

NOVAXIA

Siège Novaxia, 13 rue d'Uzès Paris 2^{ème}

Novaxia est un opérateur spécialisé et reconnu dans la reconversion de bureaux en logements ou en hôtels.

Joachim Azan, fondateur de l'entreprise, revient sur les spécificités de son métier ainsi que sur les compétences du groupe en matière de collecte de capitaux.

Marion Rivière, directrice développement et montages et Jean-David Boukris, chargé de développement, apportent des précisions sur le processus du montage des opérations et leur conception.

La reconversion de bureaux en logements ou en hôtels

M² Novaxia est positionnée sur un marché de niche : la réhabilitation de bureaux en logements. Quel a été votre cheminement ?

Joachim Azan : Depuis son origine et face à la raréfaction du foncier dans les zones recherchées par les investisseurs, Novaxia s'est positionnée sur une activité de niche : la reconversion de bâtiments tertiaires arrivés en fin de vie. En 2008, nous avons abordé à Strasbourg une première réhabilitation dans le quartier de la Petite France. Une ancienne tannerie a ainsi été transformée, par nos soins, en une trentaine d'appartements sous la supervision des Bâtiments de France. Cette opération, menée en loi Malraux, s'est révélée être un succès com-

mercial et a connu localement un excellent accueil. Un tel résultat nous a encouragés à poursuivre cette activité en région parisienne et sur la côte d'Azur, où une forte demande de logements se combine à une matière première composée de bureaux vacants et obsolètes. Progressivement, notre expertise et notre périmètre d'action se sont élargis. Notre vocation de procurer une seconde vie à des actifs désuets nous a permis de nouer des relations avec des propriétaires désireux d'arbitrer leur patrimoine. Le maintien de leurs biens en affectation de bureaux nécessitait de lourds travaux, souvent onéreux, suivis d'une sortie incertaine en raison d'une forte progression de la vacance tertiaire. Aujourd'hui, ...



Rue d'Uzès - rue des Jeuneurs, Paris 2^{ème}, bureaux et logements

nous saisissons l'opportunité d'un marché d'immobilier d'entreprise francilien devenu atone pour recycler une partie de ce parc en logements ou en hôtels, secteurs actifs et pérennes. Novaxia a déjà réalisé de nombreux programmes représentant 330 M€ d'opérations pilotées.

M² Quels sont vos critères de recherche foncière ?

Marion Rivière :

Novaxia est une société à taille humaine qui ne répond pas à une logique de volume mais plutôt de qualité ! Nous sommes donc sélectifs en termes d'opérations et nous étudions de nombreux dossiers avant d'en



retenir cinq ou six par an. Nos principaux critères de sélection sont la proximité avec les transports en commun : les projets retenus doivent se situer à moins de 800 m d'une station de RER ou de métro. La superficie doit être d'au moins 1 000 m² pour un immeuble et de 1 500 m² constructibles pour un terrain. La décote à l'achat doit représenter au moins 30 % du prix. Les actifs

d'habitations peuvent être libres ou occupés. Les immeubles de bureaux peuvent également être libres ou libérables dans un délai de deux-trois ans.

Ces opérations « sur mesure » et singulières deviennent à chaque fois un challenge pour lesquelles nous recherchons en amont l'architecte qui lui correspondra le mieux. Nous nous inscrivons dans des quartiers résidentiels où un immeuble de bureaux existant peut paraître incongru. Notre fourchette de prix se situe entre 10 et 25 M€.

Deux opérations en cours illustrent ce choix :

- dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, avenue Reille, près du Parc Montsouris, nous

transformons 4 000 m² de tertiaire des années 1970 en 68 appartements avec une crèche en rez-de-chaussée.

- dans le 20^{ème}, boulevard de Belleville,

« Nous nous inscrivons dans des quartiers résidentiels où un immeuble de bureaux existant peut paraître incongru »

nous reconvertissons en 60 logements un immeuble de 3 300 m² cédé par une Caisse de retraite.

Ces deux résidences seront commercia-



Boulevard de Belleville, Paris 20

lisées à un peu plus de 9 000 € le m². Nous étudions également d'autres sites : dans le 15^{ème} arrondissement, à Neuilly, Porte de Vincennes, dans le quartier des

Groues à la Défense...

Au préalable, nous examinons les orientations de la mairie, le

PLU, la dimension du parc social... Si cette première analyse nous paraît positive, nous lançons les demandes d'autorisations administratives. Simulta-



Rue Leroux, Paris 16



Avenue Reille, Paris 14



nément, une équipe technique interne effectue le chiffrage des travaux, l'estimation des délais, l'examen du potentiel de valorisation, le risque d'amiante, l'évaluation de la perte de surface... Comme nous pouvons acheter sans condition suspensive, la qualité et la fiabilité des préconisations de nos experts sont capitales. L'équipe responsable de la faisabilité du projet suit le chantier mené généralement en corps d'état séparés.

M² Quels moyens utilisez-vous en matière de sourcing ?

Jean-David Boukris : Nous avons développé un important réseau composé notamment de brokers et de différents apporteurs d'affaires indépendants qui nous permet d'avoir une bonne vision des immeubles du marché. Nous avons également mis en place un partenariat avec des institutionnels. De plus, nous sommes désormais en contact régulier avec des Sepi, caisses de retraites, compagnies d'assurance, family offices et des entreprises industrielles qui réfléchissent sur le devenir de leurs actifs. Le succès de nos réalisations, notre réactivité, le réalisme de nos études, notre créativité et notre engagement, appréciés par ces différents acteurs, nous permettent d'augmenter régulièrement le flux de dossiers. Nous répondons également à des appels d'offres de l'Etat, de la Mairie de Paris, d'entreprises publiques ou privées. Nous sommes aussi candidats à la reprise de programmes de



confrères à la recherche de fonds propres. Nous pouvons également intervenir dans le cadre d'une copromotion. La transformation de bureaux en logements nous permet de proposer un prix supérieur à celui d'un scénario qui pérenniserait l'affectation tertiaire.

M² Novaxia effectue des opérations hôtelières. Pouvez-vous préciser cette activité ?

Marion Rivière : En effet, nous pouvons nous orienter, si la localisation et la trame du bâti s'y prêtent vers une réponse hôtelière ou de résidences services. D'ailleurs, de nombreux professionnels de ce secteur sont à la recherche d'opportunités. Dans le 16^{ème} arrondissement de Paris, rue Leroux, à proximité de la place de l'Etoile, nous avons acquis aux enchères un immeuble de bureaux inoccupé depuis trois ans. Nous le réhabilitons en un hôtel de 50 chambres. La livraison s'effectuera en 2015. A Nice, nous avons gagné un appel d'offres des Domaines portant sur un ancien Hôtel des impôts de 4 200 m². Nous aménagerons, dans ce bâtiment emblématique du quartier des Musiciens, un hôtel de 58 chambres et 77 appartements.



Bagnole, 100 appartements



Nice, résidence étudiante

M² Votre activité concerne aussi la construction neuve. Pouvez-vous nous en donner un aperçu ?

Marion Rivière : Le chiffre d'affaires de Novaxia, promoteur-rénovateur, se répartit à 50/50 entre la promotion et la réhabilitation. Notre savoir-faire, sur ces deux marchés, nous permet une double lecture, autrement dit, analyser un bâtiment existant et le projeter selon l'angle le plus profitable. L'investissement nécessaire à la réhabilitation peut s'avérer plus lourd qu'une démolition suivie d'une reconstruction. La promotion est retenue si, en plus, le bâtiment n'offre pas d'attrait particulier.

A Bagnole, à l'emplacement d'une ancienne usine de peinture, nous allons construire une résidence neuve d'environ 6 000 m² totalisant 100 appartements pour accédants et investisseurs privés. A Paris dans le 20^{ème}, place Gambetta, nous avons opté pour une résidence de 3 800 m² comprenant 52 appartements organisés autour d'une cour intérieure plantée d'oliviers. A Nice, nous engageons les travaux d'une résidence étudiante de 3 000 m², composée de 100 studios qui prendra place à proximité de l'Edhec. A Cannes, nous avons livré, en 2013, une résidence de 5 380 m² composée de 80 logements à proximité du bord de mer. Nous sommes régulièrement en recherche active, dans Paris intramuros et la première couronne, de nouveaux fonciers à vocation résidentielle ou hôtelière.

M² Comment financez-vous toutes ces opérations ?

Joachim Azan : Depuis notre première réalisation, nous organisons des tours de table en fédérant des particuliers. Nous sommes au contact de 300 partenaires-prescripteurs : cabinets de gestion de patrimoine, banques privées... Ceux-ci apprécient notre savoir-faire en valorisation d'actifs qui offre un rendement élevé. Nous avons déjà collecté au total 50 M€ par des formules de placement au travers de structures bénéficiant du visa de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette collecte constitue une part de nos fonds propres et assure, à notre entité, une parfaite indépendance. Les épargnants, dont le ticket moyen est de 20 000 €, deviennent les véritables acteurs de nos opérations. Ils bénéficient de

solutions innovantes en matière de fiscalité, notamment du nouveau cadre fiscal PEA-PME permettant de placer jusqu'à 75 000 € tout en étant exonérés sur les dividendes et les plus-values. Fin 2013, nous avons créé un nouvel outil « Novaxia Immo Club » destiné à lever 30 M€, d'ici novembre 2014, sur la même thématique. L'engagement des investisseurs porte sur six ans, date de la dissolution de la société et du versement de la plus-value. Toutefois, les souscripteurs peuvent se retirer à n'importe quel moment. Lorsque Novaxia se porte acquéreur d'un immeuble de bureaux occupé, les investis-

seurs perçoivent les loyers des utilisateurs en attendant les autorisations administratives et le démarrage de la rénovation.

Aujourd'hui, nous sommes soutenus par plus de 1 500 épargnants pour lesquels il nous arrive d'organiser des assemblées générales de plusieurs centaines de personnes.

M² Comment envisagez-vous le développement de Novaxia ?

Joachim Azan : En créant Novaxia Asset Management, nous avons initié des démarches dans le but de devenir la première société de gestion de portefeuille dédiée exclusivement à la promotion-rénovation, notre cœur de métier. Nous comptons réunir 100 M€ au cours des

« Aujourd'hui, nous sommes soutenus par 1 500 épargnants ! »

prochaines années. Un objectif ambitieux en correspondance avec le gisement du parc tertiaire en déshérence. Celui-ci va prendre de l'ampleur tandis que la demande de logements est pérenne et que le foncier disponible en ville se raréfie. ■

NOVAXIA

13 rue d'Uzès - 75002 Paris
Tél : 01 47 66 70 04 contact@novaxia.fr
mriviere@novaxia.fr
JDBOUKRIS@NOVAXIA.FR
www.novaxia.fr