

Novaxia Investissement

Novaxia +, la solution dédiée aux promoteurs pour plus de recyclage urbain



Mathieu Descout, Président de Novaxia Investissement

En 2022, Novaxia Investissement, via les fonds qu'elle gère pour le compte de ses investisseurs, disposera de 500 M€ de capacité d'investissement potentielle. La société de gestion souhaite l'investir en collaboration ou partenariat avec des promoteurs. Novaxia Investissement les accompagne dans leur stratégie de développement, notamment via des acquisitions sans conditions suspensives. Mathieu Descout, le président de Novaxia Investissement, entre dans le détail.

Quel est le savoir-faire de Novaxia Investissement ?

Mathieu Descout : Novaxia Investissement est une société de gestion qui collecte des fonds auprès d'investisseurs. Elle les investit dans des opérations immobilières de recyclage urbain en partenariat avec des promoteurs. La colonne vertébrale de notre expertise : nous achetons du foncier bâti sans conditions suspensives, pourvu qu'il se prête au recyclage urbain. Nous savons acheter tous types de biens dans le but de mener un projet de recyclage urbain : cela peut-être des bureaux aussi bien vides que loués, des entrepôts... Notre agilité en amont du projet de recyclage urbain nous permet de réaliser des acquisitions à prix négociés. Nous créons de la performance pour nos investisseurs et limitons la surenchère foncière pour nos partenaires promoteurs.

De quelle manière s'opère votre collecte ?

Novaxia Investissement gère trois fonds ouverts, tous labellisés ISR. Ces trois fonds ont une thématique d'investissement commune : le recyclage urbain. Novaxia One se positionne sur des opérations de recyclage à court-terme, là où notre SCPI Novaxia Neo se positionne sur des actifs de bureaux loués sur le long-terme avec un potentiel de recyclage à terme. Les actifs détenus par notre SCPI Novaxia Neo sont donc une source potentielle de partenariats futurs pour nos partenaires promoteurs. Sur la tranche de recyclage à moyen-terme, nous avons lancé cette année sous l'égide de la Ministre du logement, Emmanuelle

Wargon, le fonds Novaxia R. Ce fonds a pour objectif de rendre accessible le recyclage d'actifs tertiaires vers du résidentiel aux investisseurs en assurance vie. Premier fonds sur cette thématique, il a déjà levé plus de 160 M€ en moins d'un an.

De quels montants et de quel nombre d'opérations parle-t-on ?

Nous avons plus que doublé notre collecte auprès des clients investisseurs entre 2020 et 2021. Nous avons collecté près de 100 M€ en 2020, nous dépassons les 250 M€ en 2021. Ces chiffres montrent que nos fonds sont en pleine croissance, avec les enjeux d'investissement qui en découlent. Nous avons actuellement plus de 30 projets en partenariat avec des promoteurs immobiliers. Compte-tenu de la hausse de notre collecte, nous nous fixons un objectif de 40 nouveaux partenariats en 2022. Cela représente un investissement potentiel de l'ordre de 500 M€ sans conditions suspensives.

En quoi consiste la nouvelle solution Novaxia+ que vous apportez aux promoteurs immobiliers ?

Novaxia+ est une mise en avant, une optimisation, un renforcement de toutes les solutions de service que nous proposons aux promoteurs. Nous sommes actuellement dans un marché de pénurie de logements en France qui fait face à une raréfaction du foncier. Nos partenaires promoteurs subissent donc une forte concurrence sur les acquisitions de fonciers sous condition de permis. Novaxia+ permet aux promoteurs de réduire la



Saint-Ouen (92) - Novaxia Investissement en copromotion avec Pitch Promotion. Occupation temporaire.

concurrente à l'achat via des acquisitions sans conditions et ainsi d'accélérer leurs développements. Novaxia+ c'est aussi une équipe dédiée aux promoteurs qui est agile et réactive. Nous sommes discrétionnaires dans la décision d'investissement de nos fonds, ce qui nous permet cette réactivité. A titre d'exemple, l'opération The Arty que nous venons de lancer commercialement à

deux personnes spécifiquement dédiée au développement de nos partenariats. Nous avons actuellement 3 recrutements pour porter l'équipe à un total de 7 personnes à horizon 2022. Cette réorganisation et ces recrutements ont pour objectif d'accélérer notre développement auprès des promoteurs partout en France ou à l'international. Cette équipe aura pour objectif de créer encore plus de proximité avec nos

« Novaxia+ permet aux promoteurs de réduire la concurrence à l'achat via des acquisitions sans conditions et ainsi d'accélérer leurs développements. »

Clichy en partenariat avec Cogedim a été signée pendant le premier confinement dans un délai de deux semaines. Nous nous engageons à donner un retour de principe sous 48h. En résumé, Novaxia+ c'est une équipe et des fonds dédiés au développement de nos partenaires promoteurs.

Est-ce que cela s'accompagne de réorganisation interne et de recrutements ?

Nous avons revu notre organisation interne avec la création d'un pôle Investissements et Partenariats Promoteurs dirigée par Tom Jamey. Sydney Arrouas-Kelin a été nommée Directrice Adjointe des Partenariats Promoteurs et disposera d'une équipe de

partenaires pour mieux comprendre leurs besoins et faire naître des opportunités de partenariat qui bénéficieront aussi bien à nos partenaires qu'à nos investisseurs.

Il y a donc de votre part une volonté de croissance en régions ?

Plus de 80 % de nos opérations sont situées en Ile-de-France. Nous avons une volonté d'adresser de nouveaux marchés, de rencontrer de nouveaux promoteurs. Cela a été le cas avec ID&AL Groupe que nous avons accompagné à Bordeaux et je pourrais citer aussi des partenariats à La Rochelle, Villeurbanne, Toulouse ou Nantes. Une première recrue de la nouvelle équipe s'occupera par exemple

du bassin lyonnais et du sud-est de la France. Notre collecte provient des épargnants dans toute la France via des mutuelles de province ou des caisses régionales de banques, entre autres. Nous devons être présents sur tous les marchés immobiliers, en capitalisant sur l'ancrage local des promoteurs. C'est dans l'intérêt de nos clients investisseurs. En échange de quoi, c'est le gagnant-gagnant de Novaxia+. Nous apportons aux promoteurs toutes les solutions que nous maîtrisons : capacité d'investissement, maîtrise de l'achat de biens, etc.

Dans la pratique, est-ce le promoteur qui vous sollicite ou vous qui le contactez ?

Avec Novaxia+ nous avons la chance d'avoir un réseau de sourcing extrêmement puissant. Nous recevons plus de 500 dossiers d'investissement par an sur toutes les classes d'actifs. Quand un partenariat comme Novaxia+ est bon, il convient qu'il aille dans les deux sens. Aujourd'hui, nous apportons plus de dossiers que nous en recevons des promoteurs. L'idée est d'équilibrer cela dans la durée en gagnant la confiance de ceux qui ne nous connaissent pas encore. Sachant que Novaxia Investissement a un ADN « opportuniste », dès que le recyclage urbain a du sens et qu'un projet a une validité économique, nous pouvons nous positionner. Par exemple, dans une ville comme Val d'Isère dans laquelle le marché est dynamique, nous développons un projet en partenariat avec le promoteur Priams.

Sur quels critères vous basez-vous pour travailler avec un nouveau promoteur ?

Chaque dossier de recyclage urbain a ses spécificités. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous renforçons l'équipe, parce que chaque partenariat doit se faire sur-mesure. Compte-tenu de la forte hausse de notre collecte, nous nous devons de nous focaliser sur des opérations avec un chiffre d'affaires potentiel de 20 M€ minimum. Nous sommes motivés à l'idée de travailler avec tous types de promoteurs. Chaque promoteur a une expérience dont nos investisseurs peuvent bénéficier dans le cadre de nos partenariats. Novaxia+ s'offre clairement à tous les promoteurs de toutes régions et de tous les types.

En plus de votre déploiement géographique, prévoyez-vous des innovations sectorielles ?

Novaxia Investissement achète toutes sortes de classes d'actifs « à l'entrée » sans conditions suspensives. Cela dit, l'offre Novaxia+ est clairement optimisée pour les acteurs du logement. Ce qui ne veut pas dire que s'il se présente un beau projet tertiaire-hôtellerie, il serait repoussé. Nous avons par exemple investi à 50 % avec Laurent Taïeb dans l'Hôtel de la Poste du Louvre (transformation d'anciens bureaux en hôtel 5 étoiles de 82 chambres et 2 restaurants) et ouvert en milieu d'année l'Auberge JO&JOE rue de Buzenval à Paris. Nous savons faire de l'hôtellerie ou du tertiaire mais ce n'est pas la stratégie institutionnelle de Novaxia+. Notre spécialité, c'est celle de Novaxia Investissement depuis plus de 15 ans : recycler des actifs tertiaires en logements. Aujourd'hui, avec les bureaux vacants, la pénurie de logement et la prise de conscience écologique, cette stratégie prend tout son sens.

Envisagez-vous d'investir à l'étranger ?

Dans le cadre de notre diversité géographique, nous réfléchissons à déployer Novaxia+ dans d'autres pays, même s'il est un peu tôt pour en parler. Dans tous les cas, il y aurait des synergies possibles. Notre SCPI Novaxia Neo a déjà investi aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne... Elle a

pour vocation d'être une SCPI européenne de recyclage urbain. C'est par les réseaux que nous tissons dans certains pays que les opportunités viendront. Nos partenaires promoteurs ont parfois des activités à l'étranger. Nous avons plusieurs dossiers en cours d'analyse avec des partenaires avec lesquels nous sommes déjà associés en France. Nous suivons donc notre logique de les accompagner partout où cela peut avoir un intérêt pour nos investisseurs.

Que vous apporte votre statut d'entreprise à mission obtenu début 2021 ?

La « société à mission » est un outil puissant. C'est un positionnement qui a été réfléchi, voté par nos collaborateurs et qu'ils nous demandent de respecter. Nous serons d'ailleurs audités chaque année. Novaxia Investissement s'engage surtout auprès de ses clients investisseurs à tenir la ligne qui leur a été promise. Concrètement, nos engagements en tant qu'entreprise à mission et notamment le bilan Zéro Artificialisation Nette font que, si un promoteur nous propose de bâtir sur une terre agricole, nous déclinons l'opération. D'un autre côté, ce statut permet d'appuyer les promoteurs dans leur dialogue avec les collectivités. L'une des missions porte sur l'occupation temporaire de bâtiments. Durant la période de vacance précédant le recyclage de nos biens immobiliers, nous les mettons à disposition d'acteurs de l'écono-

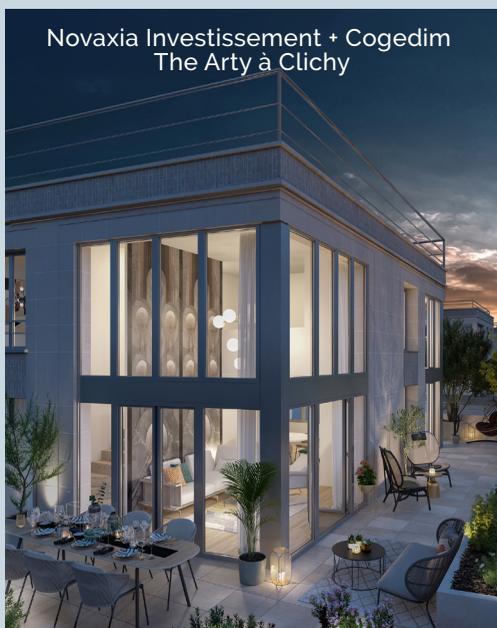


Bagneux (92) - Novaxia Investissement en copromotion avec Cogedim.

mie sociale et solidaire gratuitement ou en ne faisant payer que les charges. Cela instaure un dialogue avec les territoires dans le cadre d'un projet global qui commence par de l'occupation temporaire et se termine par un projet de recyclage urbain.

Nous présentons dans ce Cahier M² (voir par ailleurs) deux opérations réalisées en copromotion par Novaxia : celle de Clichy, The Arty avec Cogedim, et celle de Bordeaux avec ID&AL Groupe. Pourquoi les mettre en avant ?

Sur les 70 opérations que nous aurons à la fin de l'année en pilotage et en copromotion (soit un peu plus de 3 Md€ sous gestion), ces deux projets reflètent



Référence de l'immobilier neuf, Cogedim conçoit de nombreuses réalisations à l'identité architecturale affirmée et propose un ensemble complet de solutions et de services à ses clients, tout en répondant aux besoins des collectivités.

Cogedim, en copromotion avec Novaxia Investissement, construit 143 logements du 2 au 5 pièces duplex pour une surface de plancher de 11.073 m². Situé au cœur de Clichy, le projet The Arty, proche de la ligne 13, des écoles, des commerces et des équipements sportifs, dévoile une architecture sobre et élégante inspirée du style Art Déco des années 30 et bénéficie de grands espaces tournés vers l'extérieur. Ce projet en cours de réalisation se tient sur un ancien garage de taxi abandonné et une maison individuelle. Durant la phase de portage précédant les travaux, Novaxia Investissement a mis gratuitement les anciens bâtiments à disposition d'associations et d'artistes : Le Secours Populaire Français (Association de solidarité), Humanity Diaspo (ONG Humanitaire) ou encore Les Affinités Electives (Fédération d'artistes). Novaxia Investissement a réalisé pour ce projet du portage foncier. Le vendeur souhaitait céder sans conditions suspensives. Novaxia Investissement a débloqué des fonds et a donc permis l'acquisition ce bien en copromotion. Cette collaboration a donc rendu le projet réalisable.

Novaxia Investissement + ID&AL Groupe Eterna/Infina à Bordeaux



Le bâtiment comprendra un jardin privatif en cœur d'îlot de plus de 500 m², rendant ainsi 450 m² de pleine terre à la parcelle. Il contribuera à la réintégration de la biodiversité en cœur de ville. Le projet Eterna comprendra des logements de 45 à 230 m² de surface habitable. Le projet Infina totalisera 2.700 m² de bureaux.

« Novaxia Investissement nous a permis de faire l'acquisition de ce terrain sans conditions suspensives, évinçant toute concurrence. Nous réalisons désormais un projet mixte de qualité en copromotion dans une logique de transition écologique » explique Patrice Bonal, Directeur de l'Agence Gironde d'ID&AL Groupe.

ID&AL Groupe, fondé il y a 10 ans, est un développeur d'immobilier qui intègre tous les métiers de l'immobilier et propose des services sur mesure à ses clients, qu'ils soient des particuliers, des institutionnels ou des collectivités. ID&AL Groupe mobilise des experts dans tous ces domaines pour maîtriser l'ensemble de la chaîne immobilière et répondre à tous les besoins des territoires et de leurs habitants.

Dans le centre historique de Bordeaux, ID&AL Groupe réalise en copromotion avec Novaxia Investissement le projet mixte Eterna/Infina. Le binôme recycle une ancienne concession automobile en un projet immobilier incluant 21 logements de haut standing, commerces et bureaux.

Un nouveau partenariat rédactionnel

Augmentation du prix du foncier, loi climat et résilience, décret tertiaire, recyclage urbain, crise sanitaire, pénurie de logement, vacance du bureau... Le marché de la promotion est en pleine mutation. Comment continuer à construire sans artificialiser ? Comment financer de nouveaux projets innovants ? Quelles solutions pour les promoteurs ?

Pour répondre à ces questions, Novaxia Investissement et la Lettre M² ont décidé d'unir leurs forces pour apporter aux lecteurs du mensuel une nouvelle approche éditoriale originale. A partir de janvier 2022, une rubrique mensuelle intitulée « Parole de partenaire promoteur » présentera des opérations de copromotion réalisées par la société de gestion en partenariat avec un promoteur immobilier.

La preuve par l'exemple étant toujours la plus instructive, l'idée de cette rubrique est d'illustrer les épisodes d'un partenariat-promoteur. Elle montrera comment les solutions proposées peuvent aligner les intérêts de tous, du promoteur immobilier aux investisseurs de Novaxia Investissement, en passant par les territoires et les acteurs de la société civile qui bénéficient de ces recyclages urbains. Une visite chez les promoteurs qui se réinventent et qui, dans les actes, construisent déjà les fondations du nouveau monde de l'immobilier.

Plus concrètement, cette nouvelle rubrique proposera une interview d'un promoteur en 3 questions et tous les détails d'un de ses projets. Cette page vous dévoilera notamment comment, à travers la parole de promoteurs, l'immobilier se transforme et évolue.

En ouvrant ce volet dédié, Novaxia Investissement et la Lettre M² mettent en avant les pratiques qui vont bouleverser l'immobilier. Elles sont déjà là, plus respectueuses du biotope, de l'environnement ou encore plus solidaires. Rendez-vous en 2022.

la stratégie de Novaxia+. A chaque fois, le promoteur nous a appelé avec des délais extrêmement courts. Dans les deux cas, nous avons passé l'affaire en comité et décaissé les fonds en une quinzaine de jours sur des montants conséquents. Le projet Clichois est aussi un exemple d'occupation temporaire : pendant la phase d'instruction administrative, se sont installés trois associations artistiques et solidaires. A Bordeaux, nous avons bâti un projet mixte bureaux-logements très ambitieux qui a déjà trouvé preneur. Achats rapides, complémentarité avec le promoteur, traduction dans les actes de notre statut d'entreprise à mission, ce sont deux exemples emblématiques de ce que saura apporter Novaxia+. Nous vous donnons rendez-vous le mois-prochain pour une autre opération !

Novaxia
investissement

3 rue des Italiens - 75009 Paris
Tél. : 01 85 08 23 00
Fax : 01 42 25 24 02
contact@novaxia.fr
www.novaxia-invest.fr