

Newton, Champs sur Marne (77)

#RégénérationUrbaine #TransformationBureauxLogements #Coliving

Newton : à Champs-sur-Marne, face à la future gare de Noisy-Champs, Nexity transforme un immeuble de bureaux des années 1990 en un ensemble immobilier mixte associant coliving, bureaux et commerces. Opération de régénération urbaine, Newton répond aux nouveaux usages métropolitains en privilégiant la réutilisation de l'existant et une approche bas carbone.

Contexte et ambition du projet

Transformer un immeuble de bureaux obsolète pour accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité du Grand Paris.

À Champs-sur-Marne, au cœur de la Cité Descartes, Nexity transforme un immeuble de bureaux inoccupé depuis plusieurs années en **un ensemble immobilier mixte** à forte valeur d'usage. Situé face à la future gare de Noisy-Champs, au croisement des lignes 15 et 16 du Grand Paris Express et du RER A, le projet s'inscrit dans l'un des principaux **pôles de mobilité du territoire**.

Opération de **régénération urbaine**, Newton accompagne la transformation du quartier en proposant une **programmation adaptée aux nouveaux usages** résidentiels, tertiaires et commerciaux, dans un secteur appelé à devenir une nouvelle centralité métropolitaine.

Programmation

Une programmation mixte et réversible pensée pour accompagner les évolutions des usages.

Le projet se compose de trois volumes indépendants accueillant :

- ▶ une **résidence de coliving** de 9 970 m² comprenant 298 logements et 347 chambres, exploitée par Odalys
- ▶ 3 740 m² de **bureaux**
- ▶ 1 970 m² de **commerces**
- ▶ des **locaux d'agence** ainsi que des **stationnements en sous-sol**.

Conçu selon une **logique de réversibilité**, chaque volume peut évoluer dans le temps afin de s'adapter aux besoins futurs du quartier et aux transformations des usages urbains.



Transformation bas carbone et réemploi

Une restructuration ambitieuse fondée sur la valorisation de l'existant.

Plutôt que de démolir l'immeuble de bureaux existant, Nexity a choisi de **conserver sa structure** et de **la compléter par des extensions et surélévations en structure bois**. Cette approche permet d'augmenter la surface du projet tout en limitant son impact environnemental.

L'opération privilégie l'utilisation de matériaux bas carbone et le réemploi de déblais et de composants issus du bâtiment existant. Cette démarche contribue à **réduire l'empreinte environnementale** du projet tout en donnant une seconde vie à un actif devenu obsolète.

Performances environnementales et qualité d'usage

Un projet conçu pour répondre aux exigences environnementales les plus élevées.

L'ensemble immobilier est labellisé BBCA niveau Performance pour les parties neuves et rénovées, certifié BREEAM Very Good pour les bureaux et commerces, et répond aux référentiels E+C- ainsi qu'à Effinergie Rénovation.

Le système de chauffage et de climatisation à débit de réfrigérant variable (VRV 3 tubes), le recours à des matériaux durables et le réemploi de plusieurs dizaines de tonnes de composants participent à une **approche frugale de la construction**. Le projet concilie ainsi performance environnementale, confort des utilisateurs et qualité d'usage.

«Newton, c'est d'abord le choix de ne pas démolir un bâtiment qui pouvait encore avoir une histoire. Nous avons conservé l'existant pour lui donner de nouveaux usages et l'adapter aux besoins du quartier. C'est cette manière de faire la ville que nous voulons porter : transformer ce qui est déjà là, plutôt que toujours recommencer.»

Thierry Cahierre, Directeur général pôle Nouvelles Offres Urbaines

Repères clés

- **Localisation** : Champs-sur-Marne (77), face à la future gare de Noisy-Champs
- **Programme** : coliving, bureaux, commerces
- **Coliving** : 298 logements – 347 chambres exploitées par Odalys
- **Bureaux** : 3 740 m²
- **Commerces** : 1 970 m²
- **Surface du projet** : environ 17 000 m²
- **Spécificité** : transformation d'un immeuble de bureaux en programme mixte réversible
- **Livraison** : 2026

