Novaxia

Oxford Properties Group (ci-après «Oxford»), investisseur immobilier mondial, gestionnaire d'actifs et développeur, et Novaxia, leader du recyclage urbain en France, annoncent un partenariat stratégique de co-investissement dans des actifs immobiliers Life Sciences pour accélérer la croissance du secteur en France. Ce partenariat pionnier, qui vise à investir plus d'un milliard d'euros en France d'ici 2024, à commencer par la région parisienne, amorce un changement d'échelle de ce secteur en forte croissance.

Devenu l'une des priorités gouvernementales après la pandémie de COVID-19, le secteur français des Life Sciences est en pleine croissance : les investissements de capital-risque destinés aux start-ups de biotechnologie ont doublé entre 2020 et 2021 pour atteindre 1,6ÂÂÂ milliard d'euros. Le partenariat entre Oxford et Novaxia permettra d'offrir l'infrastructure immobilière de haute technologie dont le secteur a besoin pour son développement. Le partenariat devrait annoncer prochainement ses premières acquisitions, qui cibleront le développement de laboratoires, de centres de recherche, d'incubateurs, d'accélérateurs ou d'usines de production pour le compte d'entreprises de biotechnologie et de technologies médicale.

La première phase de l'activité d'investissement du Partenariat se concentrera sur l'Ile-de-France, qui connaît une pénurie de laboratoires et de sites des Life Sciences. En France, 80% des investissements de capital-risque destinés aux start-ups de biotechnologie se font en Ile-de-France. D'autres investissements devraient suivre dans les métropoles françaises, comme Lyon ou Strasbourg.

Joachim Azan, Président fondateur de Novaxia, a déclaré : «*Novaxia s'ouvre aux partenariats et innove encore en ajoutant une corde supplémentaire à l'arc du recyclage urbain. Après le logement, Novaxia va recycler des bâtiments obsolètes en lieux d'innovations dans les sciences de la vie. Dans le prolongement du projet d'installer l'un des plus grands incubateurs d'Europe à l'Hôtel-Dieu Paris, Novaxia se donne les moyens de déployer dans toute la France des lieux représentatifs de toute la chaîne de valeur des sciences de la vie (des laboratoires de recherches, des incubateurs, des accélérateurs et des usines de production). L'immobilier sera ainsi le point de départ de l'innovation scientifique pour que la France garde ses meilleurs chercheurs, ses meilleures entreprises et renforce sa souveraineté scientifique.*»

Pierre Leocadio, senior vice-président et responsable de l'investissement en Europe chez Oxford Properties, a déclaré : «*Le secteur des Life Sciences est l'une de nos priorités stratégiques d'investissement au niveau mondial, et la France est l'un de nos marchés de conviction les plus porteurs en Europe. Ayant réalisé d'importants investissements en Amérique du Nord et au Royaume-Uni ces dernières années, nous souhaitons continuer à construire notre portefeuille mondial en entrant sur le marché français . La France a toujours été à la pointe de la R&D dans le secteur de la santé et a tous les atouts pour conserver cette position de leader. La France dispose d'universités, d'hôpitaux universitaires et d'instituts de recherche de premier plan, ainsi que d'un accès important au*

financement, en particulier les fonds de capital-risque, qui ont fortement augmenté ces dernières années.
»

«*Nous souhaitons investir environ un milliard d'euros au cours des prochaines années pour acquérir et développer de nouveaux projets immobiliers afin de soutenir les industries biotechnologiques et médicales. Aux côtés de Novaxia, notre ambition est claire : devenir le leader de l'immobilier Life Sciences en France. Forts d'une vision commune et d'une connaissance approfondie du marché français, nous avons d'ores et déjà identifié et évalué plusieurs sites potentiels en région parisienne.* »

Aude Landy-Berkowitz, Directrice Générale de Novaxia Développement explique : «*Le développement des Life Sciences nécessite d'avoir un immobilier adapté qui réponde aux besoins techniques et aux usages d'une communauté. L'immobilier en France n'est pas aujourd'hui conçu dans cet état d'esprit. Il existe par exemple un déficit important de laboratoires de type L1 à L3 et leur développement demande des expertises spécifiques. Les besoins sont multiples et spécifiques en eau, en air, en hauteur ou encore en sécurité. Ce partenariat travaillera à leur conception anticipée et à leurs modes de fonctionnement, en imaginant la réversibilité entre laboratoire et bureaux. Nous allons développer un immobilier qui soit complémentaire et synergique, adaptable avec des espaces fermés comme partagés au service de la recherche et de l'innovation. Ce partenariat est un formidable progrès pour la communauté des Life Sciences en France. Le besoin est urgent, il est nécessaire que nous puissions développer des pôles d'innovation et de recherche qui offrent un parcours immobilier allant de la petite start-up à la grande entreprise.*»

Abby Shapiro, senior vice-présidente et responsable du portefeuille européen des sciences de la vie, bureaux et commerces chez Oxford Properties, a ajouté : «*Ce partenariat stratégique avec Novaxia nous permettra de développer un portefeuille des Life Sciences à grande échelle en France. Novaxia peut s'enorgueillir d'un excellent bilan en matière d'investissement et de développement immobilier, déployant une approche responsable, novatrice et étayée par une profonde compréhension des besoins de chaque marché local.*
»

«*Nous nous appuierons sur ce partenariat pour tirer profit de nos compétences complémentaires. Oxford engage un capital conséquent et dispose d'une expérience forte dans les Life Sciences au niveau mondial. Forts des connaissances approfondies du marché local de Novaxia et ses relations avec des acteurs clés de la santé, nous sommes convaincus que nous pouvons offrir une solution adaptée à la demande croissante des entreprises de biotechnologies et devenir le leader de l'immobilier des Life Sciences en France.* »

Associer l'expertise de deux acteurs pionniers dans une classe d'actifs en plein essor

Oxford et Novaxia sont toutes deux entrées dans la classe d'actifs des Life Sciences en 2017 et ont depuis acquis une expertise et un leadership substantiels dans le secteur. Le partenariat accélère leurs stratégies respectives et fait entrer sur le marché français la plateforme

internationale des Life Sciences d'Oxford pour l'associer à l'expertise approfondie du marché local de Novaxia.

À travers le monde, Oxford et les sociétés de son portefeuille gèrent des actifs d'une valeur de 58 milliards d'euros (environ 80 milliards de dollars canadiens). La société a déjà développé ses activités dans le domaine des Life Sciences sur 10 marchés nord-américains ainsi qu'à Cambridge et Londres au Royaume-Uni, avec pour objectif de devenir un leader immobilier des life Sciences et investir près de 15 milliards de dollars US au cours des prochaines années. Depuis le début de l'année 2021, Oxford a investi près de 2,5 milliards de dollars US dans des laboratoires de R&D et des installations BPF et a identifié des opportunités de développement futures pour un montant de 3,5 milliards de dollars US.

L'ambition d'Oxford est de créer un écosystème mondial pour les entreprises du secteur des Life Sciences, dans lequel elles pourront être incubées, mener des recherches et développer des thérapies et fabriquer des produits. Le récent projet de développement de Navy Yards à Philadelphie (États-Unis), en est un exemple concret. Oxford y a récemment donné le coup d'envoi du développement spéculatif d'un espace de 12 000 m² dédié à des laboratoires de R&D et des installations BPF pour soutenir les entreprises de thérapie génique et cellulaire en phase de lancement. Il s'agit de la première phase du projet d'Oxford qui vise, à terme, à développer jusqu'à 280 000 m² d'espaces dédiés à la recherche, l'incubation et BPF, afin de créer un pôle d'innovation de classe mondiale dans le domaine des Life Science à Philadelphie.

Quant à Novaxia, depuis son arrivée dans le secteur en 2017, la société a mis en place un large écosystème de partenaires et de projets dans toute la France. En 2019, elle a été sélectionnée dans le cadre d'un appel d'offres pour développer l'un des plus grands incubateurs de Life Sciences d'Europe au sein de l'Hôtel-Dieu, dans le centre de Paris. En octobre 2021, Novaxia a lancé, en partenariat avec l'AP-HP et Biolabs, la 1ère plateforme d'innovation en santé sous l'égide d'Olivier Veran, ministre des Affaires sociales et de la Santé (plateforme @Hôtel-Dieu). Reconnue comme l'une des 300 entreprises à la croissance la plus rapide en France au cours des trois dernières années, Novaxia gère actuellement près de 100 projets de recyclage urbain en France et pilote pour 4 milliards d'euros d'opérations.

Si la France, avec sa main-d'œuvre qualifiée, est un leader international historique en matière de R&D pharmaceutique et médicale, les bouleversements technologiques font évoluer le secteur des Life Sciences dans le monde entier. Le rythme de l'innovation a considérablement réduit le temps et les ressources nécessaires aux entreprises pour rechercher, développer et introduire de nouvelles thérapies. Ce phénomène favorise la création et le développement de nouvelles entreprises, qui ont besoin d'accéder aux écosystèmes et aux sources de financement appropriés. La nécessité pour la France de renforcer sa souveraineté en matière de santé, accentuée par la pandémie, a incité le gouvernement français à réaliser de plus en plus d'investissements ciblés pour soutenir les pôles de Life Sciences avec les universités, les instituts de recherche, les hôpitaux cliniques et les sources de capitaux privés existants :

- France Relance déploie 6 milliards d'euros au financement du système de santé en soutien du Ségur de la Santé.
- France 2030 prévoit de mobiliser 7,5 milliards d'euros dans le secteur de la santé.

Ce soutien accru du gouvernement, ainsi que la mise en place de nouvelles infrastructures pour les pôles Life Sciences et l'augmentation des niveaux de financement du capital-risque, constituent une aide supplémentaire pour les entreprises innovantes du secteur de la santé qui souhaitent rester et se développer en France plutôt que de se délocaliser vers des marchés mondiaux établis comme aux États-Unis. Le nouveau partenariat entre Novaxia et Oxford a pour but de soutenir cette transition en développant l'infrastructure immobilière nécessaire et hautement technique qui fait cruellement défaut.

Antoine Papiernik, Président Directeur Général de Sofinnova, un leader mondial de l'investissement dans les entreprises des Life Sciences (start-ups, PME et ETI)
a déclaré
: «Le partenariat entre Novaxia et Oxford confirme que la France est bel et bien un pôle d'avenir pour le développement des innovations dans le domaine des biotechnologies et des technologies médicales, et positionne le pays comme un leader en Europe. Ce partenariat prometteur sera la clé pour multiplier le nombre d'entreprises de pointe en France, ce qui permettra au pays d’attirer les investissements internationaux dont il a tant besoin.»