

LOI ELAN

AIDER A LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS : NOVAXIA PROPOSE D'ALLER PLUS LOIN

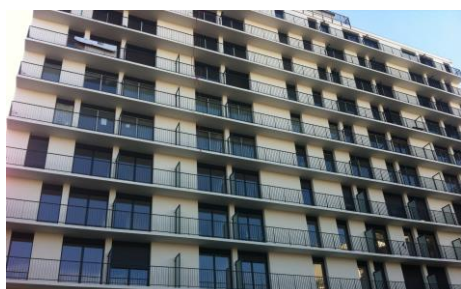
- Le projet de loi ELAN, présenté aujourd'hui en Conseil des Ministres, comprend de nombreuses mesures favorables à la transformation de bureaux en logements. Pour Joachim Azan, Président de Novaxia, société d'investissement spécialisée dans la transformation urbaine : « *Ces mesures vont dans le bon sens et devraient permettre la création de logements en rénovant des immeubles devenus obsolètes. Mais la réflexion sur ce sujet doit porter plus loin et le financement de cette solution doit également être abordé* ».

Financer la transformation urbaine



Immeuble de bureaux de 3 5000 m² du 34 avenue de Reille (Paris 14^e)...

L'Ile-de-France compte 53 millions de m² de bureaux, la moitié date des années 80. « *Près de 26 millions de m² de bureaux ont aujourd'hui entre 30 et 40 ans en Ile-de-France, leur obsolescence est un gisement important pour répondre à la demande toujours croissante de logements* », indique Joachim Azan. Reste une question, comment financer ces opérations ? « *Si le gouvernement a pris, dans le projet de loi ELAN, des mesures favorables à la transformation de bureaux, le financement de ces opérations reste pour le moment oublié. La solution serait de drainer l'épargne vers la transformation urbaine* », ajoute-t-il.



transformé en 84 logements du T1 au T5 et une crèche de 500 m²

Il serait opportun de bâtir un outil de collecte de l'épargne des ménages dédié au financement des opérations de transformation urbaine. Pourquoi l'État n'inventerait-il pas un « plan d'épargne urbain » (PEU) comme il a imaginé un « plan d'épargne en actions » (PEA) ? Un tel véhicule financier aurait toutes les vertus. Il donnerait aux entreprises de la filière immobilière les moyens de transfigurer l'urbanisme de notre pays. « *La métropolisation du territoire et les enjeux environnementaux obligent aujourd'hui les collectivités à stopper l'étalement urbain et à transformer la ville sur elle-même* », explique Joachim Azan, Président de Novaxia.



Réaliser un suivi régulier

La transformation de bureaux en logements est l'activité historique de Novaxia. En 10 ans, l'entreprise a créé près de 60 000 m² de logements soit près de 800 appartements. Sa spécificité ? Novaxia conserve les actifs et les transforme quand la plupart des acteurs préfère démolir le bâtiment initial. Lors de ces opérations, Novaxia a été confronté aux freins que pouvaient connaître ce type d'opérations. « *Transformer un immeuble de bureaux en logements coûte aujourd'hui entre 20 et 25% plus cher que la construction neuve* », précise Joachim Azan. En permettant la densification, avec une augmentation de la constructibilité des immeubles de logements issus de la transformation de bureaux et en exonérant ces opérations de logements sociaux dans les zones non carencées, le gouvernement améliore l'équation économique de ce type d'opérations. Ainsi, d'autres acteurs vont pouvoir développer une telle démarche et participer activement à l'objectif ambitieux de 10 000 logements supplémentaires, issus de la transformation, créés d'ici 2020. Raison pour laquelle Novaxia se propose de mettre en place un baromètre de suivi de ces opérations de transformations de bureaux en logements.

Novaxia, un acteur historique de la transformation de bureaux en logements

Novaxia a récemment créé la Foncière de la Transformation Urbaine, destinée à anticiper l'obsolescence et favoriser à moyen terme la transformation de bureaux en logements. « *Via la Foncière de la Transformation Urbaine, nous achetons des actifs encore occupés mais qui ne vont plus convenir au marché parce qu'ils ne répondent pas aux nouvelles exigences que ce soit en matière de nouvelles technologies, d'usages... Nous les transformons en lieux contemporains, modulables, adaptés aux nouveaux enjeux urbains* » conclut Joachim Azan.

À propos de Novaxia

Novaxia est leader du capital développement immobilier. Son métier : valoriser l'épargne des investisseurs en donnant une seconde vie à l'immobilier. Dotée d'une double expertise dans la finance et l'immobilier, Novaxia a développé une méthode unique qui concilie les intérêts des différents acteurs mobilisés sur un projet : investisseurs, propriétaires, élus et collectivités, bailleurs. Son objectif : faire bénéficier toutes les parties prenantes de la création de valeur issue du recyclage d'actifs urbains obsolètes (immeubles, entrepôts, friches) et de la création de lieux de vie. Chaque projet est logé dans une gamme de fonds visés par l'AMF à destination d'investisseurs privés ou institutionnels. Depuis sa création, Novaxia s'est illustré par la réalisation de projets inédits : du 1er fonds certifié ESUS à la réinvention d'une barge en hôtel sur la Seine, de la transformation d'une friche industrielle de la SNCF à Alfortville en quartier de ville de 25 000 m² à la transformation d'anciens bureaux industriels classés monuments historiques en hôtel 4* au cœur du quartier latin, etc. L'innovation et le savoir-faire de Novaxia en matière d'aménagement urbain ont été démontrés, notamment à l'occasion des prestigieux concours « Réinventer Paris » en 2016 et « Inventons la Métropole du Grand Paris » en 2017. Novaxia a réhabilité et construit 375 000 m², piloté plus de 1,7 Md d'euros d'opérations immobilières et levé plus de 240 M€ auprès de 10 600 investisseurs. [En savoir plus : www.novaxia.fr](http://www.novaxia.fr)

NOVAXIA

Sébastien NANTAS

01 85 08 23 46 - 06 37 92 06 99
snantas@novaxia-am.fr

Marie PAINSECQ

01 85 08 23 30 - 07 62 24 16 60
mpainsecq@novaxia-am.fr

GALIVEL & ASSOCIÉS

Carol GALIVEL - Julien MICHON

01 41 05 02 02
Fax 01 41 05 02 03
galivel@galivel.com
<http://www.galivel.com>