

LEGIA PARK

UN PARC BIOTECH DÉVELOPPÉ
PAR LE CHC ET NOSHAQ



LEGIA PARK

UN PARC BIOTECH DÉVELOPPÉ
PAR LE CHC ET NOSHAQ



Le groupe de soins CHC et le fonds d'investissement NoshAQ sont très heureux de présenter le projet LEGIAPARK dont ils sont les fondateurs.

LEGIAPARK consiste à créer un parc d'activités économiques dédié aux entreprises biotech. Le parc s'installera sur le site de Patience et Beaujonc, sur les hauteurs de Liège, en face de la clinique du MontLégia, le nouvel hôpital du CHC qui ouvrira mi-février 2020.

TRANSFORMER UN CHANCRE EN JOYAU

LEGIAPARK achèvera la reconversion de l'ancien charbonnage Patience et Beaujonc, acquis en 2009 par le CHC pour y construire son nouvel hôpital. Bien davantage qu'une simple reconversion, il s'agit d'une métamorphose pour cet ancien chancre. Outre LEGIAPARK, le projet du CHC comprend l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitations et d'une maison de repos.

Pour rappel, le RUE (rapport urbanistique et environnemental) de 2011 stipulait que les activités développées dans la ZACC (zone d'aménagement communal concerté) « Patience et Beaujonc » devaient être liées à la santé et au bien-être. Depuis le départ, le CHC a eu la volonté de répondre à cette exigence de la Ville de Liège. En développant une ZAE (zone d'activité économique) à orientation santé, qu'incarnent la clinique du MontLégia et LEGIAPARK, le CHC a tenu ses engagements. Il apporte ainsi la dernière pièce du puzzle pour compléter l'aménagement de l'ensemble du site.

Dans le cadre de cette reconversion, le CHC a par ailleurs aménagé toutes les voiries du site Patience et Beaujonc ainsi qu'un nouvel accès autoroutier.

Lorsque le CHC a entamé des pourparlers avec Noshqa voici près de deux ans, celui-ci n'a pas manqué de remarquer tout le potentiel de ce site idéal pour le secteur d'activité des biotechnologies. Immédiatement, une volonté de collaboration et un climat de confiance mutuels ont abouti au rapprochement entre le CHC et Noshqa : le projet LEGIAPARK est déjà en marche.

TRANSFORMER UN CHANCRE EN JOYAU

La volonté du CHC est de poursuivre et développer cette collaboration dans le futur et de créer des passerelles entre les entreprises implantées au LEGIAPARK et la clinique du MontLégia. C'est le motif pour lequel il a décidé de s'associer directement dans le projet plutôt que de morceler et vendre les parcelles de terrain à des entreprises liées au secteur de la biotechnologie. Le CHC entend s'inscrire dans un projet de long terme.

LEGIAPARK s'inscrit dans la zone d'activité dite du Croissant d'or, à cheval sur les territoires de Liège et d'Ans. Il répond à la forte demande de terrains en zone urbanisée à accessibilité aisée. Situé le long de l'autoroute A602-E25, il bénéficie d'une accessibilité exemplaire grâce à la nouvelle sortie d'autoroute « MontLégia » (entre celles de Burenville et d'Ans) aménagée par le CHC.

Parfaitement positionné, le site est en lien direct avec :

- les grands axes routiers : dorsale wallonne, axes vers Bruxelles, Anvers, Maastricht et l'Allemagne
- la gare des Guillemins
- le centre-ville de Liège
- Liege Airport
- le Trilogiport

LA VISION.

Dans le cadre de son plan stratégique de développement, Noshaq a identifié les biotechnologies comme étant un des secteurs clés de développement pour la région liégeoise dans les années à venir. En effet, parmi 464 sociétés en portefeuille, Noshag compte aujourd'hui près de 80 sociétés issues de ce secteur et participe chaque mois à la croissance d'une nouvelle société biotech. Plus de 1.400 emplois ont ainsi été créés depuis 10 ans, ce qui porte le total à 2.650.

On notera également que le conseil d'administration de Noshag a, depuis le début 2018, pris des décisions d'investissement (equity et prêts) dans le secteur des sciences du vivant pour 73 millions d'euros.

Fort de son écosystème composé de l'ULiège, du réseau hospitalier et d'organismes d'accompagnement complémentaires tels que Eklo et Noshag, Liège est un terreau fertile de développement et d'implantation pour ces sociétés. Plusieurs « success stories » en attestent telles que Mithra, Imcyse, Diagenode, PDC Line Pharma, Eyed Pharma, et bien d'autres.

LA VISION.

La stratégie d'accompagnement de ces entreprises, chapeautée par B2H, repose sur quatre piliers principaux à savoir le financement (Noshaq et autres fonds), l'expertise (réseau hospitalier), business support (Eklo, B2H) et l'offre d'infrastructures adaptées.



Afin de garder et d'attirer les entreprises biotech prometteuses dans la région, il est primordial de proposer un environnement attractif et complet en termes d'infrastructures, modalités de financement, base scientifique et support aux entreprises.

LE PROJET.



Un constat. En 2018, les sociétés biotech en Wallonie ont récolté près de 486,6 millions d'euros auprès d'investisseurs. En effet, les entreprises biotech doivent investir de manière considérable dans la recherche et développement afin d'aboutir à un nouveau produit ; sans compter le financement des études (pré)cliniques qui doivent être réalisées afin de mettre un produit sur le marché. Les investisseurs préfèrent participer à la croissance de ces entreprises en soutenant le core-business et le développement du produit plutôt que les investissements immobiliers liés aux infrastructures spécifiques à ce secteur. Ces entreprises rencontrent dès lors de grandes difficultés pour financer leurs infrastructures.

LE PROJET.

LEGIAPARK se présente comme une opportunité unique de compléter l'offre et l'attractivité liégeoise par une proposition immobilière biotech en développant des espaces de travail pour accueillir des projets matures et une zone de regroupement des entreprises exogènes. L'enjeu principal est d'attirer ces entreprises matures contributrices en termes d'emplois directs mais aussi indirects.

La superficie de la zone constructible concernée par le projet LEGIAPARK est de 14.320m² pour 29.879m² de surfaces construites (4 bâtiments). Chaque bâtiment sera composé de trois niveaux (R+0, R+1 et R+2).

On y trouvera toutes les infrastructures nécessaires : bureaux, laboratoires, salles blanches, zones de petite production, zones logistiques et techniques, ainsi que des salles de réunion, réception ou conférence, des espaces de coworking, des espaces multimédia qui se découpent comme suit :

- 4.820m² de laboratoires (BL2) et 2.500m² de salles blanches, 12.679m² de bureaux, 1.000m² de zone de stockage pour le centre biotechnologique
- 1.000 m² pour le centre de formation et centre multimédia
- 5.100m² d'espaces sociocommunautaires de services support, locaux de gestion du centre, communs et circulations
- 400m² de locaux Warehouse IN/OUT
- 250 places de parking vélos sécurisés (dont 15 bornes de rechargement)
- 500 places de parking voitures et motos
- 7.500m² d'espaces verts et de promenade

LE PROJET.

Un des aspects majeurs du projet réside dans la flexibilité et le « sur-mesure » que LEGIAPARK proposera en termes d'infrastructures aux locataires. LEGIAPARK comprendra non seulement une infrastructure adaptée aux besoins spécifiques des occupants mais également une série de services généraux type « business center » (salles de réunions et locaux partagés, services administratifs) et de services spécifiques au secteur biotech/pharma/medtech (maintenance spécifique des locaux, contrôle qualité et mise en place de process GMP).

Par ailleurs, une attention particulière a été portée sur les infrastructures présentes sur le site afin de privilégier une mobilité douce :

- Bus liaisonnant la ville et le quartier de Montegnée
- Ravel liaisonnant Liège et Ans (gare)
- Accès à pied via le quartier de Montegnée



LE PROJET.

La Bouw Team est composée du bureau d'architectes Valentiny, du bureau d'étude Greish et des entreprises de construction Wust et Moury Construct. Greish, Wust et Moury Construct figuraient déjà parmi les acteurs du projet du CHC. Greish a réalisé toutes les études de stabilité sur le site, Wust et Moury Construct ont construit le nouveau bâtiment des services de groupe du CHC situé juste à côté de LEGIAPARK. Moury Construct a également participé au gros-oeuvre de la clinique du MontLégia.

Le permis unique a été obtenu le 8 novembre dernier. Le chantier se déroulera en trois phases : parkings et gros-oeuvre, parachèvement et finition. Les travaux de construction commenceront en février 2020. Deux bâtiments seront disponibles dès août 2021 et les deux autres en août 2022.

80 MILLIONS € D'INVESTISSEMENT & CONSTITUTION D'UN FIIS

LEGIAPARK représente un investissement de 80 millions €, cofinancé par Noshaq, le CHC, des investisseurs institutionnels privés et emprunt bancaire.

L'investissement total est structuré via la création d'un Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (FIIS), dont les actionnaires de départ sont Noshaq Immo (apport en numéraire) et le CHC (apport du terrain).

Le FIIS permet la mutualisation de l'investissement au travers d'un véhicule offrant un cadre réglementé et stable ainsi qu'un régime fiscal spécifique, permettant de porter et de développer l'investissement et d'ensuite opérer celui-ci en garantissant un rendement stable à ses investisseurs.

Le capital du FIIS LEGIAPARK est ouvert aux investisseurs éligibles au sens de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placements collectifs alternatifs.

Du point de vue d'un investisseur, le FIIS offre la possibilité d'investissement dans un véritable produit financier plutôt qu'un investissement immobilier classique. L'attractivité de ce véhicule d'investissement réside dans la possibilité de distribuer un rendement stable pendant toute la durée du FIIS engendrée par l'absence d'amortissement et l'obligation de distribution des dividendes à 80%.

UNE ARCHITECTURE À VIVRE



L'enjeu architectural du projet compte tenu des exigences de modularité et flexibilité des espaces de travail, est de trouver une identité à travers les circulations conçues comme des lieux de vie et d'échange.

Globalement, l'approche permet de créer un lieu propice au bien-être au travail, des zones de communication et de détente. L'espace central transversal de circulation, lieu obligatoire de passage via les escalateurs venant du parking définit la circulation, permet l'échange dans la diversité des activités des occupants. Cet espace reçoit également les services communs et est étudié en relation directe avec les espaces verts et terrasses extérieurs.

Les espaces verts ponctuent ainsi toutes les circulations lumineuses, soulignés en toiture par un éclairage zénithal. Les différents espaces desservis par cette circulation s'articulent autour de patios de verdure et retrouvent de l'éclairage naturel sur les façades extérieures des bâtiments.

UNE ARCHITECTURE À VIVRE

Cette configuration permet un apport de lumière naturelle maximum nécessaire à un cadre de travail agréable. Le confort du travail des occupants a été particulièrement soigné en ce qui concerne les protections contre les apports solaires au niveau de l'éblouissement et de l'élévation de température en été. Ces protections solaires se matérialisent par des pare-soleil verticaux en façade côté domaine public.

Cette approche « symbolique de discrétion » par rapport aux entreprises de biotechnologies garantit à l'expression de l'architecture une pérennité non-obstant le caractère aléatoire des aménagements des divers locataires qui désirent une totale flexibilité dans l'organisation de leurs propres locaux.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Tant le CHC que Noshaq ont la volonté de s'inscrire dans une politique de développement durable. Dans ce cadre, ils sont résolus à respecter les normes les plus exigeantes en décrochant la certification BREEAM, "Excellent".

BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) est la méthode d'évaluation environnementale des bâtiments la plus répandue dans le monde (115.000 bâtiments certifiés et 700.000 enregistrés).

La certification prend en compte le bâtiment dès sa construction mais également son environnement et la manière dont on y accède. Voici les termes abordés dans le cadre de la certification :

- Management
- Santé et bien-être
- Energie
- Transports
- Eau
- Matériaux
- Déchets
- Environnement et écologie
- Pollution
- Innovation

L'objectif BREEAM fixé pour le projet LEGIAPARK est d'atteindre le niveau de performance « Excellent ». Pour ce faire, il faut répondre à un minimum de 70% des crédits totaux envisageables au niveau du BREEAM.

SYNERGIES AVEC LA CLINIQUE DU MONTLÉGIA

LEGIAPARK jouit d'un environnement idéal avec la proximité de la clinique du MontLégia, un hôpital flambant neuf proposant une médecine et des équipements de pointe. La clinique du MontLégia représente l'un des plus gros investissements en région liégeoise (360 millions d'euros pour le bâtiment, les abords et les équipements) et compte 720 lits hospitaliers et 120 places d'hôpital de jour ; plus de 2.000 personnes y travailleront.

LEGIAPARK va permettre au CHC de renforcer son rôle d'acteur en matière d'innovation et de développement de nouvelles technologies. Le projet constitue une formidable émulation pour ses équipes, qui pourront participer de manière plus volontariste encore à des programmes de recherche. Le corps médical du CHC, fort de quelque 800 médecins spécialistes, manifeste d'ores et déjà tout son intérêt pour LEGIAPARK.

En conclusion, tant le CHC que Noshag jouent pleinement leur rôle avec le projet LEGIAPARK. En transformant un ancien charbonnage en écosystème biotech porteur de croissance, le groupe de soins CHC a investi dans l'avenir comme il le fait depuis sa création en 2001, tandis que Noshag a saisi là une opportunité de renforcer l'attractivité de la région liégeoise dans le domaine des biotechnologies.

Les deux partenaires se réjouissent de contribuer ainsi au rayonnement et au développement économique de la métropole liégeoise.