

'A'A'

L'Architecture d'Aujourd'hui 428

DE / BE / IT / LUX / PORT : 29 € - TUN : 45TND - MAROC : 290MAD - BR : 26€ - CHN : 405 CAD

Il faut trouver des
échappatoires tout
en respectant
les règles.

Dossier : Commandes privées,
vocations publiques



Joachim Azan : « Novaxia est un transformateur »

“Novaxia is a
transformer”

PROPOS RECUEILLIS PAR
EMMANUELLE BORNE



Fondé en 2007 par Joachim Azan, le groupe Novaxia est un investisseur-développeur ayant pour vocation non pas la construction de mètres carrés neufs, mais la transformation de bâti existant. Plusieurs fois lauréat d'appels à projets innovants, le président de Novaxia voit dans ces concours l'occasion de mener une activité en R&D. Entretien.

Founded in 2007 by Joachim Azan, Novaxia Group is a real estate development and investment company working on transforming existing buildings rather than building new surface area. The winner of several 'calls for innovative projects', the CEO of Novaxia sees these competitions as an opportunity for R&D.

L'Architecture d'Aujourd'hui : Quel est le métier de Novaxia ?

Joachim Azan : J'ai fondé Novaxia en 2007 sur un heureux hasard, en regroupant différents investisseurs pour racheter le siège social de l'ancienne tannerie Dreyfus à Strasbourg. Nous avons transformé ces 2 000 m² de bureaux vacants en 35 logements, car conserver la fonction de bureau à cet endroit-là de la ville n'avait plus de sens. Je suis convaincu qu'un maître d'ouvrage doit aussi avoir une vision de maître d'usage, en recherchant les usages les plus adaptés à la transformation d'un bâtiment. Depuis ce jour, j'ai pris conscience qu'il était important de recycler le foncier bien situé pour lui offrir une nouvelle vie et j'ai acquis la conviction que, plutôt que démolir, il faut transformer les bâtiments obsolètes. Novaxia n'est pas un promoteur, mais un investisseur-développeur qui prend le risque de développer un projet en essayant de capitaliser sur l'existant plutôt que de construire du neuf. Nous sommes câblés pour transformer les contraintes en opportunités en procédant sur mesure : nous n'adoptons pas de logique industrielle. En résumé, nous sommes un transformateur.

AA : Quels sont les projets phares de Novaxia ?

JA : Parmi les projets typiques de notre ADN, il y a, par exemple, la transformation d'une grande surface commerciale de 8 000 m² à Meudon – pourquoi démolir quand on peut densifier en bâtissant au-dessus de l'emprise foncière existante ? – celle du château Rothschild à Boulogne-Billancourt ou encore la transformation d'anciens bureaux industriels en hôtel 4 étoiles de 169 chambres dans le V^e arrondissement de Paris avec l'agence DTACC. L'architecture nous sert à créer de la valeur.

AA : Lors d'un récent débat organisé au Pavillon de l'Arsenal (Paris) auquel vous avez participé, vous avez souligné que les appels à projets innovants tels les différents « Réinventer... » ont « révolutionné » votre métier. Dans quelle mesure ?

JA : Nous participons en effet régulièrement à ces appels à projets innovants, qui font écho à notre stratégie consistant à composer avec l'existant. Nous avons été finalistes sur trois sites et lauréat sur l'un d'entre eux, Buzenval (XX^e), avec l'agence Ory & Associés pour l'appel à projets Réinventer Paris I. Pour l'opus II, nous avons remporté 4 sites : l'ancienne station de métro Croix-Rouge (VI^e) avec SAME Architectes, l'institut George-Eastman (XIII^e) avec Ciguë, l'ancien poste de transformation Enedis (XI^e) avec Franklin Azzi et l'usine de pompage d'eau de Seine dite « Usine d'Auteuil » (XVI^e) avec NP2F.

L'Architecture d'Aujourd'hui :
What is Novaxia's profession?

Joachim Azan: I set up Novaxia in 2007 on a stroke of good luck, bringing together various investors to buy the headquarters of the old Dreyfus tannery in Strasbourg. We transformed 2 000 square metres of empty office space into 35 housing units because it no longer made sense to have offices in that part of the city. I am convinced that the developer must also have an end-user's vision, looking for the most appropriate use for a renovated building. Since then, I have learned that it is important to recycle well-located real estate to give it new life, and I have become convinced that obsolete buildings should be transformed rather than demolished. Novaxia is not just a developer but an investor-developer who takes the risk of developing projects that try to capitalise on the existing rather than building a new. We are structured to transform constraints into opportunities by working on a made-to-measure basis; we don't uphold an industrial logic. In summary, we are transformers.

L'Architecture d'Aujourd'hui : Which are Novaxia's showcase projects?

JA: Among the projects that are typical of our DNA, there is, for example, the transformation of a large, 8,000-sq.metre retail block in Meudon, outside Paris – why demolish when you can increase density by building on top of the existing building mass? Also Château Rothschild in Boulogne-Billancourt, near Paris again, or the transformation of old industrial offices into a 169-room, 4* hotel in Paris's 5th arrondissement, with DTACC office. We use architecture to bring added value.

Page de gauche/Left:
Ory & Associés, auberge de
jeunesse de 32 chambres et
restaurant accessible au public
sur le toit/32-room youth
hostel and restaurant open
to the public on the roof, Paris.
Maîtrise d'ouvrage/Client:
Novaxia. Livraison/
Completion: 2019.

Ci-dessous/Below:
DTACC, transformation
de bureaux en hôtel/
transformation
of offices into a hotel, Paris.
Maîtrise d'ouvrage/
Client: Novaxia. Livraison/
Completion: 2020.



Pour Inventons la Métropole du Grand Paris II, nous sommes finalistes sur deux sites à Nanterre, dont l'école d'architecture de Jacques Kalisz. Autant de bâtiments sensibles auxquels il faut trouver une nouvelle vie. Alors qu'auparavant, le débat, sans fin, portait sur la façon dont le volume d'un bâtiment induisait une programmation ou vice versa, avec ce type de concours ce n'est plus uniquement la charge foncière qui compte, mais la nature du projet.

« Je suis convaincu qu'un maître d'ouvrage doit aussi avoir une vision de maître d'usage. »

L'architecte n'est donc plus là simplement pour exécuter un programme, mais il peut participer à sa définition. Nous-mêmes demandons aux architectes d'être prescripteurs en la matière, c'est-à-dire en proposant un exploitant ou un utilisateur. Les « Réinventer » ont ceci de passionnant qu'ils permettent des allers-retours, des itérations entre les différents acteurs du projet. J'estime que ce type de concours concilie le meilleur du privé et le meilleur du public.

AA: You recently participated in a debate organised by Paris' architecture centre Le Pavillon de l'Arsenal, where you pointed out that calls for innovative projects such as the different 'Réinventer...' competitions have "revolutionised" your profession. In what way?

JA: Indeed, we regularly participate in these competitions for innovative projects, which echo our consistent strategy to create with the existing. We were finalists for three sites, one of which we won, Buzenval (in Paris 20th arrondissement) with office Ory & Associés for the 'Réinventer Paris I' competition. In phase II, we won four sites: the old Croix Rouge metro station (6th arrondissement) with SAME Architectes, the Institute George Eastman (13th arrondissement) with Ciguë, the old Enedis electrical substation (11th arrondissement) with Franklin Azzi, and the Seine water pumping station know as the 'Usine d'Auteuil' (16th arrondissement), with NP2F. For the 'Inventons la Métropole du Grand Paris II' competition, we are finalists for two sites in Nanterre, one of which is Jacques Kalisz's architecture school. All sensitive buildings for which a new life must be carefully considered. Whereas in the past the debate endlessly focused on how the volume of a building dictated its use, or vice versa, with this kind of competition it is no longer just the return on investment that counts, but the nature of the project.

"I am convinced that the developer must also have an end-user's vision."

So the architect is no longer there just to execute a brief, but can participate in its definition. We ourselves ask architects to put on the hat of specifiers, to propose managers or end-users. This is what is exciting about the "Réinventer" projects, they enable iterative exchange between the different parties involved in a project. I believe that this type of project takes all the best from private work and from public work.

AA: How cost-efficient are these calls for innovative projects for Novaxia? How much of your turnover do they account for?

JA: They occupy four people from our team of 50, and represent about 10% of the Novaxia group's turnover. The money invested in these competitions is a kind of research & development, which provides us with an opportunity to build up our network of partners. This is how we met architect Thomas Coldefy (CAAU) on the project for Place Mazas (12th arrondissement) during Réinventer Paris I, which we lost. But this encounter has led us to work together

Ainsi, nous avons rencontré l'architecte Thomas Coldefy (CAAU) à l'occasion du projet de la place Mazas (XII^e) lors de Réinventer Paris I, que nous avons perdu. Mais cette rencontre a porté ses fruits puisqu'aujourd'hui, nous travaillons ensemble sur le projet de transformation de 25 000 m² de bureaux à Bagnolet. Par ailleurs, ces concours nourrissent notre pratique. Ainsi, nos projets de transformation comprennent, entre le permis de construire et le chantier, des phases de vacances structurelles : les « Réinventer » nous ont donné l'idée de mettre en œuvre des logiques d'urbanisme temporaire et, pour l'opération située rue Lacépède dans le V^e arrondissement de Paris, nous logeons le premier théâtre immersif de Paris, le Secret, par la compagnie A2R Compagnie – Antre de Rêves. Cette occupation temporaire n'est pas qu'un affaire de bons sentiments : elle permet aussi de minimiser les coûts de gardiennage et d'entretien. Au sein de Novaxia, il ne s'agit pas de distinguer « le laboratoire des savants fous » des autres. Ainsi, notre directrice opérationnelle, Rosine Vanwalscappel, dirige-t-elle les deux pôles, celui des grands projets et celui des projets « quotidiens » : les synergies se font donc naturellement.

AA : Combien de projets gérez-vous aujourd'hui?

JA : Nous avons 30 projets en cours, essentiellement en Île-de-France, pour environ 2 milliards d'euros au total et 30 millions d'euros de fonds propres. Nous comptons 10 000 investisseurs – dont principalement des particuliers – pour des montants allant de 5 000 à des millions d'euros. Plutôt que de placer de l'argent sur un livret A, pourquoi ne pas investir dans la transformation urbaine? Notre objectif est de doubler la taille de l'entreprise d'ici à 2022 en préservant notre vision stratégique qui repose sur le constat suivant : les fonds publics se font de plus en plus rares et l'épargne de tous peut aider à financer cette transition immobilière. Sachant que, sur l'ensemble du parc de bureaux d'Île-de-France – qui s'élève à 53 millions de mètres carrés – plus de 50% a été construit avant les années 1980, que 4,5 millions de m² sont vides, dont environ un million depuis près de quatre ans, cela représente un terrain d'investissement formidable. L'obsolescence des uns est une source de valeur pour tous. Notre vision stratégique consiste à participer au financement et à l'anticipation de cette obsolescence et à donner une nouvelle vie au financement grâce à l'épargne privée. ■



on the transformation of 25,000 square metres of office space in Bagnolet. Equally, our practice feeds off these competitions. As a consequence, our transformation projects include, between planning permission and site, phases of imposed vacancy: the "Réinventer" projects gave us the idea to put to use principles of temporary urbanism and, on the project on Rue Lacépède in the 5th arrondissement, we have installed Paris' first immersive theatre, the Secret, with A2R Compagnie – Antre de Rêves. This temporary installation is not only about good intentions: it also makes it possible to reduce security and maintenance costs. At Novaxia we don't distinguish between the "mad scientists" and the others. Our Operations Director, Rosine Vanwalscappel, manages two divisions: large projects, and 'day-to-day' projects, between which the synergies occur naturally.

AA: How many projects are you currently working on?

JA: We have 30 on-going projects, mostly in Île-de-France, amounting to around 2 billion euros in total, 30 million euros of our own funds. We have 10,000 investors – mostly individuals – investing anything between 5,000 euros and millions of euros. Rather than putting money into a savings account, why not invest in urban transformation? Our aim is to double the size of the company by 2022, maintaining our strategic vision based on the following observation: public funding is more and more hard to come by and everyone's savings can help to finance this real-estate transition. Given that, of the entire stock of offices in Île-de-France – some 53 million square metres – more than 50% was built in the 1980s, 4.5 million square metres are empty, of which nearly 1 million square metres have been empty for almost four years; this represents an extraordinary field of investment. The obsolescence of some is a source of value for all. Our strategic vision consists of participating in the financing and in anticipating this obsolescence, and in giving a new lease of life to financing using private savings. ■

En attendant le début du chantier conduit par DTACC, les 4 600 m² de l'ancien immeuble de bureaux destiné à devenir une résidence hôtelière sont occupés temporairement par des start-up, associations de quartier, artistes et architectes. While waiting for the start of the DTACC-led project, the 4,600-sq.metre former office building destined to become a hotel complex is temporarily occupied by start-ups, neighborhood associations, artists and architects.

spaces Libres Architectes, transformation d'anciens bureaux en résidence hôtelière / transformation of offices into a hotel, Paris. Maîtrise l'ouvrage / Client: Novaxia. Livraison / Completion: 2018.



AA : Quelle est la rentabilité de ces appels à projets innovants pour Novaxia? Quelle part de votre chiffre d'affaires représentent-ils?

JA : Ils mobilisent 4 personnes sur nos 50 collaborateurs et représentent environ 10% du chiffre d'affaires du groupe Novaxia. L'argent investi dans ces appels à projets est une forme de recherche & développement, qui représente pour nous l'occasion de consolider notre réseau de partenaires.