



2014

DOSSIER DE PRESSE

Novaxia

Inauguration de l'ensemble immobilier Robespierre
à Bagnolet

Le jeudi 4 octobre 2018



2018

SOMMAIRE

Le projet Robespierre p.2-3

Novaxia p.4

Les autres projets de l'entreprise p.5-6

Les architectes et partenaires p.7-8

LE PROJET ROBESPIERRE

A Bagnolet (93), au 80 avenue Robespierre,

**Novaxia transforme 17 000 m² de terrains pollués
en 396 logements sociaux, intermédiaires et étudiants**



Joachim Azan, Président-Directeur Général de **Novaxia**, entreprise spécialisée dans le capital développement immobilier, a inauguré ce jour, en présence des différents promoteurs, l'ensemble immobilier Robespierre à Bagnolet : **la transformation d'un ancien transformateur EDF et de plus de 17 000 m² de terrains pollués, en 3 bâtiments comprenant 396 logements intermédiaires, sociaux et étudiants.**

Redonner vie à une friche

Laissé à l'abandon depuis 10 ans, le terrain de plus de 4 000 m² était squatté et encombré par des transformateurs électriques, qui ont pollué le sol au pyralène. Le lieu répondant aux critères de sélection de Novaxia (notamment la proximité des transports et la décote à l'achat...) et offrant un potentiel rare en proche périphérie de Paris, **l'entreprise a également piloté la dépollution particulièrement complexe du site, en excavant 20 000 m³ de terre.**

Développer les territoires et les hommes

Afin de favoriser l'intégration du projet dans le quartier, **Novaxia a privilégié un chantier à faibles nuisances** en assurant la mesure et un suivi des nuisances sonores et poussières du chantier.

Novaxia a également intégré **des clauses sociales d'insertion professionnelle dans les contrats de travaux**, durant la phase de construction du projet, permettant de générer 7 500 heures de réinsertion professionnelle, mettant ainsi en œuvre les valeurs sociales que l'entreprise porte.

396 logements dont 177 sociaux et intermédiaires

La décision de construction des logements sociaux a eu des conséquences positives sur le mal-logement sur le territoire, sans affecter la rentabilité du projet.

Le site comprend trois bâtiments neufs, dont 177 logements sociaux et intermédiaires vendus en bloc à Batigère (63), In'Li (35) et CDC Habitat (79) et une résidence étudiante de 219 logements, vendue à SwissLife-Studéa-Nexity.¹

Implantée en cœur d'îlot, à proximité de commerces quotidiens, d'écoles et desservie par les transports urbains, le programme comprend également 187 places de parking.

A propos de Novaxia

Novaxia est leader du capital développement immobilier. Notre métier : valoriser l'épargne des investisseurs en donnant une nouvelle vie aux actifs urbains obsolètes.

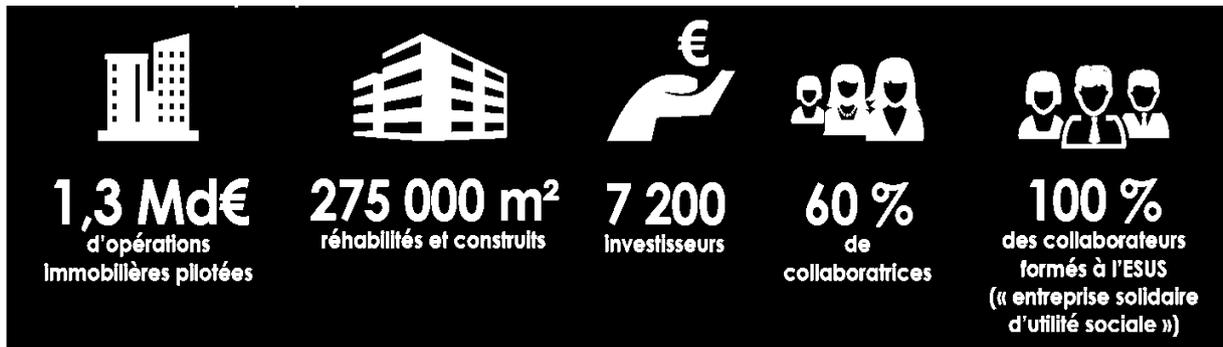
Dotée d'une double expertise dans la finance et l'immobilier, Novaxia a développé une méthode unique qui concilie les intérêts des différents acteurs mobilisés sur un projet : investisseurs, propriétaires, élus et collectivités, bailleurs. Notre objectif : faire bénéficier toutes les parties prenantes de la création de valeur issue du recyclage d'actifs urbains obsolètes (immeubles, entrepôts, friches) et de la création de lieux de vie. Chaque projet est logé dans une gamme de fonds visés par l'AMF à destination d'investisseurs privés ou institutionnels.

L'innovation et le savoir-faire de Novaxia en matière d'aménagement urbain ont été reconnus et primés notamment à l'occasion des prestigieux concours « Réinventer Paris » en 2016 et « Inventons la Métropole du Grand Paris » en 2017. Depuis 10 ans, Novaxia a réhabilité et construit 375 000 m², piloté plus de 1,7 milliard d'euros d'opérations immobilières et levé plus de 260 millions d'euros auprès de 10 600 investisseurs.

¹ Informations partenaires page 7

L'ENTREPRISE

Novaxia, en quelques chiffres...



L'essence de l'entreprise

Novaxia, pionnière dans le domaine du capital développement immobilier, agit sur la réinvention de la ville par la transformation immobilière depuis plus de 10 ans. Pour se faire, elle a fait le choix d'impliquer les investisseurs dans le développement de projets qui donnent une nouvelle vie aux actifs urbains obsolètes, tout en valorisant leur épargne.

C'est cette double expertise finance-immobilier qui a fait de la société, une entreprise pionnière par son modèle unique en France, alliant sens et responsabilité et permettant un nouveau financement de la ville de demain.

L'idée est de créer de la valeur là où il n'y en a plus, grâce aux financements d'investisseurs publics et privés. De plus, dans un contexte où les collectivités territoriales voient leurs dotations baisser chaque année, il est important que les entreprises privées, prennent le relai et s'engagent pour que nos villes restent des territoires « où il fait bon vivre ».

Pour se faire, Novaxia a fait le choix d'agir selon 3 axes : social, environnemental et économique.

Dans une approche d'utilité sociale ambitieuse, en faisant bénéficier les plus démunis comme les plus aisés d'un savoir-faire d'exception, Novaxia a décidé de lancer le 1^{er} fonds immobilier et hôtelier agréé « *Entreprise solidaire d'utilité sociale* »² en France dès 2014 : Novaxia Immo Opportunité 5.

C'est dans ce cadre qu'elle s'est engagée dans la transformation de la friche industrielle polluée abandonnée depuis 10 ans à Bagnolet, avec comme leit motiv : participer activement à recréer et développer du lien social sur ce territoire.

²Premier fonds d'investissement immobilier et hôtelier responsable visé par l'AMF.

LES AUTRES PROJETS DE NOVAXIA

Bagnolet Gallieni

Impulser le renouveau d'un territoire industriel.

Notre objectif

Construire un espace ouvert sur la ville, créer des synergies humaines et économiques dans 25 000 m² de bureaux innovants, en dialogue permanent avec la vie du quartier.



Label BREEAM Very Good, BBCA, HQE

Ville : Clamart - ZAC du Panorama

Superficie : 34 000 m²

Fonds : Novaxia Immo Opportunité 5

Architecte : Uko/Archi

Partenaires : EKN / Paris Real Estate

Projet : Transformation d'une ancienne filie HX en quartier de ville : logements, bureaux et résidence tourisme



Buzenval

Première auberge néo-nomade à Paris adaptée aux nouvelles manières de voyager.

Lauréat du concours Réinventer Paris



Notre objectif

Favoriser la mixité des espaces urbains pour embrasser de nouvelles formes de mobilité, ouverte à tous les Parisiens et aux voyageurs, businessmen et étudiants de passage à Paris.

Ville : Paris 20^e - rue Buzenval

Superficie : 1500 m²

Fonds : Moneta de gestion

Architecte : Studio City & Associés

Partenaires : J&J&J (groupe AccorHotels)

Projet : Transformation d'un terrain vague en hôtel auberge de jeunesse de 22 chambres

Lacépède

Inventer un futur hors du commun à l'hôtel particulier construit en 1755.

Ville	Paris 5 ^e - rue Lacépède
Superficie	7200 m ²
Fonds	FPIC Novaxia Immo Evolution
Architecte	DTACC
Partenaires	Aurora, Plateau Urbain
Projet	Transformation d'anciens bureaux industriels en hôtel 4* de 169 chambres



Notre objectif

Construit au XVIII^e siècle, cet ensemble immobilier de plus de 5 000 m² héberge temporairement des start-up, artistes ou autres jeunes en réinsertion dans le V^e. Dans trois ans, 169 chambres d'hôtel 4* verront le jour.

ZAC du Panorama

La vision d'un maire, alliée à l'audace du développeur immobilier.

Ville	Bagnolet - avenue Gallieni
Superficie	25 000 m ²
Fonds	Novaxia Immo Club 2
Architecte	Coldéfy & Associés
Partenaires	Ateliers Worder
Projet	Transformation d'anciens bureaux et entrepôts en immeuble de bureaux et commerces <small>CONTRATANT EN RESPONSABILITÉ SOCIÉTARIÉ</small>



Notre objectif

Accompagner la démarche innovante d'un maire en réalisant un projet dans un délai restreint, sans condition suspensive. En un temps record d'un an nous sommes déjà engagés dans le développement d'un éco quartier polyvalent (bureaux, logements sociaux, infrastructures culturelles et sportives, lac artificiel et zones vertes) en continuité avec la qualité de vie du territoire existant.

Retrouvez l'ensemble des projets de Novaxia sur BOLD : <http://bold.novaxia.fr>



LES PARTENAIRES DE NOVAXIA SUR LE PROJET ROBESPIERRE



À propos d'ESPACES LIBRES

ESPACES LIBRES, fondée en 2005 par Xavier STERLIN, est une agence d'architecture parisienne qui intervient en Ile-de-France, et au-delà, sur divers projets de logements, résidences étudiantes ou de tourisme, hôtels, bureaux... en neuf comme en réhabilitation de bâtiments anciens.

ESPACES LIBRES a réalisé la rénovation de la Tour Ciel à la Défense, plusieurs centaines de logements, des programmes hôteliers emblématiques, dont l'hôtel Mode Arc de Triomphe à Paris 16° avec Novaxia.

Ne se contentant pas d'imaginer de beaux édifices, ces architectes les veulent aussi économiques, performants et durables. Soucieuse de la qualité des programmes qui lui sont confiés, ESPACES LIBRES s'engage auprès des maîtres d'ouvrages et se place résolument comme un partenaire pour la réussite de tous les projets immobiliers.

www.espaces-libres.com

A propos de Swiss Life Asset Managers, Real Estate

Swiss Life Asset Managers est le premier investisseur immobilier en Europe (source Property EU, oct 16) avec 67,4 mds € d'actifs gérés. Les investissements réalisés couvrent l'Europe avec des équipes locales dans 5 pays : la Suisse (Swiss Life REIM Switzerland), l'Allemagne (Corpus Sireo), la France (Swiss Life REIM (France)), le Luxembourg (Swiss Life Fund Management) et le Royaume-Uni (Mayfair Capital).

www.swisslife-am.com

A propos de Swiss Life REIM (France) et Swiss Life Asset Managers, Real Estate France

Swiss Life Asset Managers, Real Estate France, représentée par la société de gestion AIFM Swiss Life REIM (France) a été créée en 2007 et gère 13.1 mds € d'actifs à fin décembre 2017. Les équipes françaises combinent expertise immobilière, juridique et financière, pour offrir des solutions à destination d'investisseurs institutionnels et particuliers. Elles sont en charge des investissements sur la France, la Belgique, le Luxembourg, l'Espagne, le Portugal et l'Italie. Toutes les classes d'actifs sont couvertes (bureaux, commerces, logistique, logements, résidences étudiantes, santé et hôtels). Swiss Life REIM (France) est pionnière sur le marché des OPCI Professionnels.

A propos de Nexity

Accompagner toutes les vies immobilières, c'est l'ambition de Nexity

Pour les particuliers, les entreprises ou les collectivités, Nexity propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions afin de mieux prendre en compte les besoins de nos clients et répondre à toutes leurs préoccupations.

En quelques années, Nexity est passé d'un statut de société mono-produit et de promoteur immobilier à celui de plateforme de services à l'immobilier centrée, non plus sur ses métiers, mais sur les attentes et les besoins de ses Clients :

> CLIENT PARTICULIER : Promotion de logements neufs et de terrains à bâtir, Administration de biens, transactions, exploitation de résidences services & Réseaux de franchises ;

> CLIENT ENTREPRISE : Promotion d'immobilier d'entreprise, Property management, conseil en immobilier d'entreprise et aménagement d'espaces ;

> CLIENT COLLECTIVITÉ : Villes & Projets - aménagement, ensemblier urbain, nouveaux usages urbains

> CLIENT INTERNE : Les collaborateurs sont au cœur de la transformation de Nexity. Nos métiers ont du sens, nous en sommes convaincus, et permettent à chacun de participer à l'engagement sociétal du Groupe.

Nexity est coté au SRD et au Compartiment A d'Euronext

Membre des indices : SBF80, SBF 120, CACMid60, CAC Mid & Small et CAC All Tradable

Mnemo : NXI - Code Reuters : NXI.PA - Code Bloomberg : NXIFP

www.nexity.fr

A propos de BATIGERE

BATIGERE EN ILE-DE-FRANCE est une Entreprise Sociale pour l'Habitat du Réseau BATIGERE. Présente sur l'ensemble des départements d'Île-de-France (123 communes), cette ESH gère plus de 33 000 logements sur 21 Communautés d'Agglomération de la Région et les 12 territoires de la Métropole du Grand Paris. Les relations avec les locataires sont assurées au quotidien par ses 6 Directions Territoriales qui développent de nombreuses actions et animations au cœur des quartiers et s'engage dans des projets d'amélioration du patrimoine. BATIGERE EN ILE-DE-FRANCE s'inscrit durablement sur le territoire en relevant les enjeux de développement d'une offre locative nouvelle en prise avec les ambitions du Gouvernement et des collectivités.

www.batigere.fr

A propos d'In'li

Née de la fusion de quatre entités du groupe Action Logement en octobre 2017, in'li est le leader du logement intermédiaire en Ile-de-France, avec un patrimoine de 42 000 logements répartis sur toute la région. La vocation d'in'li est de permettre aux salariés des classes moyennes et aux jeunes actifs d'accéder au logement pour favoriser le lien emploi-logement, faciliter la mobilité professionnelle et participer à la dynamisation des territoires. In'li s'est ainsi fixé comme objectif de produire 80 000 nouveaux logements intermédiaires à horizon 2025.

www.inli.fr

CDC Habitat

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, CDC Habitat est le premier bailleur de France avec plus de 425 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dont 262 000 logements sociaux et très sociaux, et 86 000 logements intermédiaires. CDC Habitat couvre l'intégralité de l'offre locative et s'investit pour favoriser la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel et d'une meilleure accessibilité à la propriété.

www.cdc-habitat.com

Contacts presse

NOVAXIA

Claire CAUCHETIER

01 84 25 28 11 - 06 26 28 18 10
ccauchetier@novaxia.fr

Natacha HAMANN

01 84 25 28 14 - 06 51 29 92 19
nhamann@novaxia.fr

Site web : www.novaxia.fr

GALIVEL & ASSOCIÉS

Carol GALIVEL - Julien MICHON

01 41 05 02 02
Fax 01 41 05 02 03
galivel@galivel.com
<http://www.galivel.com>