



- Point 8 -

NICE-MERIDIA
PROJET DE TECHNOPOLE URBAIN

Rapport de présentation

Dans le cadre de l'opération Nice Méridia, l'EPA et ses partenaires souhaitent développer le concept de « technopôle urbain » qui, par son contenu, son organisation spatiale, son mode de fonctionnement, vise à associer les avantages spécifiques aux technopoles généralement péri-urbaines (R&D, formation supérieure, "fertilisation croisée", création de nouvelles entreprises...) aux bénéfices tirés d'une localisation dans un véritable tissu urbain dense : mixité des fonctions (logements, commerces, services, activités), accès en transport en commun, réduction des distances de déplacement domicile-travail, vitalité urbaine en dehors des horaires de bureaux, proximité et qualité d'une offre commerciale, de sports et d'animation.

Afin de pouvoir alimenter la prochaine consultation pour désigner une maîtrise d'œuvre urbaine sur Nice-Méridia et afin de mettre en place une démarche de co-construction avec les principaux investisseurs immobiliers, promoteurs et entreprises utilisatrices, l'EPA a missionné le cabinet CMN partners pour mener à bien un test du concept de « technopôle urbain » auprès d'un panel représentatif de grands décideurs de la chaîne de l'immobilier.

Ce test vise à :

- aider à tracer les frontières de l'admissible en termes de mixité, de densité, de cohabitation avec les autres fonctions urbaines, de prix de sortie du m2... pour les futurs utilisateurs (à dominante technologique) qui s'implanteront dans le technopôle urbain
- identifier les services ou spécificités qu'ils souhaitent trouver dans l'opération Nice-Méridia et qui ne se trouvent pas systématiquement dans les technopoles péri-urbaines classiques.

Ce test permettra en outre de mettre en place une relation privilégiée avec les principaux acteurs des filières économiques ciblées afin de promouvoir l'opération et renforcer « l'option Nice-Méridia » comme une destination potentielle d'accueil des entreprises innovantes.

Les acteurs de la chaîne de l'immobilier qui sont approchés au cours de ce test sont listés dans la figure suivante.

Grands utilisateurs

- EDF
- GDF Suez
- Orange
- Veolia
- Club Dirigeants Sophia
- Genzyme
- Laboratoire Mérieux
- Laboratoire Biomnis
- Clubs d'utilisateurs

Acteurs technopolitains

- Université Nice Sophia
- SYMISA
- SERL (Société d'Équipement du Rhône et de Lyon)
- Mission Gerland

Promoteurs

- ICADE
- Bouygues Immobilier
- Convergence
- Bowfounds Marignan
- BNP Paribas
- Nexity

Investisseurs

- Foncière des Régions
- GE Real Estate Régions
- STENA
- PERIAL

Commercialisateurs/Conseils

- Jones Lang Lassale
- DTZ

En dernier lieu, les partenaires sont associés au pilotage de cette démarche au travers d'un comité de suivi rassemblant :

- l'EPA plaine du Var
- la communauté Urbaine Nice Côte d'Azur,
- Team Côte d'Azur,
- l'université Nice Sophia Antipolis,
- la SAEM Sophia Antipolis,
- le Conseil Général,
- le Conseil Régional,
- le SGAR.