



Novaxia R a pour ambition de collecter 1 milliard d'euros en deux ans et de tripler son nombre de logements issus du recyclage urbain

Massy, le 25 avril 2023 – Pour les deux ans de l'unité de compte en assurance vie Novaxia R, le Groupe Novaxia, leader du recyclage urbain, réunissait hier, 24 avril à Massy les acteurs d'une nouvelle opération emblématique de transformation de bureaux obsolètes en logements, autour d'Olivier Klein, Ministre délégué à la Ville et au Logement, et de Nicolas Samsoen, Maire de Massy.

Cet anniversaire des deux ans était donc l'occasion d'affirmer la pertinence du recyclage urbain comme outil de création de logements et de revenir sur le succès de Novaxia R, qui a permis, depuis sa création en 2021, la mise en production de 8 000 logements, soit le double de l'objectif fixé initialement. Le fonds envisage désormais de collecter 1 milliard d'euros en deux ans.

« Le développement du télétravail est en train de transformer profondément le marché du bureau. Des millions de m² de bureaux sont vacants rien qu'en Ile-de-France. La transformation de bureaux en logements représente ainsi une opportunité de produire plus de logements là où sont les besoins et de manière durable en faisant avec le déjà-là. Je souhaite que nous massifions dans les années à venir ces transformations. La mobilisation d'acteurs comme Novaxia, qui a fait du recyclage urbain son ADN, est essentielle pour accélérer. » commente **Olivier Klein, Ministre délégué auprès du Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires chargé de la Ville et du Logement.**



Olivier Klein, Ministre délégué auprès du Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires chargé de la Ville et du Logement – Nicolas Samsoen, Maire de Massy – Joachim Azan, Président fondateur de Novaxia

© Guillaume Mussau pour Novaxia



Joachim Azan, Président fondateur de Novaxia - Nicolas Samsoen, Maire de Massy – Bernard Le Bras, ex-Président du Directoire de Suravenir – Mathilde Krieger, Directrice Générale de Novaxia Investissement

© Guillaume Mussau pour Novaxia

« Avec 4,4 millions de m² de bureaux vacants en Ile-de-France, un chiffre qui pourrait atteindre les 10 millions dans les prochaines années, la création de logements à partir de fonciers tertiaires obsolètes devient un impératif social et sociétal ainsi qu'un levier pour la renaturation des villes. Avec 1,2 milliard d'euros investis en 2022 et 120 projets en cours, Novaxia confirme sa position de leader du recyclage urbain et son ambition de devenir la référence de l'épargne immobilière à impact » explique **Joachim Azan, Président Fondateur de Novaxia.**

Novaxia R projette d'investir 2 milliards d'euros dans le recyclage de bureaux en logements

En janvier 2021 avec le soutien d'Emmanuelle Wargon et d'Olivia Grégoire, Ministre du Logement de et Secrétaire d'État chargée de l'Économie Sociale, Solidaire de l'époque, Novaxia Investissement lançait la SC Novaxia R, premier fonds dédié au recyclage de bureaux en logements. Unité de Compte disponible en assurance vie, le fonds s'était fixé pour objectif de mettre en production 4 000 logements issus du recyclage de bureaux en logements dans les 4 ans. Objectif dépassé ! En seulement deux ans, le fonds a collecté 625 millions d'euros avec le soutien de 9 assureurs (Generali, Apicil, Suravenir, CNP Assurances, Ageas, Swiss Life, Prepar-Vie, AG2R LA MONDIALE, Spirica), ce qui a permis de mettre en production plus de 8 000 logements grâce au recyclage de bureaux et bâtiments tertiaires obsolètes.

Autre vertu du recyclage urbain, les projets permettront de générer plus de 50 000 m² de pleine terre, élément nécessaire au retour de la biodiversité, à l'absorption des eaux pluviales ou encore à la lutte contre les îlots de chaleur en ville. Le fonds Novaxia R, catégorisé article 9 au sens du SFDR, est doublement labellisé ISR et Finansol. Le fonds a atteint une performance de 5,04 % net en 2022 et maintient un objectif de performance non garanti de 5 % pour 2023¹. Lors de la visite du ministre, Novaxia Investissement a annoncé son ambition de collecter un milliard d'euros pour Novaxia R et de tripler la production de logements.

Au global, les projets gérés par Novaxia Investissement, pour le compte de ses différents fonds, représentent 25 000 logements et 100 000 m² renaturés en cours de développement.²

« Novaxia R, Unité de Compte référencée auprès des compagnies d'assurance, permet aux épargnants, d'allier objectif de rentabilité potentielle et investissement responsable. Nous remercions nos 9 partenaires assureurs, les Conseillers en Gestion de Patrimoine et banquiers qui ont permis de faire de Novaxia R de réaliser cette collecte de plus de 600 millions d'euros et la mise en production de 8 000 logements en seulement deux ans ! » **explique Mathilde Krieger, Directrice Générale de Novaxia Investissement.**

Une nouvelle opération de recyclage urbain emblématique pour Novaxia R à Massy

Au cœur du quartier Atlantis à Massy, Novaxia Investissement développe, pour le compte de son fonds Novaxia R et en partenariat avec Emerige, Interconstruction et The Babel Community (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations). Le projet immobilier qui permet de transformer 9 500m² de bureaux, occupés par GE Energy jusqu'à 2017 et vacants depuis lors, en résidence de coliving et coworking. Cette opération de réhabilitation, signée par l'architecte TVK, consistera à conserver le bâti existant pour créer 192 logements et plusieurs espaces de vie animés et ouverts sur la ville. Les logements se déploieront en lieu et place des anciens open-spaces et le patio, aujourd'hui intérieur et très archétypal des programmes de bureau des années 1990, sera ouvert et paysagé. Le reste de l'îlot présente un potentiel de transformation, actuellement en discussion avec les acteurs publics, Ville de Massy et Paris Sud Aménagement.

« Avec ce type de projet, qui permet de réutiliser des bâtiments existants, de dégager des espaces de pleine terre, de mélanger logements, équipements et emplois, nous luttons concrètement contre l'artificialisation des sols, tout en créant une ville plus verte, plus vivante, plus agréable à vivre. » **commente Nicolas Samsoen, Maire de Massy.**

¹ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tous les fonds gérés par Novaxia Investissement présentent notamment un risque de perte en capital. Les labels ne garantissent pas les performances des fonds.

² Chiffres au 31/12/2022



Projet de plan d'étage courant par The Babel Community et perspective

L'urbanisme solidaire, partie intégrante du processus de recyclage urbain

Ce projet fait l'objet d'urbanisme solidaire, qui prête temporairement les bâtiments vides auprès d'acteurs de l'économie sociale et solidaire avec gratuité de loyer. Sur le projet de Massy, l'Association Village des 3A, soutenue par la ville, a pris possession de plus de 5 000m² dans le cadre d'une occupation mixte associant artistes, artisans et entrepreneurs : musiciens, traiteur, artiste plasticienne, peintre, fabricant de mobilier... Une dizaine de porteurs de projets ont déjà finalisé leur installation et seront rejoints par d'autres dans les semaines à venir. La Halle Patterson, nom de cette occupation qui sera active jusqu'à septembre 2023, a donc encore vocation à se transformer !



A propos de Novaxia :

Première société à mission du secteur immobilier, Novaxia est une entreprise spécialisée en investissement dans le recyclage urbain. Née de la rencontre de l'immobilier et de l'épargne, Novaxia associe deux expertises au service des investisseurs et des parties prenantes : la gestion d'épargne immobilière et le développement de projets urbains à impact social, sociétal et environnemental. Osant l'inhabituel, le Groupe Novaxia développe des fonds et des projets immobiliers innovants qui permettent aux épargnants d'être toujours plus acteurs de leur impact. En savoir plus : www.novaxia.fr.

A propos de Novaxia Investissement :

*Novaxia Investissement, société à mission, est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2014 et gère plus d'un milliard d'encours pour le compte d'une clientèle privée et institutionnelle. Elle distribue son offre via des partenaires conseillers en gestion patrimoine, banquiers privés, mutuelles et assureurs. Elle gère 4 fonds ouverts d'immobiliers sur la thématique du recyclage urbain** Tous les fonds gérés par Novaxia Investissement présentent notamment des risques de perte en capital. Les labels ne garantissent pas les performances des fonds. (* (*capitaliser sur un actif existant obsolète ou inadapté à son environnement pour lui donner une seconde vie) :

- Novaxia Neo, SCPI innovante et résiliente avec le recyclage urbain (label ISR)
- Novaxia R, première Unité de Compte d'immobilier résidentiel et responsable issu du recyclage urbain, disponible en assurance vie et Plan d'Epargne Retraite (labels ISR et Finansol)
- Novaxia Vista, première Unité de Compte d'immobilier dédié au "mieux vivre" grâce aux sciences de la vie et technologies d'avenir, disponible en assurance vie et Plan d'Epargne Retraite (label ISR)
- Novaxia One, fonds de réemploi de produits de cession, pionner du recyclage urbain (label ISR)

Novaxia Investissement

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 / www.novaxia-invest.fr

A propos de Novaxia Développement :

Maître d'ouvrage délégué des projets de recyclage urbain, Novaxia Développement assure le montage et le développement des projets immobiliers des fonds de Novaxia Investissement. Novaxia Développement met en œuvre des programmes à forte valeur ajoutée qui s'adaptent à leur environnement et répondent aux besoins des territoires et des futurs usagers. Novaxia Développement est doté de trois pôles d'expertise : une équipe Programmes, une équipe dédiée à l'immobilier des Sciences de la Vie et un pôle concours.