

NOVAXIA

Leader du capital développement immobilier, Novaxia, créé il y a une dizaine d'années, draine une épargne aujourd'hui abondante vers la transformation d'actifs obsolètes porteurs d'un potentiel de création de valeur. Une capacité d'innovation et une double expertise financière et immobilière ont permis un développement en accéléré et de gagner plusieurs consultations très courues en Ile-de-France. En partenariat avec les plus grands maîtres d'ouvrage, Novaxia compte déjà des opérations qui font référence.

Joachim Azan, président-fondateur et Mathieu Descout, directeur général immobilier reviennent sur la démarche à l'origine du succès de l'entreprise.

Transformateur par nature

M² La collecte Novaxia a bondi de 30 % en 2017. Quel a été le moteur de cette hausse ?

Joachim Azan : Cette montée en puissance est liée à une diversification des investisseurs. Un premier fonds à destination des institutionnels, Novaxia Foncier Select, a été créé en 2017 en partenariat avec la Socfim et le groupe BPCE. Nous sommes aux prémices d'une nouvelle étape et allons changer de paradigme d'ici 2022. La levée de fonds provient aujourd'hui à 80 % de particuliers. Notre ambition est de poursuivre la croissance en accentuant la part institutionnelle qui devrait atteindre les 2/3 de la collecte. Concrètement, nous avons levé 95 M€ en 2017 et devrions réunir 250 M€ en 2018. L'objectif est une collecte cumulée d'1,5 Md€ à l'horizon 2022. Cela se traduit également au niveau des actifs : en 2017, nos investissements immobiliers ont atteint 175 M€, en progression de 300 % par rapport à 2016. Nous ambitionnons 2 Md€ d'actifs sous gestion en 2022.

Alors que nous avons adopté jusqu'à présent une stratégie d'achat-revente systématique de nos actifs créés, nous la complétons aujourd'hui avec une stratégie patrimoniale. Le principe est de se positionner sur des actifs, de les gérer, de capter la valeur à la fois créée par la transformation immobilière et par la performance issue des loyers ou de l'exploitation. L'objectif, à terme, est de stabiliser ces actifs à un niveau « Core » et de les conserver pendant 7 à 10 ans. Cette stratégie, que nous qualifions de « Value_2_Core » met fin au cloisonnement entre le « Core » et le



JOACHIM AZAN



MATHIEU DESCOUT

« Value add ». La Foncière de la Transformation Urbaine sera le principal véhicule dédié à cette nouvelle approche.

M² Pouvez-vous revenir sur le nouvel axe « Value_2_Core » ?

J. Azan : L'exemple de l'acquisition pour un montant de 100 M€ de quatre magasins d'une grande enseigne de supermarché, l'illustre parfaitement. Il s'inscrit dans la Foncière de la Transformation Urbaine. Le principe est d'acquérir, avec une décote, un bien occupé. Celui-ci est alors détenu et géré tout au long de son évolution. L'investissement comporte à la fois un socle de rendement sécurisé par des

baux de 12 ans dont 6 ans fermes et un potentiel de création de valeur par une surélévation, une extension ou une diversification du bien. L'objectif, à terme, est de stabiliser ces actifs à un niveau Core et de les conserver sur 7 à 10 ans.

Le programme approprié à chaque restructuration sera

défini en fonction de l'environnement et des discussions avec la collectivité. Il pourra inclure du commerce, des bureaux, des logements, une résidence gérée...

Nous sommes bien là fidèles à notre ADN de capital développeur immobilier engagé dans la transformation urbaine au travers du recyclage des bâtiments dans le cadre d'une mixité d'usages. Nous contribuons par cette approche à limiter l'étalement urbain sans participer à une surenchère des prix.

À Maisons-Alfort, nous sommes dans une politique similaire. L'acquisition se porte sur un immeuble de bureaux bénéficiant d'un nouveau locataire et présentant un potentiel de reconversion en logements à l'issue du bail.

M² Quels changements cette évolution a-t-elle introduits dans votre organisation ?

J. Azan : Nous avons développé le métier d'asset management dont la direction a été confiée à Stéphane Borio épaulé par deux directeurs adjoints, Emmanuel Béraud Sudreau et Aurélien de Ponsay. Cette équipe se charge tout particulièrement de la gestion des actifs avant et après reconversion. En cela, nous sommes très différents d'un promoteur classique. ...

Rue des Rosiers aux Pucés de Saint-Ouen



Projet lauréat

M² Comment détectez-vous d'importants fonciers à potentiel ?

Mathieu Descout : Notre savoir-faire a gagné en notoriété et nous sommes, par ailleurs, très impliqués dans les grandes consultations sur Paris et le Grand Paris. Une direction des grands projets, qui m'est rattachée, a été créée avec à sa tête Rosine Vanwalscappel. Elle a pour mission d'identifier les appels d'offres, d'y répondre en lien avec les architectes, les bureaux d'études et les exploitants puis de piloter la mise en œuvre des projets retenus.

Après avoir été choisi par le jury international de « Réinventer Paris » en 2016 pour sa proposition novatrice l'Auberge Buzenval dans le 20^{ème} arrondissement, Novaxia a été retenu en phase finale sur deux sites parisiens de « Réinventer la Seine ». En 2017, nos équipes ont remporté l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » pour un ancien site industriel rue des Rosiers aux Puces de Saint-Ouen, en partenariat avec Engie Avenue, Manifesto et l'agence d'architecture Wilmotte & Associés. Au programme, une réhabilitation ambitieuse de 18 000 m² d'anciennes imprimeries du 19^{ème} siècle en vue de créer un pôle orienté vers la culture, l'art et le design « ST O Art Design Center » ainsi qu'un restaurant panoramique.

Nous avons aussi remis des offres sur « Réinventer Paris 2 » et attendons les résultats. Nous figurons parmi les finalistes de l'appel à projets de la Semapa sur le secteur Bruneseau Nord, un programme mixte de 100 000 m² de part et d'autre du Périphérique dans l'environnement des futures tours Duo. Novaxia est sur ce site à 50 % avec Bouygues Immobilier. Nous travaillons en association avec BIG, cabinet d'architecture danois de renommée internationale, NP2F et LAN.

M² Quels sont vos liens avec la promotion immobilière ?

M. Descout : Nous contribuons à rendre réalisable des projets en nous positionnant en amont par l'apport d'une participation financière autrement dit en « dérisquant » l'opération du côté maître d'ouvrage. Simultanément, nous intervenons dans la conception du programme. Nous menons actuellement des partenariats avec Altarea Cogedim, BNP Paribas Real Estate, Bouygues Immobilier, Demathieu Bard Immobilier, Eiffage Immobilier, Emerige, Nexity... Nous pouvons intervenir avec eux sur du résidentiel comme sur du tertiaire.

M² Quelles seront vos prochaines créations de fonds ?

J. Azan : Nous lançons au Mipim 2018 la souscription d'un club deal institutionnels avec des actifs déjà maîtrisés sur une thématique « hospitality ». Le montant est de 200 M€. Les produits retenus sont l'Auberge Buzenval, la transformation en logements et résidence sénior d'une ancienne menuiserie à Saint-Ouen ainsi que celle de bureaux à Levallois-Perret et la reconversion d'un hôtel particulier du 18^{ème} siècle en un hôtel de 169 chambres dans le 5^{ème} à Paris.



Rue des Rosiers Puces de Saint-Ouen



L'Auberge de jeunesse Buzenval à Paris

M² Et les nouveaux défis à relever ?

J. Azan : Novaxia est aujourd'hui pleinement identifié parmi les acteurs les plus innovants du marché. Nous considérons que l'obsolescence des uns est une source de valeur pour tous. Nous le prouvons quotidiennement ! L'émergence de nos projets dans le cadre des grandes consultations témoigne de la pertinence de notre apport. Nous sommes très heureux de constater que certains de nos actifs, une fois réalisés, deviennent des références. Ainsi, l'hôtel flottant OFF Paris Seine a été retenu pour les Mipim Awards 2018 parmi les 227 projets émanant de 55 pays. Déjà très largement salué à l'international lors de son inauguration, cet établissement de 58 chambres est parmi les quatre finalistes de la catégorie « Best hotel and tourism resort ». Ouvert depuis juin 2016, il a, en outre, parfaitement résisté à la dernière crue de la Seine, un scénario pris en compte lors de la conception ! Nous avons précédemment reçu le trophée du Siat - Sommet Infrastructures, Aménagement du Territoire & Immobilier - pour la meilleure stratégie d'investissement hôtelier.



L'hôtel flottant OFF Paris Seine

Au titre des grands défis « transversaux », la vision que nous avons de notre métier, du capital urbain comme de l'humain appelle une attention prononcée quant à l'impact social, sociétal et environnemental de nos projets. Nous y travaillons au travers d'une méthodologie mise en œuvre autour de douze indicateurs-clé. ■

Novaxia

3 rue des Italiens - 75009 Paris

Tél. : 01 85 08 23 00

Fax : 01 42 25 24 02

contact@novaxia.fr - www.novaxia.fr