

## Le fonds Novaxia R recycle des bureaux obsolètes en logements à Puteaux

Paris, le 20 janvier 2025 — Spécialiste du recyclage urbain, Novaxia Développement, filiale du groupe Novaxia, démarre le chantier d'une nouvelle opération de recyclage de bureaux en logements à Puteaux, en copromotion avec Emerige Résidentiel. Financée par le fonds Novaxia R géré par Novaxia Investissement, qui fait du recyclage urbain son levier de performance, ce nouveau projet permet de recycler 6 500 m<sup>2</sup> de bureaux obsolètes, en une résidence comptant 118 logements. Il permettra la végétalisation de plus d'un tiers de la parcelle, auparavant intégralement artificialisée, conformément aux engagements des fonds de Novaxia Investissement.

« Novaxia R poursuit le déploiement de sa stratégie de recyclage de bureaux en logements dans un contexte de marché complexe mais structurellement favorable à cette thèse d'investissement, avec un parc tertiaire francilien qui compte désormais plus de 10 % de bureaux vacants<sup>1</sup>. Le projet de Puteaux, situé dans le secteur porteur de la « Péri-Défense », vise à allier création de valeur financière et extra-financière pour les épargnants et l'ensemble des parties-prenantes de la ville » commente **Mathilde Krieger, Présidente du Directoire de Novaxia Investissement**.

### Un projet de recyclage urbain optimal dans un secteur très touché par la vacance tertiaire



Vue avant et perspective après de l'immeuble © La Fabrique Perspective

Situé Quai De Dion Bouton, à proximité de Paris, de l'Île de Puteaux et du bois de Boulogne, ce nouveau projet vise à recycler un immeuble de bureaux obsolète d'une superficie de 6 500 m<sup>2</sup>, dans un secteur très recherché pour le résidentiel.

La transformation de cet immeuble, archétype du tertiaire des années 1990, donnera naissance à un actif résidentiel très qualitatif de 8 260 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 5 étages. Les 118 logements, du studio de 24 m<sup>2</sup> au 5 pièces duplex de 126 m<sup>2</sup>, sont tous dotés d'espaces extérieurs privés, balcon ou terrasse. Conçue par l'Agence d'Architectes DGM & Associés, le projet utilise des matériaux de qualité, comme la pierre naturelle et les menuiseries bois/aluminium et développe des espaces verts très généreux. Certifié NF Habitat HQE très performant aligné à la taxonomie européenne, le projet assure un confort thermique, acoustique et visuel optimal.

<sup>1</sup> Taux de vacance calculé sur la base des chiffres Immostats et de l'estimation du parc de bureaux de l'ORIE

Grâce à cette opération, Novaxia Développement vient répondre à une triple problématique : la vacance croissante de bureaux en Ile-de-France, la pénurie d'hébergements sur ce territoire, l'artificialisation et le manque de biodiversité en zones denses.

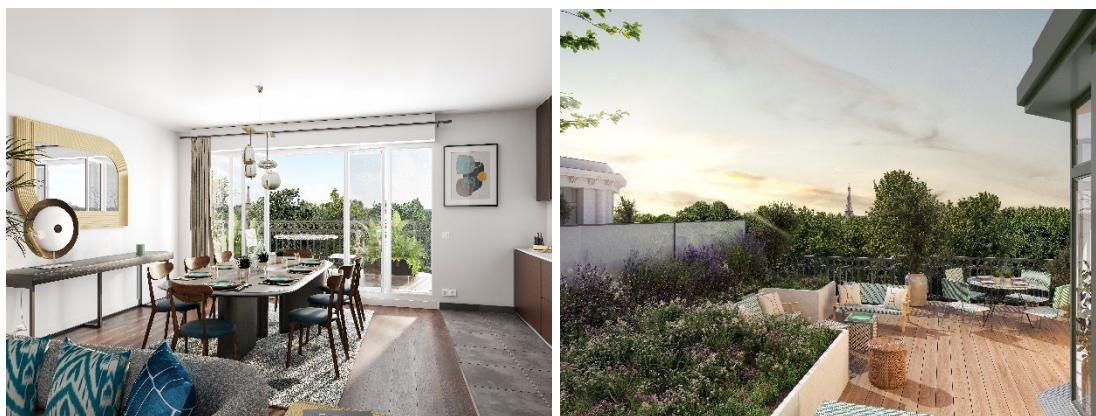
### Un projet de production de logements exemplaire

Le projet s'engage à poursuivre les meilleurs standards de la construction durable, afin de répondre à 3 enjeux clés de l'immobilier : le changement climatique, l'artificialisation des sols et la gestion des déchets de chantier.

Cette démarche est notamment cadrée par la certification NF Habitat HQE Profil Taxonomie. Le bâtiment livré dépassera les critères de la réglementation RE2020 avec -86% de carbone par mètre carré dans l'usage et -14 % de carbone par mètre carré dans la construction par rapport au seuil de la RE2020. L'immeuble a été conçu avec une performance thermique exemplaire et sera alimenté en énergie par des pompes à chaleur.

38 % de la parcelle, intégralement artificialisée à l'origine, seront végétalisés avec des espèces ne nécessitant peu ou pas d'arrosage, dont 20 % en pleine terre, en incluant des noues et une palette végétale diversifiée et adaptée pour favoriser la faune et la flore. Le bâtiment disposera en plus de 245m<sup>2</sup> de toitures végétalisées. Le projet permettra ainsi de redévelopper la biodiversité en ville, de créer des îlots de fraîcheur pour diminuer les températures ressenties par les occupants lors de fortes canicules et d'absorber les eaux pluviales, limitant ainsi le risque d'inondation à la parcelle lors de fortes pluies.

Dans un objectif de limitation de l'empreinte carbone, l'intégralité des 5 niveaux d'infrastructure est conservée sur le sous-sol et les fondations, ce qui permettra une économie de plus de 30 % de l'empreinte carbone du chantier. Novaxia Développement et Emerige Résidentiel se sont engagés à revaloriser au moins 70 % des déchets liés à la déconstruction du bâtiment existant. Ce sont ainsi 80 tonnes de matériaux du bâtiment existant qui seront réemployés.



Perspective intérieure et terrasse de la résidence © La Fabrique Perspective

« Située en « Péri-Défense », secteur où la vacance de bureaux dépasse désormais les 21 %, cette parcelle avait un fort potentiel de recyclage en logements compte tenu d'une localisation optimale. Ce projet de recyclage emblématique permet de produire 118 logements en co-promotion avec Emerige Résidentiel mais aussi de végétaliser une zone fortement artificialisée en réduisant l'emprise du bâtiment. » explique **Romain Ferré, Directeur de la Promotion chez Novaxia Développement.**

Le fonds Novaxia R présente des risques, notamment en perte de capital et de liquidité.

#### [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 95 projets qui représentent près de 23 000 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 collectivités.

#### **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<sup>ère</sup> 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](http://www.novaxia-invest.fr)

Contacts presse

Agence LEON  
Anaïs Robert — Fiona Thomas  
[anais@agence-leon.fr](mailto:anais@agence-leon.fr) - [fiona@agence-leon.fr](mailto:fiona@agence-leon.fr)  
06 83 85 09 37 – 06 61 73 98 18

NOVAXIA  
Quentin Hacquard  
[qhacquard@novaxia.fr](mailto:qhacquard@novaxia.fr)  
06 99 60 10 26