



Quand l'ISR devient la norme,  
comment aller au-delà ?



Vincent Aurez, Groupe Novaxia

Séminaire – 28/06/2022

---

# De l'ISR à l'article 9

---



# Novaxia Investissement : un acteur innovant du recyclage urbain

**Entreprise  
à mission**

1<sup>ère</sup> société de  
gestion immobilière  
à titre statutaire

**860 M€** <sup>(1)</sup>

D'encours sous gestion

**281 M€**

Collecte 2022 Janvier – 17  
juin 2022

**ISR**

100% des fonds  
en commercialisation

**Art. 9**

100% des fonds  
en commercialisation



Une expertise  
récompensée<sup>(3)</sup>



The PRI AWARDS  
2021



Novaxia Investissement est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 1<sup>er</sup> juillet 2014, sous le numéro GP-14000022.  
Filiale du groupe Novaxia, Novaxia Investissement favorise l'épargne immobilière pour le recyclage urbain.

1. Chiffre au 31.03.2022. / 2. Collecte 2021, Novaxia Investissement / 3. Ces récompenses ne préjugent pas de la réussite future des projets et donc, de la performance pour l'investisseur. Le commissionnement des conseillers ne fait pas partie des critères de choix et n'impacte pas les résultats.

# Novaxia Investissement est devenue première société de gestion immobilière « entreprise à mission »

**Notre mission :** Développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre

5

engagements  
clés

- 1 Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain
- 2 Concevoir et distribuer exclusivement des fonds responsables
- 3 Aller au-delà du zéro artificialisation des sols pour renaturer la ville
- 4 Développer le prêt de bâtiments vacants auprès d'acteurs à impact
- 5 Répondre à la pénurie de logements en zone tendue

# Un alignement des planètes favorable au recyclage urbain



**Pénurie de logements  
qui s'accélère et  
accentue la fracture  
sociale**



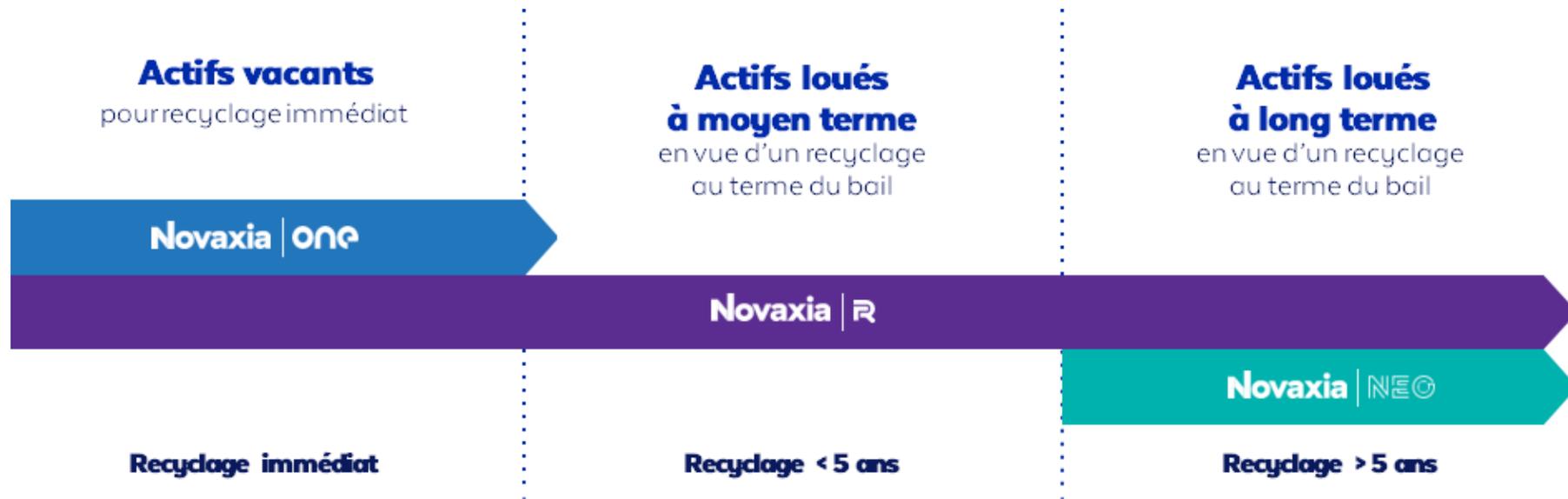
**Hausse de stock  
d'immobilier vacant et  
obsolète**



**Prise de conscience  
environnementale  
et sociale**



# Une même stratégie d'investissement adaptée à 3 fonds : le recyclage urbain



# 3 stratégies ISR avec des objectifs distincts dont le point commun est le recyclage urbain

**Novaxia | N E O** 

LUTTER CONTRE L'OBSOLESCENCE DES ACTIFS...  
AMÉLIORER EN CONTINUE



ACQUISITION    RÉSILIENCE    VALORISATION

**N** TERTIAIRE HOTELS,  
TRANSFORMATION LOGEMENTS

RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DU PORTEFEUILLE  
DÉVELOPPER DES PROJETS VERTUEUX  
VISER PLUS DE VALEUR FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE

**Novaxia | one** 

TRANSFORMER LE VACANT...  
RENOUER AVEC L'UTILE

REGÉNÉRER L'EMBLÉMATIQUE



**O** OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS

CONSTRUIRE DES LIEUX SOBRES ÉNERGÉTIQUEMENT  
DÉVELOPPER L'URBANISME TRANSITOIRE  
RECYCLER LA VILLE SUR ELLE-MÊME

**Novaxia | R**  

CRÉER DU LOGEMENT...  
PROTÉGER NOS SOLS



**R** OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS

LUTTER CONTRE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS  
DÉVELOPPER L'URBANISME TRANSITOIRE  
FAIRE DE L'INSERTION PROFESSIONNELLE

# Contribution substantielle : Atténuation du changement climatique

Un projet de recyclage urbain émet **-20% de CO2 par rapport à une opération d'étalement urbain** sur l'ensemble de son cycle de vie (démolition existant, construction, exploitation sur 50 ans), directement et indirectement (scope 1, 2 et 3). Source : ARP Astrance



Sources : Novaxia Investissement, 12/2020

# DNSH : l'exemple de la protection de la biodiversité

Le CBS (coefficient de biotope):

- un outil utile en phase de PC pour évaluer un projet au prisme des attentes biodiversité
- Développement d'un CBS Novaxia pour estimer les impacts entre recyclage urbain et biodiversité

- Les principales incidences négatives (PAI)

Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)					
Nom du projet		Rue / Ville			
Surface totale de la parcelle (m <sup>2</sup> )		1 971 m <sup>2</sup>			
Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS) de la situation projetée		Considération de l'actif initial (existant)		Calcul du CBS de la situation projetée	
Type de surface	Facteur de pondération	m <sup>2</sup>	Surface utile sur le plan écologique (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	Surface utile sur le plan écologique (m <sup>2</sup> )
Surface imperméable	0	1 971 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 090 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface partiellement imperméable	0,3	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface semi-ouverte	0,5	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	284 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>
Surface avec végétation sur couche de substrat fine	0,5	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface avec végétation sur couche de substrat épaisse	0,7	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>
Surface avec végétation variée en pleine terre	1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	417 m <sup>2</sup>	417 m <sup>2</sup>
Surface toiture végétalisée	0,7	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface terrasse végétalisée	0,7	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Surface de façade verte (h ≥ 1,80 m)	0,5	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Surface éco-aménageable</b>			0 m <sup>2</sup>		675 m <sup>2</sup>
<b>CBS</b>			<b>0,00</b>		<b>0,34</b>
<b>Amélioration du CBS par le projet</b>					<b>0,34</b>

Thématiques	Incidences négatives	Explications
Climat	Energies fossiles	Investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou fabrication de combustibles fossiles
	Efficacité énergétique des bâtiments	Investissements dans des biens immobiliers non efficient énergétiquement
	Augmentation des transports des usagers	Le développement de projets immobiliers neufs implique une augmentation du trafic dans le secteur par l'arrivée de nouveaux usagers ayant un impact sur la qualité de l'air et sur les émissions carbonées.
Ressources	Démolition, destruction de ressources et gaspillage de matières premières	Destruction de matériaux de construction / matières premières qui peuvent encore servir.
	Démolition, création de déchets	Création de déchets lors du chantier de déconstruction nécessitant un effort de logistique et de traitement
	Utilisation de ressources ayant un impact sur l'environnement (ciment, métaux, sable, plastique)	Matériaux de construction bruts (à l'exclusion des matériaux récupérés, recyclés et biosourcés) utilisés dans les nouvelles constructions et rénovations.
Biodiversité	Artificialisation des terres	Imperméabilisation et suppression de surface naturelle de pleine terre par la construction de bâtiments.
	Destruction d'habitats	Destruction d'habitats pour la biodiversité (faune/flore), destruction de spécimens végétaux d'importance. Dégradation de la biodiversité, impact sur les potentiels espèces protégées.

Aller au-delà de l'ISR : développer  
des actions et mesures spécifiques  
à l'activité



# Novaxia R, le premier fonds immobilier responsable et solidaire en assurance-vie



## RESPONSABLE POUR L'ENVIRONNEMENT

**Biodiversité** : Dépolluer et renaturer les sols des métropoles

**Economie circulaire** : Favoriser le réemploi par la dépose des matériaux pendant le curage et déconstruction

**CO<sub>2</sub>** : Développer des projets immobiliers à haute performance énergétique (NF Habitat HQE)

**CO<sub>2</sub>** : Favoriser la réhabilitation pour préserver les ressources nécessaire à la construction



## SOLIDAIRE POUR LES FEMMES ET LES HOMMES

**Résidentiel** : Répondre à la pénurie de logement par la création de nouvelles habitations et de logements sociaux

**Solidarité** : Développer l'urbanisme transitoire par l'accueil gratuite d'acteurs de l'ESS

**Solidarité** : Favoriser la cohésion sociale en promouvant l'insertion professionnelle sur nos chantiers

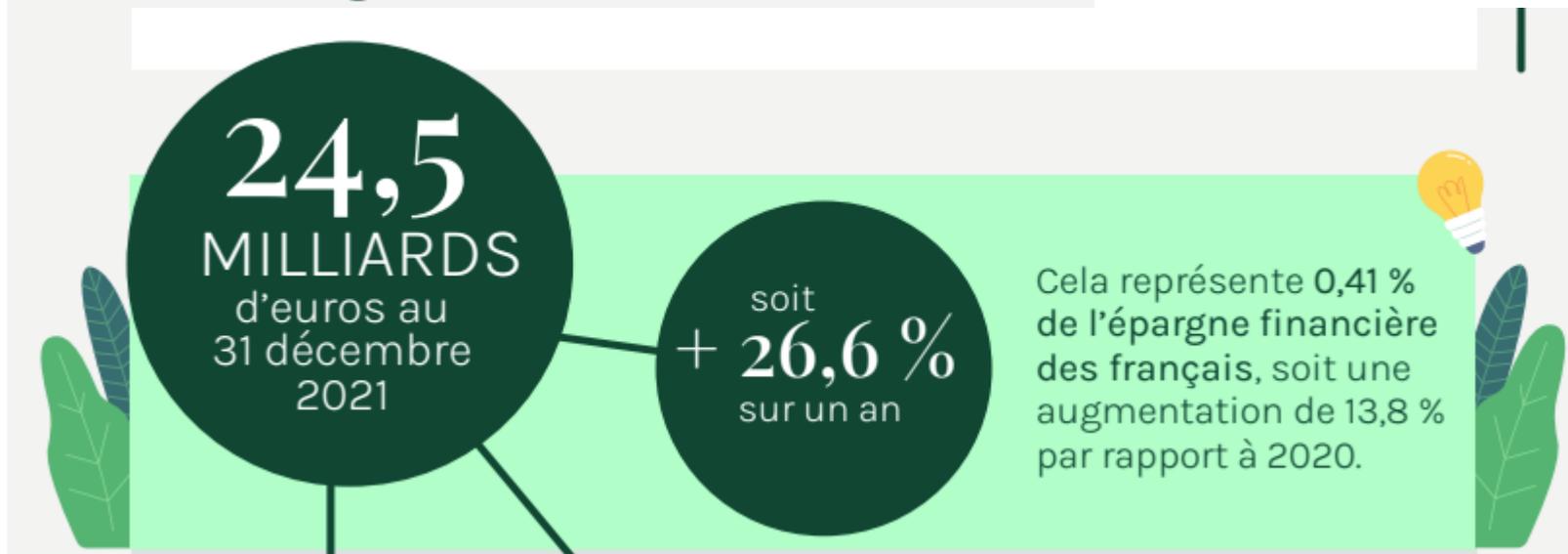
**Solidarité** : Investir entre 5 et 10% de l'encours dans des entreprises ESUS

## Le label Finansol : un renforcement de la composante solidaire d'un produit ISR

Deux mécanismes de solidarité existent : le produit de partage (tout ou une partie significative des intérêts est versé à des associations) ou le produit d'investissement solidaire (tout ou partie de l'investissement est investi dans une entreprise solidaire).



## LA FINANCE SOLIDAIRE EN 2021



# L'Urbanisme Transitoire dans le cycle d'un projet immobilier géré par Novaxia Investissement

Acquisition  
d'un actif  
immobilier par  
**Novaxia**  
investissement

**Urbanisme Transitoire**  
Une solution audacieuse pour faire revivre  
des espaces disponibles au bénéfice de tous

 Mise à disposition de lieu  Mise en réseau



- ✓ Développer des projets à impact
- ✓ Réduire le risque de squat
- ✓ Créer du lien avec les acteurs du territoire



# Nos projets d'occupation temporaire ont un périmètre d'action sur 4 thématiques pour lutter contre la précarité



LOGEMENT

Héberger

**Aurore**  
ASSOCIATION



**Caracol**  
colocation mixte et solidaire



HUMANITAIRE

Répondre aux besoins de premières nécessités



INSERTION

Donner une seconde chance

*Les Hôtels Solidaires*

ACCUEIL,  
COOPÉRATION,  
INSERTION POUR  
LES NOUVEAUX  
ARRIVANTS  
**ACINA**

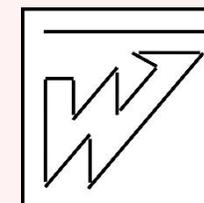


CULTURE

Favoriser l'accès à la culture



*Com'ho*



Mise à disposition avec gratuité de loyer

Le Gallo à l'association **les Hôtels Solidaires**

**Descriptif :**

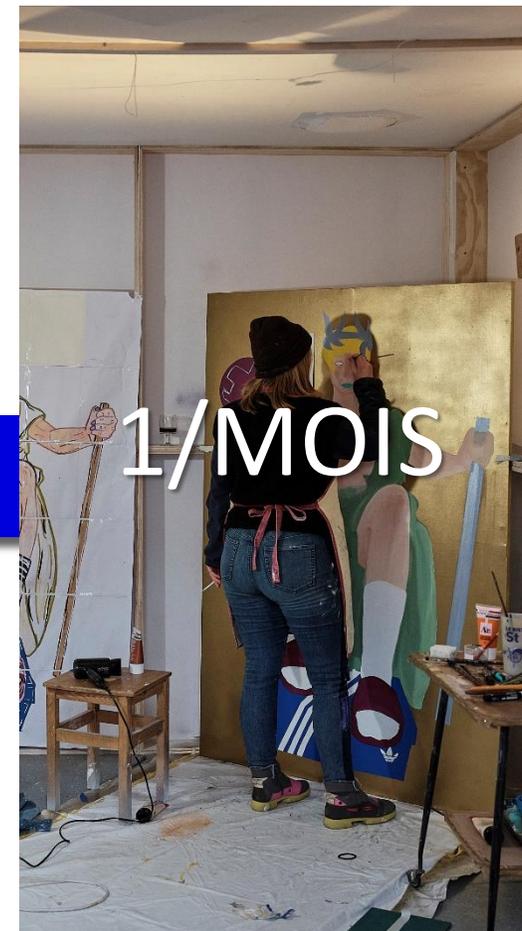
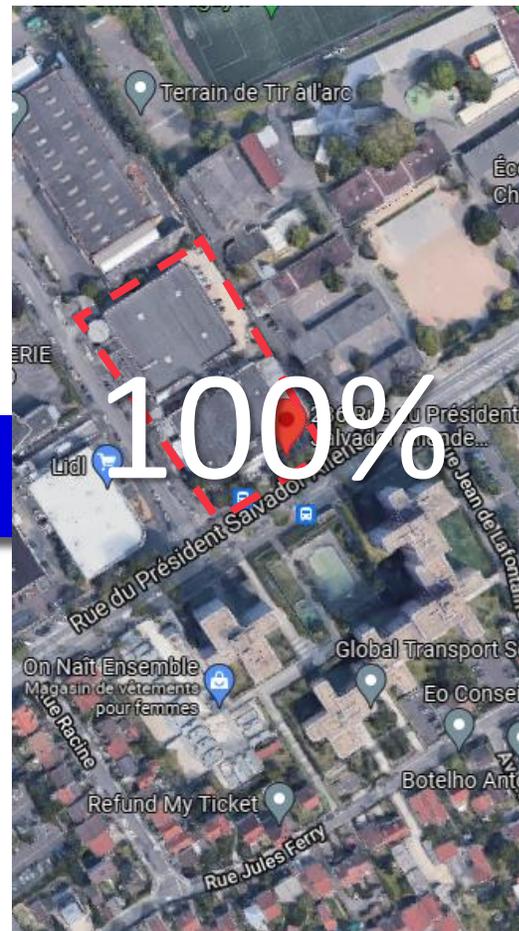
Cette association récupérait initialement le surplus de viennoiseries auprès des hôtels pour les distribuer aux personnes en précarité. Grâce à la mise à disposition de locaux, l'association a développé des ateliers de couture utilisant les draps des hôtels, visant à l'insertion de personnes immigrées. Cette occupation temporaire a permis à l'association de financer le **recrutement d'1 salarié en insertion.**

 **Boulogne-Billancourt,**  
**49 quai Alphonse le Gallo**



- Typologie : Immeuble de bureaux
- Superficie : 6 000 m<sup>2</sup>
- Durée : 9 mois, 2021

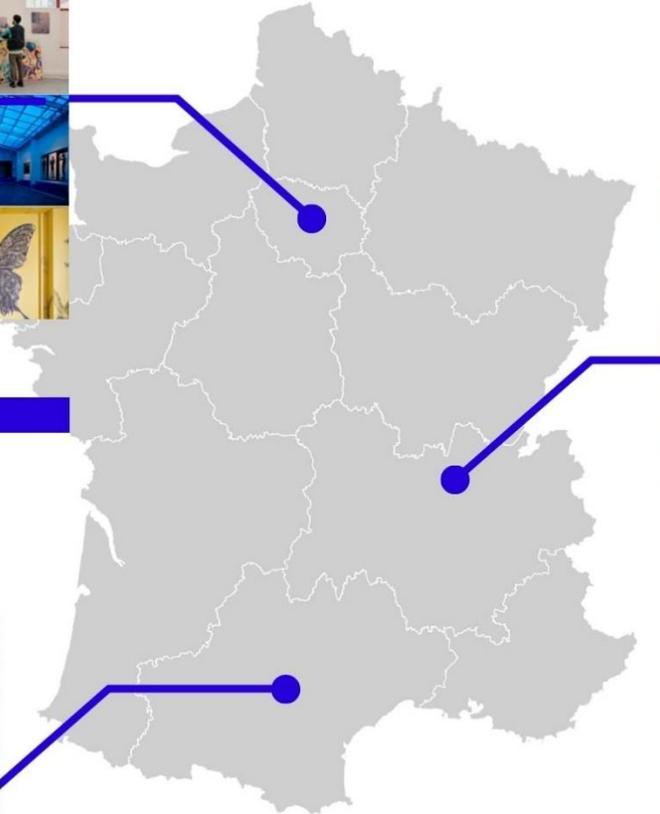
# Faire de l'Urbanisme Transitoire la norme



# Une cartographie de l'impact social des fonds gérés par Novaxia Investissement



**13 OCCUPATIONS  
TEMPORAIRES EN IDF**



**VILLEURBANNE**



**TOULOUSE**

# Des chiffres d'impact social consolidés



**162 000**  
personnes ayant bénéficié  
de nos occupations temporaires

dont **+** de **100 000**  
personnes vulnérables\*



**54** emplois soutenus ou créés par la  
mise à disposition gratuite de  
foncier vacant

dont **1** emploi en insertion  
créé



**90** personnes logées

dont **33** personnes vulnérables\*



**43 000**  
personnes ayant accédé à la  
culture

dont **+** de **3 300** enfants

\*selon les critères répertoriés par le [CREDOC](#) (Centre de  
Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie)

# Agrément ESUS : un agrément d'Etat pour les entreprises solidaires d'utilité sociale

Les entreprises sociales disposant de la qualité d'entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), au sens de l'article 1 er de la loi du 31 juillet 2014 sur l'ESS peuvent prétendre à l'agrément « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » (ESUS).

Cet agrément, qui a été réformé par l'article 11 de cette même loi, est désormais accordé dès lors que ces entreprises respectent **le critère d'une recherche d'impact social significatif** : soit en direction de publics vulnérables, soit en faveur du maintien ou de la recréation de solidarités territoriales.



# Les acteurs à impact se positionnent sur des baux précaires afin de développer et inventer de nouveaux modèles de projets à impact social fort

Bail d'occupation temporaire



- Gratuité de loyer
- Permet à des acteurs innovants à impact social d'expérimenter de nouveaux modèles économiques dans le domaine de l'insertion, de l'humanitaire et de la culture

Un chaînon manquant pour pérenniser les expérimentations

Bail classique 3/6/9

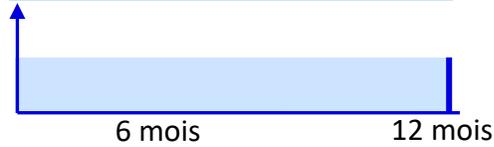


- Bail au prix du marché
- Bail avec prérequis de garantie financière

# Stratégie d'impact : accompagner les acteurs solidaires à se déployer en cœur de ville en innovant pour répondre au chaînon manquant entre le bail précaire et le bail pérenne

PÉRENNISATION DES INNOVATIONS À IMPACT SOCIAL

## Bail d'occupation précaire



- Gratuité de loyer
- Permet à des acteurs innovants à impact social d'expérimenter de nouveaux modèles économiques dans le domaine de l'insertion, de l'humanitaire et de la culture

## UN BESOIN REMONTÉ PAR LES ACTEURS : UN BAIL DE 3 ANS

### Bail solidaire 3 ans



- Bail avec gratuité ou 50% de décote par rapport au prix du marché
- Bail permettant à des acteurs de pérenniser leur modèle innovant et démontrer leur capacité à s'engager sur des baux plus long terme

### Bail classique pérenne 3/6/9



- Bail au prix du marché
- Bail avec prérequis de garantie financière

**Greffe du Tribunal de Commerce de Paris**

1 quai de la Corse  
75198 Paris CEDEX 04

N° de gestion 2014B10659

***Extrait Kbis***

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
à jour au 28 janvier 2021

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	802 346 551 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	19/05/2014
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>Novaxia Investissement</b>
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- *Mention n° 35 du 29/01/2021* Société à mission en application de l'article L.210-10 du Code de Commerce.

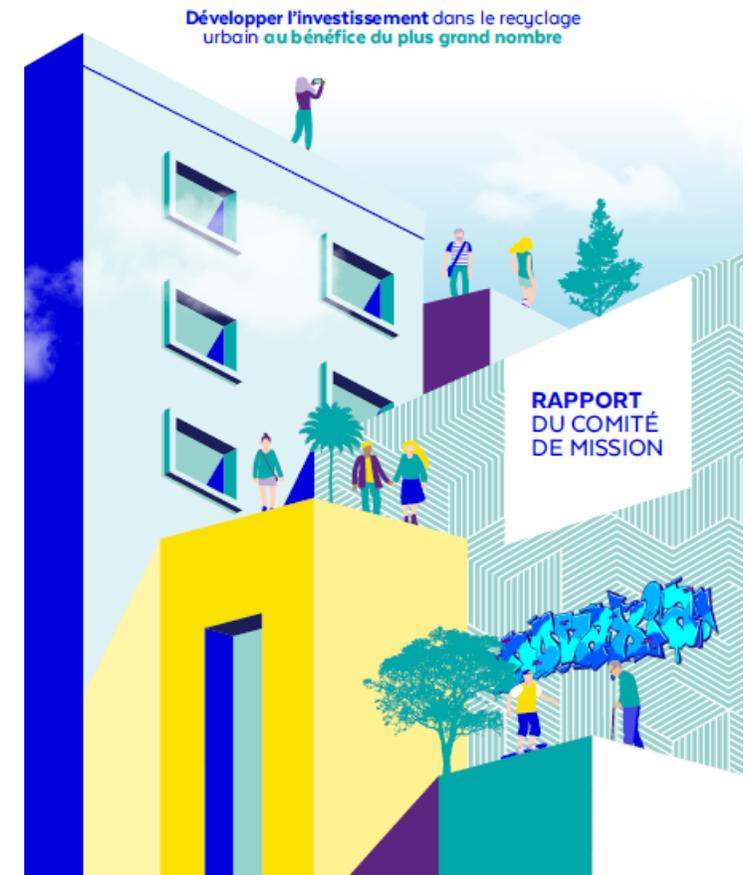
Le Greffier



**FIN DE L'EXTRAIT**

# Gouvernance : l'entreprise à mission

La mission du comité de mission est définie par la loi. Conformément à l'article L.210-10 et suivants du Code de commerce, le comité de mission a pour objectif de préciser « un ou plusieurs objectifs sociaux et environnementaux que la société se donne pour mission de poursuivre dans le cadre de son activité ». Il est « distinct des organes sociaux, [...] il est chargé exclusivement de ce suivi. »



# Interaction entre dette et produit durable : le signal faible des prêts à impact ?



Accueil / Immobilier / Novaxia Investissement dote l'un de ses fonds d'un prêt à impact



## Novaxia Investissement dote l'un de ses fonds d'un prêt à impact

🕒 21/10/2021

Un taux préférentiel permet de réaliser un meilleur effet de levier et d'optimiser le rendement.



Novaxia Investissement vient d'annoncer ce jour la mise en place d'un prêt à impact sur le fonds Novaxia One. Accordé par la Socfim (groupe BPCE), d'un montant de 50 millions

# Activité durable et solidaire, transparence de l'information : une opportunité ?

## Collecte nette annuelle par SGP

# 3 091

millions d'euros

Montant des souscriptions nettes des sociétés civiles supports d'UC commercialisées par des SGP en cumul annuel

Par SGP	1er trimestre (millions €)	2e trimestre (millions €)	3e trimestre (millions €)	4e trimestre (millions €)
TURGOT ASSET MANAGEMENT	72,7	151,3	154,3	195,2
AVIVA INVESTORS FRANCE	380,6	168,4	-	-
FEDERAL FINANCE GESTION	91,5	136,5	85,9	85,9
LA FRANÇAISE REM	88,2*	172,5*	90,0*	46,0
PRIMONIAL REIM	72,3	73,0	93,8	77,9
AMUNDI IMMOBILIER	89,7*	78,5*	59,1*	69,5
NOVAXIA INVESTISSEMENT	10,0	67,7	14,1	95,1
THEOREIM	9,8	21,5	33,1	66,7
SOFIDY	16,5	14,4	20,3	32,6
IMMOVALOR GESTION	11,8	-14,8	31,6	24,7
ATREAM	12,4	18,5	12,9	6,7
PERIAL ASSET MANAGEMENT	-	-	46,1*	2,2
ADVENIS REIM	-	0,7	1,4	2,7
<b>Total général</b>	<b>855,5</b>	<b>888,1</b>	<b>642,5</b>	<b>705,1</b>

---

# Pistes de réflexion

---



# A partir de notre expérience, 3 pistes de réflexion : harmonisation, déclinaison, et reporting intégré

---

- On observe une **interaction de plus en plus forte entre les labels et agréments** qui couvrent les domaines E, S et G. Le label ISR, label Finansol, l'agrément ESUS, la taxonomie environnementale et la future taxonomie sociale forment-ils les bases d'un cadre pour l'harmonisation de l'investissement à impact en France ?
- La **déclinaison des critères d'impact et bases de données par thématique** devient « naturelle » au fur et à mesure que les réglementations et labels accentuent leurs exigences. **L'établissement de davantage de bases de données publiques** permettrait-il de faciliter les pratiques de place ?
- A l'instar du « rapport intégré » volontairement établi par des entreprises soumises à l'article 173, les **reportings extra-financier et financier des produits se catégorisant article 9** vont-ils être **amenés à évoluer** ?



3 rue des Italiens  
75009 Paris  
**01 85 08 23 00**  
**[contact@novaxia-invest.fr](mailto:contact@novaxia-invest.fr)**  
**[www.novaxia-invest.fr](http://www.novaxia-invest.fr)**

Novaxia Investissement - Société par Actions Simplifiée - Société à mission  
RCS Paris 802 346 551 - Société de gestion de portefeuille, agréée  
par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP 14000022  
en date du 08/07/2014