

NOVAXIA

Depuis sa création en 2006, le Groupe Novaxia s'est illustré par sa capacité à transformer des bureaux en différents types d'hébergement. Cette expertise singulière place l'entreprise, fondée et présidée par Joachim Azan, au premier rang des acteurs de l'immobilier hôtelier à Paris.



Auberge Buzenval

L'entreprise est également présente sur le marché du logement et dans le neuf. Joachim Azan revient sur les projets du groupe dont celui du site Buzenval retenu par le jury international de «Réinventer Paris».

Création de valeur et nouveaux modes d'hébergement

M² Novaxia est le lauréat de Buzenval dans le 20^{ème} à Paris. Quel était le contenu de votre dossier ?

Joachim Azan : Nous l'avons emporté devant 39 candidats en proposant un concept à mi-chemin entre les standards de l'hôtel et la convivialité d'une auberge de jeunesse. L'offre qualitative, à prix accessibles, répond aux nouvelles façons de voyager et de se loger. Près de la place Gambetta, sur un terrain libre de 336 m², l'Auberge Buzenval participera à l'esprit «village» de ce quartier de la Capitale. Conçu en collaboration avec les Studios d'Architecture Ory et Associés, le futur exploitant, New Nomads, et le bureau d'études environnementales Penicaud Green Building, l'établissement d'un nouveau type surprendra tant par son architecture que par sa fréquentation : les voyageurs et les parisiens s'y côtoieront. A taille humaine, elle comportera 142 lits au prix moyen de 37 € la nuit/personne. Deux formules seront déclinées : une de courte durée et une de logement de transition sur plusieurs mois. Le bâtiment bénéficiera d'espaces communs généreux et modulables, de services, ainsi que d'une terrasse



panoramique et végétalisée, accessible également aux visiteurs extérieurs. Bibliothèque, atelier collaboratif sur le vélo, espace de co-working, incubateur de start-up, bar, coffee shop, restaurant, ateliers et animations éphémères... l'Auberge Buzenval deviendra une référence. Une équipe de 16 à 25 personnes, selon les périodes, assurera l'exploitation de ce concept hybride dont le Groupe Novaxia est l'investisseur.

M² Aviez-vous candidaté sur d'autres projets ?

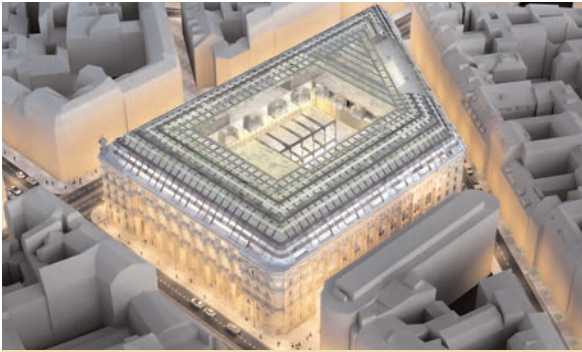
J. Azan : Finaliste sur deux autres sites, le Groupe Novaxia était dans le cadre de Morland en seconde position sur 51 candidats. Imaginée avec l'architecte Shigeru Ban, cette proposition pourrait voir le jour ailleurs ! Quant à notre projet pour La Bûcherie dans le 5^e, il est arrivé troisième.

M² Que représente le Groupe Novaxia aujourd'hui ?

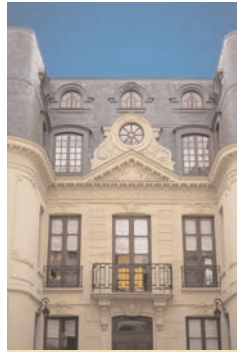
J. Azan : L'équipe comprend une cinquantaine de collaborateurs dont 2/3 de femmes. L'âge moyen est de 31 ans. Nous nous définissons comme des artisans avec une spécificité, la réunion de deux métiers : la promotion-rénovation et le private equity. Le groupe Novaxia a réhabilité et construit plus de 100 000 m² et piloté 576 M€ d'opérations immobilières principalement en Ile-de-France. Nous travaillons sur une expertise de niche dans un secteur particulièrement complexe : la transformation de bureaux en résidentiel de différentes natures. Le montant des réservations sur 2015 s'est élevé à 100 M€ répartis à 50/50 entre logement et hôtellerie. ...



Nice Panorana - avenue Durante



La Poste - rue du Louvre



Rue Lacépède



Paris 16 - rue Leroux

De son côté, Novaxia Asset Management a pour mission de lever des capitaux. Depuis l'origine, plus de 100 M€ ont été collectés auprès de 3 000 investisseurs : particuliers, banques privées, family offices et plus récemment, institutionnels, une clientèle que nous sommes en train d'élargir. Cette force de frappe, constituée de fonds dédiés, permet d'avoir un portefeuille d'une trentaine de projets à Paris et à Nice. Nous détenons les actifs entre deux et cinq ans avant de les céder.

M² Pouvez-vous revenir sur vos différents engagements hôteliers ?

J. Azan : Avec environ 700 chambres en gestation dans la Capitale, réparties sur neuf sites, Novaxia est devenu l'un des acteurs majeurs de ce secteur. L'Auberge Buzenval s'élèvera sur une parcelle libre, mais 95 % des opérations portent sur des immeubles de bureaux reconvertis.

- **Rue du Louvre, Paris 1^{er}** dans l'immeuble historique de La Poste, nous menons, en association avec Elegancia Hotel, la création d'un établissement 5* de 82 chambres. Dominique Perrault signera les 6 000 m² développés au dernier étage du bâtiment. L'ouverture est prévue début 2019. Un restaurant panoramique, conçu et géré par l'équipe de GLT-Kong, y sera également aménagé.

- **4-6 rue Leroux, 16^e**, la reconversion d'un hôtel particulier du XIX^e avec Espaces Libres Architectes - Xavier Sterlin donnera naissance à une résidence hôtelière de 47 chambres. L'exploitant en sera BridgeStreet.

- Dans le **5^e arrondissement** près du Panthéon, nos équipes étudient avec l'agence d'architecture DTACC un établissement 4* de 170 chambres.

- **64 boulevard de Belleville, 20^e**, nous avons acquis, auprès d'une caisse de retraite, le centre des contraventions qui sera libéré en septembre 2016. Nous allons créer un hôtel de 4* de 116 chambres.

- **Rue Duhesme, 18^e**, une résidence de tourisme de 100 chambres fera prochainement l'objet d'un concours d'architectes.

- **Dans le 3^e**, dans le Marais, nous travaillons également sur un bien rare que nous dévoilerons prochainement !

D'une manière générale, nous privilégions des sites à taille humaine dont les services participeront à près de 50 % du chiffre d'affaires.



Immeuble situé dans le 3^{ème}

M² Vous êtes également présent à Nice...

J. Azan : Nous avons, en effet, en cours d'étude, sur la Promenade des Anglais, un projet de 180 chambres 4*. Dans cette même ville, nous avons livré fin 2015 un Ibis Styles 3* de 135 chambres, en lieu et place d'un centre des impôts. Cette adresse du groupe Accor figure déjà, sur TripAdvisor, parmi les premières recommandations.

M² Et «Off Paris Seine»...

J. Azan : Il sera le premier hôtel flottant parisien sur la Seine. Son financement est à hauteur de 57 % par Novaxia, 20 % par Bpifrance, 10 % par Citysurfing, 6 % par

Elegancia Hotels, 6 % par Licome Finance et 1 % par Euromodules. Ses 58 chambres ouvriront courant 2016. La presse a déjà couvert cet événement jusqu'en Chine et au Canada ! Off, qui bénéficie d'une concession de 20 ans, est une réalisation riche en innovations : conception, financement avec notamment une hypothèque fluviale, montage juridique et administratif... Un parcours compliqué, mais qui a suscité énormément d'enthousiasme ! Construit comme un bateau, Off Paris Seine a été assemblé sur un chantier naval à Dieppe et remorqué par péniches jusqu'au quai d'Austerlitz. Gérard Ronzatti - Seine Design, leader français de l'architecture flottante, en est le concepteur.

M² L'aventure «Réinventer Paris» a-t-elle impacté votre approche du métier ?

J. Azan : Réinventer Paris a suscité un mouvement particulièrement riche et stimulant en termes d'innovation et de créativité. Nous sommes fiers d'en être l'un des lauréats. Les projets présentés ont constitué de véritables laboratoires de recherche et développement. L'expérience a changé notre regard. Nous ne pratiquerons plus notre métier comme avant. La rencontre avec des professionnels d'univers très variés, à la pointe du changement, nous a convaincus de multiplier les démarches collaboratives. C'est dans ce processus d'innovation collective et audacieuse que nous allons relever les futurs défis. ■

GROUPE
Novaxia

13 rue d'Uzès - 75002 Paris

Tél. : 01 85 08 23 00
Fax : 01 42 25 24 02
contact@novaxia.fr - www.novaxia.fr