

Icade Promotion, Novaxia Développement et Imring réhabilitent une ancienne clinique de Toulouse en résidence intergénérationnelle

Toulouse, le 16 mai 2025 – Icade Promotion, le groupe Novaxia, et Imring ont posé ce matin la première pierre d'un nouveau projet de restructuration à Toulouse : la résidence « LE PARC », située au 105 rue Achille Viadieu. Cette opération illustre l'ambition partagée par les trois acteurs de reconstruire la ville sur la ville en recyclant des bâtiments vacants et obsolètes en lieux de vie adaptés aux usages contemporains.



Un projet de réhabilitation ambitieux au cœur de Toulouse

Le programme « LE PARC » prévoit de recycler une ancienne polyclinique située dans le quartier Saint-Michel. Datant de 1955, le lieu était inoccupé depuis 2020. Le bâtiment obsolète et énergivore (classé passoire thermique), sera réhabilité en une résidence mixte de 9 162 m² de surface de plancher à destination des seniors, des étudiants et des familles. Cette opération conservera également la vocation médicale du lieu, avec l'implantation de 400 m² de cabinets de consultation qui viendront compléter l'offre de soins de la maison médicale mitoyenne.

Mené avec le soutien de la ville de Toulouse, ce projet ambitieux illustre l'engagement environnemental des trois acteurs en matière de sobriété foncière, de renaturation et de revalorisation des espaces déjà artificialisés : 55 % de l'infrastructure existante (soit 5 036 m²) sera conservée dans le cadre de cette opération. Un peu plus de 4 000 m² de constructions neuves émergeront.

L'immeuble, conçu par l'agence Taillandier Architectes Associés, a été imaginé en portant une attention particulière à la qualité de vie comme à la performance environnementale et a été pensé pour s'inscrire en harmonie dans le paysage urbain. 590 m² d'espaces verts paysagers, ainsi que des toitures végétalisées seront créés, renforçant la présence de la nature en ville sur un site autrefois totalement artificialisé. Des équipements existants (pompes à chaleur, faux plafonds) seront également réemployés via Cycle Up (solution française de réemploi des matériaux de construction). Enfin, l'ensemble sera certifié NF Habitat.

« Le Parc est une résidence qui répond à de multiples enjeux : réhabilitation de l'existant, renaturation de la parcelle, et surtout mixité des usages et des populations. Ces trois objectifs s'inscrivent dans la stratégie d'Icade de bâtir la ville

de 2050, plus durable, plus mixte. Nous sommes très heureux de porter ce projet aux côtés de partenaires, dont nous partageons la vision et les ambitions. » déclare **Aymeric de Alexandris, Directeur général adjoint, Icade Promotion**.

« Voir renaître une ancienne clinique en un lieu de vie chaleureux, ouvert à toutes les générations : c'est ça, le pouvoir du recyclage urbain. Avec la résidence Le Parc, nous prouvons une fois de plus qu'il est possible de faire du beau, du durable et de l'utile, au cœur de la ville, sans artificialiser de nouveaux espaces et en conservant au maximum l'infrastructure existante. Ce projet incarne parfaitement notre vision d'une ville plus humaine, plus verte, plus inclusive. » précise **Romain Ferré, Directeur Promotion de Novaxia**.

« Le modèle économique du monde de la santé évolue, et les acteurs de l'immobilier doivent s'adapter en imaginant un nouveau type d'actif immobilier. Aujourd'hui, on ne se contente plus de construire des bâtiments : on crée de véritables lieux de vie. Des espaces où, par exemple sur le Parc, étudiants et seniors peuvent se croiser, partager un moment sur un rooftop, ou faire du sport ensemble » précise **Philippe Puel, Président d'Imring**.

Une mixité sociale et fonctionnelle pour un habitat intergénérationnel

Ce projet a été pensé pour diversifier les usages et les populations :

- 129 chambres de services seniors opérées par Villas Gingkos,
- 35 logements étudiants vendus à des investisseurs particuliers,
- Une villa familiale,
- Et des locaux professionnels en rez-de-chaussée.

Une parcelle sera également détachée pour accueillir l'extension du centre de radiologie.

La résidence seniors s'inscrira dans une logique d'ouverture sur la ville et sera pensée comme un lieu de vie, grâce notamment à des espaces communs accessibles au public tels qu'un restaurant, des expositions artistiques, des conférences ou encore des événements culturels. De plus, le site pourra nouer des partenariats avec des associations, des écoles, des structures culturelles et des professionnels de santé, créant ainsi un lieu d'animations et d'échanges réguliers. Toutes les installations favorisant le bien-être et l'autonomie dont bénéficieront les résidents (salle de gym, espace balnéothérapie avec piscine, salle d'activités, zone bien-être) seront également accessibles à leurs proches de sorte à favoriser les visites et les moments entre générations.

La diversité des typologies de logements (T1, T1 bis, T2 et T3) au sein de la résidence seniors renforce également son accessibilité à différents profils de locataires ou acquéreurs.

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

[A propos de Icade](#)

A la fois foncière (patrimoine au 31/12/2024 de 6,4 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français. Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icade.fr

[A propos de Imring](#)

Imring accompagne des fonds d'investissement dans l'acquisition d'actifs obsolètes et imagine leur reconversion en lieux utiles, flexibles et porteurs de sens, en phase avec les besoins émergents des territoires.

IMRING réinvente la promotion immobilière en cassant les silos traditionnels de l'immobilier. Son approche novatrice consiste à déségmenter les usages pour créer des lieux vivants, hybrides, mêlant logements, bureaux, services et espaces partagés. Chaque projet devient ainsi une opération d'animation urbaine, conçue pour favoriser les échanges et enrichir la vie des quartiers.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.imring.fr