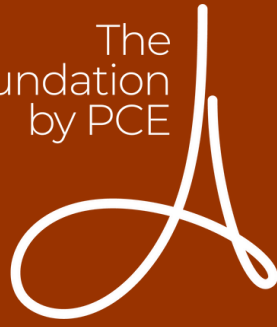


The
Foundation
by PCE



CERCLE TBL

FOCUS
MÉCÈNE

Entretien avec...

**JOACHIM
AZAN**

Président du fonds
de dotation Novaxia



« L'objectif est de montrer que la transformation est possible et de tordre le cou à l'idée reçue selon laquelle "on n'y arrivera pas". »

Joachim Azan,
Président du fonds de
dotation Novaxia



Depuis sa création, le fonds de dotation Novaxia porte une ambition claire : favoriser un urbanisme plus solidaire et accélérer le recyclage urbain. À la tête de Novaxia, entreprise à mission pionnière sur ce segment, Joachim Azan défend une vision pragmatique, ancrée dans les réalités des territoires et les besoins des usagers.

Dans cet entretien, il revient sur les initiatives du fonds de dotation Novaxia et sa lecture du marché du recyclage urbain. Défenseur de toute initiative favorisant le développement de la transformation de bureaux en logements, il explique également son soutien au Prix International de la Transformation de Bureaux en Logements et à The Foundation by PCE.

Pourquoi avoir créé le fonds de dotation Novaxia ? Quel est son objet ?

Joachim Azan (JA) : Le fonds de dotation Novaxia est né en 2019, dans la continuité naturelle de la mission de Novaxia en tant qu'entreprise à impact. À l'origine dédié à l'urbanisme temporaire et solidaire pour permettre à des associations d'occuper des bureaux vacants le temps de monter une opération, financer quelques travaux pour les accueillir, il s'est progressivement ouvert à d'autres initiatives.

Aujourd'hui, il accompagne, par le mécénat, des projets de recyclage urbain qui ont besoin d'un coup de pouce financier. C'est un prolongement de l'activité de Novaxia, avec un objectif simple : participer à l'émergence d'un véritable marché du recyclage urbain.

Quelles actions ont été menées par le fonds de dotation ?

JA : Le fonds a soutenu de nombreux projets d'occupation temporaire et solidaire. Chaque année, un jury sélectionne des initiatives à accompagner soit financièrement, soit via du mécénat en nature, notamment à travers la mise à disposition de locaux vacants. L'idée est d'expérimenter de nouveaux usages et d'éviter que des bureaux restent durablement inoccupés en ville.

Concrètement, nous avons par exemple soutenu une jeune entreprise de dépollution des sols en lui apportant un appui financier et des locaux alors qu'elle n'avait pas encore de modèle économique établi. Nous avons aussi accompagné des artistes : compagnies de théâtre immersif, collectifs de street art...

Enfin, le fonds de dotation contribue également à des actions de recyclage urbain, deuxième pilier de sa mission. Je pense notamment au projet mené avec l'Université Paris-Dauphine à Saint-Ouen : nous avons soutenu la transformation de vieux bureaux en résidence étudiante, en apportant le financement nécessaire pour que l'université adapte ces espaces aux besoins des étudiants.

Dans le cas des occupations temporaires, utilisez-vous vos propres actifs ?

JA : Oui, car recycler des bureaux implique souvent des délais d'instruction longs, ce qui laisse inévitablement des périodes de vacance.

Trois personnes sont chargées d'entretenir l'écosystème des associations et de s'assurer que les biens soient correctement maintenus : il y a toujours des petits travaux à réaliser, souvent pour des raisons de sécurité ou de conformité.

Quelle est la réception des collectivités vis-à-vis de cette démarche ?

JA : Il y a globalement deux types de réactions : le rejet ou l'adhésion.

La plupart du temps, nous obtenons une véritable adhésion, car les programmes d'occupation temporaire sont construits avec les collectivités pour soutenir des associations ou des initiatives locales, en cohérence avec les causes que les maires souhaitent promouvoir.

Parfois, l'enthousiasme a été tel que cela devenait presque un problème pour notre stratégie : certains élus voulaient pérenniser l'occupation, ou des occupants souhaitaient rester tant ils s'y sentaient bien. Nous avons alors trouvé des solutions au cas par cas, en les relogant sur un autre site ou en intégrant ces initiatives dans le projet pérenne.

Ces expériences ont été extrêmement enrichissantes pour les territoires comme pour nous en termes d'expérimentation de nouveaux usages. Elles illustrent parfaitement le mantra de Novaxia : « mettre le sens à profit ». Non pas profiter du sens, mais faire en sorte que chaque action à impact génère, en retour, une valeur tangible et positive.

Novaxia a été pionnière du recyclage et de la transformation de bureaux en logements. Pourquoi est-ce important que le marché du recyclage urbain se constitue et que les autres acteurs développent eux aussi une stratégie ?

JA : Nous avons longtemps été presque seuls sur ce marché. Mais avoir raison trop tôt n'est jamais simple. Aujourd'hui, nous sommes heureux de voir cette approche devenir une véritable stratégie pour de nombreux acteurs, et une classe d'actifs à part entière émerger.

Le potentiel est immense : plus nous serons nombreux, plus le mouvement gagnera en force. Notre ambition est aussi de **faire connaître ce métier spécifique et les exigences qu'il implique, afin d'accélérer et de structurer le mouvement.**

Quel regard portez-vous sur la prise de maturité du marché et des acteurs pour transformer ?

JA : Le marché, porté par la hausse de la vacance, est en pleine structuration, même s'il reste freiné par un ajustement des prix encore insuffisant : la valeur des actifs ne baisse pas assez. Les nouveaux entrants arrivent à la fois par opportunité économique et par conviction environnementale.

Un premier enjeu consiste à **clarifier le périmètre de la transformation** : parle-t-on de réhabilitation complète, de conservation partielle ou de démolition-reconstruction ? Ma conviction est qu'il **faut dépasser l'opposition caricaturale entre tout garder et tout démolir.** L'essentiel est de préserver ce qui peut l'être, tout en acceptant qu'une démolition partielle soit parfois nécessaire pour produire des logements de qualité.

Une difficulté majeure reste le temps. **Penser et agir sur le long terme est indispensable.** Disposer de capital patient permet de créer de la valeur durable sans subir la pression de retours immédiats, qui compliquent considérablement l'équation. Plus l'exigence de rapidité et de rendement est forte, plus la marge de manœuvre se réduit.

Comment trouver ces capitaux long terme ? Le monde financier se structure-t-il ?

JA : Ce n'est pas simple. Jusqu'en 2023, le capital était disponible et abondant ; aujourd'hui, il se fait rare. Lever des fonds pour l'immobilier est devenu beaucoup plus difficile – au moment même où les besoins de transformation de bureaux en logements explosent.

Dans ce contexte, tout soutien des pouvoirs publics et de l'État, ainsi que toute initiative qui peut faciliter cette dynamique, est non seulement nécessaire, mais bienvenue pour continuer d'avancer dans la bonne direction.

Novaxia a des actifs en France, mais aussi en Espagne. Comment se distinguent les deux marchés ?

JA : La première différence tient à la taille du marché : **l'Île-de-France compte environ 6 millions de mètres carrés de bureaux vacants, contre seulement 1,8 million à Madrid.** Le parc vacant francilien est donc trois fois plus vaste. La répartition géographique de la vacance est toutefois similaire : à Madrid, elle se concentre en périphérie, au-delà de la M30, et reste très faible intra-muros.

Ensuite, le marché espagnol bénéficie d'une forte croissance économique et d'une demande de logements soutenue, tandis qu'en Île-de-France, la valeur des bureaux chute et la demande de logement ralentit, avec des prix d'actifs en baisse. La France est donc plutôt en bas de cycle, l'Espagne en haut, rendant la transformation de bureaux moins dynamique en Espagne.

Dans quelle mesure la transformation de bureaux en logements implique-t-elle un changement dans la manière de travailler entre acteurs publics et privés ?

JA : Je constate une évolution du regard croisé entre public et privé – notamment en tant que président de l'ORIE, l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise. **La conjoncture pousse les pouvoirs publics à se rapprocher du privé, et inversement.** Les acteurs deviennent globalement plus pragmatiques, avec davantage de complicité et moins d'opposition.

Progressivement, les maires prennent conscience que la vacance de bureaux est durable et qu'ils doivent agir sur les friches tertiaires. La perception varie fortement selon les communes. **Certains élus voient encore la transformation en logement comme une perte d'emplois potentiels**, tandis qu'à Saint-Denis par exemple, où la vacance atteint 25%, la mairie est fortement mobilisée. Dans d'autres cas, lorsque la vacance concerne des immeubles isolés, le projet est en général considéré comme un simple programme de logements parmi d'autres.

Pour autant, les maires font preuve de courage. Leur tâche est loin d'être simple : produire du logement a un coût politique sans bénéfice immédiat. Cela est d'autant plus vrai en période électorale.

Il s'agit donc de faire évoluer le système pour mieux les accompagner. Certains des leviers proposés dans les rapports Bouyer-Lépine et Cubin-Girometti-Vereecke vont dans ce sens.

Pourquoi être devenu mécène de The Foundation by PCE et du Prix International de la Transformation de Bureaux en Logements organisé en partenariat avec la Maison de l'architecture Île-de-France ?

JA : Parce que **ce Prix met en avant des opérations exemplaires**, valorisant les acteurs privés qui s'engagent, et en particulier les architectes, et offrant aux élus des exemples concrets de réussites. Il contribue ainsi à sensibiliser et à convaincre de l'importance de l'enjeu.

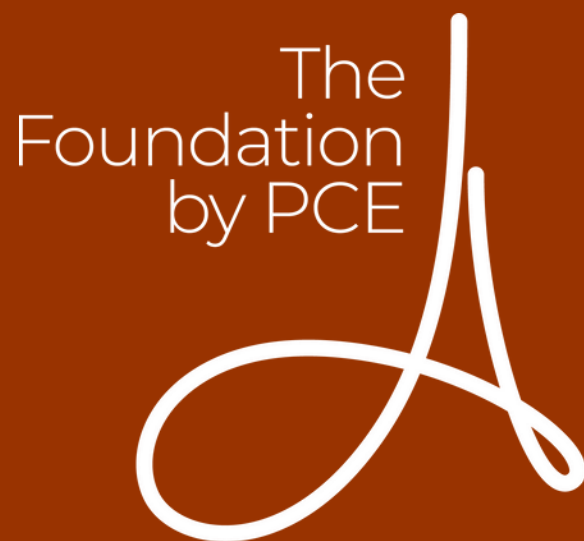
Au fond, l'objectif est de montrer que la transformation est possible et de tordre le cou à l'idée reçue selon laquelle « on n'y arrivera pas ».

Quelle opération menée par Novaxia vous rend particulièrement fier ?

JA : Elle remonte à 2016 : 4 000 m² dans le parc Montsouris, un ancien immeuble de bureaux des années 1970 transformé en logements. Le projet était complexe, car en copropriété : il a fallu obtenir la majorité des 250 copropriétaires pour changer l'usage.

Je suis également fier d'une opération à Massy, où l'ensemble de la structure a été préservé, et d'une autre qui a nécessité une démolition-reconstruction partielle, avec la conservation de cinq niveaux de sous-sol et une nouvelle superstructure.

Enfin, l'Hôtel-Dieu à Paris est un projet à venir exceptionnel : une transformation de bureaux en bureaux avec 3 000 m² de logements intégrés, au pied de Notre-Dame. Cette réhabilitation d'un bâtiment classé monument historique promet d'être emblématique.



The Foundation by PCE est un fonds de dotation créé par Paris-Île de France Capitale Économique (PCE), le lab' de l'attractivité du Grand Paris.

The Foundation by PCE travaille sur l'attractivité du modèle de la ville européenne et porte une mission d'intérêt général.

The Foundation a créé le Cercle TBL, une plateforme unique dédiée à l'accélération des projets concrets de Transformation de Bureaux en Logements.



The Foundation by PCE

Éditeur

The Foundation by PCE

27 Avenue de Friedland - 75008 Paris
thefoundation@pce-idf.org

Directrice de la publication

Chloë Voisin-Bormuth

Rédactrice

Juliette Podglajen

Communication

Louise Limare