

Novaxia Développement recycle le Musée Pierre Cardin abandonné de Saint-Ouen-sur-Seine en une résidence étudiante nouvelle génération

Paris, le 3 mars 2025 - Spécialiste du recyclage urbain, Novaxia Développement lance une nouvelle opération dans le quartier en pleine transformation de la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (93), symbole du renouveau de la ville.

Développé pour le compte d'un fonds de Novaxia Investissement, le projet permet le recyclage des 1 800 m² de l'ancien Musée Pierre Cardin en une résidence étudiante de dernière génération comptant 202 studios et de nombreux espaces partagés, tout en renaturant en pleine terre 42 % de la parcelle auparavant totalement artificialisée. Vendue en bloc à l'investisseur EQT Real Estate et opérée à terme par Sergic via sa marque Twenty Campus, la résidence ouvrira ses portes pour la rentrée académique 2026-2027.

« Ce projet, situé sur une zone particulièrement propice au recyclage, est emblématique du savoir-faire du groupe Novaxia et de ses filiales : la création de 202 logements étudiants dans un quartier recherché, la renaturation à plus de 40 % d'une parcelle auparavant totalement artificialisée, une construction aux standards élevés de performance énergétique, la réponse au cahier des charges exigeant de l'investisseur et de l'exploitant du futur programme. Même la phase avant travaux a été mise à profit grâce à une occupation solidaire culturelle, conformément aux engagements de mission du groupe et à la vitalité de ce quartier de Saint-Ouen-sur-Seine en plein renouveau » explique **Romain Ferré, Directeur de la Promotion chez Novaxia Développement.**



Vue avant et perspective après de l'immeuble © Daquin & Ferrières

Un projet de résidence étudiante de dernière génération au sein d'un quartier ultra-attractif

Ce nouveau projet permet le recyclage d'un immeuble obsolète de 1 800 m², longtemps occupé par le Musée Pierre Cardin et abandonné depuis 2014. La transformation de cet ensemble foncier, sorti de terre dans les années 1980, donnera naissance à une résidence étudiante nouvelle génération de près de 5 000 m² conçue par l'Agence d'architectes Daquin & Ferrières.

La résidence comprendra 202 studios (de 18 à 20m² en moyenne) et un logement de fonction, complétés par de nombreux espaces communs (salle d'étude, salle de sport, salle de cinéma et

cafétéria) ainsi qu'un niveau de sous-sol avec 8 places de stationnement voiture et de nombreuses places de stationnement vélo. L'ensemble sera entouré de plus de 2800 m² d'espaces verts privatifs, végétalisés par Agence Réseau(x).

Situé dans le quartier en pleine transformation de la ZAC des Docks, ce projet bénéficie d'un emplacement privilégié à seulement 3 minutes à pied du centre de Saint-Ouen-sur-Seine et à deux pas de la Mairie, des services et des commerces. Il présente également l'avantage d'être proche des lieux culturels, de la piscine, de la patinoire, du futur CHU Paris Nord mais aussi et surtout de nombreux pôles universitaires. Cette résidence répondra donc à la pénurie de logements pour les étudiants, une dizaine d'établissements supérieurs étant situés à moins d'une demi-heure de transport. La résidence bénéficie par ailleurs d'une excellente desserte, les lignes de métro 13 et 14 étant accessibles à seulement 150 mètres. Très attractive, la commune de Saint-Ouen-sur-Seine dispose du score le plus élevé selon l'indice de recyclage de bureaux en logements développé par l'ORIE¹.

Un projet respectueux de l'environnement, répondant aux standards les plus élevés en matière de performance énergétique, d'émission carbone et de biodiversité



Le bâtiment répondra aux standards les plus avancés en matière de performance énergétique : DPE B, avec un mix énergétique combinant le réseau de chauffage urbain et des pompes à chaleur. Certifié NF Habitat HQE 6 étoiles, le projet assure un confort thermique, acoustique et visuel optimal à ses habitants. Il respectera la réglementation RE2020

pour les « logements collectifs », bien plus exigeante que la réglementation RT2012 à laquelle il est légalement soumis.

Grâce à cette opération, Novaxia Développement vient répondre aux problématiques de la pénurie de logements étudiants sur ce territoire, de l'artificialisation des sols et du manque de biodiversité en zones denses.

Une vente en bloc au bénéfice des clients des fonds de Novaxia Investissement

Vendue en bloc à l'investisseur EQT Real Estate et opérée par Sergic via sa marque Twenty Campus, la résidence ouvrira ses portes pour la rentrée académique 2026-2027.

« Ce projet illustre pleinement l'ambition d'EQT Real Estate d'investir dans des résidences étudiantes de nouvelle génération, conjuguant qualité de vie, innovation et excellence environnementale. La demande de logements étudiants dépasse largement l'offre, et nous sommes convaincus que ces résidences amélioreront les conditions de vie des étudiants en proposant des espaces modernes, connectés et durables. Nous continuerons à capitaliser sur cette dynamique en accélérant nos investissements dans les principales villes universitaires de France afin de contribuer à la transformation du secteur du logement étudiant. », explique **Sébastien Morizot, Directeur senior de l'investissement et du développement en France de Living Strategies chez EQT Real Estate.**

Novaxia Développement renaturera 42 % de la parcelle afin de créer un îlot de fraîcheur, de permettre l'absorption des eaux de pluie et de favoriser le retour de la biodiversité en ville.

¹ L'indice de recyclage de bureaux en logements de l'ORIE (Observatoire Régional d'Immobilier d'Entreprise) évalue la propension des territoires à cette transformation. Il varie de -1 (peu favorable) à +1 (très favorable).

Conformément aux engagements d'entreprise à mission du Groupe Novaxia en matière d'immobilier solidaire, le bâtiment a fait l'objet d'une occupation temporaire pendant 8 mois : un projet culturel opéré par Quai36 et intitulé MORPHO, regroupant 15 artistes résidents. 7 expositions et 24 événements y ont été organisés, attirant plus de 10 000 visiteurs.

Afin de rendre hommage au passé historique du site, la façade du projet sera revêtue de carrelage bleu au rez-de-chaussée et d'une fresque sur le pignon nord réalisée sous la direction artistique de Quai 36. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » dont le Groupe NOVAXIA est signataire.

Conseils Novaxia : Enoma Partner (Souade Chtany), 14 PYRAMIDES (Christophe MLYNARSKI / Laurent FRANCHI), ENJEA (Nathalie BAILLON)

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 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 aller 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 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

Eva Kessous – Fiona Thomas

eva@agence-leon.fr - fiona@agence-leon.fr

07 66 68 68 31 - 06 61 73 98 18

NOVAXIA

Quentin Hacquard

ghacquard@novaxia.fr

06 99 60 10 26