Novéa Parc

Le nouveau quartier du Grand stade



Novéa Parc : entre métamorphose durable et qualité de vie, le nouveau parc urbain à la croisée de Villeneuve d'Ascq et Lezennes.

AVENTIM D'INTÉRÊT DURABLE

Ceetrus FONCIÈREMENT VIVANT

nhood DES LIEUX EN MIEUX

Un nouveau quartier durable, la plus grande opération de géothermie au nord de Paris après le village olympique

Avec Novéa Parc, la zone commerciale située à proximité du Grand Stade de Villeneuve-d'Ascq s'apprête à changer de visage. Porté par Aventim et Nhood pour son client la foncière Ceetrus, en partenariat avec les villes de Villeneuve-d'Ascq, Lezennes et la Métropole Européenne de Lille (MEL), le projet vise à transformer 4 hectares déjà urbanisé en un quartier mixte.

Au programme : des logements adaptés à toutes les générations, une école, des commerces, des bureaux, et un parc paysager de 1,1 hectare. Novéa Parc veut combiner qualité de vie et transformation durable : renaturation, mobilités douces, sobriété énergétique… Le projet prévoit notamment la plus grande installation de géothermie de quartier au nord de Paris.

Le chantier, estimé à 200 millions d'euros, débutera en 2026 pour une livraison progressive jusqu'en 2031.



Novéa Parc, un démonstrateur du savoir-faire d'AVENTIM, de CEETRUS et de NHOOD en matière de régénération urbaine

Entre Villeneuve d'Ascq et Lezennes, un nouveau chapitre urbain s'écrit sur les 4 ha du site de l'actuel plus grand magasin Leroy Merlin de France, amené à déménager au 1er janvier 2026.

Novéa Parc va devenir u**n nouveau quartier mixte, désirable et durable**, qui permettra **une connexion plus fluide** entre les principales entités d'un territoire dynamique qui comprend notamment le campus de la Cité Scientifique, Decathlon Arena Stade Pierre Mauroy, le centre commercial Aushopping V2, la mairie de Villeneuve d'Ascq ou encore de nombreux sièges sociaux.

Ce projet est le fruit d'un partenariat noué en 2018 entre AVENTIM et CEETRUS foncière immobilière, autour du transfert du magasin Leroy Merlin de Villeneuve-d'Ascq. Dans une logique de durabilité s'est en effet immédiatement posée la question du devenir des 4 ha de foncier concernés par le départ de l'enseigne. AVENTIM et CEETRUS ont créé une joint-venture, SAMAIA, pour s'en porter coacquéreurs et développer un projet ambitieux de transformation urbaine.

Un travail de fond a ensuite été enclenché pour construire un dialogue constructif avec les municipalités de Villeneuve-d'Ascq et de Lezennes, mais aussi avec la MEL, afin de mettre en conformité le PLU et coconstruire, avec les acteurs du territoire, un projet de quartier proposant une mixité d'usages.

Une série de concertations avec les élus et les services techniques, mais aussi avec le Grand Stade, le centre commercial Aushopping V2, ou encore des micros-trottoirs des riverains et des usagers ont permis d'affiner la programmation : construction de bureaux, intégration d'équipements scolaires, opportunité d'installer une résidence gérée pour les séniors encore autonomes, réflexion sur le rafraîchissement urbain via la géothermie…

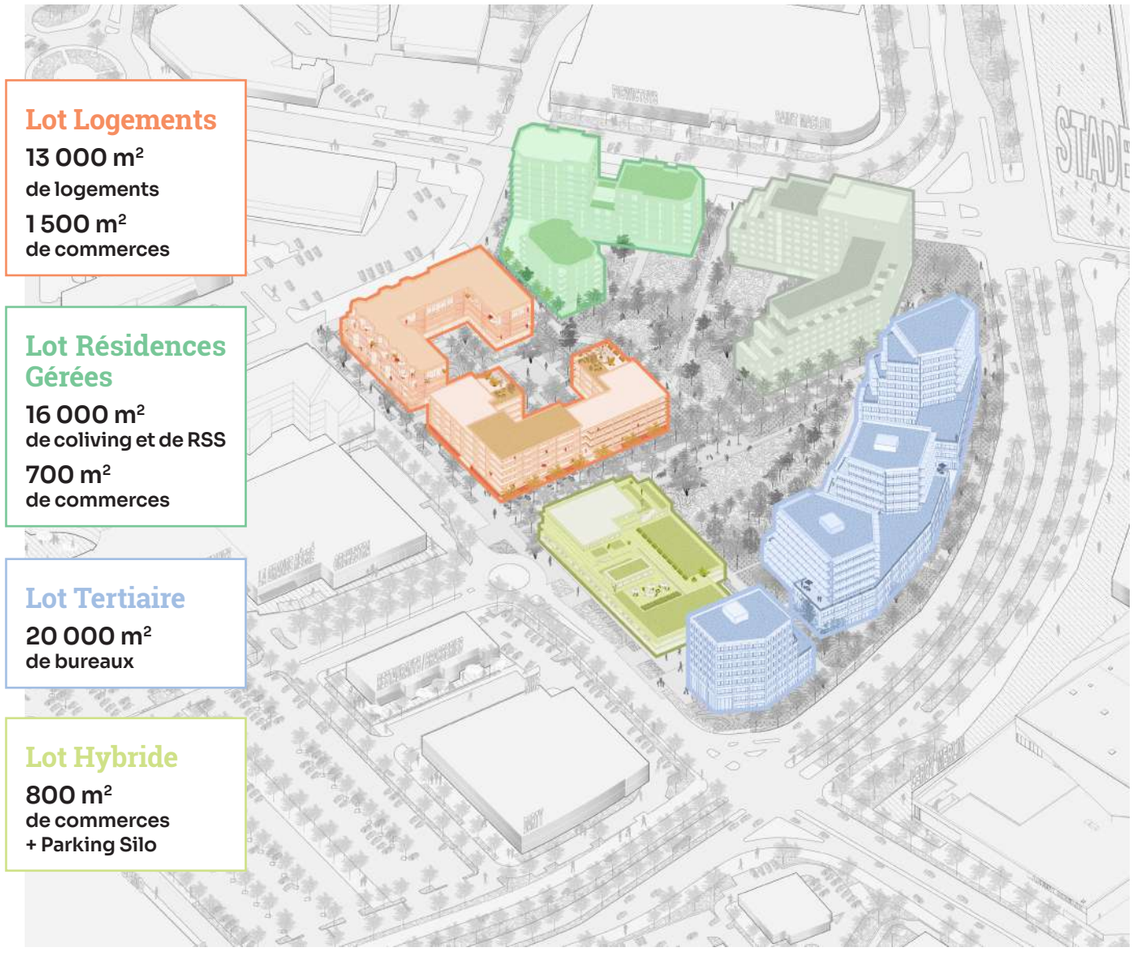
Aujourd'hui, Novéa Parc vient illustrer l'ambition forte portée par les co-aménageurs AVENTIM et NHOOD mandaté par CEETRUS, qui gèrent conjointement le projet : **requalifier une entrée de ville monofonctionnelle en un nouveau quartier de ville complet, apaisé et évolutif**, aligné avec les attentes contemporaines en matière de qualité de vie, de transition écologique et de lien social.

Durant les prochaines années, AVENTIM se chargera du développement de la partie bureaux-tertiaire du projet, alors que NHOOD gèrera la construction de logements et de commerces.

Le projet assume les quelques interrogations restantes, qui constituent autant d'espaces ouverts à la coconstruction, pour poursuivre le dialogue avec les citoyens et les collectivités.

Novéa Parc applique les préceptes de la **« ville du quart d'heure »**, où l'on peut vivre, travailler, apprendre, se soigner et se retrouver. Ici, les mobilités douces remplacent la voiture, la nature retrouve sa place et la mixité programmatique devient levier de cohésion.

Pensé comme **un démonstrateur en matière de régénération urbaine**, ce projet à haute qualité d'usage trace un cap reproductible pour d'autres territoires en quête de transitions concrètes et crédibles.



Lot Logements
13 000 m²
de logements
1 500 m²
de commerces

Lot Résidences Gérées
16 000 m²
de coliving et de RSS
700 m²
de commerces

Lot Tertiaire
20 000 m²
de bureaux

Lot Hybride
800 m²
de commerces
+ Parking Silo

Édito croisé des porteurs de projet

« Novéa Parc, c'est bien plus qu'un nouveau projet immobilier. C'est une démonstration ambitieuse et concrète de notre vision de l'urbanisme : utile, sobre, et profondément humaine.
En régénérant cet ancien site commercial, nous avons voulu prouver qu'il est possible d'imaginer autrement la ville. Un quartier qui donne la priorité aux usages réels, à la nature, aux mobilités douces et au bien-vivre ensemble. Nous croyons à la force des projets qui réconcilient performance, durabilité et inclusion. Avec Novéa Parc, nous affirmons notre engagement à construire des lieux où il fait bon vivre, aujourd'hui et demain. »

Hugues Joubert,
Fondateur et Président du groupe AVENTIM

« Si je devais résumer Novéa Parc à un habitant en trois mots-clés, je lui dirai que le lieu est synonyme de qualité, d'exemplarité et de sérénité. Novéa parc est un lieu de vie certes mais qui est sécurisé, dont l'impact social et environnemental est maîtrisé. Construit selon la logique de ville du quart d'heure et complètement connecté à la nature, le quartier est pensé pour ses usagers, quels qu'ils soient. Nous renouvelons cette idée de « ville à la campagne » et de « campagne à la ville », qui a fait la force de Villeneuve-d'Ascq il y a cinquante ans. »

Maylis Duplouy,
Directrice des programmes Haut-de-France pour AVENTIM

« Novea Parc est plus qu'un projet immobilier.
C'est une vision de la ville du lien, de la proximité et du quotidien facilité. Chaque espace étant conçu pour générer des usages, des rencontres, de l'inclusion. C'est cela, notre vision des lieux en mieux et du mieux vivre ensemble pour aujourd'hui et pour demain. D'autant plus que Novea Parc crée de la valeur pour les habitants, pour le territoire et pour la planète. »

Antoine Grolin,
Président de Nhood et Ceetrus

« Nous avons pour ambition de tracer un chemin. Ce projet est rationnel et précurseur. Il a une dimension iconique par son ampleur et la méthode adoptée. Nous aimerions qu'il donne envie aux villes qui ont des zones commerciales obsolètes de se transformer. »

Valentin Rousseaux,
Directeur de programmes, manager de projet pour NHOOD

« Novéa Parc incarne pleinement notre volonté de transformer les territoires en profondeur, au service du vivant. À Villeneuve-d'Ascq, Ceetrus engage une métamorphose exemplaire d'un site commercial monofonctionnel en un quartier de vie complet, durable et désirable. Ce projet incarne notre ambition de concilier usages quotidiens, nature et innovation urbaine, grâce à une collaboration étroite avec Aventim, notre partenaire Nhood et les collectivités. Novéa Parc illustre la stratégie de création de valeur que nous portons : créer des lieux mixtes, connectés, accessibles et décarbonés, qui donnent envie d'habiter, de travailler et de partager. C'est aussi la preuve qu'une autre ville est possible, en réconciliant performance environnementale et qualité de vie. »

Aymeric THIBORD,
Directeur Senior Patrimoine Ceetrus

Un quartier réinventé, pour « faire ville sur la ville »

Novéa Parc incarne une nouvelle façon de faire la ville : transformer un site existant en un nouveau quartier vivant, où l'on habite, travaille, apprend, peut consommer, se détendre ou se rendre chez le médecin et qui répond en même temps à des exigences élevées en termes de renaturation et de sobriété.

Reconnecter la ville et la nature

Novéa Parc entend proposer une connexion harmonieuse entre **un parc urbain de 1,1 ha** (dont 0,8 ha de pleine terre) dans lequel seront **plantés 300 arbres** et un quartier repensé : une ville intégrée et durable, entre espaces publics et privatifs.

Le projet prend ainsi le contrepied des zones commerciales classiques en proposant une **circulation 100 % piétonne** sur les 4 ha du site. Le quartier sera notamment traversé par une grande promenade qui permettra une circulation fluide pour se rendre au Grand Stade, à la mairie de Villeneuve-d'Ascq, au campus de la Cité Scientifique, ou encore au centre commercial Aushopping V2.

Les bâtiments seront implantés en limite de parcelle, pour libérer un maximum d'espace au sol, avec des hauteurs permettant de dégager la vue. Des jardins suspendus et des îlots de fraîcheur viendront offrir des espaces de respiration et de lien social. Les toitures végétalisées ont vocation à devenir de véritables refuges pour la biodiversité.

Le quartier va également intégrer des « trames vertes » (dont une barrière végétale le long du boulevard), qui permettront à la faune de se déplacer (insectes, oiseaux, petits mammifères), une « trame bleue » assurant une continuité des milieux aquatiques et humides et une « trame noire », offrant un éclairage repensé pour protéger les espèces sensibles à la lumière, toutes trois travaillées avec des écologues.

Des valeurs partagées :

- Qualité : lieux de vie, de travail agréables, pensés pour le quotidien des usagers
- Sérénité : nature présente / enveloppante, mobilité douce et espace de sûreté
- Exemplarité : symbole d'une ambition environnementale affirmée et du retour de la biodiversité

Des équipements pour toutes les générations et tous les moments du quotidien

Novéa Parc est conçu pour **accueillir toutes les générations**, enfants, jeunes adultes, familles, séniors, tout comme les catégories socio-professionnelles, des étudiants aux jeunes actifs, en passant par les commerçants. La mixité se retrouve à tous les niveaux, avec une véritable coexistence des fonctions du quotidien. **3 000 usagers sont attendus sur place chaque jour**.

À l'échelle du quartier, des espaces comme le grand parc central permettent les rencontres entre habitants et passants. À l'échelle des bâtiments, chaque forme d'habitat intègre des espaces communs, cœurs d'îlots, terrasses, coliving, résidences séniors, aire de jeux, aire de pique-nique, pour encourager les échanges du quotidien.

30 000 m² de logements variés vont être construits : des résidences familiales, des logements étudiants abordables, des appartements adaptés aux séniors, ainsi qu'une résidence de coliving.

Les **bâtiments à usage tertiaire** accueilleront quant à eux une diversité d'activités, avec **20 000 m² de bureaux**, des espaces de bureaux opérés, des écoles, mais aussi des lieux de loisirs et des espaces verts publics. Le tout complété, à terme, par **3 000 m² de commerces de proximité**.

Novéa Parc est pensé comme **un quartier actif, accessible à toute heure de la journée, en semaine comme le week-end**. Le quartier bénéficie déjà de nombreuses dessertes en **transports en commun** qui en faciliteront l'accès, avec notamment 3 stations de métro à moins de 10 minutes à pied, ainsi que des pistes cyclables et des stations de vélos pour faciliter les mobilités douces. 2 lignes de bus à haut niveau de service viendront à terme compléter cette offre (projet en cours au niveau de la MEL). En complément, 3 parkings souterrains sont installés en entrée de site, pour libérer l'espace en surface et privilégier des déplacements apaisés, à pied.



Un quartier éco-conçu dans une logique bas carbone

AVENTIM, CEETRUS et NHOOD défendent une vision à la fois écologique et réaliste de l'immobilier avec des cahiers des charges techniques, allant au-delà des standards environnementaux. Novéa Parc se distingue par sa performance environnementale d'ensemble.

En matière de **gestion de l'énergie**, le quartier va ainsi voir se déployer la plus grande opération de géothermie de quartier au Nord de Paris (la deuxième plus importante en France après celle du village olympique) : une énergie renouvelable décarbonée qui, couplée au photovoltaïque, permettra de répondre à 2/3 de ses besoins.

Concernant la **gestion de l'eau**, des revêtements drainants seront installés pour permettre un écoulement maximal vers la nappe phréatique et les cavités souterraines dues à d'anciennes mines de craie permettront de récupérer l'eau pour l'entretien du parc.

Un hectare de terrain va être désartificialisé, pour permettre notamment la création d'un parc et de promenades, afin de renaturer massivement le quartier. Celui-ci disposera à terme de 2 ha d'espaces verts, en comptant la création de jardins suspendus et d'îlots de fraicheur.

Les bâtiments seront eux aussi conçus dans une logique de sobriété pour atteindre la réglementation RE 2020 seuil 2028, avec le recours à des matériaux bas carbone pour les façades comme pour l'intérieur (bois, béton décarboné, isolation naturelle...), l'installation de toitures végétalisées et de panneaux photovoltaïques et un travail sur leur efficacité énergétique.

Pendant les phases de construction, les cavités en sous-sols dues aux anciennes carrières de craie en sous-sol permettront une gestion des déblais et des remblais sur place, évitant un transport par camion.

Un quartier en devenir... à imaginer ensemble dès maintenant

La phase de commercialisation est lancée, pour accueillir dès aujourd'hui celles et ceux qui souhaitent s'inscrire dans cette dynamique. Les entreprises, commerçants, associations, professionnels du soin ou de l'éducation : les premiers lots sont disponibles à la vente.

Novéa Parc en un clin d'oeil

Nom du projet : Novéa Parc (anciennement Samaïa)

Localisation : Villeneuve-d'Ascq et Lezennes
(face au Decathlon Arena Stade Pierre Mauroy)

Superficie : 4 hectares de terrains

Maîtrise d'ouvrage : AVENTIM & CEETRUS
avec la société de services NHOOD

Urbanisme & Paysagiste : Leclercq Associés

Architecture : COLDEDY, WOA

Investissement : 200 millions d'euros

Livraison : à partir de 2029, en 3 phases

Programmation mixte :

- 30 000 m² de logements (classiques, abordables, séniors, résidence de coliving)
- 20 000 m² de bureaux et coworking
- 3 000 m² de commerces de proximité
- Une école
- Un parc public de 1,1 hectare
- Des promenades et toitures végétalisées, des îlots de fraîcheur

Transition écologique :

- La plus grande opération d'installation de géothermie au nord de Paris après le village olympique
- 2/3 des besoins du quartier assurés par une production enR (géothermie + photovoltaïque)
- Une conception bioclimatique et bas carbone, permettant de viser la RE2020 seuil 2028
- La désartificialisation de +50 % de la surface du site
- 300 arbres plantées dans le parc

Un calendrier ambitieux, des partenaires engagés

2023-2024 :
études, conception, concertation, dépôt du permis d'aménagement

2025 :
dépôt des premiers permis de construire

1er janvier 2026 :
début des travaux dès le déménagement effectif du Leroy Merlin

2029-2030-2031 :
livraisons progressives des équipements (logements, écoles, bureaux, commerces) en 3 phases

Dossier de presse
2025 - Novéa Parc, le nouveau parc urbain à la croisée de Villeneuve d'Ascq et Lezennes

Le projet





Portraits des porteurs

AVENTIM est une entreprise spécialisée dans l'aménagement, la conception et l'exploitation de lieux de vie durables. Depuis 2010, elle crée des espaces tertiaires, résidentiels et locaux d'activités, en mettant l'accent sur la durabilité environnementale et la qualité de vie. AVENTIM s'engage dans la transition écologique et utilise des matériaux biosourcés, comme le bois depuis 2016.

Véritable challenger de la transformation urbaine, AVENTIM bouleverse les codes de l'immobilier traditionnel avec son approche audacieuse, collaborative et tournée vers l'avenir.

En plaçant les usages, l'humain et la durabilité au cœur de leurs pratiques et de leurs collaborations, se crée la transformation, permettant à AVENTIM de repenser l'immobilier de demain. Sans compromis entre performance et conscience écologique, AVENTIM se positionne comme un acteur clé dans la co-construction de lieux où vivre et travailler. Certifiée B Corp, AVENTIM allie innovation et sens du beau pour concevoir des espaces à la fois fonctionnels et inspirants, adaptés aux nouveaux usages.

www.aventim.com

Ceetrus a la volonté de devenir une foncière à impact et se donne pour mission de faire prospérer son patrimoine, avec et pour le vivant.

Elle investit avec exigence dans l'immobilier de commerce et les projets de renouvellement urbain à mixité d'usages, avec l'ambition d'accélérer la transition vers la ville résiliente et la transformation durable de ses sites et des territoires sur lesquels elle est présente. Ceetrus agit en alliance pour développer et nourrir des écosystèmes au travers de trois leviers d'action stratégique : la maximisation de l'utilité de ses actifs, la régénération du vivant et la recherche de nouveaux concepts et techniques de construction et de gestion décarbonées.

Ceetrus détient un portefeuille d'actifs immobiliers de plus de 8 milliards d'euros et de près de 20 millions de m², constitué de près de 300 sites commerciaux et 50 projets de développement, répartis dans 11 pays.

Elle confie la gestion de ses actifs à l'opérateur immobilier Nhood pour animer, régénérer et transformer son parc foncier et immobilier.

www.ceetrus.com

Dossier de presse 2025 - Novéa Parc, le nouveau parc urbain à la croisée de Villeneuve d'Ascq et Lezennes

Nhood est une entreprise de services et de solutions immobilières. Son collectif d'experts imagine et met en œuvre des solutions innovantes pour faire fructifier le parc immobilier de ses clients. Régénérateur urbain, Nhood crée « des lieux en mieux », singuliers, agréables et attractifs, dans lesquels le commerce et la mixité des usages jouent un rôle central au bénéfice de tous.

Créée en 2021 et implantée en Europe et en Afrique de l'Ouest, Nhood développe une trentaine de projets de régénération urbaine et gère plus de 900 lieux pour ses clients. Elle regroupe les compétences de plus de 1 000 experts qui couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : gestion d'actifs, exploitation de centres commerciaux, aménagement et promotion. Les Nhooders développent une approche dite de « vision de site » combinant proximité, prospective et créativité, pour projeter les sites dans l'avenir et répondre aux nouveaux défis des territoires.

Détenu par l'Association Familiale Mulliez, Nhood tire sa force de son ADN commerçant et de son ancrage local. C'est d'ailleurs l'origine de son nom : Nhood est la contraction de l'anglais « neighborhood » (le quartier, le voisinage), qui définit son ambition et son engagement.

www.nhood.com



Glossaire :

Biodiversité : diversité des espèces vivantes (micro-organismes, végétaux, animaux) présentes dans un milieu.

Circuit court : mode d'approvisionnement qui favorise l'utilisation de matériaux issus de filières locales ou régionales, afin de limiter les distances de transport et de réduire l'empreinte carbone.

Chronotopie : manière d'organiser un espace en fonction des moments de la journée ou de la semaine.

Coliving : résidence partagée où chacun a son propre logement ou espace de vie, avec des espaces communs à tous.

Conception bioclimatique : manière de construire en utilisant les ressources naturelles (lumière : rayonnement solaire, air : circulation naturelle de l'air) pour limiter la consommation d'énergie.

Coworking : espace de travail partagé, souvent utilisé par des indépendants ou petites équipes.

Désartificialisation : action qui consiste à redonner un aspect naturel à un sol bétonné ou goudronné.

Désimperméabilisation : technique qui permet à l'eau de s'infiltrer à nouveau dans le sol, en remplaçant les surfaces imperméables.

Durabilité : capacité à durer dans le temps tout en respectant l'environnement.

Écologue : spécialiste de la nature et des écosystèmes.

Empreinte carbone : mesure de l'impact d'une activité sur le climat, notamment les émissions de gaz à eff et de serre.

Énergies renouvelables : énergies provenant de sources naturelles qui ne s'épuisent pas (exemples : marée, soleil, vent).

France moche : expression utilisée pour parler des zones commerciales en périphérie des villes, souvent construites autour de la voiture et avec peu d'attention portée à l'environnement ou à l'esthétique.

Géothermie (technique de) : technique qui permet d'utiliser la chaleur du sous-sol pour produire de l'énergie, notamment du chauffage, du rafraîchissement et/ou de la climatisation.

Greenwashing : méthode de marketing consistant à communiquer auprès du public en utilisant l'argument écologique de manière trompeuse pour améliorer son image.

Dossier de presse 2025 - Novéa Parc, le nouveau parc urbain à la croisée de Villeneuve d'Ascq et Lezennes

Îlots de fraicheur : zones où la température reste plus basse, grâce à la végétation ou à l'eau.

Mixité générationnelle : le fait de faire cohabiter dans un même quartier ou bâtiment des personnes de tous âges.

Mobilité douce : modes de déplacement non motorisés comme la marche, le vélo ou la trottinette.

RE 2020 seuil 2025 : normes succédant à la réglementation environnementale de 2020 visant à améliorer l'impact énergétique et environnemental lié à la construction de nouveaux bâtiments.

RE 2020 seuil 2028 : norme imposant une réduction de 35 % de l'empreinte carbone des bâtiments neufs par rapport à 2022, rendant obligatoire l'utilisation d'au moins 50 % de matériaux biosourcés dans la construction.

Trames écologiques : concepts d'écologie du paysage utilisés en France et regroupant plusieurs sujets complémentaires développés entre la fin du 20e et le début du 21e siècle, s'intéressant aux continuités écologiques

- → **Trame verte :** ensemble des espaces végétalisés qui permettent aux espèces de circuler dans un environnement urbain.
- → **Trame bleue :** continuité entre zones humides (cours d'eau, mares...) pour préserver les milieux aquatiques.
- → **Trame noire :** zones peu éclairées la nuit pour protéger les animaux sensibles à la lumière.

Urbanisme : manière d'organiser les bâtiments, les rues, les espaces publics et les services dans une ville.

Usage tertiaire : tout ce qui concerne les activités de bureaux, de services ou d'administrations.

Ville du quart d'heure : ville où l'on trouve, à moins de 15 minutes de chez soi, les fonctions essentielles (travailler, se ravitailler, se soigner, apprendre et pratiquer des loisirs).

Plus d'informations sur le site du projet

AVENTIM D'INTÉRÊT DURABLE

Claire Denniston :
claire@agence-aradia.com - 06 84 10 72 36

Justine Wibaux :
jwibaux@aventim.com - 07 85 01 67 86

Ceetrus FONCIÈREMENT VIVANT

Lorraine Froment :
lorraine.froment@rumeurpublique.fr - 06 16 31 64 92

nhood DES LIEUX EN MIEUX

Samy Cherifia :
RP-Nhood@rumeurpublique.fr - 06 14 65 74 99
Olivier Astorg :
RP-Nhood@rumeurpublique.fr - 06 16 31 35 09

Conception & réalisation : Com|P4CT