Politique de qualité des produits (garantie)
		Risque	[Défaut de qualité des produits] Des défauts de conception peuvent mettre en danger les utilisateurs. L'absence de suivi qualité et SAV peut entraîner des risques réputationnel, réglementaire et 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)
		Risque	[Non respect des bonnes pratiques en matière de communication et marketing responsable] Des pratiques de marketing trompeuses pourraient induire en erreur les clients vulnérables et constitueraient un risque réputationnel et financier pour Nexity.	Politique de protection et de prévention contre les pratiques marketing trompeuses
	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

1) Règlement Général sur la Protection des Données

2) Enjeu et IRO spécifiques

ESRS	Enjeu	IROs	Description	Politiques/actions
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⁽¹⁾ 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] La défaillance d'un prestataire ou fournisseur pourrait nécessiter une alternative rapide pour respecter les coûts, délais et qualité, entraînant ainsi des risques financier et réputationnel pour Nexity.	Politique de gestion des relations fournisseurs : suivi et évaluations des fournisseurs
	Engagement	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
	Protection des lanceurs d'alertes	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
	Lutte contre la corruption	Risque	[Non-respect de la loi anti-corruption] Des actes de corruption poseraient des risques juridique, financier et réputationnel pour Nexity.	Politique de lutte et prévention contre la corruption
	Activité de lobbying	Risque	[Implication dans des activités de lobbying non-réglementaires] L'implication de Nexity dans des activités de lobbying non réglementaires présente des risques juridique, financier et réputationnel pour le Groupe.	Politique de lutte et prévention contre le trafic d'influence

1) 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 2024, Nexity a mené une analyse de double matérialité conformément à la nouvelle 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.

Cette analyse a été réalisée avec l'appui d'un cabinet externe, et les travaux menés couvrent les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance en adéquation avec les thématiques des normes ESRS.

L'analyse de double matérialité a été menée au niveau du groupe Nexity et couvre toutes les filiales consolidées. Elle a été réalisée avec un comité de pilotage transverse composé des Directions RSE, financière, juridique et des ressources humaines Groupe.

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.

L'étude de double matérialité a été présentée au Comité d'audit et des comptes ainsi qu'au Comité RSE du Conseil d'administration.

Méthode d'identification 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 interne 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 la ou les partie(s) prenante(s) affectée(s) lorsqu'il s'agissait d'un impact, qu'il soit réel ou potentiel, ou les étapes de la chaîne de valeur affectées lorsqu'il s'agissait des risques et opportunités.

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 2024, ce travail a intégré les réflexions sur la description des risques menées dans la cadre de l'étude 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 (classification de 1 à 4). 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, irrémédialité et étendue), la probabilité et l'évolution sur le long terme. Ces facteurs ont été pris en compte pour l'ensemble 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 sachant que l'existence de controverses sur un sujet implique par défaut que l'impact est réel.

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 a permis d'attribuer à chaque IRO une note de matérialité d'impact et une note de matérialité financière, chacune comprise entre 1 et 4. La matérialité définitive correspond à la moyenne de ces deux notes. Le seuil de matérialité, fixé à 2,5 sur 4 au vu de la cotation en risques bruts, a permis d'identifier l'ensemble des IROs considérés comme matériels.

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 associés à chaque enjeu ; et
- Maximisation des scores obtenus pour définir le score associé à l'enjeu.

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 ;
- Maximisation des cotations sur chaque maillon de la chaîne de valeur pour obtenir le score de chaque impact ; et

- Maximisation des scores obtenus par impact pour définir le score associé à l'enjeu de durabilité concerné.

Priorisation des enjeux dans la CSRD

Les enjeux sont dits matériels pour la CSRD dans un de ces trois cas :

- Matériel au nom de la matérialité financière, lorsque la matérialité financière dépasse 2,5/4 ;
- Matériel au nom de la matérialité d'impact, lorsque la matérialité d'impact dépasse 2,5/4 ; et
- Matériel au nom de la matérialité financière et d'impact, lorsque les deux matérialités dépassent 2,5/4.

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 33 IROs considérés comme matériels renvoient à 19 sous-thèmes et 911 points de données totaux. Toutefois, compte tenu des dispositifs transitoires, l'ensemble de ces points de données n'est pas publié.

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.

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			

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	

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			

3.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

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

Les impacts, risques et opportunités identifiés dans le cadre de l'analyse de double matérialité sont décrits pour ceux liés à l'atténuation et aux énergies renouvelables au paragraphe 3.2.1.2 « Politique d'atténuation du changement climatique (E1-1 ; E1-2) » du présent chapitre, et pour ceux liés à l'adaptation au changement climatique au chapitre 3.2.1.5 « Politique d'adaptation au changement climatique » du présent chapitre.

Impacts de Nexity sur le changement climatique

L'impact des activités de Nexity sur le changement climatique est 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 une part aux sites administratifs, et 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.

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 (scopes 1, 2 et 3 du GHG Protocol). Les détails méthodologiques ainsi que le reporting des émissions des dernières années sont consultables au paragraphe 3.2.1.3 « Empreinte carbone du groupe Nexity (E1-5 ; E1-6) » du 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.

Des objectifs Groupe de décarbonation du fonctionnement des sites administratifs du Groupe (scopes 1 et 2) et du cycle de vie de ses opérations immobilières (scope 3 promotion) ont été définis dès 2015 et réhaussés en 2020 et 2022, avec des leviers d'action identifiés (voir paragraphe 3.2.1.4 « Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique » du présent chapitre).

En juillet 2023, la SBTi a validé les objectifs de décarbonation du Groupe réhaussés en 2022, considérés comme conformes aux dispositions adoptées par l'Accord de Paris et la trajectoire 1,5 °C (trajectoire trans-sectorielle).

Risques et opportunités du changement climatique sur Nexity

En 2024, la Direction RSE a mené 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 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 cherche également à qualifier 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. L'objectif est de poser les bases en 2025 pour l'élaboration d'une stratégie d'adaptation détaillée pour le Groupe.

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

Scénarios climatique et de transition

Scénario climatique

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.

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, et pour considérer une trajectoire récemment adoptée par le gouvernement français, l'étude de résilience considère également la TRACC⁽¹⁾ 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 3^{ème} 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 horizons temporels considérés pour l'étude de résilience sont les suivants :

Court terme	Moyen terme	Long terme
2050	2070	2100

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.

Scénario de transition

Les risques et opportunités de transition ont été évalués à la lumière des scénarios prospectifs socio-économiques établis par l'ADEME⁽²⁾ 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⁽³⁾ et PPE⁽⁴⁾). 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.

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

Des risques climatiques physiques, amenés à s'intensifier dans des scénarios d'émissions élevées, impactent la chaîne de valeur de Nexity. Afin d'étudier l'impact des risques physiques sur toute la chaîne de valeur, 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 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.

1) Trajectoire de réchauffement de Référence pour l'Adaptation au Changement Climatique

2) Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie

3) Stratégie Nationale Bas Carbone

4) Programmation Pluriannuelle de l'Energie

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.

Ces éléments ont permis d'identifier des facteurs de sensibilité et de résilience des opérations de Nexity, en analysant l'impact des aléas climatiques projetés 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 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.

La mise en perspective de la sensibilité aux aléas climatiques, de la capacité d'adaptation sur les différents processus et de la probabilité d'occurrence des aléas dans des scénarios prospectifs, a permis d'estimer des niveaux de risques pour chaque aléa ainsi que le niveau de résilience sur les chantiers d'une part et les bâtiments livrés d'autre part. 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 : matériaux alternatifs, 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'étude de résilience des chantiers et des opérations livrées face aux risques physiques a permis d'identifier certaines capacités d'adaptation propres aux métiers de la promotion immobilière, qui par nature ont la capacité de s'adapter aux spécificités du terrain et aux aléas survenant lors d'un projet. L'adaptation des bâtiments livrés 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 seront utilisés pour l'élaboration de la stratégie d'adaptation du Groupe qui sera élaborée en 2025, et portera à la fois sur l'adaptation des chantiers et des bâtiments à construire.

Approche quantitative

Une analyse quantitative a par ailleurs été menée avec un outil géographique de diagnostic de résilience de place et gratuit, l'outil Bat-ADAPT issu des travaux de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et pour lequel Nexity a contribué au financement et au déploiement. 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, 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.

1) Retrait-Gonflements des Argiles

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

D'autres aléas climatiques pertinents pour l'immobilier en France et la chaîne de valeur de Nexity comme la submersion marine devraient pouvoir être pris en compte dans les prochaines années.

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 réalisation d'un diagnostic Bat-ADAPT dès la phase de démarrage du projet permet de les identifier.

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. L'étude de résilience des activités de Nexity a aussi comporté une identification des risques et des opportunités qui naissent de ce contexte de transition. Les risques dits « de transition » peuvent être de nature politique et juridique,

technologique, relatif 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 liés à l'adaptation.

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

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

Risques de transition

Des risques de transition propres à la chaîne de valeur de Nexity ont été identifiés et classifiés. 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 rareté des matériaux de construction ;
- 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 ; et
- Hausse des contraintes liées à la conception technique des bâtiments (performances énergétiques, matériaux).

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 :

- Capacité à adapter la conception des bâtiments et les chantiers aux risques physiques ;
- Développement de bâtiments bas carbone 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.

Les politiques, cibles et actions liées à ces enjeux d'adaptation au changement climatique sont présentées au paragraphe 3.2.1.5 « Politique d'adaptation au changement climatique » du présent chapitre.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

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

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

IROs ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
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 de gaz à effet de serre.	Activités du Groupe + Aval	Environnement naturel et sociétal Clients et utilisateurs finaux	Court terme	N/A (impact)
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 gaz à effet de serre, en particulier concernant le cycle de vie des opérations indirectes et les émissions carbone liées aux matériaux de construction.	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement naturel et sociétal	Court terme	N/A (impact)
Impact positif	[Réduction des émissions de carbone] Favoriser la réhabilitation, l'utilisation de matériaux bas carbone et la transformation des usages et des comportements contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des impacts environnementaux associés, notamment la biodiversité.	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement naturel et sociétal	Court terme	N/A (impact)
Risque	[Non maîtrise des coûts de construction d'une opération liée à l'évolution de la réglementation et à l'augmentation des coûts des matériaux] La contribution à l'atténuation du changement climatique implique de faire des choix alternatifs pour la construction et l'aménagement des bâtiments (béton bas carbone, bois, électrification). Ces choix peuvent entraîner une augmentation du coût des matières premières, des matériaux et de l'énergie qui vont se raréfier. Les législations locales et européennes pour limiter le réchauffement climatique se durcissent également, ce qui accentue les contraintes réglementaires pour les entreprises.	Amont + Activités du Groupe	Nexity	Moyen terme	3/4 - Critique
Opportunité	[Attractivité accrue grâce à une position de leader de la construction décarbonée] L'intensification du développement de la construction bas carbone permettrait d'anticiper les réglementations croissantes. Cette démarche assurerait une meilleure attractivité des projets auprès des investisseurs, favorisant ainsi l'accessibilité aux financements. Conserver un temps d'avance en termes de décarbonation en étant moteur sur le sujet représenterait une opportunité financière pour Nexity.	Activités du Groupe	Nexity	Moyen terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

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. Le pourcentage de la part variable des mandataires sociaux liée à ces objectifs est de 10% et porte sur l'écart à la RE2020⁽¹⁾ de la moyenne de la performance carbone des opérations au stade du dépôt de permis de construire (scope 3 cycle de vie des bâtiments).

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.

La politique d'atténuation se base notamment sur des cibles de décarbonation fixées en 2022 et validées par la SBTi comme alignées 1,5°C⁽²⁾ en 2023 :

- Diminuer de 47% les émissions de CO₂ liées aux sites administratifs en 2030 par rapport à 2019⁽³⁾ (scopes 1 et 2) ; et
- Diminuer de 42% les émissions de CO₂ par mètre carré liées au cycle de vie des bâtiments livrés en 2030 par rapport à 2019 (scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés). 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.⁽⁴⁾

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)⁽⁵⁾.

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 Groupe pour les scopes 1 et 2 ; 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.

Objectifs de la part variable

La rémunération des mandataires sociaux et des principaux managers comporte une part variable indexée sur l'objectif de décarbonation du cycle de vie des bâtiments livrés (scope 3)« (voir paragraphe 4.4 « Rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs » du présent Document d'enregistrement universel).

Prix interne du carbone

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) Réglementation Environnementale 2020

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

3) Objectif basé sur un scope 2 calculé en location-based

4) 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.

5) Voir paragraphes 3.2.1.3 " Empreinte carbone du groupe Nexity (E1-5 ; E1-6) " et 3.2.1.4 " Plan de transition pour l'atteinte du changement climatique (E1-1) " du présent chapitre

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

3.2.1.3 Empreinte carbone du groupe Nexity (E1-5 ; E1-6)

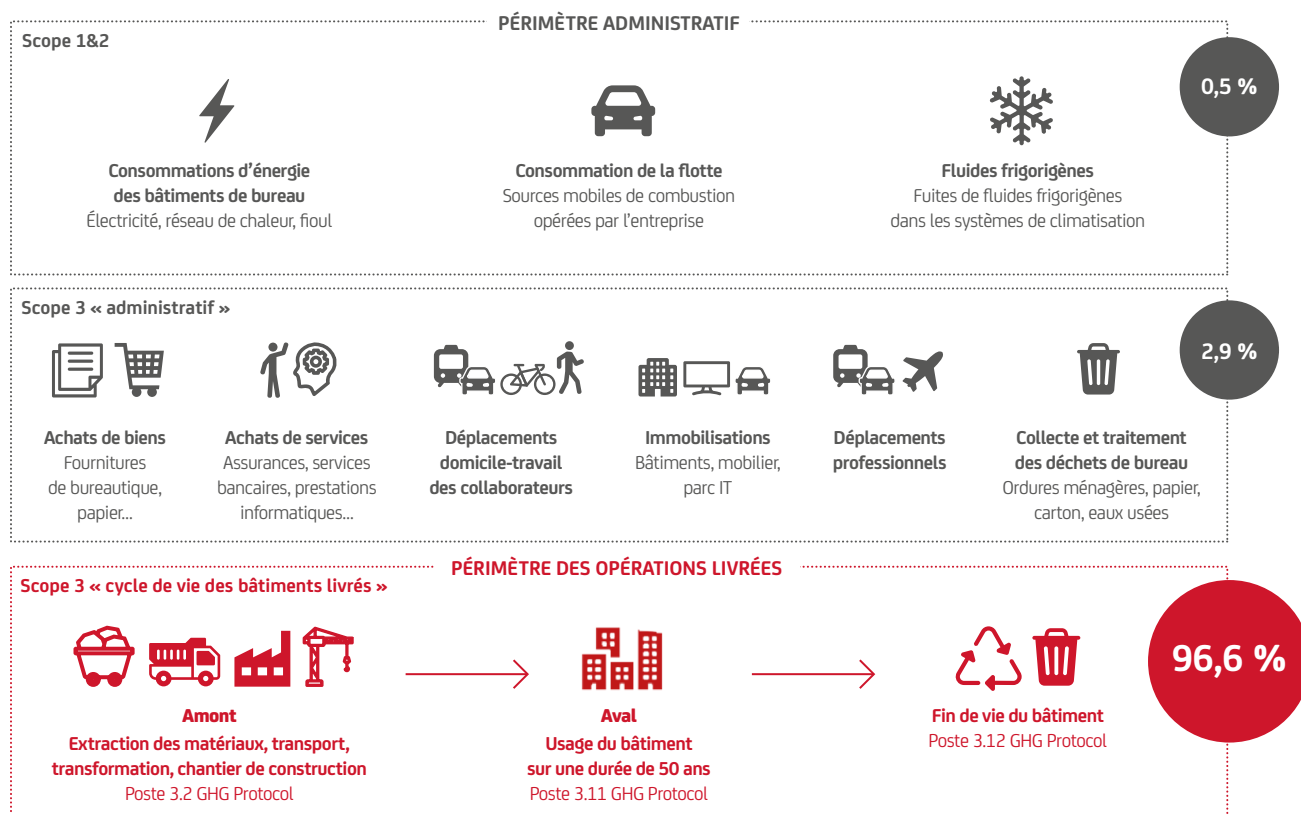
Méthodologie d'élaboration du bilan carbone 2024

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.



Bilan des émissions administratives

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.

1) Bilan des Emissions de Gaz à Effet de Serre

Le scope 1 correspond aux émissions directes provenant de la combustion de carburants pour la flotte de véhicules et du chauffage des bâtiments des bureaux de l'entreprise. 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 pour les bureaux. Enfin, le scope 3 inclut toutes les autres émissions indirectes liées aux sites administratifs, notamment les déplacements professionnels, 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), ainsi que les déplacements domicile-travail des collaborateurs.

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.

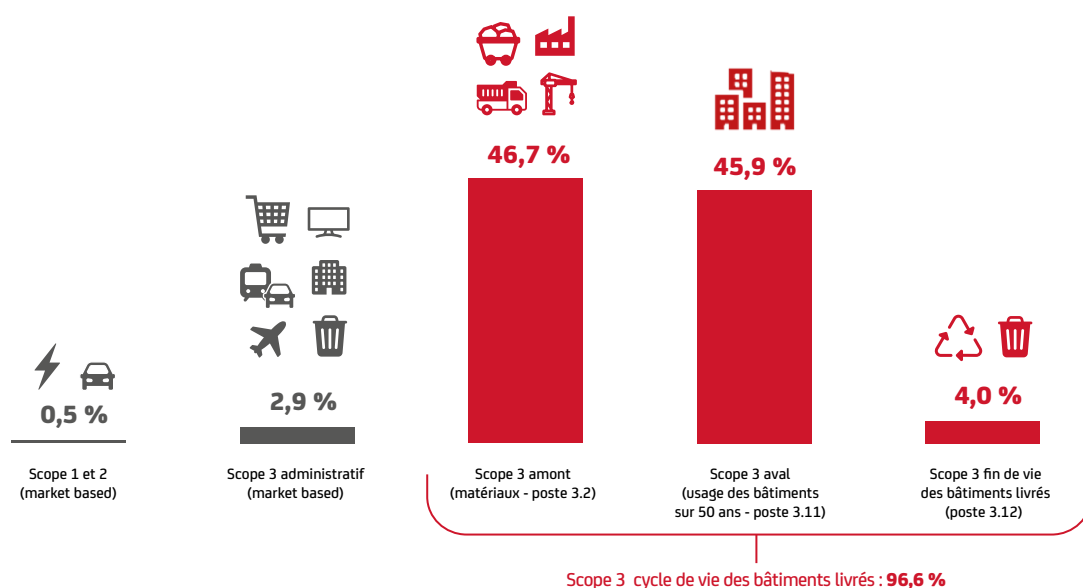
Bilan complet et résultats 2024

Le bilan carbone final de l'entreprise est la somme des deux volets : le bilan carbone « administratif », et le bilan carbone « 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. Les méthodes de calcul pour ces deux bilans sont détaillées ci-après. Cette double approche permet à l'entreprise d'identifier les principaux postes émetteurs de gaz à effet de serre. Pour les activités internes, 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 2024 sont :

- Pour 0,5% des scopes 1 et 2 ;
- Pour 2,9% du scope 3 administratif ; et
- Pour 96,6% 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, et représentent 46,7% du bilan carbone total Groupe pour l'amont (matériaux mis en œuvre et fin de vie) et 49,9% du bilan carbone total Groupe pour l'aval (usage et 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 2024 à 1.295.846 tonnes de CO₂ (*market based*), ce qui représente une hausse de +1,2% par rapport au bilan carbone 2023. Cette hausse s'explique par une augmentation du scope 3 « administratif ». En effet les émissions comptabilisées au poste 3.1 « Produits et services achetés » ont significativement augmenté avec une meilleure prise en compte des achats du périmètre administratif lors de

l'exercice 2024. Les émissions dues au cycle de vie de l'ensemble des bâtiments livrés sont stables (-0,1%), notamment car la baisse en résidentiel est compensée par une augmentation du tertiaire liée à une hausse de 66% des surfaces livrées entre 2023 et 2024, ce qui est très significatif. Il est à noter par ailleurs que la conception des opérations livrées au cours de l'année 2024 date d'au moins trois ans auparavant.

Bilan carbone du groupe Nexity (GHG Protocol)	2023	2024	Evolution 2024 vs 2023
Scopes 1 et 2*	8.052	7.191	-10,7%
Scope 3 administratif **	19.783	37.664	+90,4%
Scope 3 cycle de vie des bâtiments livrés***	1.252.026	1.250.991	-0,1%
TOTAL	1.279.861	1.295.846	+1,2%

* Le scope 2 est déclaré en *location based*, excepté pour l'année 2024 pour laquelle il est déclaré en *market based*

** Le scope 3 administratif ne fait pas l'objet d'un objectif de décarbonation du Groupe. Son augmentation en 2024 n'est due qu'à une prise en compte complète des achats hors production

*** Les émissions du scope 3 relatives au cycle de vie des bâtiments livrés ont été renseignées dans le Document d'enregistrement universel 2023 conformément à la méthodologie RE2020. Elles sont ici présentées selon la méthodologie GHG Protocol, afin que les bilans 2023 et 2024 soient comparables.

Méthodes de calcul

Méthode de calcul et périmètre du bilan carbone administratif

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe en 2024 sur le périmètre « administratif » sont évaluées pour le compte de la Direction RSE par un cabinet externe. Ce travail s'appuie sur la méthodologie Bilan Carbone®, utilise les facteurs d'émission de l'ADEME, et permet pour le scope 3 de reporter selon les exigences du GHG Protocol. 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 carbone à isopérimètre ont été calculés afin d'assurer une cohérence et de pouvoir se comparer à l'année de référence. En 2024, les sociétés de Services aux particuliers et Nexity Property Management sont sorties du périmètre du groupe Nexity, respectivement au 2 avril et au 31 octobre 2024. Leurs activités respectives sont prises en compte jusqu'à ces dates dans le calcul du bilan carbone 2024.

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. Sont ainsi considérés : l'extraction des matériaux, la fabrication et le transport des produits de construction, la phase de construction du bâtiment, les consommations d'énergie durant l'exploitation, ainsi que la déconstruction.

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⁽¹⁾ 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.

Les émissions du cycle de vie des bâtiments se divisent en deux postes selon la RE2020 :

- 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.

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.

1) Analyse de Cycle de Vie

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 2024, le calcul de la valeur absolue du bilan carbone des opérations résidentielles a été réalisé sur la base de données secondaires dont 6% de données extrapolées. Un travail pour renforcer la remontée de données continue d'être mené afin de fiabiliser le calcul des futurs exercices. Concernant les bâtiments de bureaux, le calcul a été réalisé sur la base de données secondaires sans extrapolation.

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. De plus, la collecte des données environnementales et sociétales se limite aux activités en France, en raison de la très faible part du faible impact d'opérations internationales.

La date de clôture des états financiers de l'entreprise est le 31 décembre 2024, et le bilan carbone est réalisé pour couvrir la même période. Aucun événement important ou changement de circonstance relatif aux émissions de carbone n'est à signaler, autre que les cessions intervenues en 2024.

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.

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.

Trois sociétés ⁽¹⁾ comptabilisées par mise en équivalence ne rentrent pas dans cette catégorie des sociétés portant des projets immobiliers, et comptent du personnel. Pour l'exercice 2024, ces entreprises n'étant pas soumises à l'obligation légale de réalisation d'un bilan carbone, nous ne les avons pas intégrées au bilan carbone du Groupe au poste 3.15 Investissements. Il a cependant été estimé, que les émissions de ces sociétés représentent 0,03% du scope 3 de Nexity ⁽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 liées à ces activités seront calculées pour l'exercice 2025.

Les émissions relatives au bilan carbone administratif sont calculées à l'aide de données primaires issues d'une collecte de données auprès des collaborateurs (82%) et de données extrapolées (18%). 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).

Précisions sur le scope 2 : *market based / location based*

Une partie des consommations d'énergie électrique des bâtiments de bureaux de Nexity en 2024 sont régies par des contrats cadres auprès de deux fournisseurs. Ces instruments contractuels sont accompagnés de certificats de garantie d'origine attestant du mode de production de l'énergie consommée. Ainsi, les émissions correspondantes sont considérées dans le calcul du scope 2 *market based*.

Émissions 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) Aegide, Urban Campus et The Boson Project

2) Les émissions par ETP (employé temps plein) calculées lors du bilan carbone administratif du Groupe en 2024 (9,5t CO₂eq/ETP) ont été appliquées aux effectifs à prendre en compte au sein de ces 3 sociétés, déterminés au prorata des parts de leur capital détenues par Nexity. Cela représente des émissions estimées à 339 tCO₂eq

Résultats détaillés des émissions et du mix énergétique

Émissions totales de Nexity selon le GHG Protocol

	Rétrospective				Objectifs et années cibles*		
	2019	2023	2024	évolution 2024 vs 2023	2025	2050	Objectif annuel en %/ Année de référence
ÉMISSIONS BRUTES DE GAZ À EFFET DE SERRE DU SCOPE 1							
Total des émissions du scope 1 (tCO ₂ eq)	5.071	7.494	6.736	-10%	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 (tCO ₂ eq)	605	558	730	+31%	NA	NA	NA
Total des émissions market based du scope 2 (tCO ₂ eq)	NA	NA	455		NA	NA	NA
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GAZ À EFFET DE SERRE DU SCOPE 3**							
Total des émissions brutes indirectes (scope 3) de gaz à effet de serre (tCO ₂ eq)	1.829.271	1.271.809	1.288.655	+1%	NA	NA	NA
1. Produits et services achetés***	688.167	3.952	31.189	+689%	NA	NA	NA
Sous-catégorie facultative : stockage informatique (cloud et datacenters)	NA	NA	NA		NA	NA	NA
2. Biens immobilisés - dont émissions incorporées dans les bâtiments livrés par Nexity	7.768	597.122	606.564	+2%	NA	NA	NA
3. Émissions liées aux combustibles et à l'énergie (non inclus dans le scope 1 ou le scope 2)	30.983	1.920	1.791	-7%	NA	NA	NA
4. Transport de marchandise amont et distribution	25.384	0	0		NA	NA	NA
5. Déchets générés	739	116	43	-62%	NA	NA	NA
6. Déplacements professionnels	5.584	806	817	+1%	NA	NA	NA
7. Déplacements domicile travail	8.605	3.133	1.962	-37%	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	614.844	594.830	-3%	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	49.916	51.457	+3%	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	0		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)	1.834.947	1.279.861	1.296.121	+1,3%	NA	NA	NA
Total des émissions de gaz à effet de serre market based (t CO₂ eq)	NA	NA	1.295.846	NA	NA	NA	NA

* Les objectifs portent d'une part sur le total des scopes 1 et 2, et d'autre part sur 97% 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 3.1.2.4 « Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1) » du présent chapitre.

** 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, 3.11 et 3.12. À partir de l'année 2023, elles sont ventilées aux postes 3.2, 3.11 et 3.12.

*** En 2019, les émissions du cycle de vie des bâtiments livrés correspondant à l'lc construction de la RE2020 étaient déclarées dans le poste 3.1 du GHG Protocol. À 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. La forte hausse du poste 3.1 entre 2023 et 2024 s'explique par une meilleure prise en compte du montant des achats sur le périmètre administratif.

Émissions 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.

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

En tCO ₂ eq	2022*	2023*	2024	2024 vs 2023
Promotion résidentielle	1.093.894	1.165.055	1.114.156	-4,4%
3.2 Bien immobilisés	506.313	528.567	515.667	-4,4%
3.11 Utilisation des produits vendus	544.642	591.677	554.774	-2,4%
3.12 Fin de vie des produits vendus	42.939	44.811	43.715	-6,2%
Promotion tertiaire	28.961	86.971	136.835	+57,3%
3.2 Bien immobilisés	18.593	58.700	89.037	+51,7%
3.11 Utilisation des produits vendus	8.751	23.167	40.056	+72,9%
3.12 Fin de vie des produits vendus	1.617	5.104	7.742	+51,7%
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION	1.122.855	1.252.026	1.250.991	-0,1%

* Les émissions du scope 3 relatives au cycle de vie des bâtiments livrés des années 2022 et 2023 ont été renseignées dans le Document d'Enregistrement Universel 2023 uniquement conformément à la méthodologie RE2020. Elles sont ici présentées également selon la méthodologie GHG Protocol, afin que les bilans 2023 et 2024 soient comparables.

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

En tCO ₂ eq	2019	2022	2023	2024	2024 vs 2023
Promotion résidentielle	917.842	1.089.167	1.156.197	1.054.350	-8,8%
Dont matériaux	N/D	693.335	724.868	705.252	-2,7%
Dont énergie	N/D	395.832	431.329	349.098	-19,1%
Promotion tertiaire	140.198	33.260	103.756	169.167	+63,0%
Dont matériaux	N/D	28.035	90.848	146.429	+61,2%
Dont énergie	N/D	5.225	12.908	22.738	+76,2%
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION	1.058.040	1.122.427	1.259.953	1.223.517	-2,9%

Les émissions en valeur absolue de la promotion résidentielle en RE2020 sont en baisse de 8,8% en une année. Celles de la promotion tertiaire sont en hausse de 63,0% : cela est dû à une hausse très significative des mètres carrés livrés en 2024 par rapport à 2023

(+66%), liée à la livraison d'opérations de très grande superficie (Campus Engie de La Garenne-Colombes notamment). Ainsi, la baisse des émissions totales de l'activité de promotion est limitée à 2,9% en un an.

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

En kgCO ₂ eq par m ²	2022	2023	2024	2024 vs 2023
Promotion résidentielle	1.311	1.320	1.291	-2,2%
3.2 Bien immobilisés	607	599	598	-0,2%
3.11 Utilisation des produits vendus	51	51	51	-0,2%
3.12 Fin de vie des produits vendus	653	670	643	-4,1%
Promotion tertiaire	966	923	876	-5,1%
3.2 Bien immobilisés	620	623	570	-8,5%
3.11 Utilisation des produits vendus	292	246	257	+4,3%
3.12 Fin de vie des produits vendus	54	54	50	-8,5%
TOTAL PROMOTION*	1.276	1.280	1.250	-2,4%

* 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

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

En kgCO ₂ eq par m ²	2019	2022	2023	2024	2024 vs 2023	2024 vs 2019
Promotion résidentielle	1.369	1.305	1.310	1.284	-2,0%	-6,2%
Dont matériaux (Ic construction)	820	831	821	817	-0,5%	-0,4%
Dont énergie (Ic énergie)	549	474	489	467	-4,5%	-14,9%
Promotion tertiaire	1.169	1.109	1.101	1.083	-1,6%	-7,4%
Dont matériaux (Ic construction)	N/D	935	964	938	-2,7%	N/D
Dont énergie (Ic énergie)	N/D	174	137	146	+6,6%	N/D
TOTAL ACTIVITÉS DE PROMOTION*	1.349	1.285	1.289	1.264	-2%	-6,3%

* 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

Les émissions par mètre carré de la promotion résidentielle en RE2020 sont en baisse de 2% en une année et de 6,2% par rapport à 2019. Celles de la promotion tertiaire sont en baisse de 1,6% en une année et de 7,4% par rapport à 2019. La baisse des émissions totales par mètre carré de l'activité de promotion atteint 6,3% en 2024 par rapport à 2019.

Intensité carbone

L'intensité carbone de Nexity en 2024, tel que présenté dans le tableau ci-dessous, est de :

- Pour les scopes 1 et 2 seuls : 2,16 tCO₂ par million de chiffre d'affaires généré ; et
- Pour les scopes 1, 2 et 3 : 388,79tCO₂ par million de chiffre d'affaires généré.

Intensité carbone de Nexity en 2024

Périmètres - market based	Émissions de CO ₂ (en tCO ₂ eq)	Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	Intensité carbone tCO ₂ eq émise par millions de chiffre d'affaires généré
Scopes 1 et 2	7.191		2,16
Scopes 1, 2 et 3	1.295.846	3.333	388,79

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

Mix énergétique des consommations d'énergie de Nexity en 2024

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.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

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 2024 :

Consommation d'énergie et mix énergétique en 2024	En MWh
Consommation de combustibles provenant du charbon et des produits du charbon	-
Consommation de carburant provenant du pétrole brut et des produits pétroliers	28.472
Consommation de carburant à partir de gaz naturel	2
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	768
Consommation totale d'énergie fossile	29.241
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie	67%
Consommation à partir de sources nucléaires	4.090
Part de la consommation de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie	9%
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	10.270
La consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite	-
Consommation totale d'énergie renouvelable	10.270
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie	24%
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE	43.602

La consommation totale d'énergie liée aux scopes 1 et 2 du Groupe est de 43.602 MWh.

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
43.602	3.333	13,08

	Montant (en millions d'euros)
Chiffre d'affaires net des activités dans les secteurs à fort impact climatique	3.333
Chiffre d'affaires net des activités autres que celles dans les secteurs à fort impact climatique	0
Chiffre d'affaires net total	3.333

L'intensité énergétique des activités de Nexity dans les secteurs à fort impact climatique est de 13,08 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%.

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.

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

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.

Objectifs et performances (E1-4)

Objectifs de décarbonation validés par la SBTi

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, il a une responsabilité dans l'acte de construire en tant que maître d'ouvrage et donc donneur d'ordre et 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 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 (96,6% des scopes 1, 2 et 3). Le reste du scope 3 est celui lié aux sites administratifs et aux véhicules (2,9% 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) ⁽²⁾.

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 ⁽³⁾. L'ambition du second objectif correspond à la diminution en valeur absolue de 36,4% des émissions de CO₂ liées au cycle de vie des bâtiments livrés.

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 1^{er} 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.

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.

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

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

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

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

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	2022	2023	2024
		Seuil 2022 = 1.360 kgCO ₂ eq/ m ² SHAB ⁽¹⁾		
	Surperformance par rapport au seuil de la RE2020	- 10%	- 25%	-30%
Performances	Gain de CO ₂ par rapport au seuil RE2020 (tCO ₂ eq)	N/A	300.000	380.000
	Performance par rapport aux opérations livrées en 2019*	- 10%	- 25%	- 30%

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

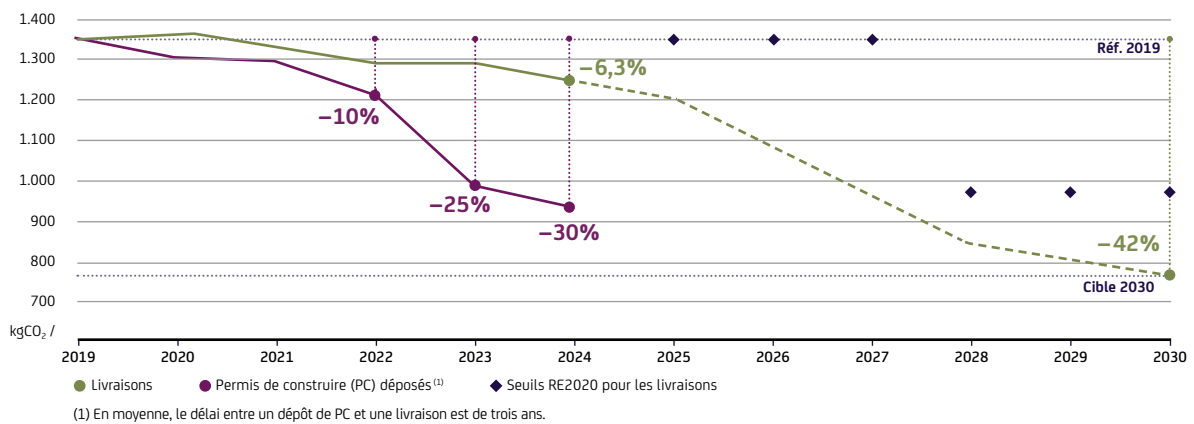
En 2024, la surperformance par rapport au seuil de la RE2020 des dépôts de permis de construire a été de 30%.

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⁽²⁾ :

- Seuil 2025 = 977 kg CO₂ eq/ m² SHAB ;
- 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 notre 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



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'acquies 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 le 2 avril 2024, l'année de référence 2019 a été recalculée et vérifiée par un OTI en juin 2024.

Nexity n'a pas fixé de nouvelle année de référence en 2024, la valeur de référence reste 2019.

1) Surface habitable d'une construction

2) 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.

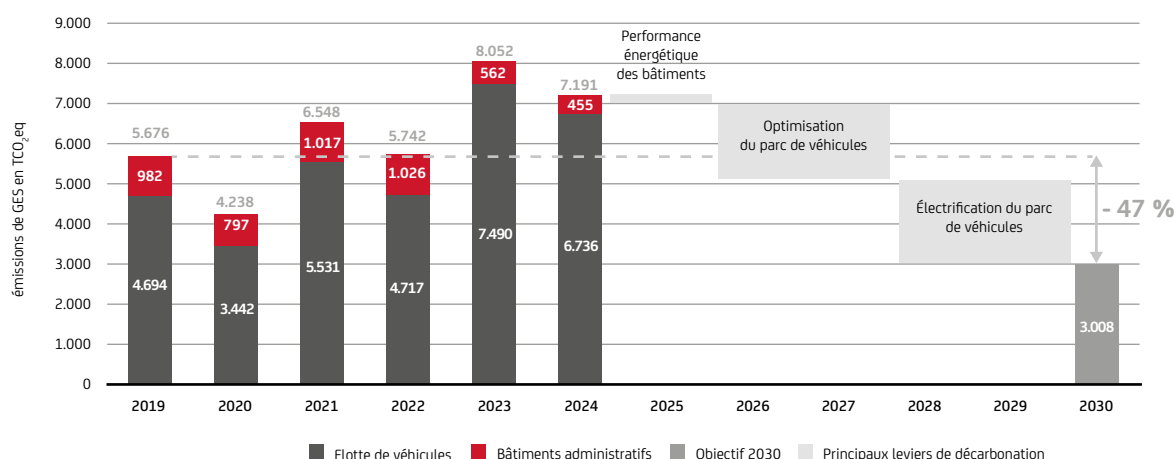
Leviers de décarbonation pour l'atteinte des objectifs

Leviers pour les scopes 1 et 2 (0,5% 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, achat d'électricité à garanties d'origine, etc.

Émissions des scopes 1 et 2 et leviers de décarbonation à horizon 2030



Avec la cession des activités d'Administration de biens qui représentaient 30% des effectifs au 2 avril 2024, un recalcul de l'année 2019 selon le périmètre « hors activité d'Administration de biens » a été effectué et vérifié par un OTI en 2024. Il permet de suivre l'objectif SBTi sans considérer la cession d'une activité comme un moyen de décarbonation. L'objectif de baisse de 47% des émissions entre 2019 et 2030 ne change pas.

L'année 2024 représente une hausse de 27% des émissions des scopes 1 et 2 par rapport à la base 2019 en approche *market based*. Avec le périmètre « hors activité d'Administration de biens », l'année 2024 représente une hausse de 36% par rapport à la base 2019 en approche *market based*. Les émissions 2019 des scopes 1 et 2 « hors activité d'Administration de biens » s'élèvent à 4.584 tCO₂eq, et celles de 2024 à 6.220 tCO₂eq en approche *market based*.

Leviers pour le scope 3 promotion (96,6% 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 :

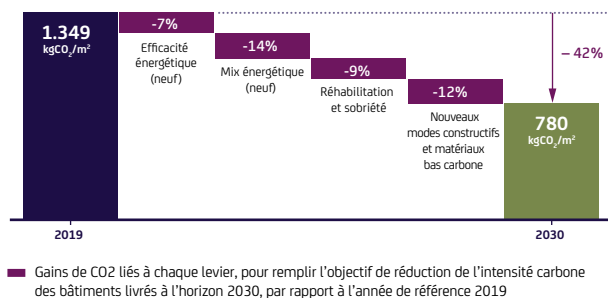
- Levier 1 - Efficacité énergétique du neuf : développer des bâtiments à performance énergétique élevée ;
- Levier 2 - Mix énergétique du neuf : mettre en œuvre des vecteurs énergétiques décarbonés ;
- Levier 3 - Réhabilitation et sobriété : développer la part de réhabilitation dans notre production et mettre en place des actions d'économies de ressources et de réemploi ; et
- Levier 4 - Nouveaux modes constructifs et matériaux bas carbone : développer de nouveaux modes constructifs et utiliser des produits bas carbone.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Ces leviers de décarbonation peuvent contribuer dans les proportions suivantes à atteindre l'objectif de décarbonation des projets de Nexity :

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



L'analyse des opérations dont les demandes de permis de construire ont été déposées en 2024 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 12% ; celui de la réhabilitation un gain de 3% et celui des modes constructifs et matériaux bas carbone un gain de 8%. 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.

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 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 - Efficacité énergétique du neuf est cohérent avec les objectifs de la réglementation nationale française RE2020, en vigueur depuis 2022 et prévoyant des seuils ambitieux de décarbonation d'ici 2030 ;
- Le levier 2 - 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 - Réhabilitation et sobriété est cohérent avec une évolution sociétale et politique valorisant la sobriété, notamment la sobriété 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 - Nouveaux modes constructifs et matériaux bas carbone est cohérent 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).

Actions et ressources (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 90% des émissions des scopes 1 et 2 en 2024.

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 est déployé en 2025, piloté par la Direction de l'immobilier et des achats et la Direction des ressources humaines Groupe, qui permet d'atteindre l'objectif des 47% de diminution 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. Le déménagement du siège social du Groupe en mars 2025 d'un bâtiment peu performant à un bâtiment neuf (18% de moins en consommation d'électricité et au taux de flexibilité optimisé (0,7) participera également à la diminution des consommations énergétiques des bureaux du Groupe. 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.

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 2024, 48% 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 2024, 75% 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 de sensibiliser et de faire monter en compétences l'ensemble des collaborateurs pour intégrer une approche de frugalité numérique dans les projets : les mesures prises incluent l'allongement de la vie des ordinateurs portables (scope 3 administratif), 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 (scope 1 et 2 administratif). 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 2024, permettant d'enregistrer une baisse des consommations de papier.

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 (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.

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, 52% des permis de construire déposés par Nexity en 2024 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 notablement les émissions liées à l'usage (Ic énergie moyen) des opérations du Groupe.

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, 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.

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.

Concernant l'Immobilier résidentiel, Nexity a livré 551 logements « Ywood » en 2024. 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, Orléans, Lille, Paris, Strasbourg 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 8ème arrondissement de Lyon, 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 un gain 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 et Anvin. 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⁽¹⁾ 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.

Performances et prix

En 2024, l'effort général du Groupe sur la construction bas carbone a été une nouvelle fois récompensé par l'association BBKA dans le cadre de son Palmarès 2024 des Maîtres d'ouvrage. Pour la 6ème année consécutive, le groupe Nexity se classe à la 1ère place dans les catégories suivantes :

- Premier promoteur en nombre d'opérations livrées labellisées « BBKA » depuis 2016 et en 2024 ;
- Premier promoteur en termes de m² « BBKA » livrés depuis 2016 et en 2024 (tous usages confondus)
- Premier promoteur d'immobilier résidentiel en termes de m² « BBKA » livrés depuis 2016 et en 2024 ;
- Premier promoteur en termes de m² rénovés « BBKA » livrés depuis 2016

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. 10% des permis de construire déposés en 2024 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'action

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 paragraphe 3.2.4.2 « Reporting 2024 au titre de la taxonomie européenne des activités durables » du présent chapitre), le plan d'action 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.

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)
- 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. Elle consiste à défendre une offre immobilière bas carbone et accessible à tous, partout sur le territoire. La 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.

1) Le nombre de sites est passé de 76 à 74 suite à la préemption de 2 sites par les collectivités locales

3.2.1.5 Politique d'adaptation au changement climatique

Politique (E1-2)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour l'enjeu de l'adaptation au changement climatique :

IROs ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
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.	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] L'adaptation des bâtiments construits permet d'améliorer le confort des usagers, tout particulièrement le confort d'été notamment en période de canicule.	Aval	Clients et utilisateurs finaux	Court terme	N/A (impact)
Risque	[Pertes économiques liées aux risques physiques et de transition] Le changement climatique et les événements météorologiques extrêmes qui en découlent peuvent entraîner : - des risques physiques de baisse de disponibilité du foncier liée à la raréfaction des terrains constructibles, de suspension ou d'arrêt des chantiers et de ruptures d'approvisionnement en matériaux et en énergie - des risques de transition liés à la non-adéquation des opérations face à une demande d'une architecture décarbonée, respectueuse de la biodiversité et adaptée aux nouvelles conditions climatiques, la hausse des coûts des études en amont des projets et la raréfaction des matières premières. La non prise en compte de ce contexte pourrait entraîner des risques réputationnels et économiques pour le Groupe.	Amont + Activités du Groupe + Aval	Nexity	Moyen terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

Afin de s'adapter aux risques physiques et de transition résultant du contexte de changement climatique (voir paragraphe 3.2.1.5 « Politique d'adaptation au changement climatique » du présent chapitre), le groupe Nexity a élaboré une politique permettant de préparer une stratégie d'adaptation de son modèle d'affaire au changement climatique. Cette politique recouvre les aspects suivants :

- Réaliser une étude portant sur l'exposition et la vulnérabilité de la chaîne de valeur et du modèle d'affaires de Nexity face aux impacts du changement climatique, en s'intéressant à l'exposition des chantiers et des bâtiments aux aléas physiques et aux risques de transition applicables au modèle d'affaires (fait fin 2024/début 2025 - voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liées au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre).

- Etablir une stratégie d'adaptation à l'échelle du Groupe pour faire évoluer ses pratiques pour intégrer davantage à ses métiers l'anticipation de ces changements climatiques et diminuer sa vulnérabilité aux risques climatiques (prévu pour 2025).

La stratégie en matière d'adaptation est en cours d'élaboration par la Direction RSE avec l'aide d'un cabinet externe spécialisé et des représentants des métiers du groupe. L'étude de résilience des opérations et du modèle d'affaires, initiée en 2024 et finalisée début 2025, sera la base pour l'élaboration de la stratégie d'adaptation du groupe Nexity prévue pour 2025.

Actions, objectifs et ressources (E1-3)

Actions relatives à la politique d'adaptation

L'élaboration et la validation d'une stratégie d'adaptation durant l'année 2025, permettra de formaliser des actions précises, des objectifs, et une méthode de suivi de la progression. On peut d'ores et déjà détailler certaines actions phares qui servent l'adaptation du Groupe au contexte de changement climatique.

Des actions ont été menées afin d'entamer un processus d'intégration des enjeux de l'adaptation sur les opérations de promotion. La création dès 2023 d'un groupe de travail transverse sur l'adaptation au changement climatique a permis la première définition de notre démarche d'adaptation présentée ci-après.

Réaliser un diagnostic de résilience pour chaque projet d'opération immobilière et établir des recommandations d'actions adaptatives en fonction des contextes des projets

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. Issu des travaux de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), Bat-ADAPT permet de réaliser une analyse d'exposition et de vulnérabilité pour des opérations situées en France, afin de dresser leur diagnostic de résilience. A 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 ces risques dans la conception des bâtiments, Bat-Adapt permet de simuler la vulnérabilité d'un projet à chaque aléa, à partir de ses principales caractéristiques constructives et programmatiques.

La cinquantaine de référents RSE du Groupe ont été formés à Bat-ADAPT en 2023-2024 et participent à la diffusion de l'outil au sein des filiales. Bat-ADAPT est utilisé par différents métiers du Groupe en tant qu'outil d'anticipation et d'aide à la conception de bâtiments adaptés aux conditions climatiques projetées. La remontée d'informations relatives aux projets permet d'ores et déjà d'estimer l'exposition et la vulnérabilité d'une partie des opérations de promotion en cours et à venir. Si le risque reste élevé, des actions d'adaptation supplémentaires sont proposées et analysées.

Accompagner les filiales pour faire entrer les enjeux d'adaptation des bâtiments dans les réflexes de conception

Les modalités d'accompagnement des filiales dans la mise en œuvre des actions adaptatives, les objectifs et le suivi de leur mise en œuvre, seront au cœur de la stratégie d'adaptation en cours de développement, dont les résultats seront formalisés en 2025. D'ores et déjà, des actions ont été menées pour ancrer les enjeux de l'adaptation au changement climatique dans la culture d'entreprise. Un module dédié aux enjeux d'adaptation a été créé par la Direction RSE et proposé à l'ensemble du réseau des référents RSE en 2023-2024. Le guide des actions adaptatives de l'OID sert également de référence pour intégrer, dès la phase conception, des actions adaptatives sur la base des aléas identifiés lors de l'analyse d'exposition sur Bat-ADAPT.

L'activité de Nexity étant de la promotion immobilière, des analyses de site sont menées et de nombreuses actions d'adaptation sont prises en compte par les pratiques actuelles. Néanmoins le Groupe souhaite aller plus loin en s'assurant que pour chaque opération les scénarios appropriés sont pris en compte.

Objectifs relatifs à la politique d'adaptation

La systématisation de l'analyse d'exposition et de vulnérabilité aux risques à toutes les nouvelles opérations (100% d'analyses de résilience) est un objectif de la stratégie « Impact 2030 » pour l'année 2026.

Ressources relatives à la politique d'adaptation

En tant qu'aménageur-promoteur, les leviers pour l'adaptation du modèle d'affaire de Nexity, et pour l'adaptation de ses opérations face aux risques physiques résultant du changement climatique, résident principalement dans sa capacité à adapter la conception de ses projets, à développer de nouveaux réflexes pour tous ses métiers dans chaque opération. L'activation des actions adaptatives dans les projets immobiliers 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, le plan d'action de Nexity est de former ses métiers à l'intégration des exigences de l'adaptation dans le développement des opérations.

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

Les éléments financiers pouvant être rattachés à la stratégie d'adaptation sont constitués principalement par :

- Les études et accompagnements par des cabinets et bureaux d'étude externes pour l'élaboration de la stratégie d'adaptation du Groupe
- Les études dans les phases de conception des opérations de promotion pour le diagnostic des risques et l'intégration d'actions adaptatives

- L'accompagnement interne fourni par la Direction RSE et la Direction de la construction (formations, études, outils de suivi)

- Les coûts de formation et sensibilisation interne dédiés à orienter la culture d'entreprise vers l'adaptation au changement climatique.

Nexity a opté pour la disposition transitoire permettant d'omettre la publication des informations relatives aux effets financiers futurs liés aux points de données du E1-9.

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 ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
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, comme les carrières, les mines et les exploitations forestières non durables pour le bois.	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement (biodiversité et écosystèmes)	Court terme	N/A (impact)
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 l'artificialisation des sols et la construction d'infrastructures sur l'emprise des opérations.	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement (écosystèmes)	Court terme	N/A (impact)
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. Ne pas anticiper ces réglementations peut faire perdre des opportunités à Nexity dans la construction neuve.	Amont + Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
Impact négatif	[Perturbation des services écosystémiques] La conversion des écosystèmes par le développement d'infrastructures urbaines peut perturber directement les services écosystémiques du sol, tels que le stockage carbone et la filtration de l'eau.	Amont + Activités du Groupe	Services écosystémiques	Court terme	N/A (impact)

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

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

Contrôle des 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 2024, cela concerne 922 projets répartis sur le territoire de la France métropolitaine et soumis à la législation française.

Sur ces chantiers, les activités de construction, de gestion des eaux pluviales et de gestion des déchets 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. De plus, l'élimination inappropriée des déchets de construction peut contaminer le sol et l'eau, tandis que l'utilisation de produits chimiques comme les peintures et solvants peut introduire des substances toxiques dans l'environnement.

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.

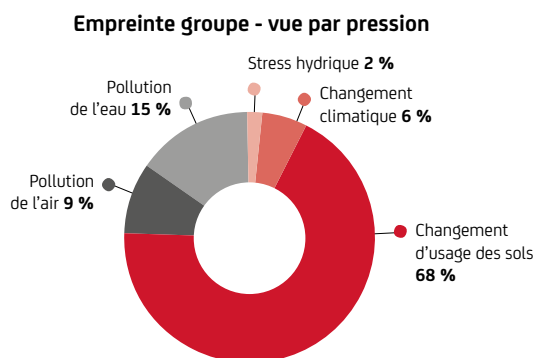
Afin de réaliser des diagnostics de résilience, Nexity s'est dotée de la plateforme Résilience 4 Real Estate (R4RE), développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Ainsi, en sus des études préalables menées pour chaque opération, Nexity utilise l'outil BIODI-Bat disponible sur la plateforme R4RE, pour identifier la proximité des opérations en cours avec des espaces à enjeu de conservation de la biodiversité. À date, l'outil n'identifie pas les « zones sensibles » mais les « espaces protégés et réglementés » (parcs nationaux, réserves naturelles, etc.). Pour évaluer le risque de se trouver à proximité de ces zones, l'indicateur prend en considération la distance entre le site et l'espace protégé ainsi que le niveau de protection de l'espace protégé (selon le regroupement des aires protégées et d'intérêt du Muséum national d'histoire naturelle, les espaces régis par une protection réglementaire ou par maîtrise foncière sont de catégorie 1)

En 2024, l'analyse a couvert 829 projets en cours, certaines opérations ayant été exclues faute de coordonnées GPS dans les outils. À ce titre, aucun projet de Nexity ne se trouve au cœur d'un espace réglementé de catégorie 1 et 63% d'entre eux se situent à plus de 2 kilomètres.

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 travaille à systématiser davantage le recours à des écologues pour évaluer de manière très précise le contexte écologique des sites, dont la proximité avec des zones protégées et leur impact sur les projets.

Contrôle des 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 indépendant pour mesurer son empreinte biodiversité et quantifier les pressions exercées. 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.



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 opérations de Nexity n'affectent pas les espèces menacées, comme présenté dans l'analyse de double matérialité.

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

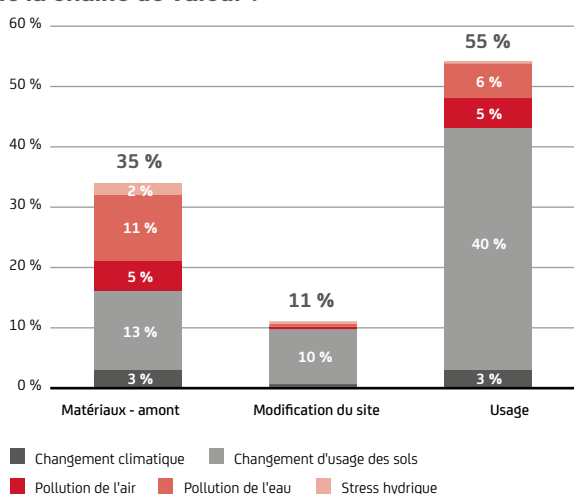
Les impacts, risques et opportunités (IROs) liés à la biodiversité et aux écosystèmes ont été évalués sur l'ensemble de la chaîne de valeur grâce à des analyses menées avec des experts tiers, en utilisant des plateformes et outils tiers, ainsi que des experts internes.

Impacts et mesure des pressions

En 2022, Nexity a collaboré avec un bureau d'études spécialisé pour mesurer son empreinte biodiversité à l'échelle du Groupe avec le *Corporate Biodiversity Footprint* (CBF) et à l'échelle de trois opérations avec le *Building Biodiversity Footprint* (BBF). Cette mesure repose sur un indicateur unique, le km^2MSA (*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 pleine et entière de 1 km^2 de surfaces naturelles non perturbées.

L'empreinte Groupe de Nexity, couvrant toute la chaîne de valeur, 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 :



Cette étude a permis d'identifier des leviers d'action. 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 au *WWF Biodiversity Risk Filter*. 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.

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.

3.2.2.3 Plan de transition pour la biodiversité (E4-1)

Les projets de promotion et d'aménagement peuvent avoir un impact négatif sur la biodiversité et les écosystèmes mais dépendent de ressources naturelles (forestières, eau, sol) pour assurer ces opérations. Préserver la biodiversité et les écosystèmes est essentiel pour Nexity, qui, dès 2018 et en 2022, a pris des engagements ambitieux pour identifier et réduire ses impacts négatifs, promouvoir la nature en ville et favoriser les solutions basées sur la nature.

Le Groupe a évalué et cartographié les IROs et les dépendances liés à la biodiversité. L'analyse est réalisée conformément aux recommandations de la TNFD, par le recours à des outils tiers et soutient la compréhension de la résilience de la stratégie et du modèle économique du Groupe face aux risques physiques et aux opportunités en matière de

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.

biodiversité et d'écosystèmes. Actuellement, la gestion des risques du Groupe est principalement guidée par les évolutions du cadre réglementaire, ce qui offre une base solide pour se prémunir des risques de transition mais n'est pas suffisant pour anticiper les changements rapides dans les écosystèmes.

Bien qu'une analyse de résilience spécifique à la biodiversité n'ait pas encore été réalisée, Nexity voit une opportunité de renforcer cette approche en s'appuyant sur son analyse de résilience climatique (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liées au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre). À partir de 2025, Nexity prévoit d'intégrer davantage la biodiversité dans sa gestion des risques et d'analyser la résilience de son modèle d'affaires au travers de différents scénarios.

3.2.2.4 Erosion de la biodiversité, de l'état des écosystèmes et des services écosystémiques

Politique de gestion des impacts, risques, dépendances et opportunités matériels liés à la biodiversité (E4-2)

La politique biodiversité de Nexity couvre les principales causes d'érosion de biodiversité tels que l'impact sur les habitats naturels, la fragmentation des écosystèmes et la perturbation des services écosystémiques, afin de réduire les impacts matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes. Son champ d'application couvre tous les chantiers en cours de réalisation y compris ceux situés à proximité des zones de biodiversité. Cette politique a été élaborée par la Direction RSE en lien avec la Direction de la construction ainsi que des directeurs de programme représentant toutes les entités du Groupe : résidentiel, tertiaire et aménagement. Le déploiement ainsi que le suivi de la mise en place de cette politique sont de la responsabilité de chaque agence, en lien avec le réseau de référents RSE. Le suivi global de la performance est assuré par la Direction RSE qui présente annuellement devant le Comité de Direction générale et le Comité RSE l'évolution des différents indicateurs.

Élaborée en 2022, la politique du Groupe énonce son engagement à être parmi les pionniers de la mesure biodiversité en expérimentant une démarche exploratoire de mesure quantitative de ses impacts sur la biodiversité, au travers d'un indicateur unique, en appliquant des méthodologies innovantes permettant d'évaluer les effets de son activité sur les écosystèmes à l'échelle du Groupe et des opérations. Cette mesure a permis d'identifier un levier d'action sur l'impact des matériaux, notamment le bois, par l'intégration d'exigences de traçabilité dans les référencements du Groupe et de labélisation permettant de garantir une origine durable du bois exclu de déforestation.

La politique inclut l'ambition de donner toute sa place à la biodiversité dans les opérations d'aménagement et de promotion pour faire de la biodiversité un pilier central des projets en assurant une conception qui intègre systématiquement des espaces végétalisés et préserve les espaces naturels existants. Cela permet à tous les résidents de bénéficier des services rendus par la nature sur la santé physique (amélioration de qualité de l'air, adaptation au changement climatique et filtration de l'eau) et la santé psychologique. Nexity prévoit aussi des signalétiques pédagogiques pour sensibiliser les usagers à l'importance de la biodiversité.

La politique comprend également l'objectif de limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols en favorisant l'utilisation de solutions fondées sur la nature qui préservent les écosystèmes naturels et renforcent la résilience des territoires (noues végétales, tranchées drainantes, revêtements perméables, toitures végétalisées drainantes, etc.). Cet axe permet à Nexity d'anticiper l'évolution des réglementations visant à limiter l'artificialisation des sols et de se prémunir contre le risque matériel de perte d'activité.

De manière transverse, la politique engage à sensibiliser et faire monter en compétence les métiers du Groupe sur ces enjeux.

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

Lancée pour la période 2022-2025, la politique de Nexity se termine en 2024. Le Groupe renouvelle sa stratégie environnementale en 2025 avec une feuille de route ambitieuse jusqu'à 2030.

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

Mesurer l'empreinte biodiversité

Identifier et évaluer les impacts sur la biodiversité est essentiel pour capturer l'ensemble des empreintes du Groupe sur sa chaîne de valeur et favoriser les leviers ayant le plus d'impact afin de les atténuer. Pour cette raison, Nexity a expérimenté en 2022 une démarche exploratoire de ses impacts sur la biodiversité avec un bureau d'étude spécialisé qui s'est basé sur la méthode *Corporate Biodiversity Footprint* qui fournit un indicateur unique (MSA.km²). La mesure a été réalisée à l'échelle du Groupe sur chaque segment d'activité (aménagement, promotion, sièges administratifs) et à l'échelle opérationnelle sur trois projets de promotion (résidentiel collectif, résidentiel individuel et tertiaire). Cette mesure d'empreinte a permis au Groupe d'évaluer que sa principale pression sur la biodiversité est le changement d'usage des sols (68%), que la phase aval liée à l'utilisation des bâtiments génère le plus d'impact sur la biodiversité (53%) et que le résidentiel collectif porte la majorité des impacts (65%). Des leviers d'actions opérationnels sur les matériaux et la vie des bâtiments ont été identifiés, qui permettront de réduire l'impact de Nexity sur la biodiversité.

Promouvoir la nature en ville

La mesure d’empreinte ayant confirmé que le changement d’usage des sols est la principale pression de Nexity sur la biodiversité et les écosystèmes, le Groupe a mis en œuvre des actions spécifiques pour réduire les impacts négatifs sur la biodiversité et promouvoir des pratiques de gestion durable des espaces naturels, en écartant la compensation de biodiversité. Depuis 2020, Nexity déploie un cahier des charges biodiversité intitulé « Naturellement ! » intégrant systématiquement des espaces végétalisés qui répondent à des exigences biodiversité et qui incluent des techniques naturelles d’infiltration des eaux pluviales applicables à toutes les activités de promotion. Son élaboration a été réalisée avec plus de 60 collaborateurs et des experts externes et pour sa mise en œuvre, Nexity s’appuie sur la réalisation de formations dédiées à la compréhension et l’application de « Naturellement ! ». Ces actions ont permis de former plus de 578 collaborateurs. Pour renforcer cette démarche, Nexity a collaboré avec un bureau d’études externe en 2024 sur l’analyse écologique de 8 projets de promotion. Ces actions ont permis d’établir une trame de diagnostic écologique amont dans l’objectif d’homogénéiser les rapports d’intervention d’écologues sur les opérations.

Cibles en matière de biodiversité et d’écosystèmes (E4-4)

La stratégie biodiversité 2025 du Groupe sur le territoire national, annoncée début 2022, vise à étudier au moins une solution pour limiter l’imperméabilisation sur 100% des opérations et garantir que 100% des opérations résidentielles et tertiaires livrées bénéficient d’espaces végétalisés à compter de 2023. Ces espaces végétalisés, qui peuvent être en pleine terre, sur dalle, sur façade ou sur toiture, respectent des exigences écologiques. Cette approche proactive est essentielle pour anticiper les réglementations futures liées à l’usage des sols. Ces cibles n’ont pas été développées en suivant des seuils écologiques spécifiques mais sont conformes aux enseignements tirés lors de la mesure d’empreinte pour pousser la même ambition sur les périmètres des projets résidentiels et tertiaires. La compensation biodiversité ne fait pas partie de la stratégie du Groupe.

Ces objectifs ont été fixés par la Direction RSE en 2022 et sont 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 milles entretiens individuels et enquêtes.

Objectifs	Année de référence	Valeur de référence	Echéance	2022	2023	2024
Avoir 100% des opérations résidentielles livrées bénéficiant d’espaces végétalisés	2021	92%	2025	93%	98%	100%
Avoir 100% des opérations de bureaux livrées bénéficiant d’espaces végétalisés	2021	100%	2025	100%	100%	100%

Au travers de ces objectifs, Nexity a l’ambition d’être parmi les entreprises les plus engagées dans l’impact positif à la biodiversité et que ses collaborateurs conçoivent et construisent des programmes qui préservent et restaurent le vivant.

Dans le cadre de sa stratégie biodiversité, Nexity s’efforce de comprendre et de mesurer ses pressions. Cet effort se poursuivra en 2025 avec la mise en œuvre de la nouvelle politique environnementale « Impact 2030 » du Groupe, qui prévoit des actions sur deux axes principaux : intégrer des critères de biodiversité dans les politiques d’achat et favoriser la réalisation de diagnostics écologiques en amont des projets. Le Groupe cherche également à s’aligner avec les cadres politiques mondiaux, tels que le Cadre Mondial Kunming-Montréal et la Stratégie de l’Union européenne en faveur de la biodiversité à l’horizon 2030.

Métriques liées à ses impacts matériels sur la biodiversité et les écosystèmes (E4-5)

Bien que des projets soient situés à proximité de zones sensibles à la biodiversité, l’analyse de proximité, portant sur 829 projets avec des données GPS précises, a conclu qu’aucun d’entre eux n’a d’impact négatif matériel sur ces zones. Pour plus d’informations, se référer au paragraphe 3.2.2.1 « Contrôle des impacts négatifs sur le plan de la biodiversité (SBM-3) » du présent chapitre.

3.2.3 Utilisation des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

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 ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
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.	Amont + Activités du Groupe + Aval	Environnement (ressources naturelles), Population globale, Fournisseurs, Clients	Court terme	N/A (impact)
Opportunité	[Attractivité accrue grâce au déploiement de l'économie circulaire] Le déploiement d'actions d'économie circulaire dans ses opérations, telles que la baisse des quantités de ressources utilisées pour la construction et/ou l'utilisation de ressources renouvelables, réutilisables ou recyclables, permettrait d'anticiper les futures demandes du marché. Cela représenterait une opportunité réputationnelle pour Nexity auprès de ses clients et de la société.	Amont + Activités du Groupe + Aval	Nexity	Court terme	3/4 - Critique
Impact négatif	[Production de déchets] La chaîne de valeur amont (fabrication des matériaux de construction) et la construction des bâtiments contribuent à la génération de déchets. Ces déchets générés, s'ils ne sont pas recyclés ou traités, peuvent polluer les sols et les eaux, et sont la cause de gaspillage de ressources.	Amont + Activités du Groupe + Aval	Fournisseurs, Employés, Société civile, Collectivités locales, Environnement (biodiversité, air, sols, eau)	Court terme	N/A (impact)

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

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)

Les impacts, risques et opportunités (IROs) de Nexity ont été identifiés au travers d'un premier exercice d'analyse de double matérialité réalisé en 2022, qui a notamment inclus la consultation de nombreuses parties prenantes (membres du Comex, fournisseurs, monde académique, collaborateurs, etc.), des entretiens qualitatifs et des questionnaires auxquels se sont ajoutés des *benchmarks* sectoriels. Chaque IRO a été identifié et évalué en prenant en compte la ou les partie(s) prenante(s) affectée(s) lorsqu'il s'agissait d'un impact qu'il soit réel ou potentiel, ou les étapes de la chaîne de valeur affectées lorsqu'il s'agissait des risques et opportunités.

En France, le secteur du bâtiment est le premier consommateur de ressources pour la fabrication de matériaux⁽¹⁾ (gypse, calcaire, sable, minerai 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.

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 (voir paragraphe 3.2.1.1 « Impacts, risques et opportunités liées au climat (IRO-1 ; SBM-3) » du présent chapitre).

Les activités de Nexity, qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement, de promotion immobilière résidentielle ou tertiaire ou d'exploitation de résidences étudiants, 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 Politiques 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 ;
- Le développement de l'éco-conception ;
- L'intégration d'éléments issus du réemploi dans les programmes immobiliers ; et
- La réduction des déchets de chantier et l'amélioration de leur valorisation.

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 de diverses parties prenantes : investisseurs, bailleurs et collectivités.

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 générale, 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.

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

3.2.3.3 Actions et ressources relatives à l'utilisation des ressources et à 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.

Réhabilitation et 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 est un parfait exemple de transformation d'un actif obsolète en plusieurs produits, utilisant un mix de bois et d'aluminium pour renforcer les structures existantes. Ce projet, certifié BREEAM VERY GOOD et labellisé BBKA, 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⁽¹⁾ 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.

Le développement de l'éco-conception

Nexity développe également l'éco-conception, au travers de guides de conception 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 Nexity.

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 de validation interne, 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 jouent un rôle crucial dans la mise en œuvre de l'éco-conception chez Nexity, en fournissant des directives claires et des outils pratiques pour intégrer des solutions durables et innovantes dans les projets immobiliers.

L'intégration d'éléments issus du réemploi dans les programmes

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 atteindre ces objectifs, Nexity s'est inscrit dans plusieurs programmes et initiatives comme le « Booster du réemploi » en 2021-2023 ou CYNEO.

1) Le nombre de sites est passé de 76 à 74 suite à la préemption de 2 sites par les collectivités locales

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.

La réduction et l'amélioration de la valorisation de 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 ». Cette nouvelle charte actualisée sera déployée au cours de l'année 2025, sur toutes les nouvelles opérations.

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

Nexity a élaboré début 2025 une politique de transition environnementale «Impact 2030», avec un volet sobriété et économie circulaire pour répondre à ces enjeux matériels pour le Groupe.

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 Nexity en lien avec les actions en faveur de l'économie de ressource, la limitation de l'épuisement des ressources et l'économie circulaire sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Enjeux	Ambitions
Réhabilitation et la régénération urbaine,	Part du chiffre d'affaires à l'horizon 2030 concernée par de la régénération urbaine
Développement de l'éco-conception	Suivi des ratios « Ecotech » pour 100% des opérations du Groupe
Valorisation de déchets de chantier*	100% d'opération avec la nouvelle Charte chantier écoresponsable Nexity à partir de 2025

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

Au-delà de ses obligations réglementaires, Nexity envisage pour 2025 d'engager un nouveau dialogue avec ses fournisseurs sur les critères environnementaux.

3.2.3.5 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.

Parmi tous les intrants (matériaux concourant à l'édification des opérations du Groupe), 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 consolidé pour le Groupe et les travaux en cours devraient permettre de publier des premières valeurs pour l'exercice 2025.

3.2.3.6 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 déchets¹⁾ 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 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 consolidé pour le Groupe et les travaux en cours devraient permettre de publier des éléments pour l'exercice 2025.

3.2.4 Financements durables et Taxonomie européenne des activités durables

3.2.4.1 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).

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 800 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). Ces engagements découlent de la stratégie accélérée Climat et Biodiversité approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires. 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.

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

3.2.4.2 Reporting 2024 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables

Cadre réglementaire

Le règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables, ou règlement Taxonomie, est un système de classification des activités commun à l'Union européenne visant à identifier les activités économiques considérées comme durables. L'objectif est d'établir un langage commun sur la notion d'activités « durables » et de réorienter les flux de capitaux vers des investissements durables. En application de l'article 8 de ce texte, les entreprises dans son champ d'application doivent publier la part de leur chiffre d'affaires (CA), de leurs dépenses d'investissement (CapEx) et d'exploitation (OpEx) associées à des activités durables, détaillées ci-dessous. Pour qu'une activité soit considérée comme durable au sens de la Taxonomie, une activité « éligible » doit être « alignée ». Pour cela, il convient de démontrer que ladite activité satisfait aux exigences prévues à l'article 3 du règlement Taxonomie :

- Qu'elle contribue de façon substantielle à l'un des six objectifs environnementaux : atténuation du changement climatique ; adaptation au changement climatique ; utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines ; transition vers une économie circulaire ; prévention et contrôle de la pollution ; et protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes, c'est-à-dire qu'elle satisfait aux critères de contribution substantielle spécifiés dans les règlements délégués de la Taxonomie ;
- Qu'elle n'entrave pas les cinq autres objectifs (principe du « *Do No Significant Harm* » (DNSH) selon des critères techniques précisés par la réglementation) ; et
- Qu'elle respecte des garanties minimales (droits humains, lutte anti-corruption, bonnes pratiques en matière de fiscalité et de droit de la concurrence).

En complément du règlement Taxonomie, plusieurs règlements délégués ont été publiés : le règlement délégué (UE) 2021/239 précise les critères techniques de contribution substantielle et d'absence de préjudice relatifs aux deux objectifs climatiques (atténuation et adaptation au changement climatique) et le règlement délégué (UE) 2021/2178, « Article 8 », précise le contenu et la présentation des informations que doivent publier les entreprises. Les règlements délégués concernant les quatre autres objectifs environnementaux ont été publiés en 2023. L'application du règlement est graduelle. En 2024, l'éligibilité et l'alignement sont requis pour les six objectifs du texte.

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

Nexity a défini des hypothèses et des méthodes d'analyse qui font l'objet d'une description dans ce chapitre. L'analyse effectuée par le Groupe pour établir les indicateurs d'éligibilité et d'alignement est basée sur le règlement délégué (UE) 2021/2178 de la Commission du 6 juillet 2021 complétant le règlement sur la Taxonomie. Il précise le champ d'application, la méthodologie et les exigences de publication pour les entreprises financières et non financières concernant la proportion d'activités économiques écologiquement durables dans leurs activités, leurs investissements ou leurs activités de prêt.

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 2024. 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. Cette analyse a été conduite conjointement par les équipes Nexity en charge du reporting au sein de la Direction RSE et des équipes en charge de la consolidation et du contrôle de gestion de la Direction financière à partir du détail des comptes consolidés. 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.

Au titre de l'objectif « Atténuation du changement climatique », 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) ;
- 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, CapEx et OpEx).

1) Exploitation de résidences étudiants (Studéa)

2) Exploitation de locaux pour du coworking (Morning)

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations environnementales

Au titre de l'objectif « Transition vers une économie circulaire », 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).

L'analyse de l'éligibilité au titre de l'objectif « Adaptation au changement climatique » est limitée aux activités éligibles à l'atténuation du changement climatique qui font l'objet d'un plan d'adaptation, comme requis par la réglementation. Les activités qui ne sont pas « habilitantes », comme le sont les activités du Groupe, ne peuvent pas générer de chiffre d'affaires éligible ou aligné à l'objectif « Adaptation au changement climatique ». Par conséquent, pour ces activités, seuls les CapEx et les OpEx destinés à la mise en place de solutions d'adaptation peuvent être éligibles et, le cas échéant, alignés (comme rappelé dans la FAQ 19 publiée en octobre 2023 par la Commission européenne). Or, étant donné le modèle d'affaires de Nexity et son activité de promotion, la construction de bâtiments ne représente ni CapEx ni OpEx de ce type.

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 : Property Management et Administration de biens (gestion locative, technique et comptable et missions complémentaires associées), Aménagement foncier et vente de terrains à bâtir (seuls les bâtiments sont mentionnés et éligibles dans l'acte délégué dit « Climat »).

L'ensemble des opérations du Groupe (100% du CA 2024) est localisé en France. Pour l'exercice 2024 pour Nexity, seuls les objectifs « Atténuation du changement climatique » et « Transition vers une économie circulaire » sont concernés par l'évaluation de l'alignement. Le périmètre d'analyse d'opérations a été élargi par rapport à 2023, et l'analyse de plusieurs critères DNSH a été affinée. Par ailleurs, les exigences liées à l'audit (assurance limitée en 2024 par rapport à une revue d'ensemble en 2023) ont écarté l'alignement de certaines opérations. Pour l'exercice 2024, malgré tous les efforts du Groupe, il n'a pas été possible de considérer le DNSH Pollution comme respecté. Les incertitudes d'interprétation qui existent à date en lien avec ce DNSH ainsi que l'étendue des substances à analyser ont limité la capacité à collecter l'ensemble des données requises pour son respect. En conséquence, le taux d'alignement réglementaire pour les activités 7.1 et 7.2 en lien avec l'activité de promotion immobilière passe à 0.

Concernant les activités 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments, associées à l'activité de Morning et Studea, le taux d'alignement ressort également à 0. En

effet, seules les données de performance énergétique ont pu être récupérées pour l'activité 7.7, cette dernière correspondant à l'exploitation de mètres carrés par Morning pour le coworking.

Le Groupe a souhaité présenter de manière volontaire deux indicateurs alternatifs de performance :

- Un indicateur alternatif de performance volontaire sur l'alignement hors DNSH Pollution qui respecte les critères techniques pour les activités 7.1 et 7.2 (contribution substantielle et DNSH) sauf le DNSH Pollution. Ce taux est de 18,8% du chiffre d'affaires éligible ; et
- Un alignement volontaire sur le seul critère de performance énergétique (liée à la demande d'énergie primaire) pour l'activité 7.7. Ce taux est de 18,8% du chiffre d'affaires éligible.

L'alignement volontaire pour ces deux indicateurs alternatifs est de 18,8% du chiffre d'affaire éligible et 17,2% du chiffre d'affaire total. L'alignement réglementaire était de 16,8% du chiffre d'affaires total en 2023.

Pour ces différentes activités, le taux d'alignement renseigné dans les tableaux réglementaires présentés à la fin de ce chapitre est de 0.

L'évaluation de l'alignement du chiffre d'affaires pour les activités 7.1 Construction de bâtiments neufs et 7.2 Rénovation de bâtiments existants a été menée avec une méthodologie de sélection d'opérations avec des critères de chiffre d'affaires et de potentiel d'alignement (82,9% du CA éligible de l'activité de promotion a été sélectionné pour 2024, par rapport à 73,4% en 2023), une approche rigoureuse des critères DNSH et une hypothèse de non-alignement des opérations non sélectionnées. Cette approche prudente, et sachant que les opérations sélectionnées contributrices au chiffre d'affaires ont été lancées et conçues il y a deux ou trois ans, explique en partie la valeur du CA aligné non-réglementaire (hors DNSH Pollution) à 18,8% du CA éligible pour l'activité de promotion. L'alignement du CA hors DNSH Pollution pour la seule activité de promotion tertiaire est de 100%, ce qui montre que ce secteur est en avance sur le marché. Pour l'ensemble de l'activité de promotion, une démarche Groupe est engagée pour intégrer les exigences de la Taxonomie dès la conception des nouvelles opérations.

La synthèse des résultats d'éligibilité et d'alignement pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » et pour le chiffre d'affaires est présentée dans le tableau ci-dessous (les tableaux réglementaires sont présentés à la fin de ce chapitre). Pour l'objectif « Transition vers une économie circulaire », l'analyse fait ressortir un taux d'alignement à 0% cette année, le taux de valorisation des déchets de chantier ne remplissant pas encore l'objectif pour les activités 3.1 et 3.2. Les OpEx taxonomiques ne représentant que 0,5% des OpEx totaux, Nexity a jugé qu'ils étaient non matériels et a donc eu recours au principe d'exemption permis par la réglementation.

Tableau de synthèse volontaire du taux d'éligibilité réglementaire et du taux d'alignement non-réglementaire (7.1 et 7.2 hors DNSH Pollution ; critère de performance énergétique pour le 7.7) du chiffre d'affaires 2024 pour l'objectif « Atténuation du changement climatique »

Activités de la Taxonomie	CA* Éligible (en k)	CA* Éligible / Total (%)	CA* Aligné - Présentation réglementaire (en k)	CA* Aligné** - Indicateur alternatif de performance (en k)	Aligné** / Éligible (%)	Aligné** / Total (%)
CCM 7.1 Construction et bâtiments neufs	2.754	82,7%	0	nc	nc	nc
CCM 7.2 Rénovation de bâtiments existants	48	1,4%	0	nc	nc	nc
SOUS-TOTAL (7.1 ET 7.2)***	2.802	84,1%	0	528	18,8%	NC
CCM 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments	243	7,3%	0	46	18,9%	nc
TOTAL (7.1 ; 7.2 ET 7.7)	3.045	91,4%	0	574	18,8%	17,2%
Activités non éligibles	288		0			
Total CA* Nexity	3.333		0			

* Chiffre d'affaires consolidé du Groupe

** Le taux d'alignement comprend le respect de chacun des critères de la réglementation hors DNSH Pollution pour les activités 7.1 et 7.2 et le respect du seul critère de performance énergétique (liée à la demande d'énergie primaire) pour l'activité 7.7

*** Le taux d'éligibilité pour l'objectif « Transition vers une économie circulaire » est identique pour les activités 3.1 et 3.2 à celles des activités 7.1 et 7.2 de l'objectif « Atténuation du changement climatique »

Méthode détaillée pour l'analyse de l'éligibilité

Nexity est soumise 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 effectivement éligible qu'aux objectifs « Atténuation du changement climatique » et « Transition vers une économie circulaire ».

Chiffre d'affaires (CA)

Le chiffre d'affaires éligible pour l'objectif « Atténuation du changement climatique » du groupe Nexity pour l'année 2024 s'élève à 3.045 millions d'euros sur un total de chiffre d'affaires de 3.333 millions d'euros, soit 91,4% de ce total (voir Compte de résultat consolidé présenté au chapitre 5.1.1 « États de synthèse » du présent Document d'enregistrement universel). Nexity a pu identifier que la part du CA éligible en 2024 liée à la construction de bâtiments neufs (activité 7.1) représente 82,7% du CA éligible total et que la part du CA éligible en 2024 liée à la rénovation de bâtiments existants (activité 7.2) représente 1,4% du CA éligible total. Les activités non éligibles représentent 288 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires éligible pour l'objectif « Transition vers une économie circulaire » du groupe Nexity pour l'année 2024 s'élève à 2.802 millions d'euros sur un total de chiffre d'affaires de 3.333 millions d'euros, soit 84,1% de ce total. Nexity a pu identifier la partie du CA éligible en 2024 liée à la construction de bâtiments neufs (activité 3.1) représente 82,7% du CA éligible total. La part du CA éligible en 2024 liée à la rénovation de bâtiments existants (activité 3.2) représente 1,4% du CA éligible total. Les activités non éligibles représentent 530 millions d'euros.

Dépenses d'investissements (CapEx)

Les CapEx couvrent les augmentations d'actifs corporels et incorporels et droits d'utilisation de l'année (avant réévaluation, dépréciation et amortissement et excluant les variations de juste valeur) ainsi que les augmentations liées aux regroupements d'entreprises. À partir des méthodes de calcul des indicateurs clés de performance définis par l'article 8 de la Taxonomie européenne, les dépenses d'investissement éligibles identifiées pour le groupe Nexity peuvent l'être à deux titres :

- Lorsqu'elles sont liées à des actifs ou processus associés à des activités économiques (éligibles) (en vertu des annexes de l'article 8 de la Taxonomie §1.1.2.2 (a)); et
- Lorsqu'elles sont liées à l'achat de la production d'activités économiques (éligibles) sur la Taxonomie et à des mesures individuelles (en vertu de l'Annexe I du Règlement Délégué Article 8).

Pour le groupe Nexity, il s'agit des dépenses d'investissement et des augmentations de droits d'utilisation couvertes par les normes IFRS suivantes appliquées par Nexity : IAS 16 Immobilisations Corporelles, IAS 38 Immobilisations incorporelles et IFRS 16 Contrats de location. Ces CapEx sont principalement liés aux éléments suivants :

- 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 2024 s'élèvent à 190 millions d'euros sur un total de 228 millions d'euros, soit 83%, avec 7% pour l'activité 6.5 Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers, et 76% pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments (voir Notes annexes aux comptes consolidés présentées au paragraphe 5.1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2023 » 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 38 millions d'euros.

Dépenses d'exploitation (OpEx)

Conformément au règlement Taxonomie, le dénominateur des OpEx est composé des coûts directs non capitalisables, ce qui englobe les frais de recherche et développement, les coûts de rénovation des bâtiments, les frais de maintenance et réparation, les loyers présentés au compte de résultat et toute autre dépense liée à l'entretien quotidien des actifs.

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 2024 s'élève à 18 millions d'euros sur un total de 3.472 millions d'euros soit un ratio de 0,5%. 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 »

Nexity est soumis à la publication de l'alignement pour les objectifs « Atténuation du changement climatique » et « Transition vers une économie circulaire ».

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

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

Les CapEx relatifs à l'activité 6.5 représentent 7% de la totalité des CapEx de cette année 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 2024.

Activité 7.1 – Construction de bâtiments neufs

Comme indiqué dans le chapitre précédent, 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 (en attendant leur analyse ultérieure). Il est à noter que pour 2024, plus de 27% des opérations d'immobilier résidentiel livrées dans l'année ont une performance énergétique au minimum 10% meilleure que la RT2012 et que les dépôts de permis de construire ont été en moyenne 30% plus performants que le seuil 2022 de la RE2020.

Critères de contribution substantielle

Pour le critère de performance énergétique, ont été considérés comme alignés les projets répondant à la réglementation thermique -10% (RT2012 -10%) ou à la RE2020 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 troisième 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, BBCE 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 troisième 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 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

En raison de la complexité de ce critère nécessitant de démontrer un processus de suivi des substances sur la base des procédures, et/ou des informations communiquées par les fournisseurs du Groupe sur l'ensemble des substances dangereuses notamment des règlements REACH et CLP dans les opérations, ce qui implique potentiellement de remonter la chaîne de valeur amont, le Groupe n'a pas été en mesure de produire une preuve de réponse à ce DNSH cette année.

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) ;

- Transition vers une économie circulaire : pour le DNSH « Conception favorisant la circularité et permettant la réutilisation et le recyclage », la prise en compte d'un des piliers de l'économie circulaire lors de la conception : économie de ressources, adaptabilité, flexibilité ou démontabilité a été jugée suffisante. 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 (100% 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.

Activité 7.7 - Acquisition et propriété de bâtiments

Concernant l'étude de l'alignement de l'Activité d'acquisition et propriété de bâtiments, 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 (notamment 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% 2024 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.

Analyse des garanties minimales

L'analyse du respect de 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). Nexity s'assure bien que ces pays ont ratifié les 8 conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT). 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).

A la date du 31 décembre 2024, 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

Activités liées à l'énergie nucléaire et au gaz fossile

Activités liées à l'énergie nucléaire		
1.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de recherche, de développement, de démonstration et de déploiement d'installations innovantes de production d'électricité à partir de processus nucléaires avec un minimum de déchets issus du cycle du combustible.	NON
2.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction et d'exploitation sûre de nouvelles installations nucléaires de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, y compris leurs mises à niveau de sûreté, utilisant les meilleures technologies disponibles.	NON
3.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités d'exploitation sûre d'installations nucléaires existantes de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, à partir d'énergie nucléaire, y compris leurs mises à niveau de sûreté.	NON
Activités liées au gaz fossile		
4.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction ou d'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON
5.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état et d'exploitation d'installations de production combinée de chaleur/froid et d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON
6.	L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état ou d'exploitation d'installations de production de chaleur qui produisent de la chaleur/du froid à partir de combustibles fossiles gazeux.	NON

Tableau de synthèse du taux d'éligibilité et d'alignement par objectif environnemental

Part du Chiffre d'affaires/ chiffre d'affaires total		Part des CapEx/Total des CapEx		Part des OpEx/Total des OpEx	
Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	0%	91,4%	0%	83,3%	0%
CCA	0%	0%	0%	0%	0%
WTR	0%	0%	0%	0%	0%
CE	0%	84,1%	0%	0%	0%
PPC	0%	0%	0%	0%	0%
BIO	0%	0%	0%	0%	0%

Part du chiffre d'affaires issue de produits ou de services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie – Informations pour l'année 2024

Activités économiques (1)	Code(s) (2)	2024	2024	Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)											
				Chiffre d'affaires absolu (3)	Part du chiffre d'affaires (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Garanties minimales (17)	Part du chiffre d'affaires alignée (A.1) ou éligible (A.2) sur la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie (activité habilitante) (19)	Catégorie (activité transitoire) (20)
		M€	%	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	%	H	T	
A. ACTIVITES ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																					
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																					
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1	0	0%	OUI	NON	NON	NON	NON	NON		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	16,3%			
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2	0	0%	OUI	NON	NON	NON	NON	NON		OUI	OUI	OUI	OUI	N/A	OUI	OUI	0,5%		T	
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental(alignées sur la taxonomie)(A.1)		0	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%							OUI	OUI	16,8%			
Dont habitantes		0	0%													OUI	OUI	0%	H		
Dont transitoires		0	0%													OUI	OUI	0,5%		T	
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																					
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL												
Construction de bâtiments neufs	CCM 7.1 CE 3.1	2.754	82,7%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL									59,9%			
Rénovation de bâtiments existants	CCM 7.2 CE 3.2	48,1	1,4%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL									1%			
Acquisition et exercice de la propriété de bâtiments	CCM 7.7	242,7	7,3%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									6,6%			
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)(A.2)		3.045	91,4%	100%	0%	0%	0%	100%	0%									67,5%			
CHIFFRE D'AFFAIRES DES ACTIVITÉS ELIGIBLES À LA TAXONOMIE (A.1+ A.2)																					
		3.045	91,4%	100%	0%	0%	0%	100%	0%												
B. ACTIVITES NON ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																					
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie(B)		288	8,6%																		
TOTAL (A+B)																					
		3.333	100%																		

La mention N/A signifie qu'aucun critère technique n'est inscrit dans le Règlement Européen pour ce DNSH
Les mentions EL et N/EL signifient respectivement Eligible et Non Eligible

Part des dépenses CapEx issue des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie – Informations pour l'année 2024

Exercice 2024	2024	Critères de contribution substantielle								Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)									
Activités économiques (1)	Code(s) (2)	CapEx absolues (3)	Part des CapEx (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Garanties minimales (17)	Part des CapEx alignée (A.1) ou éligible (A.2) sur la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie (activité habilitante) (19)	Catégorie (activité transitoire) (20)
A. ACTIVITES ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%									0%	
Dont habilitantes		0	0%															0%	H
Dont transitoires		0	0%															0%	T
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Transport par motos, voitures particulières et véhicules utilitaires légers	CCM 6.5	16,3	7,1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									3,3%	
Acquisition et exercice de la propriété de bâtiments	CCM 7.7	174,1	76,2%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									78,9%	
CapEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)(A.2)		190,4	83,3%	100%	0%	0%	0%	0%	0%									82,2%	
CAPEX DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE (A.1 + A.2)		190,4	83,3%	100%															
B. ACTIVITES NON ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																			
CapEx des activités non éligibles à la taxonomie (B)		38	16,7%																
TOTAL (A+B)		228,4	100%																

Les mentions EL et N/EL signifient respectivement Eligible et Non Eligible

Part des OpEx concernant des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxonomie – Informations pour l'année 2024

Exercice 2024	2024	Critères de contribution substantielle										Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)									
Activités économiques (1)	Code(s) (2)	OpEx absolues (3)	Part des OpEx (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Economie circulaire (9)	Biodiversité et écosystèmes (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Economie circulaire (15)	Biodiversité et écosystèmes (16)	Garanties minimales (17)	Part des OpEx alignée (A.1) ou éligible (A.2) sur la taxonomie, année N-1 (18)	Catégorie (activité habilitante) (19)	Catégorie (activité transitoire) (20)		
		M€	%	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI; NON; N/EL	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	OUI/ NON	%	H	T		
A. ACTIVITES ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																					
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																					
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)(A.1)		0	0%															0%			
Dont habitantes		0	0%															0%	H		
Dont transitoires		0	0%															0%	T		
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																					
Acquisition et exercice de la propriété de bâtiments	CCM7.7	0	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0%			
OpEx des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)(A.2)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%									0%			
TOTAL (A.1 + A.2)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%									0%			
B. ACTIVITES NON ELIGIBLES A LA TAXONOMIE																					
OpEx des activités non éligibles à la taxonomie (B)		3.472,3**	100%																		
TOTAL (A+B)		3.472,3**	100%																		

** Le montant des OpEx taxinomiques selon la définition 1.1.3.1 de l'Annexe 1 du règlement délégué inhérente au calcul des indicateurs clés représente 0,5% des OpEx totaux, sous le seuil de 5% des OpEx totaux. A ce titre, Nexity a opté pour l'exemption de matérialité.

3.3 INFORMATIONS SOCIALES

3.3.1 Effectifs de Nexity (ESRS S1)

La Direction des ressources humaines Groupe a pour mission de piloter les compétences des 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.

3.3.1.1 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 les enjeux des conditions de travail et de l'inclusivité des collaborateurs :

IROs ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
Opportunité	[Fidélisation et engagement des collaborateurs] Proposer une politique sociale attractive en matière de conditions de travail et de rémunération permettrait de fidéliser les collaborateurs ayant des compétences clés pour Nexity et de soigner sa marque-employeur dans une perspective d'attractivité. Le déploiement de cette approche serait une opportunité de différenciation concurrentielle et de création de valeur pour le Groupe à travers l'engagement des collaborateurs.	Activités du Groupe	Nexity	Moyen -terme	3/4 - Critique
Impact négatif	[Accroissement des inégalités] Le manque d'inclusion et d'égalité en entreprise participe à l'accroissement des inégalités (égalité femmes-hommes), à la discrimination (diversité sociale et culturelle) ou à l'exclusion de certains employés (personnes en situation de handicap, emploi des seniors).	Activités du Groupe	Effectifs propres	Court terme	N/A (impact)
Risque	[Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du Groupe] Les femmes et les hommes qui composent les équipes de Nexity constituent le « capital humain » du Groupe, considéré comme la principale ressource et pièce maîtresse de son modèle d'affaires. En l'absence de politiques de ressources humaines fortes en matière d'attractivité, de fidélisation, de formation continue, de gestion des emplois et des parcours professionnels, Nexity pourrait manquer de compétences indispensables à son développement et au maintien de ses positions de leader sur les marchés où il opère.	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

Éléments de cadrage méthodologique sur les impacts, risques et opportunités

Concernant la méthodologie utilisée pour la rédaction du présent rapport, il convient d'indiquer que l'ensemble des collaborateurs du Groupe a été intégré lors de la définition des impacts, opportunités et risques matériels (voir paragraphe 3.1.4.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1) » du présent chapitre).

Les travaux relatifs à la double matérialité ont mis en exergue un impact négatif matériel potentiel relatif au manque d'inclusion et d'égalité en entreprise qui pourrait participer aux discriminations et à l'exclusion de certains collaborateurs. Le cas échéant, l'occurrence de ces discriminations éventuelles serait ponctuelle en fonction de la situation de travail. Aucun impact positif matériel n'a été déterminé.

Aucun de ces risques et opportunités matériels n'a été identifié comme lié à des groupes spécifiques de collaborateurs. Enfin, aucun groupe de collaborateurs n'a été identifié comme pouvant être négativement impacté par l'activité du Groupe.

Description des effectifs propres

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

3.3.1.2 Politiques générales sur le personnel de l'entreprise

Processus de dialogue avec le personnel de l'entreprise et ses représentants au sujet des impacts (S1-2)

La Direction des ressources humaines Groupe œuvre au quotidien à la mise en œuvre d'un dialogue social de qualité. En effet, le Groupe a la volonté d'être reconnu comme un « employeur de préférence » auprès de ses collaborateurs, notamment par le biais d'engagements autour du dialogue social : écouter et échanger par des points de rencontre et de 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 2024, Nexity compte au total 68 représentants du personnel (titulaires et suppléants) répartis au sein de 7 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 7 CSE (UES⁽¹⁾ Nexity Promotion Construction, UES Invest,

Angelotti Aménagement, Angelotti Promotion, Holding LPA, Accessite et Costame). Le montant des subventions au titre des œuvres sociales versées par Nexity aux différents CSE du Groupe durant l'année 2024 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.

1) Unité Economique et Sociale

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 2020. Les mandats ont été prolongés par accords jusqu'au 30 juin 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 2020 et afin de tenir compte de la réforme de la représentation du personnel, il a été décidé en accord avec les partenaires sociaux de maintenir des sièges d'observateurs pour les sociétés disposant d'un CSE représentant plus de 90 salariés.

Ces instances sont placées sous la responsabilité opérationnelle de la Direction des ressources humaines Groupe qui veille à l'engagement des processus de concertation en s'assurant de leur conformité aux exigences légales.

Socle social commun

Au niveau du Groupe, un « socle social » commun à l'ensemble des collaborateurs a été bâti 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, du Comité de Groupe et de la démarche relative à la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP). Depuis 2022, ce socle a été élargi avec la conclusion d'un accord en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap. 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⁽¹⁾.

En parallèle des accords collectifs sont également conclus, 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
- Plan de sauvegarde de l'emploi.

Le suivi des accords est assuré, le cas échéant, par des commissions dédiées⁽²⁾.

L'inclusion sociale, au cœur 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 en 2022 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.

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.

Enfin, des réseaux spécifiques ont été mis en place dans le cadre de la politique diversité du Groupe et sont détaillés au paragraphe 3.3.1.5 « Diversité et inclusion » du présent Document d'enregistrement universel.

Chaque année, un bilan est effectué sur le suivi des actions de cette politique lors du Comité de Groupe.

1) Exception : les collaborateurs des sociétés du Groupe Angelotti (moins de 4 % des effectifs totaux) se verront appliquer les accords du groupe Nexity, le cas échéant lors de leur intégration définitive conformément aux dispositions du pacte d'actionnaires (voir paragraphe 3.3.1.2 "Politiques générales sur le personnel de l'entreprise" du présent chapitre)

2) 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.

Procédures de réparation des impacts négatifs et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations (S1-3)

En dépit des politiques renforcées déployées par la Direction des ressources humaines Groupe 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 Groupe. Les accords signés en 2024 témoignent de la qualité du dialogue social dans le Groupe. Ces accords sont intégrés au paragraphe 3.3.1.2 « Politiques générales sur le 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 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) » du présent chapitre ; et
- Lorsqu'une situation relève de risques psychosociaux (RPS) ou des conditions de travail, un collaborateur peut solliciter un référent dédié ou son responsable RH et initier une procédure de signalement menée par la Direction des ressources humaines Groupe. La procédure est présentée au sein du paragraphe 3.3.1.2 « Politiques générales sur le personnel de l'entreprise » du présent chapitre.

Par ailleurs des référents spécifiques ont été désignés au sein du Groupe :

- Sur le volet égalité professionnelle : des référents harcèlement sexuel et agissements sexistes, membres de la Direction des ressources humaines Groupe et du CSE ; et
- Sur le volet handicap : des référents handicap, membres de la Direction des ressources humaines Groupe ou volontaires, et interlocuteurs de la mission handicap Groupe.

Les informations sur les canaux de recours sont disponibles via le réseau social interne du Groupe et des entités. Nexity prévoit également de relancer l'année prochaine des actions de communications auprès de collaborateurs et de mesures de l'efficacité de ces canaux.

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 générales sur le personnel de l'entreprise » du présent chapitre).

Protection sociale (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.

Enfin, un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOLG) est à disposition des collaborateurs afin de se constituer une épargne pour la retraite s'ils le souhaitent.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

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 (20 collaborateurs)	Allemagne (15 collaborateurs)	Suisse (4 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.

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.

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 Groupe.

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.

Prévention et 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 3.3.1.4 « Formation et montée en compétence » 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 Groupe et la Direction prévention et sécurité pour identification d'éventuels plans d'actions à mettre en œuvre.

Par ailleurs, le PAPRI Pact (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.

Mesures et performances générales

Caractéristiques des personnes salariées de l'entreprise (S1-6 ; S1-9 ; S1-14)

Au 31 décembre 2024, Nexity compte 3.924 collaborateurs. Toutefois, en 2024, le nombre moyen de collaborateurs s'élève à 5.356 et à 4.849 en prenant en compte uniquement les collaborateurs en CDI. Deux cessions de sociétés ont eu lieu durant l'année 2024. Dans un premier temps, celle concernant la structure Evoriel (Administration de biens) au 02 avril 2024, puis le 31 octobre 2024 la société Nexity Property Management. Ces évolutions du périmètre du Groupe expliquent le caractère élevé de cet indicateur par rapport au nombre de collaborateurs présents, en fin d'année.

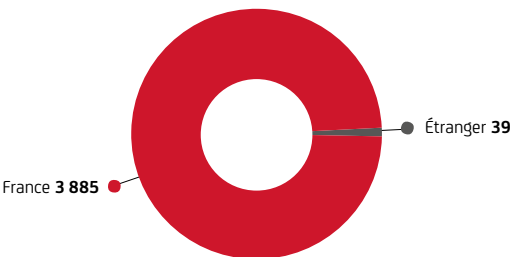
Au 31 décembre 2024, le Groupe est composé de 55% de femmes et 45% d'hommes. Il convient de noter que près de l'intégralité des salariés exercent leur mission en France.

Répartition des collaborateurs par genre au 31 décembre 2024

Genre	Nombre de collaborateurs	Pourcentage
Hommes	1.761	45%
Femmes	2.163	55%
EFFECTIFS TOTAUX	3.924	100%

Répartition des collaborateurs par pays au 31 décembre 2024

Répartition des effectifs par zone géographique



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 2024

	Nombre	Pourcentage
CDI		
Hommes	1.594	45%
Femmes	1.968	55%
Total CDI	3.562	91% de l'effectif total
CDD		
Hommes	45	40%
Femmes	68	60%
Total CDD	113	3% de l'effectif total
ALTERNANTS		
Hommes	122	49%
Femmes	127	51%
Total Alternants	249	6% de l'effectif total
TOTAL	3.924	100% DE L'EFFECTIF TOTAL

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

En 2024, 1.584 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 2024 ⁽¹⁾

Départs Groupe	Nombre de collaborateurs
Fins de CDI	892
Fins de période d'essais CDI	115
Fins de CDD	28
Fins de période d'essais CDD	549
TOTAL	1.584

Entrées et sorties des collaborateurs durant l'année 2024

Entrées et sorties du Groupe	2024
Nombre de recrutements en CDI	443
Nombre de recrutements en CDD	504
Taux de turnover	15,5%
Taux de turnover subi	9,6%

Le taux de turnover du Groupe s'élève à 15,5% ⁽²⁾, soit une baisse d'environ deux points par rapport à l'année dernière (17,1% en 2023). Par ailleurs, le taux de turnover subi ⁽³⁾ s'élève à 9,6%, soit une baisse d'environ 1 point par rapport aux 12 derniers mois (10,9% en 2023). Parmi l'ensemble des départs ayant eu lieu durant l'année 2024, 57% des départs ont été réalisés par des femmes.

Indicateurs de santé et sécurité	2024
Nombre de décès dans la propre main-d'œuvre en raison d'accidents du travail et de maladies professionnelles	-
Nombre de décès résultant d'accidents du travail et de maladies professionnelles d'autres travailleurs travaillant sur les sites de l'entreprise*	-
Nombre d'accidents du travail enregistrables pour la propre main-d'œuvre	29
Taux d'accidents du travail enregistrables pour la propre main-d'œuvre	3% de taux de fréquence**
Nombre de cas de maladies professionnelles enregistrables chez les employés	-
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

* 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

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 deux cessions opérées durant l'année 2024. 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.

Respect des droits de l'Homme (S1-17)

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, telles que l'origine, le sexe, l'âge, le handicap, la religion ou orientation sexuelle. À ce titre, Nexity ne comptabilise ni plaintes, ni amendes, ou pénalités à ce sujet. Il en est de même en ce qui concerne les incidents graves en matière de droits de l'Homme.

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 3.3.1.2 « Politiques générales sur le personnel de l'entreprise » du présent chapitre, puis consolidation de ces éléments.

1) Nombre de départs comptabilisés sur l'ensemble de l'année 2024

2) Nombre de licenciements, de démissions et ruptures conventionnelles CDI/effectif moyen en CDI

3) Nombre de démissions et de fins de périodes d'essai à l'initiative du salarié/effectif moyen CDI

Les négociations collectives et le dialogue social (S1-8)

Au 31 décembre 2024, plus de 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 se verront appliquer les accords du groupe Nexity, le cas échéant lors de leur intégration définitive conformément aux dispositions du pacte d'actionnaires. Au sein de ces sociétés, 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 générales sur le personnel de l'entreprise » du présent chapitre).

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.

3.3.1.3 Conditions de travail

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

- Offrir des conditions de rémunération attractives à l'ensemble de ses collaborateurs ; et
- Proposer des conditions de travail avantageuses au travers notamment de :
 - Une organisation du travail flexible ;
 - Une conciliation vie privée/vie professionnelle ; et
 - Une prévention santé et risques psychosociaux.

Indicateurs de rémunération (S1-16)

Écart de rémunération hommes/femmes

En 2024, l'écart de rémunération non ajusté entre les femmes et les hommes est de 31,4 %.

	Femmes	Hommes	Ecart
Rémunération moyenne annuelle	40 975,91€	53 833,33€	-31,40%

Pour calculer cet indicateur non ajusté, l'étude a été réalisée sur l'ensemble des collaborateurs en CDI présents au 31 décembre 2024 et toute l'année 2024. En complément, les collaborateurs des sociétés Evoriel et Nexity Property Management ont été intégrés à l'étude, avec une logique de projection de leur rémunération au 31 décembre 2024. Le salaire de référence pris en compte est le salaire fixe théorique annualisée base temps plein. Il ne tient pas compte le cas échéant de toute part variable et autres accessoires.

Ratio de rémunération totale

Le ratio de la rémunération totale annuelle est de 34. Ce dernier a été calculé en prenant la rémunération de la Présidente-Directrice générale (mandataire sociale) en numérateur et la rémunération médiane de toute la population du Groupe en 2024 (incluant les cessions des sociétés Evoriel et Nexity Property Management) 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. 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 2024, les actions gratuites attribuées en 2024 et l'épargne salariale (intéressement et participation perçus en 2024 au titre de 2023).

Politique de rémunération

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 rémunération, pilotée par la Direction des ressources humaines Groupe, s'applique pour toutes les entités dans les UES.

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. À ce titre, tous les ans la Direction des ressources humaines Groupe porte 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) ;
- Ne pas avoir d'écart de rémunération entre les femmes et hommes pour un travail de même valeur (poste et profil équivalents) de plus de 10% d'ici fin 2025, puis de plus 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.

Compte tenu du contexte économique et de la situation financière du Groupe, Nexity n'a pas mis en place de PAGA collectif en 2024. Un plan a été approuvé par le Conseil d'administration du 18 décembre 2024 pour une attribution durant le premier semestre 2025.

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

Révisions salariales : un processus structuré et homogène fondé sur la reconnaissance de la contribution et 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. 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 Groupe 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 2024, la Direction générale a accordé une enveloppe maximum de 2% de la masse salariale incluant les augmentations individuelles. Ainsi, 32% des collaborateurs ont bénéficié d'une augmentation, et ce, pour un montant global de plus de 5 millions d'euros.

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. À ce titre, 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. La dernière revue réalisée sur les rémunérations 2024 au titre de l'exercice 2023 a permis de mettre en exergue qu'à compétences et profils équivalents, l'équité salariale était respectée entre les hommes et les femmes. Une revue sera réalisée courant 2025 au titre de l'exercice 2024.

En outre, conformément au décret d'application de la loi avenir professionnel, les entités du Groupe concernées en terme d'effectifs ont mesuré les indicateurs définis par l'Index de l'égalité professionnelle au titre de l'exercice 2024. Ainsi, 90% des effectifs 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 93,6/100.

(/100)	Index égalité 2024
UES PC	89/100
UES NPS	97/100
UES Invest	93/100
Accessite	93/100
Lespace	96/100
MOYENNE	93,6/100

Épargne salariale

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.

Afin de renforcer le socle social commun, Nexity a mis en place 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), ce dispositif, avait été mis en place en 2015 par des accords collectifs unanimes avec les partenaires sociaux et prévoyait un abondement directement lié aux résultats du Groupe. Ce dispositif avait 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.

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. Ces fonds sont bloqués pendant cinq ans, sauf cas de sortie anticipée prévus par la loi. 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 favoriser l'actionnariat salarié, seul le versement de fonds sur le FCPE Nexity Actions donne actuellement lieu à abondement.

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. Les fonds versés sur le PERCOLG sont bloqués jusqu'au départ à la retraite, sauf cas de sortie anticipée prévus par la loi. Le PERCOLG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : six FCPE Amundi, dont cinq disponibles en gestion libre. Le PERCOLG prévoit également la possibilité d'opter pour une gestion pilotée des avoirs pour trois d'entre eux.

Les plans d'épargne sont des dispositifs utilisés par les collaborateurs du Groupe : 45% d'entre eux ont épargné en 2024. Au 31 décembre 2024, le FCPE Nexity Actions détenait 1.335.995 actions de la Société, représentant 2,38% du capital de Nexity.

Partage de la valeur ajoutée

L'intéressement et la participation sont propres à chaque structure du Groupe éligible afin, d'une part, de refléter la spécificité des différents métiers, et, d'autre part, de récompenser la contribution collective des collaborateurs aux résultats de leur entité. 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 2024, le Groupe a versé en totalité 3,9 millions d'euros de participation et 2,3 millions d'euros d'intéressement (au niveau des structures) à ses salariés au titre des résultats de l'exercice 2023 (données brutes avant CSG/CRDS).

Par ailleurs, un système d'intéressement Groupe a été mis en place en juin 2021 afin de rétribuer les collaborateurs collectivement par rapport aux résultats du Groupe. Les résultats 2024 n'ont pas permis de dégager d'intéressement Groupe.

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 2024, 57,7% 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 2,25% du capital au 31 décembre 2024.

Politique et cibles liées à la qualité de vie et des conditions de travail (S1-5)

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 Groupe, 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.

Les différents dispositifs en découlant sont disponibles sur le site intranet du Groupe et transmis à chaque nouveau collaborateur dans le cadre de leur intégration.

Afin de concrétiser son ambition en la matière, Nexity mène tout au long de l'année des actions répondant aux trois objectifs précédemment cités. Ces objectifs ont été fixés par la Direction des ressources humaines Groupe avec l'ensemble des différentes fonctions RH. En complément, dans le cadre de l'actualisation de la feuille de route de la Direction des ressources humaines Groupe sur les prochains exercices, le Groupe travaille également à la construction de cibles corrélées.

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

La Direction des ressources humaines Groupe 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 :

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 2024, 2.326 collaborateurs du Groupe ont choisi de bénéficier de 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 et de réalisation au dispositif de télétravail.

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.

Outre le dispositif de télétravail et l'entretien annuel relatif à la gestion de l'organisation de travail à destination des salariés cadres, 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.

Conciliation vie privée / 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 2024, 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.

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.

Prévention santé et risques psychosociaux

Le Groupe attache une attention particulière à la prévention des risques psychosociaux. Des mécanismes de signalement et de remédiation ont été instaurés pour répondre aux situations susceptibles d'impacter les collaborateurs.

D'une part, au sein des entités, chaque collaborateur relevant une situation de non-respect des conditions de travail peut se rapprocher soit des représentants du personnel dans les sociétés éligibles, soit de la Direction des ressources humaines Groupe, le cas échéant. Ces référents, désignés par l'employeur et les représentants des salariés, ont pour mission d'informer, d'orienter les collaborateurs et d'assurer un suivi en cas de situation à risque. Dans le cadre d'une procédure relative aux risques psychosociaux, des enquêtes sont menées afin de prendre des mesures appropriées pouvant aller jusqu'à des sanctions disciplinaires.

Au sein de certaines entités (UES Invest, UES Nexity Promotion Construction, Groupe Angelotti (Holding LPA) et UES Lamy), les représentants du personnel sont associés aux enquêtes. Les parties prenantes sont entendues par la Direction des ressources humaines Groupe et les représentants du personnel, le cas échéant. Les comptes rendus des entretiens sont communiqués aux membres ayant assisté à l'enquête. Un processus d'anonymat est mené tout au long de l'enquête afin de ne pas divulguer l'identité des collaborateurs impliqués. Le Groupe veille à la protection de ces derniers : les représailles éventuelles à l'encontre des victimes ou de toute personne faisant partie du processus de signalement font l'objet d'une action disciplinaire appropriée. Le détail de la procédure de signalement fait l'objet d'un document officiel accessible à l'ensemble des collaborateurs, dans ces entités.

Dans le cadre du suivi des enquêtes, deux enquêtes ont été menées au cours de l'année 2024. L'une d'entre elles a débouché sur une sanction disciplinaire.

D'autre part, au niveau du Groupe, un déontologue se tient à la disposition des collaborateurs afin de traiter les alertes reçues dans le cadre de la procédure d'alerte Groupe. Dans l'exercice de ses missions, le Déontologue du Groupe s'astreint à respecter strictement les règles de confidentialité concernant les données personnelles auxquelles il a accès. La procédure d'alerte est détaillée au paragraphe 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) » du présent chapitre.

Dans l'hypothèse d'une atteinte aux droits des collaborateurs qui serait avérée, le Groupe met en place, le cas échéant selon les conclusions de l'enquête, 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.

Par ailleurs, une plateforme « Bien dans tes baskets » est proposée aux collaborateurs afin de les accompagner dans la gestion du stress et de la charge mentale. Pour cela, Nexity propose :

- L'accès à des formations sur la compréhension et la régulation du stress. Pour cela, une formation intitulée « Manager son stress et celui des autres » est proposée aux managers lors de leur parcours de formation afin de développer les compétences spécifiques nécessaires à la gestion optimale des situations de stress et de tension. En complément, un module de formation « Agir sur le stress » est proposé aux collaborateurs et est ouvert à tous ceux qui souhaitent y participer. De plus, afin de tenir compte du contexte de réorganisation du Groupe, un module dédié à la gestion des situations de stress et prévention des Risques Psychosociaux, à destination des managers a été initié en 2024. En 2024, 78 collaborateurs ont participé à ces formations. Pour de plus amples informations, se référer au paragraphe 3.3.1.4 « Formation et montée en compétence » 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 disponible 7 jours/7 et 24 heures/24. Il est strictement confidentiel : Nexity n'a en aucun cas

connaissance des informations transmises et des échanges entre le professionnel de santé et le collaborateur. Par ailleurs, compte tenu du contexte spécifique de l'année 2024, les dispositifs de soutien psychologique ont été renforcés. À ce titre, des permanences physiques ont été organisées avec le partenaire du Groupe, sur les principaux sites de travail. Enfin, un suivi renforcé via la ligne téléphonique de Nexity a été instauré.

En complément de cette plateforme, plusieurs outils relatifs à la prévention de la santé sont également 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 2024, 250 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 2024, 113 collaborateurs ont bénéficié de ce dispositif ; et
- Sport et bien-être : en 2024, une application bien-être et sport a été mise par la Direction des ressources humaines Groupe en collaboration avec les partenaires sociaux. L'objectif assigné est de faire de la prévention santé au travers du sport. L'application se compose de défis sportifs, de cours de sport et d'articles et de webinaires santé. Le collaborateur, après chaque challenge, a la possibilité de s'abonner gratuitement à un programme individuel de prévention santé (gestion du stress, arrêt du tabac, etc.). En 2024, le « challenge santé de la rentrée » a été organisé : près de 500 collaborateurs y ont participé.

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 2024, 8% des collaborateurs du Groupe ont pris un congé familial⁽¹⁾.

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

Nombre de collaborateurs ayant pris un congé familial en 2024⁽¹⁾ :

Genre	Nombre de collaborateurs	Pourcentage
Hommes	121	6%
Femmes	217	9%
EFFECTIFS TOTAUX	339	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.

3.3.1.4 Formation et montée en compétence

Politiques et cibles liées à la formation et à la montée en compétences (S1-5)

Le Capital Humain au cœur de la stratégie Nexity

La politique formation de Nexity, définie par la Direction des ressources humaines Groupe 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 afin de les rendre acteurs de leurs carrières professionnelles. Cette politique a pour objectif de :

- Proposer une offre de formation disponible à tous sur différentes thématiques en lien avec les activités 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 à travers la mise en place d'académies ; et
- Contribuer à la montée en compétences des jeunes via le CFA (Centre de Formation des Apprentis), les apprentis de l'immobilier.

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.

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 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 est instauré d'une demi-journée au sein de l'UES Nexity Promotion Construction, pour les collaborateurs dont la période d'essai est validée.

La Cité s'adresse à tous les collaborateurs de Nexity qui souhaitent être acteur de leur carrière professionnelle. Elle inclut également les managers, dirigeants, associations et étudiants, faisant de son écosystème un dispositif ouvert et inclusif.

L'objectif est de faire de Nexity une organisation apprenante, en offrant des formations qui répondent à la fois aux enjeux stratégiques de l'entreprise, et à la nécessité d'entretenir l'employabilité de ses collaborateurs.

La politique formation est définie par la Direction des ressources humaines Groupe au travers des orientations de formation qui sont présentées aux CSE lors de réunions avec les partenaires sociaux, mais également aux collaborateurs via des webinaires, une fois par an. Ces orientations formation permettent de décliner les actions de formation prioritaires en miroir des orientations stratégiques du Groupe.

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

- Formations managériales : 60% des managers formés sur 2 ans (2025 et 2026) sur la formation « Manager, Appréhendez le modèle managérial Nexity » ;
- Formations métiers : 80% des collaborateurs occupant un poste de commercial formés sur l'année 2025 dans le cadre de l'Académie Vente ; déploiement du module de formation en ligne « Découvre le Multiproduit chez Nexity » à tous les collaborateurs ;
- Formations pour tous : 70 collaborateurs formés aux gestes de premiers secours en 2025 ; et
- Accompagnement des plus jeunes : 100 jeunes stagiaires de classe 3^{ème}, principalement issus des QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville) accueillis en 2024/2025.

1) Le pourcentage de collaborateurs ayant pris des congés familiaux a été déterminé à partir de l'effectif moyen de CDI/CDD.

Plan d'action et cibles liés à la formation et à la montée en compétences (SI-4)

Pour atteindre cette cible, Nexity a investi environ 2,4 millions d'euros dans la formation pour l'année 2024, développant 30.004 heures de formation pour l'ensemble du Groupe, soit une moyenne de 7,65 heures par collaborateur.

La répartition des heures de formation entre les femmes et les hommes est en adéquation avec la répartition des effectifs, avec respectivement 60% et 40% des heures réalisées.

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.

Formations pour tous

Dans un contexte d'adaptation aux nouvelles données de marché, La Cité a priorisé ses actions de formation. L'année 2024 a été marquée par les thématiques suivantes :

L'acculturation à l'Intelligence Artificielle Générative (IAG)

Tous les collaborateurs ont bénéficié du lancement du programme Académ'IA en janvier 2024 afin de se familiariser avec l'intelligence artificielle générative. Dès son lancement, la plateforme a enregistré plus de 700 accès uniques.

Une première étape a ainsi permis de populariser les outils internes auprès du plus grand nombre, tout en permettant de lever les craintes et anticiper les risques : le « passeport IA » a ainsi été validé par plus de 300 collaborateurs.

L'Académ'IA a poursuivi son action auprès de publics ciblés avec un accompagnement à la rédaction de prompts et l'organisation d'ateliers permettant d'identifier les cas d'usage pertinents pour l'utilisation de l'IAG, ponctué de webinars généralistes d'acculturation (plus de 500 collaborateurs participants).

La relation clients

Le développement des compétences sur le thème de la relation clients demeure au cœur de la politique de formation. C'est un enjeu partagé par l'ensemble des collaborateurs, quelle que soit la typologie de « son » client (interne ou externe). Le déploiement du e-learning « Satisfaction Clients » s'est poursuivie et cumule plus de 1.800 collaborateurs formés depuis son lancement.

La Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)

Si, dans le cadre des travaux du Groupe liés à la déclinaison du présent état de durabilité, le Groupe n'a pas identifié d'impacts matériels sur les collaborateurs découlant du plan de transition, il n'en demeure pas moins que le Groupe engage depuis une dizaine d'années des actions afin de permettre aux collaborateurs de réduire leurs impacts sur l'environnement.

Engagé sur la thématique du climat, Nexity déploie depuis 2 ans "La Fresque du Climat" pour atteindre 56% des collaborateurs formés depuis son lancement. Véritable atelier expérientiel, cette formation est ouverte à tous, et déployée dans toute la France. Les collaborateurs formés prennent conscience des effets des activités humaines sur le réchauffement climatique et questionnent ainsi leurs propres pratiques.

Plus globalement, le Groupe met à la disposition de ses collaborateurs une académie RSE, pour accompagner la stratégie RSE du Groupe et permettre à chacun de s'engager individuellement et collectivement pour faire vivre cet axe stratégique du Groupe. Cette académie se compose de formations socles pour tous (« Objectif Bas Carbone », « VISA Biodiversité », etc), de formations spécifiques à certains métiers ainsi que de ressources documentaires.

L'éthique des affaires

Le e-learning « Lutte contre la fraude » a été validé par 1.749 collaborateurs. Pour les collaborateurs les plus exposés à ces risques, le taux de suivi atteint 85%.

De même, ces salariés exposés ont suivi un module complémentaire de prévention aux risques de corruption et trafic d'influence, pour atteindre 72% de réussite.

La sécurité

Nexity a souhaité ouvrir au plus grand nombre la possibilité de maîtriser les gestes qui sauvent. En 2024, plus de 50 collaborateurs répartis entre Lille, Paris, Lyon et Marseille ont suivi la formation « Initiation aux premiers secours » en partenariat avec La Croix Rouge.

Formations managériales

Le Centre d'entraînement managérial a pour objectif de créer les conditions d'un management plus responsable, plus durable, qui allie à la fois la culture du résultat et la qualité des relations au travail. Il regroupe l'offre de formation et de développement des compétences pour les managers et dirigeants de Nexity.

84 nouveaux managers ont été accompagnés dans leur prise de fonction et ont été formés aux fondamentaux du management et à l'importance des rituels.

En complément et afin de faire des entretiens annuels un temps fort de développement au service de la performance, 54 managers ont été formés à l'animation de ce rituel, avec l'objectif de mesurer la performance, fixer des objectifs partagés, solliciter du feedback et identifier les besoins en formation des collaborateurs de leur équipe.

Enfin, la période de transition qui a suivi l'annonce du Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE) s'est également accompagnée du lancement de 3 modules spécifiques à destination des Managers : « Prévenir les risques psychosociaux en contexte de changement », « Mener un entretien difficile » et « Maintenir l'engagement des collaborateurs en période de PSE ». Ainsi, 106 Managers ont ainsi été formés sur ces thématiques.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Formations Métiers

Depuis presque 10 ans, 5 académies métiers (Relation Clients, Vente, Développement, Technique, Programme) développent des contenus et des parcours spécifiques aux métiers. Elles diffusent une culture de l'excellence opérationnelle et accompagnent les transformations du Groupe.

Le sujet majeur des normes environnementales a été remis en perspective compte tenu des enjeux du Groupe et des évolutions réglementaires sur les performances énergétiques afin d'améliorer l'empreinte carbone des bâtiments. C'est pourquoi, plusieurs actions de développement sur ces thématiques ont été déployées : les nouveaux seuils RE2020, la conception des logements bas carbone ou encore les solutions dans le cadre de la réhabilitation. Au total, ce sont près de 650 collaborateurs qui ont suivi ces différentes thématiques.

De plus, compte tenu du contexte fiscal et financier, Nexity a mis à jour les formations sur les dispositifs fiscaux et la gestion financière par la trésorerie. À ce titre, 25 collaborateurs ont ainsi été formés afin de

mettre en avant auprès de la clientèle du Groupe d'autres dispositifs fiscaux et préparer la fin du dispositif « Pinel ».

Compte tenu de la conjoncture économique, 31 collaborateurs ont également suivi une formation sur la gestion financière afin de leur apporter les connaissances nécessaires à la compréhension des outils comptables (bilan, compte de résultat et finance opérationnelle).

Formations en alternance

Créé en 2021, le CFA « Les Apprentis de l'Immobilier » agit pour l'intégration des jeunes en emploi. Il forme des jeunes de 18 à 30 ans, qu'il rend immédiatement opérationnels en prenant en compte les spécificités et les innovations liées au secteur de l'immobilier. Malgré le contexte économique sur le secteur de l'immobilier, 8 apprentis « Développeurs Fonciers » ont achevé leur cursus en 2024, avec 88% de réussite à la certification.

Nexity a accueilli au sein de ses établissements 256 alternants en 2024.

Mesures et performances des formations et de la montée en compétences (S1-I3)

Répartition du nombre d'heures de formation par genre en 2024

	Hommes	Femmes	Total
Nombre d'heures de formation	12.084	17.920	30.004
en %	40%	60%	100%
Nombre de stagiaires formés	3.129	4.699	7.828
en %	40%	60%	100%
Nombre de collaborateurs formés	1.415	2.263	3.678
en %	38%	62%	100%

Répartition du nombre d'heures de formation par CSP en 2024

	Employés	Cadres	Total
Nombre d'heures de formation	4.847	25.157	30.004
en %	16%	84%	100%

Répartition du nombre d'heures de formation par genre et par collaborateur en 2024

	Hommes	Femmes	Total
Nombre d'heures de formation	12.084	17.920	30.004
en %	40%	60%	100%
Nombre de collaborateurs	1.761	2.163	3.924
Nombre d'heures par collaborateur	6,86 heures	8,28 heures	7,65 heures en moyenne

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 Groupe 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, les objectifs suivants ont été définis :

- Atteindre un taux de réalisation des Entretiens de Développement de Performance (EDP) de 90% en 2025 ; et
- Favoriser la diversité femmes - hommes dans le programme de Hauts potentiels « Next », via un taux de 50% de femmes bénéficiaires en 2025.

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 défini des objectifs répartis en deux axes :

- Accroître de taux de réalisation des EDP ; et
- Optimiser l'interface de réalisation des EDP.

En 2024, les actions mises en œuvre ont permis d'atteindre les résultats suivants :

- Le taux d'entretiens réalisés en 2024 s'élève à 97% (93% en 2023). Parmi, les entretiens réalisés, la répartition entre les femmes et les hommes est de 63% de femmes et 37% d'hommes ; et
- L'entretien annuel a évolué pour répondre à un enjeu de simplification, être plus impactant et en faire un véritable moment d'échange privilégié avec les collaborateurs qui ont pu utiliser un nouveau visuel avec un design plus moderne et ergonomique, grâce à une interface améliorée.

L'entretien professionnel RH

Ce dispositif a été mis en place en 2021 afin d'accompagner davantage les parcours professionnels des collaborateurs et favoriser leur engagement et leur développement. Mené par les équipes RH, il permet d'échanger sur leur carrière, leur projet professionnel et d'identifier les plans de développement qui peuvent contribuer à l'atteindre.

En 2024, 569 entretiens ont été menés par les équipes RH.

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, 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 nouveau 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 2024 ont identifié 418 collaborateurs à fort potentiel, dont 179 femmes cadres (43%) et 239 hommes cadres (57%).

Le programme de développement professionnel pour la fidélisation des potentiels : Next

Afin de concrétiser sa politique en matière de développement et de fidélisation des talents, le programme Next, sponsorisé par la Direction générale, 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 2023-2024, le programme a compté 12 collaborateurs (dont 58% de femmes). Depuis sa création, ce sont plus de 200 collaborateurs et collaboratrices à fort potentiel qui ont participé au programme au sein de 8 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.

3.3.1.5 Diversité et inclusion

Respect du principe de non-discrimination (S1-1)

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.

Par ailleurs, le sujet de l'inclusion et de l'égalité des chances est appréhendé comme une opportunité : 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.

Politique liée à la diversité et à l'inclusion (S1-4 ; S1-5)

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'action 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 du déploiement d'un plan d'actions à compter de l'année 2025.

Politique en faveur de la diversité et de l'inclusion (S1-4)

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 Groupe 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 de la Direction juridique, de la Direction des ressources humaines Groupe et de la Direction RSE. Un réseau interne dédié à l’égalité, composé de 75 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. Compte tenu du contexte spécifique en 2024, marqué notamment par la réorganisation du Groupe et le déploiement du PSE, ce réseau ne s’est pas réuni en 2024. La fréquence des réunions sera restaurée en 2025.

Dans un objectif d’amélioration continue, ce plan d’action est redéfini tous les 3 ans et soumis à l’approbation du Conseil d’administration. L’année 2024 marque ainsi le renouvellement de la feuille de route du Groupe, qui définit les orientations stratégiques et les actions à mener jusqu’en 2026.

Afin d’assurer une démarche de transparence, de responsabilisation et d’accélération dans la féminisation de ses instances dirigeantes, Nexity s’est fixée des objectifs chiffrés concrets au sein de sa politique d’égalité professionnelle :

- 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 Groupe, 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.

En 2024, les actions mises en œuvre ont permis d’atteindre les résultats suivants :

Objectifs	Échéance	Répartition en nombre en 2024		Répartition en pourcentage en 2024	
		Femmes	Hommes	Femmes	Hommes
Atteindre 40% de femmes au sein du Club 1797 *	2026	33	49	40,24%	59,76%
Atteindre la parité parmi les potentiels identifiés	2026	179	239	42,82%	57,18%

* 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. A ce titre, le Club 1797 se compose notamment des membres du Comité de Direction Général (CDG) en charge de piloter le déploiement de la nouvelle feuille de route stratégique et des membres Comité de Direction Général Elargi (CDGE) qui a pour mission l’exécution des objectifs de la feuille de route stratégique.

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
Pourcentage total de femmes cadres	47,20%
Pourcentage de femmes cadres intermédiaires	47,42%
Pourcentage de femmes parmi les non cadres	73%*
Pourcentage de femmes promues au sein du Groupe	53%
Taux de rétention des femmes après un congé maternité	64%

* À titre d’information, les non cadres représentent 31% de l’effectif

Nexity a également reçu le Trophée d’OR DRH Egalité Femme-Homme lors des Victoires du Capital Humain, organisées par Décideurs RH le 28 novembre 2024.

Plan d’action 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 sexuel et agissements sexistes, 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'action égalité 2024-2026 du Groupe s'appuie sur les objectifs chiffrés susmentionnés et des mesures concrètes telles que :

Féminisation des instances dirigeantes et des 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. En 2024, la promotion était composée de 12 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, les femmes représentent 28% des effectifs de la DSIN et occupent 33% des métiers dits techniques.

Maintenir l'équité salariale entre les collaborateurs à postes, compétences et profils équivalents

- Index Égalité Professionnelle (voir paragraphe 3.3.1.2 « Politiques générales sur le personnel de l'entreprise » du présent chapitre) ; et

- Pour rappel, en 2022, 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 10%, à profil, poste et situation équivalents).

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 3.3.1.3 « Conditions de travail » du présent chapitre.

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 75 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 ;
- Nexity a adhéré le 25 janvier 2023 à l'initiative #StOpE, un collectif visant à lutter contre le sexisme ordinaire en entreprise. Un groupe de travail, composé des référents harcèlements sexuel et agissements sexistes ainsi que de membres volontaires du réseau interne dédié à l'égalité, a été constitué afin de mener des réflexions sur la mise en place d'outils de sensibilisation pour prévenir et lutter contre les agissements sexistes et le harcèlement sexuel en entreprise. Ces outils ont été transmis en avant-première à la population RH et aux ambassadeurs diversité. En 2025, ils seront diffusés à l'ensemble des collaborateurs du Groupe afin qu'ils puissent en prendre connaissance et les intégrer dans leurs pratiques quotidiennes. La prochaine phase de travail est le déploiement d'une formation dédiée aux référents harcèlements sexuels et agissements sexistes et à la population RH courant 2025, en partenariat avec un organisme de formation certifié. L'année 2026 marquera ensuite le lancement d'une formation pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe ;

- 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 2024. Cette action s'est concrétisée par des communications régulières sur le site intranet du Groupe et par le lancement d'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 Groupe et son « Réso » égalité. L'objectif est ainsi de maintenir les initiatives existantes au sein de son plan d'action 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.

Politique et cibles liées à l'emploi des personnes en situation de handicap (S1-4 ; S1-5)

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 Groupe 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. La mise en application est pilotée par la Mission Handicap du Groupe.

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 (DRIETS) 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.

Afin d'assurer une politique d'emploi dynamique en faveur des personnes en situation de handicap, Nexity s'est fixée des objectifs concrets et mesurables dans le temps :

- Atteindre 3,1% de taux d'emploi de travailleurs handicapés d'ici fin 2024 ; et
- Recruter 103 personnes en situation de handicap d'ici fin 2024.

Ces objectifs, établis par la Direction des ressources humaines Groupe et pilotés par la Mission Handicap et le cabinet de recrutement interne, sont suivis annuellement par le Comité RSE, à travers un bilan quantitatif et qualitatif restitué à la DRIETS et lors d'une commission de suivi avec les partenaires sociaux et membres du Comité Inclusion. Cette procédure de pilotage marque la volonté du Groupe de mobiliser activement l'ensemble des parties prenantes dans la mesure et l'atteinte des ambitions.

Plan d'action lié à l'emploi de 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'action handicap 2022-2024 du Groupe s'appuie sur les objectifs chiffrés susmentionnés et des mesures concrètes telles que :

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 Groupe, 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.

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
- Enfin, 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.

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.
- 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 2024, 32 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 aidants 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.

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. À ce jour, 47 managers ont été formés, et en 2025, de nouvelles sessions permettront de former davantage de 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, 2.941 collaborateurs ont réalisé la formation, dont 150 collaborateurs sur l'année 2024.

En 2024, une 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, 108 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.

De plus, dans le cadre de sa politique handicap et de prévention en santé, le Groupe a proposé à ses collaborateurs des ateliers dispensés par un ergonome afin de présenter les bonnes pratiques pour prévenir les troubles musculosquelettiques et créer un environnement de travail plus confortable en adoptant la bonne posture sur son poste de travail.

Dans le cadre de la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées, des témoignages de collaborateurs en situation de handicap ou ambassadeurs de la politique handicap ont été diffusés sur le réseau social interne Nexity « Live ! » afin de partager leur expérience avec l'ensemble des salariés du Groupe.

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 Idée 13 SAS : collecte des déchets papier ;
- L'entreprise adaptée ATF Gaia : revalorisation du matériel informatique ;
- L'entreprise adaptée ANRH : numérisation de documents ; et
- L'entreprise adaptée SASU SIFU Groupe Ile de France : livraison de paniers de fruits.

Mesures et performance des politiques handicap (S1-5)

En 2024, les actions mises en œuvre ont permis d'atteindre les résultats suivants :

Objectifs	Échéance	2022	2023	2024
Atteindre 3,1% de collaborateurs en situation de handicap d'ici 2024	2024	2,9%	3,3%	N/A*
Recruter 103 personnes en situation de handicap en 2024	2024	37	37	9

* Le taux d'emploi n'est connu qu'en année N+1 lors du paiement des contributions OETH.

Au 31 décembre 2024, le Groupe emploie 119 collaborateurs en situation de handicap, ce qui correspond à une progression de 25,3% à iso périmètre en un an.

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. En revanche, le contexte de l'année 2024 marqué notamment par le déploiement d'un PSE sur plusieurs entités juridiques du Groupe, n'a pas rendu possible l'atteinte de l'objectif.

Sexe	Pourcentage de collaborateurs en situation de handicap*
Femmes	3,7%
Hommes	2,3%

* Par rapport à l'effectif global de la même catégorie.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

En 2024, 82 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.

Il convient de préciser que le Groupe Nexity entend par « personne handicapée », 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 handicapées » 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 supérieure ou égale à 10% (IPP).

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.

3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)

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 ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
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.	Amont	Travailleurs 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] Les actions de prévention sont un enjeu majeur pour les acteurs du bâtiment et des travaux publics (BTP). Le fait d'exposer un travailleur de la chaîne de valeur à un risque identifié, tels que les accidents du travail sur les chantiers, sans prendre les mesures de prévention qui s'imposent, est un manquement à l'obligation de sécurité de moyens renforcée du maître d'ouvrage. Cette situation représenterait donc pour le Groupe des risques pénal, réputationnel, juridique et financier.	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

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

Les chantiers de construction sont des lieux de travail singuliers. Avec la diversité des matériaux et des opérations à réaliser, la multiplicité des intervenants et l'influence des conditions climatiques, les chantiers du bâtiment exposent les travailleurs à de nombreux risques. Malgré les efforts réalisés ces dernières années, les accidents du travail et les maladies professionnelles sont encore trop nombreux, plaçant le BTP parmi les secteurs d'activité les plus accidentogènes.

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.

Chaîne de valeur amont

- 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 : ceux qui fabriquent et fournissent les matériaux et les équipements nécessaires à la construction.

Chaîne de valeur aval

- Les commerciaux et agents immobiliers : ceux qui vendent ou louent les biens immobiliers ; et
- Les gestionnaires immobiliers : syndics, gestionnaires de biens, mainteneurs des équipements techniques, etc.

Lors de la construction d'un programme immobilier les travailleurs de la chaîne de valeur amont les plus exposés sont ceux intervenant sur les chantiers. En particulier, les intérimaires des entreprises intervenantes sont des populations qui peuvent être considérées comme vulnérables étant donné leurs statuts.

La sécurité et la santé des salariés sont des priorités qui sont 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 risques matériels significatifs pour Nexity tels que l'atteinte à l'intégrité physique ou à la santé des travailleurs, le stress lié à des conditions de travail inadéquates, des arrêts de travail ou une perte de main d'œuvre qualifiée.

La prévention des risques durant la phase chantier présente aussi des opportunités matérielles telles que l'amélioration des conditions de travail ou la fidélisation des partenaires.

3.3.2.2 Engagements stratégiques en matière de droit de l'Homme pour les travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

Nexity exerce exclusivement son activité dans des pays ayant ratifié les huit conventions fondamentales de l'OIT (Organisation Internationale du Travail) 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. Étant donné que Nexity exerce principalement ses activités de promotion immobilière en France, aucun risque significatif de travail des enfants, de travail forcé ou obligatoire n'est donc à renseigner.

Les travailleurs des constructions sur le sol français sont soumis à la réglementation française définie par le Code du travail. Par ailleurs, chaque intervenant sur les chantiers doit être doté d'une Carte d'Identification Professionnelle du Bâtiment et des Travaux Publics (Carte Pro CI-BTP).

La Direction qualité SAV 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 3.3.3.3 « Santé et sécurité des clients et utilisateurs finaux » 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.

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).

Opérant principalement en France, Nexity adhère aux conventions et aux normes fondamentales du travail établies par l'OIT. Le Groupe s'aligne également sur les Principes directeurs de l'OCDE⁽¹⁾, fixant ainsi 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 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.

À la date du 31 décembre 2024, aucune condamnation n'a été relevée à l'échelle du Groupe sur les thématiques de droits humains, de corruption, de fiscalité ou de droit de la concurrence.

3.3.2.3 Politique en matière de protection des travailleurs de la chaîne de valeur (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.

Afin d'accompagner au mieux les filiales 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. Cette politique couvre les aspects suivants :

- Conformité réglementaire : assurer que toutes les opérations respectent les lois et réglementations en vigueur ;
- Formation et sensibilisation : développer des programmes de formation via « l'académie technique sécurité chantier » pour sensibiliser les salariés et par ce biais atteindre les sociétés intervenantes.

- Visites sécurité de chantiers : réaliser des visites de chantier pour émettre des axes de progrès par des mesures préventives pour réduire les risques significatifs ; plébisciter les bonnes pratiques en matière de prévention des risques ;
- Suivi des visites et contrôle : surveiller l'application des mesures de sécurité et effectuer des contrôles si besoin pour s'assurer de leur efficacité ; et
- Amélioration continue : soumettre des améliorations basées sur les retours d'expérience, les innovations technologiques et les évolutions réglementaires.

La politique sécurité est aussi abordée dans la nouvelle charte « Conduite responsable de chantier » qui sera déployée en 2025. Les thématiques abordées sont : « Travailler en respectant les consignes de chantier » et « Toujours respecter les règles de sécurité établies par le CSPS ».

Ces éléments sont partagés annuellement à la Direction générale pour identifier les leviers d'amélioration continue.

1) Organisation de Coopération et de Développement Economique

3.3.2.4 Processus de dialogue avec les travailleurs de la chaîne de valeur au sujet des impacts (S2-2)

La sécurité des intervenants sur les chantiers est primordiale. Avec plusieurs entreprises et travailleurs indépendants travaillant simultanément, le Coordonnateur de Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) est obligatoire. Le Maître d'Ouvrage désigne le coordonnateur pour chaque opération immobilière. La sécurité est assurée localement par des professionnels CSPS compétents dès la phase d'étude pour intégrer les mesures de prévention dès la conception et faciliter sa mise en œuvre durant la réalisation.

Par ailleurs, la prestation CSPS est encadrée juridiquement pour répondre aux exigences fixées par le Groupe. Le prix de la prestation CSPS est établi selon une grille tarifaire cohérente, afin de fournir les moyens nécessaires à la réalisation des prestations.

Les visites régulières, incluant une fréquence minimale du CSPS, assurent sa présence *in situ* afin d'apprécier l'application des mesures de prévention. En cas de non-respect des mesures de sécurité, le CSPS émet des observations à appliquer immédiatement, consignées dans son registre journal et adressées aux intervenants concernés pour action.

Pour les chantiers comptant plus de 10.000 « hommes-jour » et plus 10 entreprises, la coordination SPS réalise une mission de niveau 1. Cela oblige les différents acteurs d'un chantier à se rencontrer pour échanger via le Collège Interentreprises de Sécurité, de Santé et des Conditions de Travail (CISSCT). L'objectif du CISSCT est de favoriser la concertation entre les entreprises intervenantes afin de prévenir les risques professionnels et d'améliorer les conditions de travail sur le chantier. Ce CISSCT se réunit à une fréquence trimestrielle et est composé du CSPS, du Maître d'Œuvre, des entrepreneurs intervenant sur le chantier et des salariés employés sur le chantier.

Nexity porte une attention particulière à la pleine réalisation de la mission CSPS pour s'assurer que les conditions de sécurité sur les chantiers soient bien respectées.

3.3.2.5 Processus visant à remédier aux impacts sur la sécurité sur les chantiers, et canaux permettant aux travailleurs de la chaîne de valeur de faire part de leurs préoccupations (S2-3)

Lors des visites du CSPS, les travailleurs de la chaîne de valeur peuvent poser librement des questions ou des remarques relatives à la sécurité sur le chantier. Cela permet d'obtenir l'avis d'un professionnel compétent via une société indépendante sur les conditions de sécurité de l'opération. Le CSPS dispose de l'autorité pour interrompre toute activité de travail lorsque les conditions de sécurité ne sont pas respectées. Cela inclut, si nécessaire, l'arrêt d'une tâche pour soustraire l'exposition d'un travailleur en situation de danger et de définir les moyens de protection adaptés à mettre en œuvre pour la reprise de l'intervention.

Le Code du Travail prévoit que le salarié a une obligation d'alerte de toute situation qui présente un danger grave et imminent pour sa vie ou sa santé. Celles-ci sont signalées dans le cadre de l'exercice du droit d'alerte et de retrait, et consignées dans un registre des dangers graves et imminents tenu par l'employeur. Aucune sanction, aucune retenue de salaire ne peut être prise à l'encontre d'un travailleur utilisant ce droit.

Le groupe Nexity peut être exposé à des événements ou incidents graves pouvant mettre en jeu la sécurité des travailleurs et/ou engager sa responsabilité. Afin d'être réactif et efficace en cas de survenance de tels incidents, le Groupe s'est doté d'un dispositif de gestion de crise garantissant l'alerte rapide et l'escalade des informations aux bonnes personnes et

au niveau de management adéquat. Ainsi, le signalement interne « incident grave » via le site Intranet permet aux salariés de Nexity de remonter les situations potentiellement graves survenues sur les chantiers. Ainsi, cette procédure d'alerte permet à toute personne, qu'elle soit collaborateur, prestataire extérieur ou intervenant participant à l'activité de Nexity, de signaler des manquements avérés ou potentiels aux lois, réglementations ou règles internes du Groupe : elles peuvent concerner notamment le domaine de la sécurité au travail. Les alertes sont traitées par le Déontologue, qui assure la confidentialité des informations et la protection du lanceur d'alerte contre les représailles. Le processus inclut l'accusé de réception, l'analyse des faits, l'enquête, la rédaction d'un rapport, la délibération et la clôture de l'enquête. Les données sont conservées et détruites conformément aux dispositions légales.

La cellule de crise se compose des directeurs transverses clés. Dès la première réunion de la cellule de crise, en fonction des enjeux de la crise, l'un d'entre eux est désigné comme pilote de la cellule de crise. Le rôle du pilote est de donner les orientations stratégiques et les lignes directrices pour le pilotage de la crise, et d'arbitrer et valider les décisions importantes. Celles-ci sont prises au cas par cas des situations rencontrées sur les chantiers, tel que l'arrêt d'une tâche ou la révision d'un mode opératoire par exemple dans le cas d'incidents mineurs.

Des rappels d'informations ont été effectués auprès des salariés du Groupe, concernant la « signalisation des incidents graves ». Depuis 2023, le dispositif de contrôle permanent sécurité chantier a mis l'accent sur cette thématique, en ciblant la « déclaration des incidents graves / accidents » pour vérifier

l'application de cette demande. En cas d'accident pour les chantiers de catégorie 1, un CISSCT exceptionnel se réunit rapidement avec les acteurs de l'opération du chantier afin d'identifier les causes de l'accident et de mettre en œuvre les actions correctives nécessaires.

3.3.2.6 Actions et cibles mises en œuvre en matière de 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 toutes les mesures nécessaires pour éviter tout impact négatif sur les travailleurs de sa chaîne de valeur.

La réglementation sécurité chantier

Le Plan Général de Coordination (PGC) élaboré par le CSPS est un document clé pour chaque opération immobilière, visant à prévenir les risques liés aux interactions des différents intervenants sur un chantier. Élaboré durant la phase de conception, il est inclus dans le dossier de consultation des entreprises. Ce plan est une concertation entre le Maître d'Œuvre et le coordonnateur de sécurité afin de définir les mesures d'organisation du chantier incluant :

- L'environnement du chantier ;
- Les conditions d'accès pour engins et compagnons ;
- L'implantation des ouvrages ;
- La circulation intérieure ; et
- Les méthodes de réalisation et la mise en place des protections collectives.

La Visite d'Inspection Commune (VIC) en présence du CSPS est à réaliser 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 un document essentiel. Pendant la phase du chantier, c'est l'outil de communication du CSPS. Le coordonnateur de sécurité y consigne les observations ou les notifications qu'il juge nécessaire aux intervenants du chantier, qu'il fait viser dans chaque cas par les intéressés avec les réponses attendues.

Les 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. 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'action 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 discuter 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.

Le contrôle permanent des indicateurs sécurité chantier

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 CSPS, le procès-verbal de réception des échafaudages, la vérification des installations électriques, 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.

Former les collaborateurs Nexity et les travailleurs de la chaîne de valeur

Les collaborateurs Nexity

Une formation interne au Groupe « Sécurité chantier : conformité réglementaire et prévention des risques » vise à comprendre les risques spécifiques aux chantiers de bâtiment, et à se conformer à la réglementation en matière de sécurité. 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). 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 au cours de la phase travaux avec des cas pratiques.

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.

La journée Sécurité au sein d'Édouard Denis et Primosud

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 Groupe Édouard Denis et de Primosud le 10 octobre 2024 à la demande de leur Président. En tant que maîtres d'ouvrage, Édouard Denis et Primosud ont un devoir d'exemplarité et une responsabilité envers leurs 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 dirigé par les directeurs techniques régionaux, 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.

L'initiative a reçu un accueil favorable de la part de l'ensemble des collaborateurs de ces deux filiales, et elle sera progressivement déployée au sein du Groupe dans toutes les filiales à partir de 2025.

Le suivi de la mise en œuvre de ces plans d'action est assuré par :

- **Des campagnes d'auto-évaluation** : suivant un questionnaire annuel de maîtrise des risques soumis aux référents risques et conformité mené par la Direction des risques ;
- **Des indicateurs de performance** : mise en place d'indicateurs pour mesurer la performance en matière de sécurité ; et
- **Des revues de direction** : organisation de revues de direction pour évaluer l'état de la situation et décider des actions à entreprendre.

Ces plans d'action « sécurité chantier » sont régulièrement réévalués par la Direction prévention et sécurité, en collaboration avec la Direction générale, la Direction des risques et la Direction juridique. Leur élaboration repose également sur les exigences réglementaires en lien avec le Code du travail, ainsi que sur les recommandations communément admises par les acteurs de la prévention.

Pour 2025, la Direction prévention et sécurité s'attelle à renforcer son implication auprès des opérationnels dans la définition des actions et des objectifs. L'objectif est aussi de pouvoir accentuer la présence terrain en suivant les observations des CSPS grâce à la consultation de leurs rapports.

Cette démarche vise à améliorer le suivi sur le terrain et s'inscrit dans une volonté d'atteindre l'objectif zéro accident afin de positionner l'entreprise comme une référence en matière de sécurité.

3.3.3 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

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

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 livrés peut avoir un impact négatif sur les usagers de ces bâtiments. Cet impact est lié à un incident individuel. Cet impact est abordé en détail dans le paragraphe 3.3.3.3 « Santé et sécurité des clients et utilisateurs finaux » du présent chapitre.

D'autre part, le développement de logements solidaires 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 3.3.3.4 « La fabrique de la ville : un engagement Nexity en faveur du logement pour tous » et 3.3.3.5 « 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, des pratiques de marketing trompeuses susceptibles de tromper les clients vulnérables, ainsi qu'un manque de procédures conformes au Règlement Général de Protection des Données (RGPD), pourraient entraîner des risques réputationnel, réglementaire et financier pour l'entreprise.

3.3.3.2 Politiques générales sur les clients et utilisateurs finaux

Nexity est une entreprise française soumise à la législation nationale. Par conséquent, l'entreprise respecte les traités et conventions relatifs aux droits de l'Homme que la France a ratifié tel 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).

3.3.3.3 Santé et sécurité des clients et utilisateurs finaux

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des IROs identifiés par l'analyse de double matérialité comme matériels pour l'enjeu de la sécurité des clients :

IROs ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
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 et des populations tels que des risques sanitaires liés aux bâtiments, manque de confort, etc.	Aval	Clients et utilisateurs finaux	Court terme	N/A (impact)
Risque	[Défaut de qualité des produits] En cas de défaillance dans la qualité et la sécurité des bâtiments livrés, tels que des défauts de conception, la mauvaise qualité des matériaux ou des défauts de construction nuisant à l'équilibre du bâti, les utilisateurs seraient exposés à un danger pour leur intégrité physique. L'absence de suivi du processus qualité et du SAV peut entraîner un risque réputationnel, réglementaire, mais également financier pour Nexity.	Aval	Nexity	Moyen -terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

Politique de contrôle de la qualité et 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 promotions résidentielles et tertiaires. 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, 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 composée de 13 collaborateurs et est organisée en deux pôles :

- La Direction qualité composée du :
 - 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. 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. 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 de parcours clients spécifiques, comme 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 générale.

Processus d'interaction au sujet des impacts avec les clients et utilisateurs finaux (S4-2)

L'interaction avec les clients s'effectue sur deux niveaux :

- Au niveau local, dans les filiales, par l'entremise des responsables de la relation client sous la supervision de la Direction de la satisfaction client. Ces responsables prennent en compte les attentes, observations et réserves issues des visites qualité effectuées auprès des clients particuliers et des bailleurs ; et
- Par le biais des enquêtes pilotées directement par la Direction de la satisfaction client, permettant ainsi une évaluation précise de la satisfaction des clients. Les enquêtes sont menées auprès des propriétaires et des bailleurs et permettent d'alimenter deux indicateurs : le CSAT⁽¹⁾ et le NPS⁽²⁾, dont les détails sont donnés dans la politique relative à la satisfaction des clients (S4-1) ci-après.

1) CSAT : *Customer Satisfaction*. Indicateur utilisé pour calculer le niveau de satisfaction des clients d'une entreprise

2) 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.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

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 :



- 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). Les comités de suivi sont mis en place dès la signature des contrats ou des actes, et ils ont lieu mensuellement pendant toute la durée de la construction jusqu'à la livraison.

La Direction de la satisfaction client garantit que la discussion avec les clients ait bien lieu et que ses résultats éclairent l'approche de l'entreprise.

Procédures visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant aux clients et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations (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 et 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.

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 anomalies survenues 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 est déployé auprès des opérationnels sur 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 Garanties de Parfait Achèvement (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 de 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'ambition pour 2025 est de paramétrer dans l'outil CRM des délais de réponse pour chaque catégorie (nouvelle réclamation, relance, résolution). Ces délais seront formalisés par des alertes auprès des collaborateurs (relance par mail, pictogramme sur le dossier client dans l'outil CRM). Ces indicateurs permettront ainsi d'avoir une meilleure visibilité du traitement et du suivi des réclamations (statistiques mensuelles par collaborateur ou filiale par exemple).

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

Le deuxième objectif pour 2025 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.

Cibles liées 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 anomalies identifiées sur les parties privatives et parties communes. Cet objectif est interne, suivi mensuellement et peut-être évolutif au fil des années. L'enjeu est d'effectuer une remise de clés avec un ratio de moins de trois anomalies par logement (y compris les parties communes), puis de lever rapidement ces anomalies pour démontrer la réactivité du Groupe au service de la satisfaction de ses clients ; et

- Résoudre les anomalies 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 2024, Nexity a pu respecter ses cibles et obtenir des résultats satisfaisants :

	Taux d'avancement** des chantiers 4 mois avant la livraison	Taux d'avancement** des chantiers 1,5 mois avant la livraison	Ratio de réserves de livraison	Délai moyen de levée de réserves L à L+1
Objectifs*	60%	85%	3 jours	65 jours
Résultats (2024)	75%	90%	2,85 jours	56 jours
Écart avec l'objectif affiché (en %)	+ 25%	+5,8%	-5%	-13,8%

* Périmètre : ensemble des logements livrés en 2024, soit 15.371 lots.

** 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 liées à 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.

Nouveau processus de livraison

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 Administration 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 clients grâce à une meilleure gestion des livraisons et des suivis post-livraison.

Outils digitaux

Nexity se dote d'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.

Focus Scortex

L'outil Scortex intervient dans la relation avec les fournisseurs. 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.

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.

Satisfaction et accompagnement 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.

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

Certification et labélisation 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.

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 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 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.

Politique relative à la satisfaction des clients (S4-1)

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.

Cibles en lien avec 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.

Actions en lien avec la satisfaction des clients (S4-4)

Nexity met également en œuvre des actions pour améliorer la satisfaction des clients particuliers par l'intermédiaire de la Direction de la satisfaction client, responsable du suivi de deux indicateurs qui permettent à Nexity de mesurer et d'améliorer continuellement ses services :

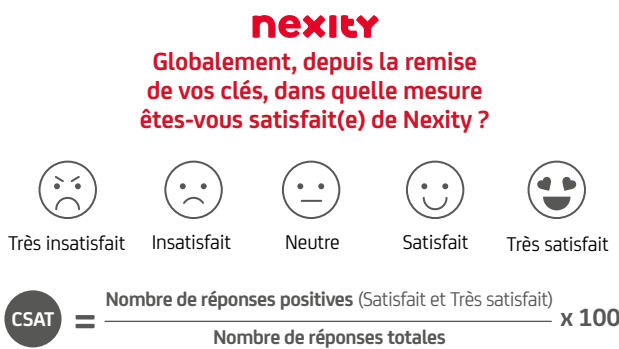
- Le NPS (Net Promoter Score) qui mesure le niveau de recommandation des clients ; et



NPS = % de promoteurs (9 et 10) - % 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 détaillé dans le processus d'interaction au sujet des impacts avec les clients et utilisateurs finaux (S4-2).

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'Action 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.

Sur l'année 2024, Nexity a dépassé les 71% de CSAT sur la partie Immobilier Résidentiel, soit une évolution de 0,6 point par rapport à 2023. Ce résultat est calculé sur 55.000 enquêtes envoyées aux clients du Groupe sur 2024 sur l'ensemble du parcours client particulier. Le taux de satisfaction client du Groupe correspond à la moyenne pondérée de tous les retours, s'élevant à un peu plus de 12.000.

3.3.3.4 L'engagement de Nexity en faveur du logement pour tous

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'IRO identifié par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu de l'inclusion sociale :

IROs ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel
Impact positif	[Développement de logements pour tous] Le développement de solutions pour l'accès à un logement pour tous : inclusif, social et abordable, mais également dédié à des publics spécifiques (étudiants, seniors) contribue à favoriser l'accession au logement, à lutter contre le mal-logement et à développer une meilleure cohésion sociale et territoriale.	Aval	Clients et utilisateurs finaux	Court terme

(1) Impacts, Risques et Opportunités.

Politiques, dialogue et actions d'accès au logement pour tous (S4-1 ; S4-2 ; S4-4)

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 par Nexity clients institutionnels qui regroupe la Direction de l'habitat social et résidences gérées et la Direction du client investisseur, 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.

Nexity clients institutionnels est un pôle de conseil auprès de l'ensemble des filiales du Groupe (promotion et exploitation) rattaché à la Direction générale. Il 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 développent également des outils qui permettent de dynamiser l'offre et de pousser les différentes solutions de logements auprès des clients.

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 terme 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.

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 intermédiaire au travers de cinq offres :

- Logements libres ;
- Logements locatifs intermédiaires ;
- Logements sociaux classiques ;
- Logements « Pension de famille/Hébergement d'urgence » ; et
- Logements en Usufruit Locatif Social (ULS).

Celles-ci sont décrites au paragraphe 1.6.2.1 « Clients et produits de l'aménagement et de la Promotion Immobilier résidentiel » 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'économie 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 étudiants ;
- 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 « Clients et produits de l'aménagement et de la Promotion Immobilier résidentiel » 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.

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 « Clients et produits de l'aménagement et de la Promotion Immobilier résidentiel » 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 aussi des solutions de financement de logements comme le Prêt Social Location-Accession (PSLA - voir paragraphe 1.6.2.1 « Clients et produits de l'aménagement et de la Promotion Immobilier résidentiel » 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 avec une 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 44.000 logements dans ces zones. En 2024, Nexity réalise 12% des ventes en accession en TVA réduite du marché.

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. Aujourd'hui, Nexity Non Profit a ouvert 15 résidences et 25 résidences sont en cours de réalisation.

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.

Cibles liées à la promotion du logement pour tous (S4-5)

Nexity s’est fixé comme objectif de suivre la part de réservation 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 2024, cette part atteint 65%.

3.3.3.5 Contribution au développement des territoires

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 ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel
Impact positif	[Contribution au développement des territoires] L’aménagement, la promotion immobilière et l’exploitation contribuent au développement des territoires (attractivité et dynamisme économique, qualité de vie et d’usage, ancrage régional) et constituent des solutions à impact positif quand ils sont pensés avec les partenaires locaux.	Activités du Groupe + Aval	Riverains, entreprises et collectivités locales, clients et utilisateurs finaux	Court-terme

(1) Impacts, Risques et Opportunités.

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.

Politique de Nexity en faveur du 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 étudiants 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 :

- Accélérer la régénération urbaine pour redonner vie à des espaces délaissés et lutter contre l’étalement urbain ;
- 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 ;
- Aménager des quartiers mixtes, plus attractifs et durables, pour une meilleure qualité de vie ;
- Conjuguer lieux de travail et intensité des usages pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises et de leurs salariés ; et
- 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.

Cibles liées 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.

Actions concernant la contribution de Nexity au développement des territoires et efficacité de ces actions (S4-4)

Accélérer la régénération urbaine

La stratégie de Nexity en matière d'accélération de la régénération urbaine s'appuie sur plusieurs types d'actions.

Actions relatives à l'aménagement avec Villes & Projets

Reconversion de friches industrielles

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
- **Montreuil Boissière-Acacias (93)** : cet écoquartier de 14 hectares comprend 1.000 logements dont du logement senior et étudiant, des équipements publics sportifs et de services : une crèche, des commerces, etc. L'objectif est de favoriser au maximum le recyclage et le réemploi sur les opérations d'aménagement afin de limiter les émissions carbone. L'utilisation de matériaux biosourcés vient compléter cette démarche. La technologie d'enrobé bas carbone utilisant un liant végétal naturel permet d'améliorer le bilan carbone global du projet. Ce produit intègre au minimum 30% de matériaux issus du recyclage d'anciennes chaussées ce qui favorise également l'économie circulaire et réduit le recours à l'extraction de matières premières.

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 (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 audonnien 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 ; et

- **Villeurbanne (69)**: Accessite, spécialiste du commerce et filiale de Nexity, accompagne Villeurbanne sur le projet Gratte-Ciel centre-ville et lui apporte son expertise en matière de conseil en gestion et programmation d'immobilier commercial à 360 degrés. Cette collaboration se déroule autour d'un accompagnement qui va du plan de marchandisage jusqu'à la signature des baux, en passant par la veille, le conseil sur les mutations commerciales et la pré-commercialisation à l'échelle du grand centre-ville. Ce prolongement du centre existant sur 8 hectares a pour programmation : 850 logements, 22.000 mètres carrés d'équipements publics, 5.000 mètres carrés de bureaux, 2,7 hectares d'espaces publics et 16.000 mètres carrés de commerces et services.

Développement de zones d'activités

Nexity est engagé dans le développement de zones d'activités aux côtés des collectivités :

- **Drusenheim (67)**: ZAE Axioparc est un projet conduit par Villes & Projets avec Tellos et l'Atelier LD sur 100 hectares d'industries. Il comporte de la logistique, de la petite activité et une coulée verte de 5 hectares. Cette ZAE crée les conditions d'une réindustrialisation du site de l'ancienne raffinerie de Strasbourg, dont l'exploitation a cessé en 1984. Ce projet, en permettant la reconversion d'une friche industrielle, s'inscrit pleinement dans la politique nationale qui fait du réinvestissement des friches industrielles une contribution de premier plan à la lutte contre l'artificialisation des sols. En permettant la réutilisation d'un foncier déjà artificialisé sans consommer de nouveaux espaces, il permet de répondre aux objectifs de développement économique du territoire précisé au SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Actions relatives à la promotion spécialisée en régénération urbaine

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

- **« Hôtel Ponsardin », Reims (51)**

Situé au cœur de la ville de Reims, l'actif immobilier dans son ensemble est composé :

- De l'Hôtel Ponsardin, commercialisé par Nexity Héritage. C'est un ancien hôtel particulier protégé au titre des monuments historiques, dont la restauration en logements (du studio au 3 pièces) permet de conserver tous les éléments remarquables du bâtiment ; et
- De la résidence « Jardin Ponsardin », commercialisée par Nexity Immobilier Résidentiel Nord, qui comprend la construction neuve du bâtiment rue Baratier et des logements au-dessus du parking souterrain.

Le régime fiscal des monuments historiques permet de déduire sans limite le montant des travaux de restauration d'un bien classé du revenu global. Un outil efficace qui permet d'optimiser sa fiscalité tout en participant à la préservation du patrimoine architectural français.

Contribuer à la transition écologique des territoires

Actions pour le climat

En application de sa stratégie de décarbonation de ses activités (voir paragraphe 3.2.1.4 « Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1) » 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 2024, Nexity Solaire, c'est :

- 11 promesses de bail signées dans toute la France ; et
- Equivalent 57 MWc⁽¹⁾ sous promesse soit l'équivalent de la consommation de 25.000 personnes.

L'objectif 2025 est de 150 MWc sous promesse.

1) MWc : Mégawatt-crête

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 3.2.2.4 « Erosion de la biodiversité, de l'état des écosystèmes et des services écosystémiques » du présent chapitre).

En 2024, 5 opérations immobilières Nexity du Village des Athlètes ont été labellisées Biodiversity.

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 **Saint-Lys** (31), près de Toulouse, deux établissements scolaires sont en plein travail de réflexion et de concertation, accompagnés par Naturacity, pour penser les usages actuels des cours d'école et imaginer ce à quoi pourraient ressembler les espaces de récréation une fois transformés ; et
- À **Pierrelaye** (95), la commune fait appel aux services de Nexity ainsi qu'à ceux d'un bureau d'études expert pour travailler sur la renaturation de plusieurs espaces publics : un îlot, un centre de loisirs, ainsi que deux cours d'école.

Actions pour le développement des écoquartiers

Nexity développe des quartiers durables pour répondre aux enjeux écologiques, économiques et sociétaux comme le Projet ÉcoQuartier des Laugiers à Solliès-Pont (Var, Sud-Est). La ZAC des Laugiers prend place dans un espace non bâti, pourtant au milieu de la ville puisque situé dans une dent creuse au milieu d'un secteur pavillonnaire. Le quartier s'inscrit pleinement dans la transition énergétique. Le projet fait la part belle à la biodiversité notamment en maximisant les surfaces de pleine terre (parking silos déportés limitant l'emprise au sol des voiries), par le choix de plantes mellifères, ou encore l'installation d'abris ou de clôtures adaptées pour la faune locale. Pour limiter l'impact des déchets, la mise en œuvre de composteurs collectifs et de points d'apport volontaire 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 créé et organisé par L'Union Nationale des Aménageurs.

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 à la construction de maisons individuelles de nouvelle

génération, le pôle 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.

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 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.

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 :

- 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.

Répondre à la diversité des besoins en logement

Nexity développe des solutions pour l'accès à un logement pour tous (voir paragraphe 3.3.3.4 « La fabrique de la ville : un engagement 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

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

- La Fondation Nexity qui a soutenu depuis 2017 une quarantaine de structures, autour de trois thématiques : la lutte contre la grande précarité, l'égalité des chances et l'insertion par le sport. Plus

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

Processus d'interaction au sujet du développement des territoires 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.

Cette interaction peut être illustrée à titre d'exemple par l'opération « Amouroux » à Toulouse (31), un projet à fort impact social et urbain, fruit d'une concertation publique d'un an. À la suite d'un appel à manifestation d'intérêt « Dessine-moi Toulouse », commandité par la ville de Toulouse et Toulouse Métropole, Nexity a été lauréat en 2019 du site des Halles d'Amouroux. Le Groupe a mené une concertation d'un an et a réalisé deux réunions publiques pour présenter le projet aux riverains et garantir son acceptation. La concertation a permis de co-concevoir avec les habitants un jardin au cœur du projet.

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, pôle dédié aux collectivités, 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.

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.

3.3.3.6 Protection des données des clients

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 ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
Risque	[Non respect de la réglementation sur la protection des données des clients] A travers son activité de promotion, Nexity gère une base de données importantes d'informations sur ses clients et partenaires commerciaux. L'absence de procédures alignées avec le Règlement Général de Protection des Données (réglementation RGPD) et le droit à l'oubli engendrerait la détention illégale d'informations sensibles et le risque d'accès non autorisé à ces informations, voire de fuite de données en cas de cyberattaque. Cette situation présenterait de multiples risques : réputationnel, réglementaire et économique.	Aval	Nexity	Court -terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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

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

- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

Politique 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 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 appelé 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 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 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) et la Direction juridique, la Direction de la conformité, la DSIN, 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.

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

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations sociales

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.

Cibles en lien avec 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⁽¹⁾ et les lignes directrices de la CNIL. Dans cet esprit, les clients n'ont pas été impliqués dans l'élaboration de ces objectifs.

Actions pour répondre aux enjeux 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 liés 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

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 ».

Afin de respecter ses obligations légales, les cibles ont été définies au regard des prérogatives du régulateur.

Les clients et utilisateurs finaux 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.

- 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.

1) Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information

Synthèses des mesures par catégorie

Pour assurer la sécurité des données à caractère personnel et globalement la cybersécurité du groupe Nexity, des mesures techniques et organisationnelles sont mises en œuvre depuis 2020 par les équipes de la DSIN. Elles couvrent les principaux aspects de la sécurité informatique, de la gestion des actifs, la réponse aux incidents, la surveillance des systèmes et la formation des collaborateurs.

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	• 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.	• Identification, évaluation et atténuation des vulnérabilités dans les systèmes et logiciels. • Mise en place de configurations sécurisées pour réduire les vulnérabilités.	• Limitation et surveillance des comptes administratifs pour éviter les abus. • Attribution de l'accès aux informations en fonction de la nécessité.	• Maintenance, surveillance et analyse régulière des journaux pour détecter et répondre aux activités suspectes. • Suivi des comptes utilisateurs pour prévenir les activités non autorisées.	• 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.	• Assurance de la restauration des données en cas de perte ou de corruption. • Préparation et réponse efficace aux incidents de sécurité.	• 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. Durant cette période, le résultat est qu'aucune intrusion dans le système d'information de Nexity n'a été constatée. Avec ce résultat, Nexity se positionne parmi les 12% des clients dudit tiers ayant atteint cet objectif.

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.

3.3.3.7 Pratiques marketing et commerciales responsables

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'IRO identifié par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu de l'inclusion sociale :

IROs ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
Risque	[Non respect des bonnes pratiques en matière de communication et marketing responsable] L'activité de Nexity inclut un volet commercial et des communications aux clients sur les opérations en vente. Des pratiques de marketing trompeuses sur les produits et les services commercialisés induiraient les clients en erreur, et aurait un impact majeur sur les personnes les plus vulnérables à des stratégies de marketing et de vente, et/ou financièrement fragiles. De telles pratiques entraîneraient des risques réputationnel et financier pour le Groupe.	Aval	Nexity	Court -terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

Politiques relatives aux clients et utilisateurs finaux en matière de pratiques marketing et commerciales responsables (S4-1)

Depuis les cessions effectuées au cours de l'exercice 2024, la clientèle particulière du groupe Nexity se compose principalement :

- D'accédants à la propriété immobilière, qu'ils soient investisseurs ou propriétaires occupants ; et
- De locataires au sein des résidences étudiants Studéa.

Nexity s'engage à respecter les exigences réglementaires en matière d'éthique et de transparence dans ses activités marketing et ses interactions commerciales avec ses clients. Pour ce faire, Nexity a mis en place des pratiques marketing et commerciales responsables, notamment :

- L'établissement et l'application d'un cadre légal et juridique strict pour l'accession à la propriété ; et
- La garantie de la conformité légale de toutes les campagnes marketing et la sensibilisation des équipes concernées.

La Direction juridique supervise ces bonnes pratiques. Bien qu'il n'y ait pas encore de politique formalisée, Nexity travaille à son élaboration.

Cibles en lien avec les pratiques marketing et commerciales responsables (S4-5)

À ce stade, l'entreprise n'a pas encore formulé d'indicateur pour guider ses actions.

Actions pour répondre aux enjeux liés aux pratiques marketing et commerciales responsables (S4-4)

La stratégie de Nexity en matière de pratiques marketing et commerciales responsables s'appuie notamment sur les dispositifs ci-dessous :

- Les contrats de location ou de réservation de biens immobiliers sont régis par la loi, fournissant ainsi une protection de base pour les clients. De plus, le groupe Nexity fournit à ses collaborateurs des documents types mis à jour régulièrement par la Direction juridique en fonction des évolutions législatives. L'utilisation des documents du Groupe est obligatoire. En ce qui concerne les ventes de biens immobiliers, la présence systématique d'un notaire dans le droit français assure la validité de l'acte et permet de fournir au client les informations nécessaires à la compréhension complète de ses engagements ;
- Le groupe Nexity veille à ce que ces documents publicitaires soient conformes aux éventuelles réglementations relatives à la commercialisation de biens immobiliers neufs, telles que les mentions imposées par le législateur pour la commercialisation des biens éligibles au dispositif Pinel par exemple (article L 122-23 du Code de la consommation). Pour cela, la Direction juridique met à disposition des collaborateurs des services marketing une base de données des mentions légales, mise à jour annuellement, et participe systématiquement au processus de validation des campagnes publicitaires nationales ; et
- Pour sensibiliser les collaborateurs des fonctions commerces et marketing aux enjeux du marketing responsable, notamment le risque de *greenwashing*, la Direction juridique a élaboré et diffusé un support rappelant l'existence de ces obligations légales. En 2023, les équipes de marketing opérationnel ont été sensibilisées, et une nouvelle session est programmée pour 2025, incluant cette fois-ci les équipes commerciales. La Direction RSE ainsi que la Direction juridique sont chargées d'analyser les projets de campagne en relation avec ces enjeux afin que leurs éléments y soient bien intégrés.

3.4 INFORMATIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE

3.4.1 Bonne conduite des affaires (ESRS G1)

3.4.1.1 Rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance (GOV-1)

L'éthique 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.

Le groupe Nexity, depuis l'entrée en vigueur de la 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 dite « Sapin II », a mis en place un dispositif de conformité.

La Direction de la conformité a en effet 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
- Le Devoir de vigilance.

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 est rattachée à la Direction juridique du Groupe qui est elle-même rattachée directement à la Direction générale :

- Directeur juridique Groupe ;
- Directrice juridique *corporate*, M&A et conformité ;
- Responsable conformité ; et
- Juriste conformité (alternance).

La Direction de la conformité assure le support fonctionnel du Déontologue du Groupe. Celui-ci traite et gère le suivi des alertes en rapport avec l'éthique, incluant les conflits d'intérêts, et le non-respect des réglementations et des règles internes du Groupe. Rattaché à la Direction générale du Groupe, il exerce sa mission de manière indépendante.

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. En effet, les risques relatifs à la conduite des affaires font l'objet d'une présentation régulière (au moins une fois par an) aux membres du Comité d'audit et des comptes. Le Comité de Direction générale et le Comité de Direction générale élargi sont également régulièrement informés de ces risques et des moyens qui sont mis en place au sein du Groupe pour y faire face.

3.4.1.2 Impacts, risques et opportunités matériels et interaction avec la stratégie et le modèle économique (IRO-1)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'IRO identifié par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu de la bonne conduite des affaires :

IROs ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
Risque	[Manque de culture d'entreprise sur la bonne conduite des affaires] Une culture d'entreprise caractérisée par l'absence de règles d'éthique et de conformité peut générer de mauvaises pratiques professionnelles en matière de conduite des affaires. Ce contexte négatif peut entraîner des risques réputationnel et financier pour Nexity.	Activités du Groupe	Nexity	Court terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

3.4.1.3 Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1)

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 les valeurs fondamentales du Groupe, incarnées par l'équipe dirigeante, qui est mis à jour régulièrement et diffusé par différents moyens de communication au sein du Groupe (site intranet, courriels spécifiques, campagnes de formation, séminaires etc.). A titre d'exemple, il tient à cœur à notre Présidente-Directrice générale de s'adresser personnellement à l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur ces sujets (préfaces du Code de bonne conduite anti-corruption et du module e-learning).

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 de Nexity, est fondamentale.

Le Code de bonne conduite

Le Code de bonne conduite 2018 du groupe Nexity couvre l'ensemble des principes éthiques qui encadrent les activités du Groupe et guide la conduite professionnelle de l'ensemble des collaborateurs et dirigeants de Nexity et de ses filiales, dans le cadre de leur activité professionnelle. Il s'applique également aux tiers dans le cadre de toute relation d'affaires entre le groupe Nexity et ces derniers.

Le groupe Nexity applique et diffuse un principe de tolérance zéro face à la corruption et au trafic d'influence. Afin d'assurer une meilleure prévention de ces risques, il a été décidé de scinder les mesures de prévention de la corruption et du trafic d'influence dans un Code de bonne conduite anticorruption spécifique, qui sera diffusé avant la fin du premier semestre 2025 à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Ce code rappelle et détaille les règles et les procédures spécifiques applicables au sein du Groupe en matière de corruption et de trafic d'influence.

Ces politiques et procédures spécifiques sont les suivantes et seront décrites ci-après :

- La politique cadeaux et invitations ;
- La procédure d'alerte ;
- La procédure de gestion des conflits d'intérêts ; et
- La Charte éthique fournisseurs.

Le Code de bonne conduite anticorruption sera annexé à chacun des règlements intérieurs applicables au sein du groupe Nexity, confortant ainsi la volonté du Groupe d'en faire respecter les engagements et les principes et de fournir les moyens de sanctionner les éventuels manquements. Une fois présenté aux instances représentatives du personnel, il sera diffusé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe qui devront en prendre connaissance et en accepter les principes en le signant. Il est d'ailleurs déjà demandé à chaque nouveau collaborateur de remettre un exemplaire contresigné du Code de bonne conduite en même temps que la signature de leur contrat de travail.

En parallèle, et dans la mesure où le Code de bonne conduite dans sa version en vigueur sera supprimé, devront être regroupés au sein d'un nouveau document (qui devrait s'intituler Code de déontologie) l'ensemble des autres principes éthiques régissant aussi bien les relations internes au Groupe (le respect et la protection des personnes et de l'environnement de travail ; le harcèlement et la violence au travail ; la non-discrimination ; le respect de la vie privée ; la protection et l'utilisation appropriée des actifs du Groupe et de la propriété intellectuelle ; la protection de l'image du Groupe ; la fiabilité et la sincérité des informations ; et le respect de la confidentialité) que les relations externes au Groupe (le respect de la loi ; l'environnement ; la loyauté à l'égard de la clientèle ; la loyauté à l'égard des actionnaires ; le respect de la concurrence ; la loyauté à l'égard des partenaires commerciaux ; la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ; et les comptes financiers et audits responsabilité de l'entreprise et du management).

En cas de non-respect du Code de bonne conduite, les collaborateurs s'exposent à des sanctions. Celles-ci peuvent être internes, telles que les mesures disciplinaires, ou réglementaires comme des amendes ou d'autres pénalités imposées par les autorités compétentes. Dès lors que la violation du Code de bonne conduite a également entraîné la commission d'une ou plusieurs infractions, des sanctions pénales pourront être prononcées par une juridiction (amende, peine d'emprisonnement et peines complémentaires telles que l'interdiction d'exercer certaines professions, interdiction des droits civiques).

Ce code, ainsi que l'ensemble de ces politiques et procédures sur lesquelles il repose, ont été élaborées par la Direction de la conformité grâce à la consultation des recommandations de l'Agence Française Anticorruption (AFA) et aux réunions de travail internes auxquelles ont notamment participé la Direction juridique et la Direction de la conformité. Avant son déploiement, le projet de Code de bonne conduite a été communiqué aux Comités Sociaux et Economiques (CSE) du Groupe dans le cadre d'une procédure spécifique. Les CSE consultés ont rendu leurs avis qui ont été pris en considération à l'étape de finalisation de chaque projet.

La Présidente-Directrice générale et les membres du Comité de Direction générale ont approuvé chacun de ces projets et soutiennent leur mise en œuvre auprès des collaborateurs du Groupe et auprès des tiers. Les principes de ces politiques et procédures sont également présentés au Comité d'audit et des comptes et validés par le Conseil d'administration. La Direction de la conformité pilote le suivi de leur mise en œuvre. Ces politiques et procédures sont diffusées en interne par une mise à disposition dans les espaces intranet et espaces de documentation partagés, et sont portées à la connaissance des tiers avec lesquels le Groupe pourrait s'engager contractuellement. Elles sont également disponibles sur le site Internet du Groupe.

Procédure d'alerte

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 lanceurs d'alertes :

IROs ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
Risque	[Défaillance de protection des lanceurs d'alertes] La loi « Sapin II » du 9 décembre 2016 sur la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique a mis en place un statut du lanceur d'alerte. Celui-ci lui garantit la confidentialité de son identité, son irresponsabilité civile et pénale ainsi que sa protection contre des mesures de représailles, notamment disciplinaires. Le non-respect de ces exigences légales et réglementaires liées à la protection des lanceurs d'alerte peut représenter un risque financier et réputationnel pour Nexity.	Amont + Activités du Groupe + Aval	Nexity	Court -terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

Conformément aux dispositions de la loi « Sapin II », Nexity a élaboré une procédure permettant d'alerter sur des manquements avérés ou potentiels aux lois, réglementations ou règles internes du Groupe. Cette procédure a été mise à jour en 2023 consécutivement aux évolutions de la loi Wasserman, promulguée le 21 mars 2022, et applicable dès le 1er septembre 2022, qui renforce la protection des lanceurs d'alerte et impose à l'entreprise de prendre différentes mesures, par rapport aux dispositions de la loi « Sapin II » de 2016.

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.

La procédure d'alerte rappelle les droits dont bénéficient les utilisateurs en matière de confidentialité, de droits d'accès et de rectification ainsi que les garanties données notamment pour lutter contre les représailles dont les utilisateurs, même de bonne foi, pourraient être la cible (exemples : pratique discriminatoire, mesure disciplinaire).

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.

Cette procédure recouvre les aspects suivants :

1. Définir le champ d'application (corruption, trafic d'influence et conflits d'intérêts notamment) ;
2. Indiquer qui peut alerter ;
3. Définir les rôles et responsabilités des intervenants dans le traitement des alertes ;
4. Décrire les étapes du traitement d'une alerte ;
5. Présenter les garanties de confidentialité et les modalités de lutte contre les représailles offertes aux lanceurs d'alerte ;
6. Expliquer les modalités de gestion des données ainsi que leurs conditions de conservation et de destruction ; et
7. Rappeler les droits des lanceurs d'alerte d'accéder à leurs données, de s'opposer à leur traitement, de les faire rectifier ou effacer.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations en matière de gouvernance

Le traitement d'une alerte se fait en 6 étapes, décrites ci-après.



Cette procédure d'alerte prévoit que le lanceur d'alerte peut, dans le cadre de la loi, décider de s'adresser soit :

- À son supérieur hiérarchique s'il est un collaborateur du Groupe, ce dernier aura le devoir de la réacheminer au Déontologue ; ou
- Au Déontologue, qui est une personne non salariée du Groupe, bénéficiant d'une totale indépendance, par le biais de la procédure d'alerte Groupe, s'il a rencontré des difficultés pour joindre son supérieur hiérarchique ou pense que l'alerte pourrait ne pas bénéficier d'un suivi approprié, ou s'il est une personne extérieure au Groupe.

Toute personne destinataire d'une alerte doit la réacheminer vers le Déontologue en s'assurant que son contenu restera confidentiel. Ce réacheminement vers le Déontologue sera automatique dans le cadre de la déclaration des alertes via la nouvelle plateforme digitale.

Le Déontologue vérifie que le signalement est recevable conformément à la procédure d'alerte et à la législation et règlements applicables. Aussi, tous les signalements vraisemblables, c'est-à-dire précis et étayés, relatifs au groupe Nexity et concernant des manquements à la loi, aux règlements, l'intérêt général ou au Code de bonne conduite, pourront faire l'objet d'une enquête.

Le Déontologue peut demander tout complément d'information à l'auteur du signalement afin d'apprécier la recevabilité de l'alerte. Il convient de ne pas confondre la question de la recevabilité de l'alerte, impliquant l'ouverture d'une enquête interne, de celle du bénéfice du statut de lanceur d'alerte.

Si l'alerte est recevable, le Déontologue procède à une enquête et produit un rapport d'enquête. Il peut solliciter le conseil et/ou l'assistance, de façon conjointe ou séparée, de la Direction de l'audit interne, la Direction de la gestion et du contrôle des risques, la Direction de la conformité, la Direction financière, la Direction des ressources humaines Groupe et la Direction juridique afin de statuer sur les recommandations en matière de remédiation (exemple : adoption ou modification des règles internes, réorganisation des opérations ou des services, mise en œuvre d'une action en justice). Au terme de l'enquête, le Déontologue rédige un rapport dans lequel il formule les conclusions de son enquête après un rappel des faits et de la documentation collectée. Il peut formuler également les recommandations en matière de remédiation et de sanction.

En revanche, si un signalement est jugé irrecevable, l'auteur du signalement est informé, dans un délai raisonnable, des raisons pour lesquelles son signalement ne respecte pas les conditions de recevabilité.

Si le signalement s'avère hors du champ du dispositif, mais que l'auteur est de bonne foi, le même niveau de protection contre des représailles et de confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte est garanti.

Lorsque des sanctions sont envisagées, le Déontologue consulte la Direction des ressources humaines Groupe et, le cas échéant la Direction juridique, afin de vérifier leur légalité et leur compatibilité avec les règles internes du Groupe. Les décisions rendues sont annexées au rapport du Déontologue.

La Présidente-Directrice générale et les membres du Comité de Direction générale, ainsi que le Conseil d'administration, ont approuvé le projet de procédure d'alerte et soutiennent sa mise en œuvre auprès des collaborateurs du Groupe et auprès des tiers.

La Direction de la conformité pilote le suivi de cette mise en œuvre, notamment avec le Déontologue du Groupe, et fait état de ce suivi auprès de la Direction générale ainsi qu'auprès du Comité d'audit et des comptes.

Pendant toute cette procédure, des garanties de confidentialité et de lutte contre les représailles sont accordées aux auteurs de signalement.

Une nouvelle mise à jour est en cours et sera effective au cours du premier semestre 2025. Cette mise à jour concernera principalement le processus de signalement des alertes avec l'utilisation d'une plateforme digitale, permettant de renforcer les garanties de confidentialité accordées aux auteurs de signalement.

Nexity présente son engagement en faveur de la protection des lanceurs d'alerte. En luttant contre les représailles, Nexity cherche à garantir au lanceur d'alerte, utilisant la procédure d'alerte du Groupe, un environnement favorable à la fourniture d'informations de bonne foi. Pour bénéficier du statut de lanceur d'alerte, l'auteur de signalement doit signaler ou divulguer un des manquements avérés ou potentiels à des lois, réglementations ou des règles internes du Groupe, sans contrepartie financière directe et de bonne foi.

Ainsi, un collaborateur ayant utilisé la procédure d'alerte ne peut être inquiété ni civilement pour les préjudices que son alerte de bonne foi pourrait causer, ni pénalement pour l'interception et l'usage de documents confidentiels contenant des informations auxquelles il aura eu accès de façon licite, en lien avec son alerte.

Cette protection est étendue aux personnes physiques, tel qu'un collègue, ainsi qu'aux personnes morales à but non lucratif, tel qu'un syndicat ou une association, qui pourraient aider le lanceur d'alerte dans sa démarche.

Procédure de gestion des conflits d'intérêts

Afin de prévenir les risques d'infractions, notamment en matière de corruption et de trafic d'influence, Nexity a élaboré une procédure permettant de gérer les conflits d'intérêts des collaborateurs. Cette procédure a été revue en 2020.

La procédure de gestion des conflits d'intérêts permet aux collaborateurs de détecter les éventuels conflits d'intérêts et de pouvoir les traiter. Prévenir et agir sur cette situation de conflit d'intérêts conduit à diminuer le risque de commission d'infractions et permet de sécuriser, tant pour le collaborateur, que pour l'entreprise, la relation de travail.

Cette procédure recouvre les aspects suivants :

- 1. Définir la notion de conflit d'intérêts ;
- 2. Indiquer le périmètre d'application ;
- 3. Décrire les étapes de la gestion et de l'encadrement des conflits d'intérêts (de l'information du manager à la mise en œuvre des mesures de prévention ou de gestion convenues) ; et
- 4. Rappeler la garantie de confidentialité, et le formulaire de validation des mesures de prévention ou de gestion du conflit d'intérêts.

Une nouvelle mise à jour est en cours et sera effective au cours du premier semestre 2025. Cette mise à jour concernera principalement le processus de déclaration des situations potentielles ou avérées de conflit d'intérêt avec l'utilisation d'une plateforme digitale, permettant de renforcer l'efficacité de la gestion de ces situations.

Sensibilisation aux enjeux liés à la bonne conduite des affaires

Le module de formation à distance sur les risques de corruption et de trafic d'influence pour les collaborateurs exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence (Badge PCTI) a été développé par la Direction de la conformité. Il est demandé à tous les collaborateurs du Groupe de le suivre et de le valider. Pour les collaborateurs à risques, il est systématiquement remonté à leur supérieur hiérarchique si leurs collaborateurs n'ont pas validé cette formation. Ces mesures vont être étendues à l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Ce module rappelle les définitions, les sanctions encourues en cas de délit, les enjeux de la prévention pour le Groupe et informe sur les tiers à risques. Il permet d'apprendre à identifier des risques de corruption et de trafic d'influence au travers de cas pratiques concrets totalement en adéquation avec l'activité et les différents métiers du Groupe. Enfin, il promeut l'adoption des bons réflexes afin qu'un collaborateur sache gérer une situation à risque et alerte, lorsque cela est nécessaire, les bons contacts en interne.

Le module intègre un questionnaire à choix multiples dans sa dernière séquence. Ce questionnaire vise à vérifier l'acquisition des connaissances fondamentales tout en testant les premiers réflexes. Pour le valider et se voir délivrer la certification de réussite, le collaborateur doit atteindre un minimum de 80% de bonnes réponses.

Le même type de module a été développé et diffusé pour lutter contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (Badge LCB-FT). Les collaborateurs à risques sont, au sein du Groupe, les mandataires sociaux, les directeurs généraux, les directeurs généraux adjoints et les collaborateurs des filières commerce, relation client, marketing opérationnel.

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	- DG/DA/DGA - Filière Développement - Filière Programme - Filière Commerce/Relation Client	- DG/DA/DGA - Filière Commerce/Relation Client - Filière Marketing Opérationnel

- Badge Lutte Contre le Blanchiment de capitaux et le Financement du Terrorisme (Badge LCB-FT): 494 collaborateurs cibles (avec un taux de validation de 84,41%).
- Badge Prévention de la Corruption et du Trafic d'Influence (Badge PCTI): 949 collaborateurs cibles (avec un taux de validation de 44,7%).

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations en matière de gouvernance

Les principaux dirigeants du Groupe (notamment les membres du Comité de Direction générale et du Comité de Direction générale élargi) sont régulièrement sensibilisés à ces sujets par les membres de la Direction de la conformité qui interviennent régulièrement lors des réunions de ces comités. Il en est de même pour les collaborateurs de la Direction juridique qui peuvent bénéficier également de formations sur un autre format que les

modules d'e-learning avec des interventions de la Direction de la conformité aux réunions des différents Comités des Directions juridiques.

Par ailleurs, comme indiqué précédemment, le Comité d'audit et des comptes et, par conséquent, le Conseil d'administration de Nexity est sensibilisé, au moins une fois par an, à la prévention de la corruption et se voit présenter la cartographie des risques et la feuille de route déployée.

3.4.1.4 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'IRO identifié par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu de la lutte contre la corruption :

IROs ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
Risque	[Non-respect de la loi anti-corruption] La corruption vise le comportement par lequel sont sollicités, acceptés, reçus des offres, promesses, dons ou présents proposés à des fins d'accomplissement ou d'abstention d'un acte, d'obtention de faveurs ou d'avantages particuliers. Elle concerne principalement les activités de vente et de développement qui impliquent des mouvements de capitaux importants et des contacts réguliers entre les collaborateurs et des prestataires, intermédiaires et/ou agents publics locaux. Des actes de corruption représenteraient un risque juridique, financier et réputationnel pour Nexity.	Activités du Groupe	Nexity	Court -terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

Politique cadeaux et invitations

Le troisième niveau de la politique mise en place par le groupe Nexity afin de prévenir les risques de corruption et de trafic d'influence est la procédure relative aux cadeaux et invitations établie en 2019 et mise à jour fin 2023, qui permet de régir l'usage des cadeaux et invitations dans le cadre des relations professionnelles.

La politique cadeaux et invitations permet à chaque collaborateur de déterminer, analyser et réagir face à une situation dans laquelle il offre ou reçoit un cadeau ou une invitation. Ce cadeau ou cette invitation pourrait correspondre à un avantage indu dans le cadre de la qualification pénale de la corruption ou du trafic d'influence, de sorte que cette procédure contribue à anticiper et éviter les risques de commission de ces infractions. Le risque pénal est donc diminué pour les collaborateurs, les dirigeants, le Groupe, ainsi que les tiers.

Cette politique recouvre les aspects suivants :

- Énoncer les principes fondamentaux régissant la conduite à adopter dans toute situation professionnelle ; et
- Décrire les modalités de décision (offrir, s'abstenir, accepter, refuser) dans des situations potentiellement à risque, notamment celles impliquant des agents publics et des élus, et rappelle les sanctions encourues par les individus en cas de manquement constaté ou suspecté, ainsi que les contacts utiles en cas de doute ou de question.

Une nouvelle mise à jour est en cours afin d'intégrer notamment, en s'adossant à une plateforme digitale, un système déclaratif pour tout cadeau et/ou invitation reçu ou offert avec le recueil de l'autorisation du supérieur hiérarchique pour tout cadeau et invitation d'une valeur de plus de 150 euros. Les cadeaux offerts sont strictement encadrés : leur valeur ne peut être supérieure à 150 euros et un accord préalable du supérieur hiérarchique est nécessaire. Cette mise à jour sera diffusée au cours du premier semestre 2025 une fois le parcours de validation interne achevé.

Procédure sponsoring/mécénat

Les activités de sponsoring et de mécénat peuvent comporter des risques du point de vue de la corruption et du trafic d'influence avec les actions ou organismes soutenus et doivent donc faire l'objet d'une particulière vigilance.

La procédure encadrant les activités de sponsoring et de mécénat au sein du Groupe permet de réduire le risque pénal attaché aux infractions de corruption et de trafic d'influence.

C'est pourquoi toutes les demandes de sponsoring et de mécénat doivent être effectuées auprès de l'une des deux instances habilitées à étudier et à approuver ces demandes au sein du groupe Nexity :

- 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, composé de membres de la Direction générale et du Déontologue, est compétent pour les activités de mécénat et de sponsoring n'entrant pas dans le champ de compétence de la Fondation Nexity.

Toutes ces demandes font l'objet d'une analyse approfondie de la part des différentes instances et sont strictement encadrées.

Quatre comités sponsoring sont programmés en début d'année pour l'année en cours. Ils se tiennent le plus souvent de façon dématérialisée, permettant à chaque membre du comité (Direction générale et Direction juridique) de vérifier et de questionner les éléments fournis par les filiales demanderesse. Ces demandes doivent respecter un certain formalisme et s'accompagner de pièces justificatives. L'appui de la Direction de la conformité est capital dans la vérification et dans l'explication des risques induits par ces demandes qui émanent d'entités publiques le plus souvent. Le Déontologue s'assure tout particulièrement de leur caractère régulier en lisant attentivement les documents transmis effectue si besoin ses propres recherches.

Tous les ans au mois de janvier, une présentation est effectuée devant les membres du Comité d'audit et des comptes du bilan de l'année en cours et de la feuille de route pour l'année N+1 des quatre dispositifs

de conformité décrits ci-avant et déployés au sein du Groupe. Il est également présenté un rapport d'activité de la procédure d'alerte Groupe, notamment le nombre et le détail des alertes traitées par le Déontologue. Un compte rendu de cette présentation est ensuite effectué au Conseil d'administration qui fait part de ses commentaires le cas échéant. Ainsi, les organes administratifs et de gestion sont régulièrement informés des risques liés à la conduite des affaires.

Les politiques et procédures sont mises à disposition des collaborateurs sur le site intranet du Groupe.

Les politiques et procédures sont également communiquées à ceux pour qui elles sont pertinentes par l'envoi de mails individuels. Elles sont également mentionnées dans le module de formation à distance sur la prévention des risques de corruption et de trafic d'influence.

Sensibilisation à la corruption et au trafic d'influence

Comme déjà évoqué au paragraphe 3.4.1.3 « Culture d'entreprise et politiques en matière de conduite des affaires (G1-1) » du présent chapitre, le Groupe a lancé une campagne de sensibilisation en e-learning en 2021 destinée à tous les collaborateurs. Les principaux dirigeants du Groupe et les collaborateurs de la Direction juridique ont également bénéficié en 2022 d'une formation sur-mesure et sont régulièrement sensibilisés par des interventions de la Direction de la conformité aux réunions des différents comités de direction.

Le module e-learning a été entièrement revu en 2023 et doit servir aux collaborateurs à :

- Appréhender le cadre juridique, les enjeux pour Nexity et les tiers à risque ;
- Identifier les risques de corruption et de trafic d'influence en situation ; et
- Adopter les bons réflexes pour réagir raisonnablement face à un risque.

Une nouvelle campagne de formation e-learning a été lancée au premier semestre 2024. Elle visait en priorité les fonctions les plus exposées aux risques de corruption et de trafic d'influence, i.e. les collaborateurs qui entrent en relation avec des tiers. Au sein du Groupe, il s'agit des mandataires sociaux, directeurs généraux, directeurs généraux adjoints, et des métiers de la promotion résidentielle et tertiaire (i.e. les collaborateurs du développement, des programmes et des services travaux).

En 2024, 949 collaborateurs ont été visés par ces sessions de formation. Les collaborateurs qui suivent la formation doivent répondre à un test de connaissance avec un score minimal de 80% de bonnes réponses pour pouvoir valider la formation.

Les obligations légales en matière de protection des lanceurs d'alertes et les garanties mises en place au sein du groupe Nexity à ce sujet sont décrites dans la procédure d'alerte elle-même décrite ci-dessus.

3 ÉTAT DE DURABILITÉ

Informations en matière de gouvernance

Cas avérés de corruption ou versements avérés de pots-de-vin (G1-4)

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)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'IRO identifié par l'analyse de double matérialité comme matériel pour l'enjeu des activités de lobbying :

IROs ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
Risque	[Implication dans des activités de lobbying non réglementaires] Le lobbying est une action du quotidien qui amène les représentants d'intérêt à mobiliser des arguments, auprès d'un public spécifique. Mal encadrée, la pratique du lobbying peut être dangereuse ; le risque majeur est celui du trafic d'influence, c'est-à-dire de la tentative de corruption d'élus ou de fonctionnaires. L'implication de Nexity dans des activités non réglementaires de lobbying représenterait un risque juridique, financier et réputationnel pour le Groupe.	Activités du Groupe	Nexity	Court -terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

Dans le cadre de son activité de promotion immobilière dans les domaines du résidentiel et du tertiaire, certains collaborateurs du groupe Nexity sont amenés à réaliser, conformément à la définition de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP), des actions à l'endroit de décideurs publics en vue d'exercer une influence sur une décision publique.

La Direction de la conformité est responsable de la supervision de ces activités de lobbying. Elle se charge de recenser pour le Groupe l'ensemble des actions de représentations d'intérêt auprès des décideurs publics. Compte tenu de l'activité du Groupe en matière de promotion immobilière, d'aménagement et de réhabilitation, les collaborateurs du Groupe (principalement les collaborateurs de la filière

développement) sont amenés à être en contact avec des décideurs publics (administratifs et/ou politiques) concernant un certain nombre de décisions publiques (i.e. des autorisations comme celle d'occupation des sols, d'occupation temporaire du domaine public, décisions liées au plan local d'urbanisme, au plan local de l'habitat, contrats de concession, etc.) Le groupe Nexity effectue ses actions de lobbying en interne, notamment avec le support de la personne en charge des affaires publiques, qui a la charge de toutes les relations du Groupe avec les différentes institutions publiques, et également en externe avec la participation de plusieurs filiales ainsi que la société holding Nexity SA à des associations de lobbying.

Nexity n'effectue pas de contributions politiques financières ou en nature.

Dépenses de lobbying internes et externes

Le montant déclaré à la HATVP pour les dépenses de lobbying internes et externes en 2023 se trouvait dans la fourchette entre 100.000 euros et 200.000 euros (environ 136.514 euros).

Les montants payés pour l’adhésion à des associations professionnelles qui sont susceptibles d’effectuer des activités de lobbying en 2023 sont les suivants, sachant que seul un pourcentage de ces sommes ne concerne les activités de lobbying proprement dites :

Noms des organisations d'appartenance	Montant total de la cotisation en euros (A)
EPE (Entreprise pour l'Environnement)	23.000 €
FEI (Fédération des entreprises immobilières)	78.607 €
PLURIENCE (Lamy)	35.352 €
PLURIENCE (Oralia)	16.931 €
TOTAL	153.890 €

Les montants payés pour l’adhésion à des associations professionnelles qui sont susceptibles d’effectuer des activités de lobbying en 2024 sont les suivants :

Noms des organisations d'appartenance	Montant total de la cotisation en euros HT(A)
BBCA	4.200 €
EPE	23.000 €
FEI	26.804 €
FPI Nationale	32.020 €
FPI IDF	6.230 €
FPI Régionale	38.160 €
SNAL UNAM National	16.428 €
SNAL UNAM Services	3.700 €
ANSA	7.400€
TOTAL	157.942 €

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 2024, Nexity a déclaré, pour l’année 2023, 15 actions qui abordaient les sujets suivants :

- Le projet de loi de finances 2024 :
 - Instaurer un bonus pour les maires bâtisseurs sur le principe d’une aide forfaitaire calculée sur une moyenne de logements construits et/ou transformés au cours des 3 à 6 dernières années, et
 - Favoriser une fiscalité incitative pour les propriétaires afin d’encourager la libération du foncier ;
- Prolongation 2027 du Prêt à Taux Zéro (PTZ) : proposer d’élargir le champ d’application du PTZ a minima aux maisons groupées ;
- Des rencontres de prospection en lien avec des procédures de dépôt de permis de construire ;
- PPL⁽¹⁾ZAN : affiner l’objectif en liant les autorisations de construction à des engagements environnementaux et en intégrant les zones de compensation dans les équilibres économiques des opérateurs ;

- Cession de foncier : connaître les attentes de la mairie en matière de programmation en vue de proposer un projet ; et
- Agrément acquéreur-bailleur : présentation à la Métropole de Lyon des écoles candidates pour permettre la commercialisation des bâtiments d’enseignement supérieur.

En décembre 2024, à la demande de la HATVP, il a été procédé à l’inscription du Groupe Edouard Denis en tant que représentant d’intérêt, via sa filiale de développement la société CONSTRUGESTION (société à responsabilité limitée, au capital de 41.000 euros, dont le siège social est situé 35, allée du Chargement – 59650 Villeneuve d’Ascq, immatriculée au registre du commerce et des sociétés LILLE MÉTROPOLÉ sous le n°430 342 667) afin que les actions de représentation d’intérêts qui ont pu être menées par des collaborateurs du Groupe Edouard Denis soient déclarées au nom du Groupe Edouard Denis et non intégrées dans la déclaration consolidée faite par la société NEXITY pour son compte et celui de ses filiales. Ces actions étaient au nombre de 3 pour 2023.

1) Proposition de loi

Depuis 2018, Nexity est inscrit sur le répertoire de la HATVP.

Aucun membre du conseil d'administration, du Comité de Direction générale et du Comité de Direction générale élargi 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 2024, le groupe Nexity était membre des associations professionnelles suivantes :

- Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) ;
- 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 est amené à entrer en relation avec différents interlocuteurs : intermédiaires, fournisseurs, promoteurs, partenaires ou encore institutions et agents publics. Les tiers avec lesquels le Groupe collabore peuvent exposer le groupe Nexity à des risques réputationnels et pécuniaires en cas de comportements contraires aux principes de bonne conduite développés par le Groupe. Il est donc impératif de ne traiter qu'avec des partenaires qui respectent les règles de bonne conduite et les valeurs du groupe Nexity.

Ainsi, les collaborateurs du groupe Nexity doivent respecter des principes d'indépendance et d'impartialité dans le choix des tiers.

Préalablement à toute entrée en relation d'affaires avec un tiers, il convient de s'assurer :

- Du sérieux et de l'intégrité du tiers afin de vérifier qu'il partage les valeurs et les engagements éthiques du groupe Nexity ;
- De l'absence de conflits d'intérêts ;
- De ne pas accepter des cadeaux, invitations ou tout autre avantage de nature à créer une obligation envers le fournisseur ; et
- Que les vérifications préalables puissent être menées en fonction de facteurs de risques identifiés (pays d'activités, volume d'affaires, etc.) afin d'analyser la réputation et l'historique du tiers.

Ceci consiste en pratique à :

- Procéder à des contrôles préalables afin de s'assurer de l'identité, de la réputation, des compétences de la tierce partie et de l'absence de conflit d'intérêts : formulaire à compléter, demandes de pièces justificatives ;
- S'assurer que le contrat contient bien la clause éthique et conformité disponible sur le site intranet et que la Charte éthique fournisseurs du Groupe a bien été communiquée aux fournisseurs ;
- Conserver tous les documents relatifs aux missions des tiers (contrat, preuve des services rendus, factures, paiements) ; et
- La Direction de la conformité du groupe Nexity assiste et conseille en cas d'interrogations sur les risques liés à la relation avec un tiers, effectue des recherches sur les tiers, notamment nos partenaires et copromoteurs et rend des avis.

La Charte éthique fournisseurs et l'évaluation des fournisseurs sont des éléments qui permettent une meilleure sélection des partenaires en accord avec les principes du Groupe. Ceux-ci sont détaillés au paragraphe « 3.4.2.1 Politiques de gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) » du présent chapitre.

Concernant le Plan de vigilance, sa gouvernance repose sur deux piliers : d'une part, la coordination des savoirs, expertises et moyens nécessaires relatifs aux droits humains et les libertés fondamentales, à la santé et la sécurité des personnes ainsi qu'à l'environnement, au maintien du Plan de vigilance, qui est confié au Comité de coordination, créé en 2023 et réunissant les Directions fonctionnelles directement concernées : RSE, ressources humaines Groupe, de la construction, des relations sociales, prévention et sécurité et de la conformité ; et d'autre part, le pilotage du Plan de vigilance qui est assuré par la Direction de la conformité.

Le nombre de salariés du groupe Nexity étant au 31 décembre 2024 inférieur à 5.000 collaborateurs, le Groupe n'est par conséquent plus soumis aux dispositions de la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 dite « Devoir de vigilance ».

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 ⁽¹⁾	Description	Chaîne de valeur	Parties prenantes concernées	Horizon temporel	Effet financier ⁽²⁾
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 la santé financière des fournisseurs, surtout les petites entreprises dépendantes de Nexity.	Amont	Fournisseurs	Court -terme	N/A (impact)
Impact positif	[Accélération de la transition du BTP avec des fournisseurs responsables] La sélection de fournisseurs basée sur leur engagement éthique et environnemental en accord avec la stratégie RSE du Groupe permet d'accélérer la transition environnementale et sociale dans les entreprises du BTP et les fournisseurs de matériaux. Cela donne l'opportunité à certains acteurs de moindre taille de se démarquer et de développer des relations d'affaire avec Nexity, confortant ainsi leur pérennité financière et valorisant également leurs engagements au profit de leur écosystème.	Amont	Fournisseurs	Court -terme	N/A (impact)
Risque	[Défaillance des fournisseurs] Le Groupe coordonne l'intervention d'une multitude de fournisseurs et prestataires sur l'ensemble de ses activités. La défaillance de l'un d'eux (faillite et/ou défaut) sur une opération impliquerait de trouver rapidement une alternative capable de répondre aux besoins dans les mêmes coûts, délais et qualité de prestation, ceci afin de respecter les engagements budgétaires et de calendrier de livraison. Le manque d'anticipation d'une telle situation peut représenter un risque financier et réputationnel pour Nexity.	Amont + Activités du Groupe	Nexity	Court -terme	3/4 - Critique

(1) Impacts, Risques et Opportunités

(2) L'effet financier est évalué uniquement pour les risques et les opportunités 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
- 3/4 - Critique : impacts financiers allant de 5 à 10 millions d'euros
- 4/4 - Stratégique : impacts financiers supérieurs à 10 millions d'euros

3.4.2.1 Politiques de gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

Une politique d'achats responsable et structurée

En 2024, les achats de Nexity ont atteint 1,5 milliard d'euros auprès de 6.900 fournisseurs. Principalement dédiés aux travaux, dont un tiers au gros œuvre, ils impliquent des entreprises de toutes tailles. La fonction achats est structurée par expertise, avec une gestion centralisée des partenaires industriels et un pilotage local des achats travaux par les filiales, assurant proximité et adaptation aux marchés.

Nexity s'est doté d'une politique d'achat responsable déployée sur toutes les filiales pour toutes les opérations qui impliquent l'intervention d'un tiers.

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.

Des actions qui alimentent la politique

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, 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.

La Charte éthique fournisseurs, annexée à tous les contrats cadres de référencement et revue en 2020 et 2022, 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 élaborée 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 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.

Evaluation des fournisseurs

Conformément aux lois 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 « Sapin II », n° 2017-399 du 27 mars 2017 relative au Devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre dite « Devoir de vigilance » et à l'obligation légale qui lui est faite par les articles L.8222-1, D.8222-5, D.8222-7 (pour les fournisseurs étrangers) et D.8254-2 et D.8254-3 du Code du Travail de lutter contre le travail dissimulé, 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.

Chaque année, la Direction des achats procède à une revue de performance détaillée des partenaires industriels référencés. Cette évaluation repose sur plusieurs critères clés :

- Qualité des prestations et conformité aux exigences techniques ;
- Maîtrise des coûts et compétitivité des offres ;
- Respect des délais et fiabilité des livraisons ;
- Capacité d'innovation et d'adaptation aux évolutions du marché ; et
- Engagement en matière de développement durable et impact RSE.

Les fournisseurs s'engagent à répondre, dès la prise de contact avec le groupe Nexity puis tout au long de la relation avec le Groupe, et dans les conditions qui leur sont indiquées, aux demandes d'évaluation afin de permettre au Groupe d'être en conformité avec les lois et réglementations.

Dans ce cadre, et sous certaines conditions, le Groupe peut décider de s'engager à accompagner ses fournisseurs dans la mise en œuvre de plans d'actions visant à les aider à améliorer leur niveau de performance environnementale, sociale et éthique.

En cas de manquement confirmé aux principes de la charte par ses fournisseurs, le groupe Nexity pourra procéder à la suspension et/ou à la résiliation du contrat dans les conditions fixées par le contrat.

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.

En 2024, 75 % des partenaires industriels ont été évalués, permettant d'identifier des axes d'amélioration et de mettre en place des plans de progrès adaptés à chaque fournisseur. 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.

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.

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 ;
- 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.

Cibles en lien avec une politique d'achats responsable

L'objectif fixé pour 2025 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

La Direction des achats travaille à renforcer son panel de fournisseurs par région afin de sécuriser la visibilité d'affaires et leur capacité de réponse sur les différentes typologies de produits. En effet, elle produit régulièrement des analyses de marché et suit des indicateurs de pilotage et de veille tels que le taux de dépendance 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. Elle anime également les filiales sur les pratiques en matière de politiques d'achat et de règles d'appel d'offre. Nexity poursuit également 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. 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. Des formations sur ce thème ont également été déployées en 2023 et se sont poursuivies en 2024.

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 dites 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.

Ces mesures permettent de renforcer la gestion des relations fournisseurs et de minimiser les risques de paiements tardifs.

Nexity est également engagé dans un processus de développement de la facturation électronique d'ici 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 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 2024

À l'Assemblée Générale de la société Nexity,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de Nexity. 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 2024 et incluses dans la section 3 « *Etat de durabilité* » du rapport sur la gestion du Groupe (ci-après l'« état de durabilité »).

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 ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations significatives, l'absence de pratiques et de cadre établis notamment pour l'analyse de double matérialité ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif. Elles 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 des affaires du Groupe, 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 normes d'information en matière de durabilité adoptées en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 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, et le respect de 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 de 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 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.

En outre, cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Nexity, 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.

Elle 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.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

Conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Nexity pour déterminer les informations publiées, et respect de 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 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 de gestion du Groupe, et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

En outre, nous avons contrôlé le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique.

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 avec les ESRS.

Concernant la consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L.2312-17 du code du travail, nous vous informons que cette obligation a été respectée.

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 pour déterminer les informations publiées.

Concernant l'identification des parties prenantes

Les informations relatives à l'identification des parties prenantes sont mentionnées au sein du paragraphe 3.1.3.2. « Intérêts et points de vue des parties prenantes (SBM-2) » de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport de gestion du Groupe.

Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par l'entité concernant ses activités et relations d'affaires, le contexte dans lequel celles-ci se déroulent et la description de la chaîne de valeur, pour identifier les principales parties prenantes affectées, en lien avec la norme ESRS 1. Nous avons évalué la démarche mise en œuvre par l'entité, et pris connaissance de la documentation afférente, concernant l'identification des parties prenantes qui peuvent affecter les entités comprises dans le périmètre des informations consolidées en matière de durabilité ou peuvent être affectées par elles, ainsi que les principaux utilisateurs de ces informations.

Concernant l'identification des impacts, risques et opportunités

Les informations relatives à l'identification des impacts, risques et opportunités sont mentionnées dans le paragraphe 3.1.4.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1) » de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport de gestion du Groupe.

Nous avons pris connaissance du processus mis en œuvre par Nexity pour identifier les impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels, en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1 et ceux qui sont spécifiques à l'entité.

En particulier, nous avons :

- examiné la démarche mise en place par l'entité pour recueillir l'information nécessaire sur ses impacts et ses dépendances, qui peuvent être source de risques ou d'opportunités ;
- apprécié l'exhaustivité des activités comprises dans le périmètre retenu pour l'identification des IRO ;
- pris connaissance de la cartographie réalisée par Nexity des IRO identifiés, incluant la description de leur répartition dans la chaîne de valeur (amont, opérations propres, aval), ainsi que leur horizon temporel (court, moyen ou long terme) et apprécié la cohérence de cette cartographie avec d'autres analyses de risques menées par Nexity et avec notre connaissance du Groupe.

Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière

Les informations relatives à l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière sont mentionnées au paragraphe 3.1.4.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1) » de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport de gestion du Groupe.

Nous avons pris connaissance, par entretien avec la Direction RSE et analyse de la documentation disponible, du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière mis en œuvre par Nexity.

Nous avons notamment apprécié la façon dont l'entité a établi et appliqué les critères de matérialité de l'information définis par la norme ESRS 1, y compris relatifs à la fixation de seuils, pour déterminer les informations matérielles publiées au titre des indicateurs relatifs aux IRO matériels identifiés conformément aux normes ESRS thématiques concernées et au titre des informations spécifiques à l'entité.

Nous avons pris connaissance du processus décisionnel mis en place par Nexity, et apprécié la présentation qui en est faite dans la section 3.1.4.1 « Description des procédures d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels (IRO-1) ».

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans l'état de durabilité avec les exigences 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 de 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 de gestion du Groupe, avec les exigences de l'article L.233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les informations figurant au paragraphe 3.1.1.1 « Note explicative de la Directive européenne CSRD » et au paragraphe 3.1.1.2 « Base générale d'établissement de la déclaration relative à la durabilité (BP-1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du Groupe qui précisent les spécificités contextuelles liées à la première année d'application des exigences de la Directive CSRD, les principales sources d'incertitudes et d'estimations, les limitations de périmètre dans le calcul de certains indicateurs et les choix méthodologiques effectués par la Direction.

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.

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.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction ou les personnes concernées, en particulier la Direction RSE, pour prendre connaissance des politiques et orientations de l'entité afin de couvrir l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ;
- prendre connaissance des processus et de la documentation interne mis en place par l'entité visant à la conformité des informations publiées.

Plus particulièrement, en ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions 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 l'entité pour établir le bilan d'émissions de gaz à effet de serre ;
- concernant les émissions relatives au scope 3, apprécier les périmètres retenus des différentes catégories et le processus de collecte des informations ;
- apprécier l'information donnée sur le traitement des sociétés en contrôle conjoint (co-promotions) au sein du périmètre de contrôle opérationnel, lors de la présentation des émissions de GES du Groupe ;
- pour les estimations que nous avons jugées structurantes, prendre connaissance de la méthodologie retenue ;
- pour une sélection de données sous-jacentes servant à l'élaboration du bilan des émissions de GES, telles que la consommation d'énergie, rapprocher les données utilisées avec les pièces justificatives ou les données issues bases externes s'agissant des facteurs d'émission ;
- mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.

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 « Effectifs de Nexity (ESRS S1) » dans la section 3 « Etat de durabilité » du rapport sur la gestion du Groupe.

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.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la direction ou les personnes concernées, en particulier, la Direction des ressources humaines Groupe, pour prendre connaissance des politiques et orientations de l'entité ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans la section 3 du rapport de 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, notamment en ce qui concerne les sorties de périmètre intervenues sur l'exercice ;
- prendre connaissance de la méthodologie retenue pour les estimations que nous avons jugées structurantes et les sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations et apprécier si les méthodes ont été appliquées de manière cohérente ;
- pour une sélection d'indicateurs, rapprocher les données utilisées avec les pièces justificatives afférentes.

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

Concernant le caractère éligible et aligné des activités

Une information sur les activités éligibles figure en partie 3.2.4.2 « Reporting 2024 au titre de la Taxonomie européenne des activités durables » de la section 3 « Etat de durabilité » du rapport de 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 et alignées ;
- apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de la Société sur le caractère éligible et aligné 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 ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans la section 3 du rapport de gestion du Groupe, ainsi que la cohérence des indicateurs alternatifs de performance publiés au sein de ce même chapitre.

Les Commissaires aux comptes

KPMG SA
Paris La Défense, le 2 avril 2025
Stéphanie Millet
Associée

Forvis Mazars SA
Paris La Défense, le 2 avril 2025
Claire Gueydan-O'Quin
Associée

