

NOVAXIA ET NEXITY RECYCLENT UNE FRICHE INDUSTRIELLE DE 3 HECTARES EN RESIDENCE A FORT IMPACT ENVIRONNEMENTAL A GAGNY (93)

Paris, le 03/09/2025

Nexity et Novaxia annoncent le lancement des travaux en copromotion d'un projet emblématique de recyclage urbain sur une ancienne friche industrielle et ferroviaire à Gagny en Seine Saint-Denis. À l'abandon depuis plus d'une décennie, l'ensemble du foncier sera recyclé en une résidence à fort impact environnemental, dont la livraison est prévue au second semestre 2027.

Réalisée en copromotion par Nexity (63,2%) et Novaxia (36,8%), l'opération permet de créer 286 logements contribuant à un parcours résidentiel diversifié et de renaturer 40% de la parcelle (dont une majorité en pleine terre). Le foncier a été détenu et financé par le fonds Novaxia R géré par Novaxia Investissement - qui fait du recyclage urbain son levier de performance financière et extra-financière.

« Le projet, mené en copromotion avec Nexity, illustre notre vision d'un immobilier à impact œuvrant concrètement à la ville de demain : recycler des fonciers délaissés en lieux de vie durables, accessibles et pleinement ancrés dans leur territoire. Grâce à l'épargne des particuliers qui ont investi dans le fonds Novaxia R de Novaxia Investissement, nous créons sur la commune de Gagny 286 logements pour un parcours résidentiel diversifié et 11.500 m² d'espaces verts, alliant ainsi performance environnementale et engagement social. » **explique Romain Ferré, Directeur de la Promotion chez Novaxia Développement.**

« En tant que premier opérateur urbain engagé dans la régénération des territoires, Nexity est fier de s'associer à Novaxia pour porter ce projet d'envergure de régénération urbaine, à fort impact environnemental. Ce partenariat ambitieux répond à des exigences élevées, notamment en matière de biodiversité et de gestion de l'eau, grâce à des actions concrètes de dépollution et de régénération de pleine terre. Ce projet s'inscrit pleinement dans notre stratégie de transition environnementale « Impact 2030 », dévoilée en mai 2025, qui place le climat, la nature et l'eau au cœur de nos engagements. », **précise Joris Delapierre, Directeur Général Adjoint Immobilier Résidentiel de Nexity.**

Un site délaissé recyclé, réponse à la crise du logement et aux enjeux du ZAN.



Perspective - Cœur d'îlot

besoins du territoire.

Situé au 4-12 rue d'Alsace Lorraine à Gagny (93), ce projet de recyclage urbain constitue une réponse concrète aux enjeux du logement, en densifiant la ville sans artificialiser de nouveaux sols.

Sur les 28.735 m² qu'occupe cet ancien site industriel des années 1970, 286 logements — du studio au T4 — verront le jour, répartis en trois bâtiments de trois étages. Parmi eux, 72 logements sociaux (LLS) viendront renforcer l'offre accessible. Un commerce de 160 m² en rez-de-chaussée complètera l'ensemble, favorisant l'émergence d'un quartier à échelle humaine, vivant et connecté aux

Ce projet vertueux s'inscrit sur un site en grande partie vacant depuis 2012. Il permet ainsi la dépollution et la revalorisation d'un foncier aujourd'hui en déshérence. Le dernier occupant, une entreprise spécialisée dans la métallurgie, a quitté les lieux en mars 2024.

Conçu par l'agence d'architecture Arcas, le projet se distingue par une stratégie de re-végétalisation ambitieuse, menée en collaboration avec le paysagiste Land Act. Alors que la parcelle, issue d'une friche imperméabilisée, ne comptait initialement que 6.590 m² de pleine terre (soit 23 % de sa surface), le projet prévoit d'en restituer 18.113 m², portant cette part à 63 % et générant ainsi un gain net de plus de 11.500 m² d'espaces verts.



Perspective – vue de la rue d'Alsace-Lorraine

Ce rééquilibrage paysager témoigne d'une volonté forte de remettre la nature au cœur de la ville, dans une logique ZAN+ (Zéro Artificialisation Nette). Il vise à favoriser la biodiversité en ville, créer des îlots de fraîcheur, améliorer l'infiltration des eaux pluviales et renforcer la résilience du site face aux aléas climatiques. Des aménagements faunistiques et floristiques viendront compléter cette démarche.

Un projet qui s'aligne avec les meilleurs standards de construction durable

Au-delà de son ambition environnementale, le projet porte également un fort engagement social avec un quart de logements à loyers modérés ou sociaux, contribuant ainsi à la mixité résidentielle. En complément, un dispositif d'insertion professionnelle accompagnera la phase de chantier, contribuant à l'ancrage local et à l'inclusion.

Certifiée NF Habitat HQE Profil Taxonomie, la résidence est reconnue comme durable selon des critères environnementaux exigeants. Elle offrira ainsi un confort thermique, acoustique et visuel optimal aux futurs habitants.

Ce projet, dénommé ARBOR&HOME, surperforme les seuils 2025 de la RE2020, et l'un des trois bâtiments sera certifié BBCA (Bâtiment Bas Carbone), illustrant un engagement fort en faveur de la réduction de l'empreinte carbone.

Ce niveau d'exigence environnementale s'accompagne d'une mise en œuvre concrète sur le terrain : le chantier s'inscrit dans une logique d'économie circulaire, avec la revalorisation d'au moins 70 % des déchets de construction. L'utilisation de matériaux à faibles émissions de COV (Composés Organiques Volatiles) et exempts de substances nocives garantit par ailleurs une qualité de l'air intérieur optimale.

À propos de Novaxia Développement

Avec 45 opérations livrées et 95 projets – représentant près de 23 000 logements – en cours de développement, Novaxia Développement, maître d'ouvrage délégué du groupe Novaxia, est un acteur de référence du recyclage d'actifs immobiliers obsolètes en programmes à forte valeur ajoutée, programmes résidentiels et opérations mixtes notamment. Soucieux d'avoir un impact positif sur les territoires et les communautés, Novaxia Développement intègre des objectifs ESG rigoureux, en matière de construction bas carbone, de renaturation urbaine et d'immobilier solidaire et s'efforce de dépasser les standards environnementaux en alignant ses projets avec la Taxonomie Européenne.

À propos de Novaxia Investissement

Novaxia Investissement, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2014, pilote près de 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, et sa gamme de fonds immobiliers labellisés ISR et classifiés article 9 au

sens du SFDR et de club deals, Novaxia Investissement vise à mettre le sens à profit, c'est-à-dire à allier objectif de création de valeur 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). Novaxia Investissement est une filiale du groupe Novaxia, 1ère entreprise à mission du secteur de l'immobilier.

Les labels ne garantissent pas la performance des fonds. Les fonds comportent des risques, notamment de 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

Fiona Thomas – Marianne Felce-Dachez

fiona@agence-leon.fr – marianne@agence-leon.fr

06 61 73 98 18 – 06 07 15 28 42

À propos de Nexity

NEXITY, LA VIE ENSEMBLE

Avec un chiffre d'affaires de 3,5 milliards d'euros en 2024, Nexity agit sur tout le territoire comme opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des besoins des territoires et de ses clients. En nous appuyant sur notre double expertise d'aménageur-promoteur et de promoteur-exploitant, nous déployons une offre territoriale multiproduits.

Engagés historiquement pour l'accès au logement pour tous et leader de la décarbonation dans notre secteur, nous nous mobilisons pour un immobilier abordable et durable, neuf et réhabilité. Alignés avec notre raison d'être « la vie ensemble », nous nous mettons au service d'une ville où l'on vit mieux ensemble, accueillante et abordable, respectueuse des personnes, du collectif et de la planète.

En 2024, Nexity a été classée 1er maître d'ouvrage de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) pour la sixième année consécutive, 5e au palmarès relation clients HCG – Les Échos, et notée 5/5 par Humpact pour la 5e année consécutive (au titre de 2023) au 1er rang de notre secteur en matière de développement du capital humain.

Nexity est coté au SRD, au Compartiment A d'Euronext et au SBF 120.

Contacts presse

Christèle LION – Responsable des relations presse et social media / +33(0)6 99 51 14 62 – presse@nexity.fr

Emma DUREL – Chargée des relations presse / +33 (0)6 99 14 09 28 – presse@nexity.fr