

Novaxia Développement recycle des bureaux obsolètes en hébergements hôteliers « build-to-rent » à Rueil-Malmaison

Paris, le 26 septembre 2024 — **Novaxia Développement**, spécialiste du recyclage urbain, lance une opération de recyclage urbain emblématique à Rueil-Malmaison. L'opération « Build-to-Rent » de grande ampleur recycle 10 000 m² de bureaux obsolètes, vacants depuis 2019, en une résidence comptant plus de 450 unités d'hébergement pour une surface de 19 000 m². Conçu avec NATIF Asset Management, investisseur et futur exploitant, ce projet démontre l'agilité de Novaxia Développement à assurer le montage et le développement de projets immobiliers complexes, à forte valeur ajoutée pour le territoire. Financée par le fonds Novaxia R géré par Novaxia Investissement, le projet est parfaitement représentatif du modèle prôné par le fonds, qui fait du recyclage urbain son levier de performance. L'opération sera livrée au deuxième semestre 2026.

« Ce projet est emblématique du modèle de Novaxia R : il recycle des bureaux obsolètes sans artificialiser les sols, tout en répondant à un besoin d'hébergement local, une occupation temporaire a été mise en place et le bien a déjà été vendu en bloc, ce qui témoigne de l'intérêt du marché pour ce type d'hébergement. Novaxia R va poursuivre le développement de ses projets au bénéfice de ses investisseurs, avec actuellement 35 projets en cours. » commente **Mathilde Krieger, Présidente du directoire de Novaxia Investissement**

Un ensemble immobilier d'hébergements hôteliers de haute qualité au cœur de Rueil-Malmaison



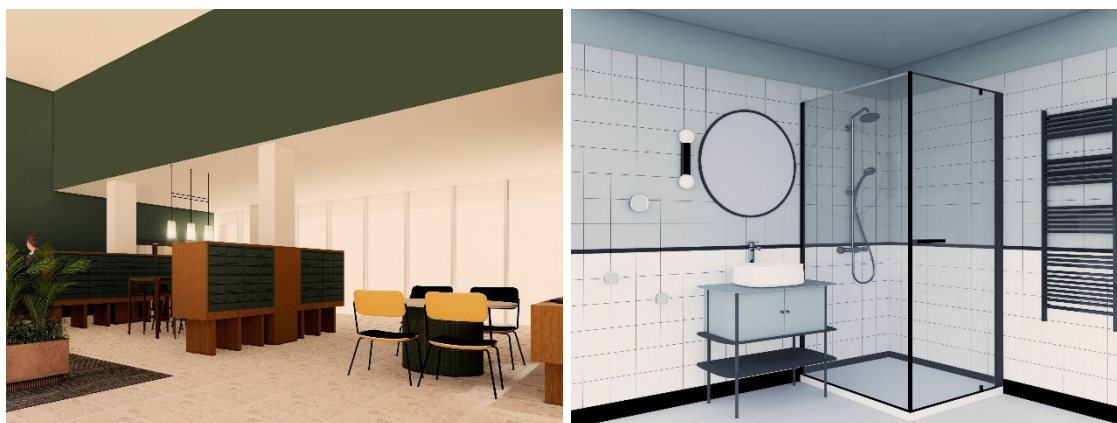
Perspectives du projet à Rueil-Malmaison © Agence Bechu associé

Situé dans le quartier « Rueil 2000 » au cœur de la ville de Rueil-Malmaison, ce nouveau projet vise à recycler un immeuble de bureaux datant des années 1990 en une résidence d'hébergements hôteliers de courtes et longues durées. Grâce à cette opération, Novaxia Développement vient répondre à une double problématique : la vacance croissante de bureaux en Ile-de-France et la pénurie d'hébergements sur ce territoire.

« Notre projet de Rueil Malmaison est l'un des premiers projets de résidence avec services d'envergure initié par Natif Asset Management en France. Nous avons l'ambition de devenir à moyen terme l'un des acteurs majeurs du marché résidentiel locatif en France, ce partenariat avec Novaxia Développement et l'agence Béchu + Associés illustre parfaitement notre volonté de travailler avec des acteurs de premier plan pour développer des opérations qui correspondent aux standards de qualité que nous souhaitons proposer à nos clients. » explique **Tom Jelley, Président de Natif Asset Management**.

D'une superficie de 10 000 m², ce bureau obsolète est resté vacant depuis le départ de Sogefinances en 2019. Sa transformation donnera naissance à un actif résidentiel hôtelier haut-de-gamme de 19 000m² de surface de plancher. Comprenant 9 étages et 3 niveaux de sous-sols, l'immeuble proposera 452 unités d'hébergement (de types T1, T1 bis et T2), 196 places de parking, ainsi que de nombreux espaces communs au service des futurs résidents : patio, terrasses, salon des résidents, espace de coworking, salle de sport, salle de cinéma, salle de jeu et un nouveau restaurant qui sera également ouvert aux habitants du quartier. Pensé comme un véritable lieu de vie, le projet permettra de revitaliser ce centre urbain jusqu'alors très tertiaire, en proposant un nouveau type d'activité et de nouveaux usages dans le quartier. Conçu par l'agence d'architecture Bechu + Associés, le projet vise ainsi à créer une offre d'habitation innovante et favorable au lien social, tout en remettant l'humain au cœur d'un environnement végétal. La décoration intérieure des appartements et des espaces partagés sera réalisée par Maison Sarah Lavoine, dont le style est reconnu à travers le jeu des associations de couleurs, un métissage des pièces, des matériaux sublimés par le savoir-faire traditionnel de ses artisans et des formes contemporaines.

« En tant qu'investisseur et propriétaire long terme, NATIF AM développe une offre d'hébergements indépendants et confortables, ainsi que des espaces communs à partager, facteur de bien-être et de rencontre. Pour le projet de Rueil-Malmaison, la décoration intérieure des appartements et des espaces partagés sera réalisée par Maison Sarah Lavoine, dont le style est reconnu à travers le jeu des associations de couleurs, un métissage des pièces, des matériaux sublimés par le savoir-faire traditionnel de ses artisans et des formes contemporaines. Au service des résidents, le gestionnaire de l'immeuble garantira un haut niveau de service et de qualité, gage de sérénité au quotidien pour les habitants et de pérennité de l'immeuble sur le long terme. » explique **Olivier Soulier, co-fondateur de Natif Asset Management.**



Décoration intérieure, réalisée par Maison Sarah Lavoine

Une nouvelle opération de recyclage urbain emblématique pour Novaxia Développement

Novaxia Développement a mis en œuvre toute son expertise pour mener à bien ce projet complexe de recyclage urbain. L'actif disposant déjà d'un permis de construire à vocation tertiaire lors de son acquisition, Novaxia Développement a déposé un nouveau permis de construire lui permettant de changer l'usage de l'immeuble pour une opération de « Build-to-Rent ».

Le bâtiment livré respectera la réglementation RE2020 pour les « logements collectifs », bien plus exigeante que la réglementation RT 2012 à laquelle il est légalement soumis. Labellisé BREEAM Very Good et NF Habitat HQE 7 étoiles, le projet vise également l'obtention du label BIODIVERCITY. Par ailleurs, les 3 niveaux de sous-sols existants seront conservés, limitant ainsi les émissions de GES (Gaz à Effet de Serre). Lors de la déconstruction, 85 % des déchets au minimum seront revalorisés et un minimum de 4 % réemployés.

Conformément aux engagements du groupe en matière d'immobilier solidaire, le bâtiment a fait l'objet d'une occupation temporaire de près d'un an pour l'entraînement d'unités des forces de l'ordre en conditions réelles.

« Ce projet de grande envergure à Rueil-Malmaison illustre parfaitement l'expertise de Novaxia Développement dans le recyclage d'actifs complexes en opportunités innovantes. En recyclant 10 000 m² de bureaux vacants en résidence hôtelière, nous visons une double création de valeur, financière pour l'investisseur et extra-financière pour le territoire. Cette opération, réalisée pour le compte de NATIF Asset Management, démontre notre capacité à piloter des projets pour des tiers externes. » ajoute **Romain Ferré, Directeur de la Promotion Novaxia Développement.**

Une première opération de résidence locative gérée en France pour NATIF AM

Le projet a été conçu en partenariat avec NATIF AM, pour la conception des appartements, la définition des espaces communs et des aménagements intérieurs. En tant qu'investisseur et propriétaire long terme, NATIF AM développe une offre d'hébergements indépendants et confortables, ainsi que des espaces communs à partager, facteur de bien-être et de rencontre. Au service des résidents, le gestionnaire de l'immeuble garantira un haut niveau de service et de qualité, gage de sérénité au quotidien pour les habitants et de pérennité de l'immeuble sur le long terme.

Grâce à des projets toujours plus techniques, inédits et innovants, Novaxia continue ainsi de s'imposer comme un leader du recyclage urbain. Ce projet est un nouvel exemple concret du modèle prôné par le fonds Novaxia R par lequel il a été financé, spécialisé dans le recyclage de bureaux en logements pour le compte d'investisseurs particuliers et institutionnels.

Qu'est-ce que le « Build-to-rent » ?

Le **Build-to-Rent (BTR)** est un modèle immobilier de résidences exclusivement destinées à la location, plutôt qu'à la vente. Contrairement aux projets traditionnels où les appartements sont vendus à des propriétaires individuels, les bâtiments BTR sont détenus par des investisseurs institutionnels ou des fonds, qui les louent ensuite aux locataires. Ce modèle se distingue par la qualité des services proposés aux locataires, comme des espaces communs (coworking, gym, etc.) et une gestion professionnelle de l'immeuble, visant à offrir une expérience locative de qualité.

A propos de NATIF Asset Management :

NATIF est une société de gestion d'actif immobilier de droits français qui développe et exploite des ensembles immobiliers résidentiel destinés à la location. Pensées pour le confort et le bien être des résidents, les résidences NATIF offrent des logements confortables et indépendants, ainsi que des espaces communs à partager. NATIF propose une offre locative innovante intégrant l'ensemble des frais (loyers, charges et services) et s'engage pendant la durée du bail pour le confort et la sérénité des résidents.

A propos du groupe Novaxia :

Première société à mission du secteur immobilier, le groupe Novaxia est une entreprise spécialisée dans l'investissement immobilier durable qui a pour objectif de « mettre le sens à profit ». Née de la rencontre de l'immobilier et de l'épargne, le groupe Novaxia associe ces deux expertises pour mener à bien, au bénéfice de ses investisseurs et de toutes les parties-prenantes de la ville, des projets immobiliers à fort impact social, sociétal et environnemental tels que la production de logements à partir d'actifs tertiaires obsolètes grâce au recyclage urbain, l'amélioration du parc tertiaire à potentiel grâce à la gestion immobilière durable et désormais la rénovation des passoires thermiques dans le parc ancien diffus avec Masteos by Novaxia. En savoir plus : www.novaxia.fr.

A propos de Novaxia Développement :

Novaxia Développement, filiale du groupe Novaxia, est un acteur de référence dans le recyclage urbain, spécialisé dans le recyclage d'actifs immobiliers obsolètes en programmes à forte valeur ajoutée. En tant que maître d'ouvrage délégué, Novaxia Développement pilote des projets complexes, allant de la dépollution à la restructuration rapide, avec une expertise reconnue dans les programmes de logements, d'opérations mixtes, ainsi que dans l'hôtellerie et l'immobilier des sciences de la vie. Novaxia Développement pilote actuellement 110 projets qui représentent près de 25 000 logements. Soucieux d'avoir un impact positif sur les territoires, Novaxia Développement intègre des objectifs ESG rigoureux, en matière de construction bas carbone, de renaturation urbaine et d'immobilier solidaire. En partenariat avec ses co-promoteurs ou en

gestion autonome, l'entreprise s'efforce de dépasser les standards environnementaux en alignant ses projets avec la Taxonomie Européenne, tout en répondant aux besoins des

A propos de Novaxia Investissement :

Novaxia Investissement, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2014, pilote plus de 2,2 milliards d'actifs sous gestion pour le compte d'une clientèle privée et institutionnelle. A travers ses thématiques d'investissement, le recyclage urbain et la gestion immobilière durable, Novaxia Investissement vise à mettre le sens à profit. Sa gamme de fonds immobiliers ouverts (tous labellisés ISR et classifiés article 9 au sens du SFDR) comprend :

- **Novaxia NEO**, 1^{ère} SCPI de la nouvelle génération qui voit plus loin pour conjuguer recherche de performance et résilience
- **Novaxia R**, l'Unité de Compte immobilière qui fait du recyclage urbain son levier de performance financière et extra-financière (disponible en assurance vie et Plan d'Épargne Retraite)
- **Novaxia One**, le fonds 150-O B TER qui fait du recyclage urbain son levier de performance financière et extra-financière

Les fonds de Novaxia Investissement sont distribués via un réseau de partenaires (conseillers en gestion de patrimoine, banquiers privés, mutuelles et assureurs).

Les labels ne garantissent pas la performance des fonds. Les fonds comportent des risques, notamment en perte de capital et d'illiquidité.

Novaxia Investissement est une Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP [14000022](#) en date du 08 juillet 2014 / Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 700 000 € / RCS Paris 802 346 551 / Siège social : 45, rue Saint-Charles, 75015 Paris. Plus d'informations sur www.novaxia-invest.fr

Contacts presse

Agence LEON

Anaïs Robert — Fiona Thomas

anais@agence-leon.fr - fiona@agence-leon.fr

06 83 85 09 37 – 06 61 73 98 18

NOVAXIA

Quentin Hacquard

qhacquard@novaxia.fr

06 99 60 10 26