



Hôtel de la Poste du Louvre

Perspective : Dominique Perrault Architecture

NOVAXIA : *leader du capital développement immobilier*

Créé il y a 10 ans par Joachim Azan, son président, Novaxia est un acteur innovant, par sa double expertise, financière via la création de fonds et immobilière par la rénovation.

Novaxia privilégie la transformation d'actifs en hébergement dans ses multiples déclinaisons : hôtel, résidence de tourisme, étudiante et/ou senior, auberge de jeunesse, logement...

Depuis l'origine, 7 200 épargnants font confiance à Novaxia, près de 275 500 m² ont été réhabilités ou construits et plus d'1,3 Md€ d'opérations ont été pilotées.

Deux nouveaux véhicules d'investissement, destinés à une clientèle élargie d'opérateurs et d'institutionnels, sont en élaboration.

Le premier vise le développement d'actifs obsolètes en hébergements en partenariat avec des promoteurs, le second s'adressant aux institutionnels cible la détention d'actifs déjà transformés.

M² Quels sont les faits marquants de Novaxia au cours de ces derniers mois ?

Joachim Azan : Nous avons réalisé une année record en 2016, la meilleure depuis 10 ans. Nous valorisons l'épargne qui nous est confiée en conjuguant plusieurs savoir-faire au service de la transformation immobilière. Notre vocation est de participer au « recyclage » de la ville en faisant émerger de nouveaux usages en rapport avec l'époque et le potentiel du Grand Paris. Les bâtiments en déshérence ou vacants, les friches urbaines à la recherche d'une seconde vie, constituent notre matière première. Dans ce dessein, les équipes Novaxia partagent cinq valeurs : la passion, l'audace, l'ingéniosité, la vision pour imaginer le futur d'un site et l'écoute, indispensable à la bonne conception et à la réussite.

Notre société vient de franchir une nouvelle étape. Au nombre de 10, les acquisitions ont doublé en 2016. Notre champ d'action n'est plus le bâtiment solo de quelques millions d'€ ! La taille des actifs a singulièrement progressé. Un projet moyen représente 40 M€ de chiffre d'affaires, 150 à 200 M€ pour les plus

conséquents. Si le niveau d'exigence quant au potentiel de création de valeur est toujours le même, nous apportons désormais une vision d'ensemblier urbain.

M² Quels sont vos nouveaux types d'investissement ?

J. Azan : Notre expérience s'est forgée sur les différents marchés de l'hébergement, notamment la reconversion de bureaux en hôtels au travers de réalisations emblématiques comme l'hôtel de la Poste du Louvre, l'auberge hybride de Buzenval, lauréate de « Réinventer Paris », l'Ibis Styles en lieu et place de l'hôtel des impôts à Nice ou encore la transformation des bureaux obsolètes du 34 avenue Reille, Paris 14^{ème}, en 89 logements. Aujourd'hui, nous évoluons vers un rôle d'aménageur privé sur des « morceaux » de ville appelant un usage pluriel. Cela nous a conduit à aborder l'immobilier d'entreprise sur une opération qui prendra place à Bagnole de 30 000 m². Les programmes en cours vont d'un hôtel rue Lapepède, dans le 5^{ème} arrondissement de Paris, représentant plus de 100 M€ de chiffre d'affaires, au projet de Bagnole Gallieni pour plus de 150 M€ en passant par le



redéveloppement de friches urbaines. Il en est ainsi du Château Edmond de Rothschild à Boulogne (4 ha) ou d'une friche SNCF à Alfortville (3 ha) vouée à se muer en quartier éco-responsable.

M² Pouvez-vous revenir sur les deux futurs chantiers de Bagnole et Boulogne-Billancourt ?

J. Azan : A Bagnole, nous avons acquis deux parcelles d'entrepôts. Le projet élaboré avec l'architecte Thomas Coldefy, lauréat de la consultation lancée avec la Mairie, prévoit 30 000 m² de bureaux le long du périphérique parisien. Le permis de construire sera déposé en 2017.

A Boulogne, le Château de Rothschild, classé monument historique, est à l'abandon depuis 30 ans. Proche de Roland Garros, ce site exceptionnel s'étend sur 4 ha. ...



AVANT



APRES

34 avenue Reille, Paris 14



AVANT



APRES

Bagnolet Gallieni

Notre système de levée de fonds a permis une acquisition sans conditions suspensives. Nous sommes dans la phase d'écoute avec la Mairie et les riverains pour imaginer le programme le plus adapté. Des concours d'architectes et d'exploitants vont être lancés.

M² Quels sont les fonds en gestation sur lesquels vous travaillez ?

J. Azan : Novaxia a mis sur orbite, l'année dernière, le premier fonds libellé Esus (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) et a ainsi intégré une dimension responsable au cœur de tous ses projets immobiliers : choix et réutilisation des matériaux, création d'emplois, occupation temporaire des sites pendant les travaux...

Nous avons jusqu'ici répondu aux objectifs patrimoniaux d'investisseurs particuliers ou de family offices avec des fonds de développement foncier : value-added, performances annuelles de l'ordre de 8 % sur Novaxia Immo Club 1, 2 et 3, FPCI. Aujourd'hui, nous élargissons notre cible à la clientèle professionnelle/institutionnelle et complétons notre gamme par des fonds de détention d'actifs transformés en hébergements (core+).

Dans un premier temps, en coordination avec Socfim, la banque des promoteurs (Groupe BPCE), qui nous accompagne depuis dix ans, nous lançons un fonds de développement foncier destiné à générer de la plus-value par la revente d'actifs obsolètes transformés en hébergements. La nouveauté de l'approche réside dans le partenariat que nous proposons de nouer en amont de la chaîne de valeur. Novaxia se charge des risques administratifs, techniques et commerciaux sur un immobilier décoté, et assure le développement foncier jusqu'à la purge du permis. Une fois le PC obtenu, Novaxia réalisera le projet en co-promotion avec des promoteurs. Socfim sera présent, sur ce fonds, à hauteur de 10 %, la BPCE et ses filiales 30 %, Novaxia 10 %. L'objectif de TRI annuel est de 15 %. Nous allons concrétiser prochainement quatre opérations avec des partenaires promoteurs.

Nous lançons également, dans un second temps, un fonds de détention d'actifs transformés en hébergements, générant un

rendement de 5/6 % et un objectif de TRI de 7/8 % par an. Dans ce cas, les actifs ne comporteront plus de risque administratif.

M² Après avoir été lauréat de « Réinventer Paris », Novaxia est nommé dans « Réinventer la Seine »...

J. Azan : ...Notre goût pour l'innovation est particulièrement stimulé par ce genre d'exercice. Novaxia est en effet finaliste de « Réinventer la Seine » sur deux sites parisiens d'envergure : « On/Off », place Mazas dans le 12^{ème} et « Grand Fleuve » dans le 15^{ème}, Parking pont de Grenelle. Nos propositions sont ambitieuses. Le rendu final est prévu en avril. Place Mazas, notre projet intègre notamment un complexe d'habitations agrémenté de commerces, restaurants, d'une ferme urbaine et d'un « rooftop bar ». La Seine n'est pas un territoire inconnu chez Novaxia : nous avons réalisé, à hauteur du quai d'Austerlitz, le Off, premier hôtel flottant parisien.

M² Comment évolue votre organisation face à la croissance de votre activité ?

J. Azan : En emménageant au 3 rue des Italiens, nous avons doublé la taille de nos bureaux... Novaxia regroupe une quarantaine de personnes. L'âge moyen est de 31 ans. L'équipe de direction s'est récemment musclée. Bruno Cossé nous a rejoint en tant que directeur général Finance, Mathieu Descout a été nommé directeur général Immobilier. De plus, Christian Cléret, ancien directeur général de Poste Immo, est depuis la fin 2016 président du Conseil de surveillance.

Leur expérience, leur adhésion et leur confiance dans le modèle Novaxia nous confortent dans nos importantes ambitions.

M² A ce propos, quelles sont vos prochaines ambitions ?

J. Azan : Au travers de l'élargissement de notre gamme de fonds, nous voulons accroître les encours, tout en restant à taille humaine. Nous visons 1 Md€ d'actifs sous gestion en 2020 et allons continuer d'accélérer le rythme de nos



Château Edmond de Rothschild à Boulogne



Le Off, premier hôtel flottant parisien

investissements au cours de cette année.

En favorisant le déclenchement de nouvelles opérations, le fonds de développement foncier ouvre un nouvel axe important en matière de partenariat avec les promoteurs et la mise en place de copromotions. A terme, nous envisageons une répartition de nos engagements à hauteur de 50 % sur des fonds de développement foncier et 50 % sur des fonds de détention. L'hôtel de la Poste du Louvre, l'Ibis Styles de Nice, le futur hôtel dans le 5^{ème} à Paris ainsi que l'Auberge Buzenval entrent d'ores et déjà dans le registre d'actifs à conserver. Nous souhaitons aussi accompagner des grands propriétaires dans leur stratégie de valorisation immobilière (industriels, groupes publics...) grâce à l'expertise de Christian Cléret.

Notre mode de fonctionnement continuera à favoriser les collaborations dans un écosystème de start-ups qui préserve notre agilité, notre réactivité et démultiplie notre capacité d'innovation. Ces atouts, aujourd'hui reconnus, suscitent de nombreuses consultations. Toute l'équipe Novaxia est prête à remporter de beaux défis.

Novaxia

3 rue des Italiens - 75009 Paris

Tél. : 01 85 08 23 00

www.novaxia.fr