

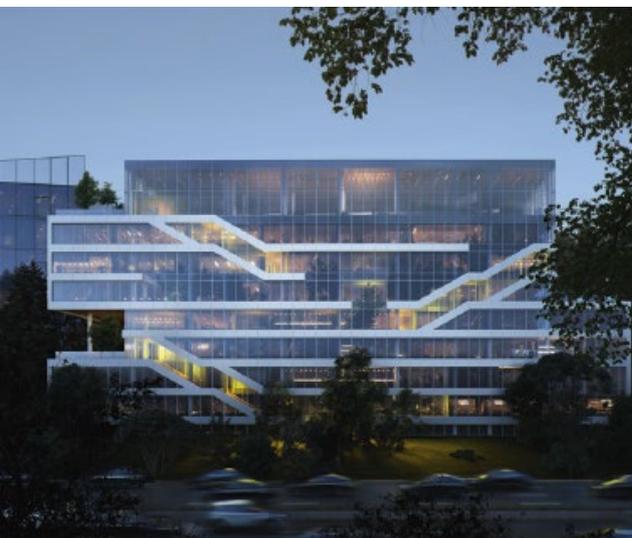


# DOSSIER DE PRESSE

# Novaxia

BILAN 2018 et PERSPECTIVES 2019

Jeudi 24 janvier 2019



## SOMMAIRE

Le mot de Joachim Azan, Président-fondateur de Novaxia p.2

Bilan 2018 p.3-4

Exemples de livraisons 2018 p.5

Exemples d'acquisitions 2018 p.6

Perspectives 2019 p.7-9



## LE MOT DE JOACHIM AZAN PRESIDENT-FONDATEUR DE NOVAXIA

**Chez Novaxia nous inventons de nouveaux modèles de croissance pour ceux qui vivent et investissent dans la ville.**

*« La transformation urbaine est notre savoir-faire. L'actif obsolète est notre gisement, nous le transformons pour créer de la valeur.*

*Une valeur pour les hommes, pour le développement de nos territoires et notre environnement.*

*Nous profitons de l'instant pour transformer et créer ; nous croyons en notre expertise et notre flair pour casser les codes et inventer de nouveaux modèles, une nouvelle voie au service des hommes et des territoires. Porté par le goût du challenge, Novaxia s'aventure depuis plus de 10 ans là où les acteurs traditionnels du marché n'osent pas aller.*

*Notre ambition : faire gagner tous les acteurs de la transformation urbaine en alliant sens et rentabilité. Nos projets sont conçus pour répondre aux problématiques des investisseurs, des propriétaires, des collectivités, des élus, des bailleurs. Ils créent de la valeur économique et financière, valorisent les territoires et bénéficient aux hommes.*

*Notre approche repose sur des principes simples : la passion, et l'audace portées par une vision, l'ingéniosité et l'écoute.*

## BILAN 2018 : une année record de plus !

### 1. Investissement et Levées de fonds

Après les records de 2016 et 2017, où la collecte avait bondi chaque année de plus de 60%, Novaxia Asset Management confirme sa capacité à drainer annuellement 100 millions d'euros.

Preuve que, désormais, son modèle économique est non seulement compris par les investisseurs, mais qu'il est même recherché.

#### *Les chiffres clés*

- 100 millions € collectés, 135 millions € investis
- 10 000 investisseurs
- 16 fonds
- Lancement de 4 nouveaux fonds

En 2018, son offre auprès des investisseurs s'est étoffée avec la 5e génération de Novaxia Immo Club, son fonds PEA, et l'offre IR Novaxia Immo Avenir. De son côté, le fonds dédié aux investisseurs professionnels, le FPCI Immo Evolution 2, a atteint son objectif de 25 millions d'euros de levée de fonds

Grâce à Novaxia Foncier Select, le premier fonds institutionnel créé par Novaxia Asset Management avec le groupe BPCE, la société élargit sa clientèle et clôture la première levée de fonds en janvier 2018 avec un total de 25 millions d'euros.

Cette collecte a permis l'acquisition de plusieurs actifs stratégiques par leurs emplacements, et par leur potentiel de valorisation. Il s'agit en particulier des immeubles acquis à Paris, rue de Buzenval, à Maisons-Alfort et du siège de l'INPI à Nanterre.

Une année marquée par le développement de l'équipe ...

En interne, l'année a aussi été marquée par un renforcement des équipes de Novaxia Asset Management. En octobre, Nicolas Kert a été nommé directeur général. Il a été rejoint par David Seksig, au poste de Directeur Général Adjoint, en charge des gestions, ainsi que Dounia Allali en qualité de RCCI et Pierre-Antoine Burgala-Dupont en qualité de Directeur des Partenariats. Dounia Allali, avocate de formation avec une expérience en société de gestion, a pour mission de veiller à la conformité avec la réglementation des activités de Novaxia Asset Management. Pierre-Antoine Burgala-Dupont, issu de la banque et de la finance, est chargé de fidéliser le portefeuille existant et de développer de nouveaux partenariats. Les recrutements engagés permettront à terme de doubler l'effectif de la filiale

## 2. Le développement immobilier

### *Les chiffres clés*

- 3 livraisons, 508 lots représentant 116 millions €
- 5 démarrages travaux, 520 lots représentant 316 millions €
- 5 lancements commerciaux, 638 lots représentant 307 millions
- 9 nouveaux projets signés représentant 375 millions € qui viennent grossir le portefeuille existant pour le porter à 35 projets pour près de 2 milliards d'€
- 10 Dossiers finalistes sur les grands concours

## 3. Une stratégie impact investing engagée

Selon Joachim Azan « chaque entreprise doit définir sa raison d'être et réfléchir à son impact sur la société, l'économie et l'environnement. La place d'acteur majeur que Novaxia est en train de prendre dans le cadre de la transformation urbaine nous a poussés à dépasser cette simple réflexion, pour aujourd'hui formaliser notre démarche à impact positif et prendre des engagements chiffrés à horizon 2024. C'est sur la base de nos réalisations déjà existantes, et en continuant de vouloir voir et aller plus loin, que nous avons élaboré notre stratégie d'impact positif.

Chez Novaxia nous intégrons d'ores et déjà pleinement la dimension environnementale et sociétale dans l'ensemble de nos projets. Nous nous engageons avec chacun d'eux à développer les hommes, les territoires et l'économie à la lumière d'indicateurs qui attestent de notre performance au regard des objectifs fixés : le nombre de personnes pour lesquelles nous participons à l'amélioration des conditions de vie ; le nombre de m2 réhabilités ainsi que le nombre d'emplois créés...18 critères ont ainsi été élaborés ».

À titre d'exemple, pour illustrer cet engagement, l'utilisation de la vacance c'est-à-dire le temps, qui s'inscrit entre l'acquisition et le début des travaux, est utilisé par la société au bénéfice de tous. Le projet rue Lacépède de transformation d'un hôtel particulier en logements en est l'illustration. De cette façon Novaxia en partenariat avec les associations plateau urbain et Aurore aura permis de faire du logement d'urgence, d'accueillir de jeunes startup et un collectif d'artistes. Celui-ci à l'initiative du premier théâtre immersif aura conquis plus de 10 000 spectateurs en 2018. « Nous avons été heureux et fiers de concourir à un tel projet culturel ».

### *Une activité soutenue politiquement*

Dans l'environnement politique, économique et social, l'événement marquant de 2018 a été l'adoption de la loi ELAN, qui comporte un important volet en faveur de la réhabilitation en logements d'immeubles de bureaux jugés obsolètes. Cette mesure est une forme d'hommage à la stratégie visant à privilégier la restauration de l'existant, tel que Novaxia l'a décidé dès sa création voici dix ans et dont l'entreprise est précurseur. « Parmi les mesures prises, le bonus constructibilité de 30 % permet donc de compenser à la fois les surcoûts de construction, mais aussi les pertes de surfaces », poursuit Joachim Azan. Novaxia s'est engagée dans l'accélération de la transformation du bureau en logement en signant la charte d'engagement le 28 mars dernier visant à transformer 500 000m<sup>2</sup> de bureaux en logements d'ici fin 2022

## LES EXEMPLES DE LIVRAISONS 2018

### UN HOTEL TRÈS PARTICULIER : D'UN BUREAU COMMERCIAL À UN LIEU DE VIE 4\*



Avant



Après

A l'affût de lieux obsolètes à réinventer, Novaxia acquiert aux enchères en 2012 l'hôtel particulier signé Paul Sédille au cœur du 16<sup>ème</sup> arrondissement.

Le projet de résidence touristique s'impose rapidement. Situé en plein cœur du Triangle d'or, à 500 mètres de l'Etoile, il satisfait les exigences d'emplacement de businessmen et les envies de voyageurs internationaux.

Novaxia s'associe à l'agence d'architecture Espaces Libres et au groupe d'hôtellerie Bridgestreet Global Hospitality. C'est la première fois que cette société américaine, spécialisée dans les séjours haut de gamme, investit dans un projet européen.

L'ensemble des façades est préservé et les bâtiments restaurés pour les intégrer à de nouveaux usages. Un hôtel particulier nouvelle génération voit le jour. Il accueille 46 chambres de 20 à 40m<sup>2</sup>, un hall d'entrée, un accueil et une salle de petit-déjeuners. Son toit est végétalisé. Les entresols et les sous-sols ont été repensés pour faire cohabiter les locaux techniques avec des espaces de service : meeting room, fitness, buanderie, vestiaires.

---

### Novaxia transforme 17 000 m<sup>2</sup> de terrains pollués en 396 logements sociaux, intermédiaires et étudiants

Laissé à l'abandon depuis 10 ans, le terrain de plus de 4 000 m<sup>2</sup> était squatté et encombré par des transformateurs électriques, qui ont pollué le sol au pyralène. Le lieu répondait aux critères de sélection de Novaxia (notamment la proximité des transports et la décote à l'achat...) et offrait un potentiel rare en proche périphérie de Paris. Novaxia a également piloté la dépollution particulièrement complexe du site, en excavant 20 000 m<sup>3</sup> de terre.



Une fois rénové, le site comprend trois bâtiments neufs, dont 177 logements sociaux et intermédiaires vendus en bloc à Batigère (63), In'Li (35) et CDC Habitat (79) et une résidence étudiante de 219 logements, vendue à SwissLife-Studéa-Nexity.

## LES EXEMPLES D'ACQUISITIONS 2018

### Buzenval

Première auberge néo-nomade à Paris adaptée aux nouvelles manières de voyager.

### Lauréat du concours Reinventer Paris



### Notre objectif

Favoriser la mixité des espaces urbains pour embrasser de nouvelles formes de mobilité, ouverte à tous les Parisiens et aux voyageurs, businessmen et étudiants de passage à Paris.

Ville	Paris 20 <sup>e</sup> - rue Buzenval
Superficie	1500 m <sup>2</sup>
Fonds	Mandat de gestion
Architecte	Studio Ony & Associés
Porteuses	Joli, Inc (groupe Accorhotels)
Projet	Transformation d'un terrain vague en hôtel auberge de jeunesse de 32 chambres

### Nanterre

Repenser les espaces de travail au cœur de la ville.

### Notre objectif

Concilier des enjeux économiques et environnementaux grâce à des bureaux nouvelles générations qui privilégient les espaces verts à l'image du nouveau Nanterre et de ses jardins.

Ville	Nanterre - rue des trois Fontaines
Superficie	5 070 m <sup>2</sup>
Fonds	Novaxia Foncier Select
Architecte	Agence DALQ
Projet	Transformation de bureaux obsolètes en espaces de bureaux répondant aux nouveaux usages



Retrouvez l'ensemble des projets de Novaxia sur BOLD : <http://bold.novaxia.fr>



## PERSPECTIVES 2019

### Voir encore plus grand !

Toutes les entreprises doivent se poser cette question de confiance : quelle est ma raison d'être ?

Novaxia répond sans hésiter : se mettre au service de l'humain et des territoires, en privilégiant l'existant. C'est pourquoi, plus que jamais, en 2019 et dans les années à venir, la réhabilitation de l'ancien sera au centre de son dispositif stratégique.

#### *Faire de l'obsolescence une opportunité*

C'était une intuition dès la création de la société. Désormais, elle est une profession de foi, partagée par l'ensemble des collaborateurs, et comprise par le marché. Sans ambiguïté, l'actif obsolète est le gisement de Novaxia.

*« D'autres acteurs de l'immobilier voient en l'obsolescence un mal nécessaire, tant ils sont convaincus que seul le neuf incarne le progrès. Pour nous, c'est au contraire une source de valeur, pour nos investisseurs, mais aussi pour les territoires, les hommes et l'environnement »,* indique Joachim Azan, Président-Fondateur de Novaxia.

C'est pourquoi Novaxia s'engage résolument dans la transformation, la modernisation, le recyclage, le réemploi de l'existant. Le groupe a cassé les codes en inventant de nouveaux modèles.

#### *Une forte ambition de croissance*

« De la référence, nous souhaitons maintenant être leader de la transformation urbaine !

Concrètement, la mise en œuvre passera par le développement des filiales Novaxia Investissement et Novaxia Développement sur le marché, dans l'objectif de libérer les énergies de chacune. Autrement elles seront en capacité de se développer librement indépendamment l'une de l'autre.

Il s'agit pour Novaxia de s'adapter au marché, d'anticiper son évolution, de s'adapter à la réglementation et de capter d'autres gisements de valeurs, sur lesquels elle n'intervient pas aujourd'hui. *Les opérations de reconversion sur lesquelles nous intervenons sont de plus en plus importantes, avec une collecte à 100 millions d'euros, certains actifs ne sont pas à notre portée, alors qu'ils sont un levier de croissance pour l'ensemble du groupe »,* indique Joachim Azan.

## Énergies libérées : des traductions concrètes et un plan stratégique déployé sur 5 ans.

**Concernant « l'Investissement », un objectif : faire passer la collecte de 100 à 500 millions d'euros**

**Comment ?**

- Élargissement des immeubles cibles permettant de pénétrer un marché de 25 millions de m<sup>2</sup>. Il ne s'agira plus d'acquérir des immeubles obsolètes vides, mais loués en phase d'obsolescence
- Élargissement de la clientèle d'investisseurs de niche à celle de masse passant d'une collecte de 1 milliard € à 10 milliards
- L'agilité instituée en philosophie de management se traduira chez Novaxia Asset Management par l'invention de nouveaux modèles de croissance. Des SCPI et OPCI d'un genre inédit vont être lancées. Un volume d'affaires de 350 millions d'euros peut être envisagé sur ce marché cible évalué à 10 milliards d'euros. « *Cela suppose de démocratiser la pierre-papier, avec des produits plus accessibles, des fonds plus grand public, de s'adresser à une clientèle plus importante* », ajoute Joachim Azan, car la majorité des investisseurs sont attirés par des produits à rendement immédiat contrairement à la cible actuelle de Novaxia qui place son épargne pendant 6/7 ans avant de percevoir les bienfaits de son placement.
- Les Actifs sous gestions représenteront alors près de 3 milliards € (contre 500 millions aujourd'hui)

**S'agissant du « Développement », un objectif : passer de 2 à 4 milliards de projets pilotés. Soit de 35 à 80 projets**

**Comment ?**

- Renforcer notre activité de transformateur sur le tertiaire (projet Gallieni/Bagnolet, et INPI à Nanterre)
- Développer nos partenariats avec les promoteurs afin de financer en amont des projets de transformation immobilière. Pour pénétrer ces nouveaux territoires, la mise en place d'une équipe dédiée est en cours.
- Capitaliser sur un savoir-faire reconnu, Novaxia est finaliste en 2019 sur 8 projets. Aujourd'hui Novaxia Développement en prenant son envol ouvre son savoir-faire et répond à la demande de grands propriétaires qui souhaitent transformer leur patrimoine immobilier pour mieux le valoriser

### ***Notre succès 2019 : Réinventer Paris II avec le projet Terminus GAGNE***

La vocation de créateur de valeur est dans nos gènes. Ce flair a été plusieurs fois récompensé lors de grands concours publics où Novaxia Développement présentait des concepts innovants et porteurs. « *Notre expertise reconnue nous permet d'accéder à d'autres types de marchés aux actifs plus importants pour lesquels nous irons chercher d'autres investisseurs, principalement institutionnels* », précise-t-il.

Le projet de réhabilitation de l'ancienne station de métro Croix Rouge fermée depuis 80 ans, dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement, à Saint Germain des Prés, est une fierté. Pour la 1<sup>ère</sup> fois au monde, Novaxia transformera une station de métro en un projet de culture culinaire, composé d'une halle expérientielle entre marché souterrain et food-court populaire et d'un restaurant - bar à cocktails vient d'être primé.

- Capitaliser sur l'expertise acquise avec les grands appels d'offres urbains pour continuer à innover sur les usages.

### *...Dans un marché qui évolue.*

Le contexte du marché plaide pour la stratégie de Novaxia. Plusieurs éléments dans l'environnement économique et réglementaire viennent conforter cette stratégie de l'entreprise. Le marché va devenir complexe. Les professionnels devront répondre à ces nouveaux défis : raréfaction des plus-values immobilières, multiplicité des usages : un immeuble sera tantôt d'activités, tantôt de logements. Il faudra être agile pour opérer vite les bascules et continuer ainsi à créer de la valeur.

### *Nos projets en cours*

Sur les 35 projets que porte le Groupe Novaxia, 5 vont entrer dans une phase de travaux durant cette année 2019 :

- #Novaxia\_Lacépède, où un hôtel 4\* émergera bientôt des murs d'un hôtel particulier classé monument historique dans le Vème arrondissement parisien,
- #Novaxia\_Gallieni, où seront installés des bureaux ouverts sur la ville, au bord du périphérique parisien à Bagnolet,
- #Novaxia\_Planchat, #Novaxia\_Département où des bureaux obsolètes vont être transformés en logements, respectivement dans le XXème et le XVIIIème arrondissement de Paris,
- #Novaxia\_StOuen rue du Landy où de l'activité obsolète va être transformée en logements.

-

## **A propos du groupe Novaxia**

*« La transformation urbaine est notre savoir-faire. L'actif obsolète est notre gisement, nous le transformons pour créer de la valeur. » Joachim Azan Président-Fondateur*

*Doté d'une double expertise dans la finance et l'immobilier, le groupe Novaxia a développé une méthode unique qui concilie les intérêts des différents acteurs mobilisés sur un projet : propriétaires, élus et collectivités, et bailleurs. Les actifs urbains transformés (immeubles, entrepôts, friches), deviennent ainsi de nouveaux lieux de vie, créateurs de valeur pour tous. L'innovation et le savoir-faire du groupe Novaxia en matière d'aménagement urbain ont été reconnus et primés notamment à l'occasion des prestigieux concours « Réinventer Paris » en 2016 et « Réinventer Paris 2 » en 2019, « Inventons la Métropole du Grand Paris » en 2017. Depuis 10 ans, Novaxia a réhabilité et construit 375 000 m<sup>2</sup> et piloté plus de 1,7 milliard d'euros d'opérations immobilières.*

## **A propos de Novaxia Développement**

*Transformateur urbain, elle intervient sur toute la chaîne de valeur immobilière depuis le sourcing jusqu'à la livraison des actifs. Engagée pour le développement des territoires, des hommes et de l'environnement, sa méthodologie d'impact investing et son savoir-faire pour donner une nouvelle vie à des immeubles vides et obsolètes lui permettent de répondre aux enjeux de la ville de demain. Elle met son expertise au service de sa cliente historique Novaxia Investissement. Son succès sur l'ensemble des appels à concours (réinventer paris 1 RVP 2, réinventer le saine, IMGP 1 et 2, C40) amène également de grands propriétaires à faire appel à elle pour transformer et valoriser leur patrimoine immobilier. 35 projets sont en cours de développement pour près de 2 milliards d'euros. Emmenée par Mathieu Descout, l'équipe a vocation à se développer rapidement*

## **À propos de Novaxia Asset Management (bientôt Novaxia Investissement)**

*Novaxia Asset Management société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers changera prochainement de nom pour devenir Novaxia Investissement.*

*Elle crée et gère des véhicules d'investissements immobiliers dédiés à la transformation urbaine.*

*Elle gère une gamme de produits pour le compte d'une clientèle privée (fonds et club deals) allant de 5000 à plusieurs millions d'euros, dont une offre immobilière éligible au PEA/PEA-PME et au réemploi de produits de cession : Novaxia Immo Club 5. Emmenée par son nouveau dirigeant Nicolas Kert, l'équipe de la société de gestion va élargir la gamme de produits disponibles dès 2019.*

## Contacts presse

### **NOVAXIA**

#### **Natacha HAMANN**

01 84 25 28 14 - 06 51 29 92 19  
nhamann@novaxia.fr

Site web : [www.novaxia.fr](http://www.novaxia.fr)