

Novaxia mobilise l'assurance-vie pour accélérer le recyclage de bureaux en logements

Paris, le 19 janvier 2020 – Sous l'égide et en présence d'Emmanuelle Wargon, Ministre chargée du Logement, et d'Olivia Grégoire, Secrétaire d'Etat à l'économie sociale, solidaire et responsable, et en présence d'Emmanuel Grégoire, Premier adjoint d'Anne Hidalgo, Maire de Paris, Novaxia annonce, avec quatre assureurs-vie (AG2R LA MONDIALE, Generali, Suravenir et Spirica), une mobilisation inédite en matière de recyclage de bureaux en logements. Cette mobilisation se concrétise par une innovation majeure dans l'épargne immobilière : « Novaxia R », le premier fonds en assurance-vie de Recyclage d'immeubles de bureaux en logements.

Les constats suivants offrent un contexte extrêmement favorable au recyclage de bureaux vacants en logements :

- La demande de bureaux baissera structurellement suite à l'augmentation du télétravail ;
- La pénurie de logements s'est accélérée ;
- La rentabilité des bureaux prime converge avec le rendement du logement ;
- Recycler des bureaux en logements représente une économie importante d'émissions de CO2 par rapport à la construction neuve ;
- L'assurance-vie est le plus important canal d'épargne en France (1800 milliards euros d'encours correspondant à 47 millions de contrats d'assurance-vie individuels) et le rendement des fonds en euros baisse fortement depuis plusieurs années.

Face à cela, Novaxia a lancé un appel à partenariat à des assureurs-vie innovants et engagés (AG2R LA MONDIALE, Generali, Suravenir et Spirica) qui ont répondu présents. Le partenariat vise à être élargi à tous les assureurs-vie de la place et aux acteurs de l'épargne en général (banques et investisseurs institutionnels). La banque Socfim (groupe BPCE), annonce aussi faire partie de l'initiative.

Pour la première fois, les épargnants vont pouvoir investir, à travers leurs contrats d'assurance-vie, dans le logement, tout en captant la plus-value issue de la baisse de la valeur des bureaux. Ils pourront ainsi participer au financement d'opérations de recyclage de bureaux en logements qui seront de plus en plus nombreuses. Cette démarche permet ainsi de viser à concilier l'utilité sociétale et le rendement de leur placement.

Au cours d'une conférence diffusée en direct sur les réseaux sociaux et réunissant près de 1000 participants en ligne le 19 janvier 2021, Novaxia et les quatre assureurs-vie ont signé, sous l'égide des deux ministres ainsi qu'en présence de la mairie de Paris, une lettre d'engagement visant à accélérer la production responsable de logements via l'assurance-vie.

Cette initiative privée est la première à être cohérente avec le projet de loi issu de la Convention citoyenne pour le climat visant à diviser par deux l'artificialisation nette des sols d'ici 2030.

Le partenariat avec Suravenir, Spirica et AG2R LA MONDIALE se concrétise par la création à venir de « Novaxia R », le premier fonds en assurance-vie de recyclage d'immeubles de bureaux en logements. La lettre « R » évoque les termes « Responsable, Résidentiel, Recyclage, Rénovation ». Ce fonds visera un objectif de performance de 5% par an, un investissement de 1 milliard d'euros, et la production responsable de 4000 logements.

« Novaxia R » proposera aux épargnants de diversifier leur épargne dans le logement alors qu'aujourd'hui ils ont beaucoup investi dans les fonds en euros ou l'immobilier de bureaux. Géré par la société de gestion Novaxia Investissement, le lancement du fonds est prévu pour le printemps 2021.

Emmanuelle Wargon, Ministre chargée du Logement : *Cette initiative privée montre la voie sur laquelle nous travaillons pour accélérer la transformation de bureaux en logements. Dans le cadre du Plan France Relance, l'Etat a engagé 300 millions pour financer des opérations de recyclage des friches et lutter contre l'artificialisation des sols sur l'ensemble du territoire national. Je salue l'initiative de Novaxia et des assureurs-vie pionniers de s'engager sur la production de logements sans artificialisation des sols. Je vois le renouvellement urbain comme l'une des réponses au manque de logements dans les métropoles.*

Joachim Azan, Président-Fondateur de Novaxia : *Rien n'est plus fort qu'une idée dont l'heure est venue, comme le dit un grand écrivain. Novaxia a développé depuis quinze ans une expertise financière et immobilière axée sur le recyclage de bureaux en logements. Cette démarche vertueuse nous permet de viser à concilier la rentabilité du placement de nos clients investisseurs, d'apporter une réponse à la pénurie de logements et la préservation de l'environnement. Aujourd'hui, l'alignement des planètes est tel que nous pouvons élargir notre clientèle d'investisseurs aux épargnants en assurance-vie.*

Bernard Le Bras, Président du Directoire de Suravenir : *Nous sommes très fiers d'être aujourd'hui aux côtés de Novaxia pour participer à la création d'une SCI de rénovation urbaine solidaire et responsable, premier fonds immobilier ISR et solidaire en France et éligible à l'assurance-vie. En plus d'être innovante, c'est une démarche qui a du sens pour nous, assureur, et qui donne du sens à l'épargne de nos clients qui pourront accéder à ce fonds à travers des UC référencées prochainement dans nos contrats d'assurance-vie. C'est une démarche immobilière responsable et solidaire en total accord avec la raison d'être de notre Groupe.*

Hugues Aubry, Membre du Comité Exécutif Generali France, en charge du marché Epargne et Gestion de Patrimoine : *Convaincu que l'investissement responsable devient la colonne vertébrale des solutions d'épargne, Generali poursuit ses engagements en matière d'ISR dans une logique de diversification au service de ses partenaires et clients. Le renouvellement urbain devient un axe prioritaire de l'investissement immobilier, et Generali explore l'univers des possibles en la matière avec des acteurs tels que Novaxia, afin de compléter sa gamme d'offres responsables et d'investissements à impact.*

Benoît Courmont, Directeur Général de La Mondiale Partenaire : *Valoriser les territoires et s'inscrire dans un renouveau du tissu urbain de façon raisonnée et durable à travers des supports financiers, il s'agit là d'une philosophie qui fait écho aux valeurs d'AG2R LA MONDIALE. En tant qu'acteur pionnier dans la prise en compte des impacts environnementaux et sociaux dans nos activités de gestion financière et d'investisseur, c'est avec le plus grand intérêt que nous accueillons sur le marché le nouveau fonds immobilier Novaxia Renaissance dédié à l'assurance-vie, premier fonds immobilier à la fois ISR et Solidaire. Les supports immobiliers ont aujourd'hui toute leur place au sein des contrats de La Mondiale Partenaire qui proposent une large gamme de supports de type SCPI, OPCI, SC et SCI. En se distinguant par sa double approche ISR et Solidaire dans la nouvelle vie donnée à des actifs urbains obsolètes, Novaxia R est actuellement au cœur de nos réflexions d'élargissement de notre gamme en supports immobiliers.*

Olivier Colonna d'Istria, président de Directoire de la Socfim (Groupe BPCE) : *Nous sommes fiers d'être de l'aventure qui, aujourd'hui, s'enrichit d'une approche RSE très volontariste et qui « matche » parfaitement avec les valeurs que défend le Groupe BPCE au profit des territoires, de l'environnement et de l'intégration sociale et culturelle. Dès 2015, SOCFIM a eu la conviction que la transformation d'usage allait offrir à la profession immobilière des opportunités nombreuses en raison de la difficulté croissante à dégager des fonciers constructibles et disponibles à la construction en zones tendues. Mais cela entraînait une approche nouvelle, les promoteurs n'ayant pas pour habitude de travailler sur de l'existant et de prendre des risques de portage et administratifs. Il a donc fallu trouver de nouveaux modes d'accompagnement financier. Novaxia reste en la*

matière le leader et poursuit sa course en tête, avec la confiance des investisseurs et des collectivités comme en témoigne ses succès rencontrés dans les appels à projets franciliens.

Xavier Lépine, président de l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière). *L'obsolescence des bureaux va générer une augmentation de la vacance et une baisse des loyers et donc des prix. Déjà avant la crise, 40 % de l'offre disponible en deuxième couronne d'Île de France n'était toujours pas louée quatre ans après leur mise sur le marché. L'initiative de Novaxia avec les assureurs-vie permet un duo gagnant-gagnant en créant de la valeur à la fois pour l'Etat et pour les investisseurs tout en répondant aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux de notre temps.*

A propos de Novaxia :

Joachim Azan, Président et Fondateur du Groupe : *« Le renouvellement urbain est notre savoir-faire et l'obsolescence notre gisement de valeur. Nous visons à concilier le sens et la rentabilité au service de nos clients investisseurs. »*

Novaxia est une entreprise d'investissement dans le renouvellement urbain. C'est la première société à mission du secteur immobilier. Né de la rencontre de l'immobilier et de l'épargne, Novaxia associe deux expertises au service de ses investisseurs : la gestion d'épargne immobilière et le développement de projets urbains.

Osant l'inhabituel, Novaxia développe des fonds et des projets immobiliers innovants qui répondent aux enjeux de la ville durable en alignant les intérêts de tous. En poursuivant sa mission de développer l'investissement dans le renouvellement urbain au bénéfice du plus grand nombre, Novaxia s'est placée parmi les 300 entreprises françaises ayant eu la plus forte croissance depuis 2013. www.novaxia.fr.

Contacts Presse

FORCE MEDIA - Patricia Ouaki
Communication - Relations Presse
0144402401-0607596032
patricia.ouaki@forcemedia.fr

NOVAXIA - Vincent Aurez
Communication
06 68 40 45 85
vaurez@novaxia.fr

A propos de Suravenir



Suravenir est la filiale d'assurance-vie et de prévoyance du Crédit Mutuel ARKEA. Au 31 décembre 2015, Suravenir affiche 34 milliards d'euros d'encours gérés en assurance-vie et 34 milliards d'euros de capitaux sous risque. Suravenir et ses 265 collaborateurs sont spécialisés dans la conception, la fabrication et la gestion de contrats d'assurance-vie et de prévoyance commercialisés par un grand nombre de partenaires distributeurs : réseaux bancaires, canal internet, conseillers en gestion de patrimoine indépendants, courtiers, et autres grands partenaires.

A propos de Generali France



Generali France est aujourd'hui l'un des principaux assureurs de l'Hexagone et propose aux clients particuliers, professionnels et entreprises une offre complète de solutions d'assurances (santé, prévoyance, assistance, biens et responsabilités), d'épargne patrimoniale et de gestion d'actifs à plus de 7,4 millions de personnes. Implanté en France depuis 1832, Generali France s'appuie sur le savoir-faire et l'expertise de ses 9 000 collaborateurs et de ses réseaux intermédiaires commerciaux, agents, courtiers, partenaires pour être le partenaire de ses clients tout au long de leur vie.

Entreprise engagée dans une démarche RSE globale, Generali France accompagne ses clients vers une économie plus responsable, durable et inclusive au travers de solutions en parfaite adéquation avec les enjeux sociétaux et environnementaux de notre monde actuel.

En savoir plus sur Generali France : www.generali.fr

A propos de Spirica



Spirica est spécialisée dans la conception de produits d'assurance vie et d'épargne sur-mesure (assurance vie, contrats de capitalisation...) pour des partenaires distributeurs (courtiers, CGPI, sociétés de gestion, banques privées...). En 2013, Spirica enregistre 445 millions d'euros de collecte et 1,7 milliard d'euros d'encours sous gestion. www.spirica.fr

A propos de AG2R LA MONDIALE



AG2R LA MONDIALE

Spécialiste de la protection sociale et patrimoniale en France, AG2R LA MONDIALE assure les particuliers, les entreprises et les branches, pour protéger la santé, sécuriser le patrimoine et les revenus, prémunir contre les accidents de la vie et préparer la retraite. Société de personnes à gouvernance paritaire et mutualiste, AG2R LA MONDIALE cultive un modèle de protection sociale unique qui conjugue étroitement rentabilité et solidarité, performance et engagement social. Le Groupe consacre chaque année plusieurs millions d'euros pour aider les personnes fragilisées et soutenir des initiatives individuelles et collectives.

Suivez l'actualité : www.ag2rlamondiale.fr /  @AG2RLAMONDIALE

Contact presse : Mélissa Bourguignon ; melissa.bourguignon@ag2rlamondiale.fr / 06 04 52 18 63