



- Point n° 2.1-

## NICE MERIDIA, TECHNOPOLE URBAINE

### Point d'information

L'urbaniste titulaire de l'accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine de Nice Méridia, M. Christian Devillers, interviendra devant le conseil d'administration pour présenter l'avancée de ses travaux (conception urbaine, phasage prévisionnel,...). A ce jour, nous pouvons faire le point suivant sur l'opération Nice Méridia.

### **I. PRINCIPAUX OBJECTIFS**

Les principaux enjeux de cette opération d'aménagement peuvent être résumés de la façon suivante :

- Créer un quartier urbain mixte qui a l'ambition de jouer un rôle essentiel dans la dynamique d'ensemble pour une forte diversification de l'économie azurienne dans les domaines de l'innovation et du développement endogène en vue de créer des emplois et de nouvelles entreprises à partir du tissu économique existant.
- Développer le concept de « technopole urbaine » qui, par son contenu, son organisation spatiale, son mode de fonctionnement, vise à associer les avantages spécifiques des technopoles généralement péri-urbaines (R&D, formation supérieure, « fertilisation croisée »,...) aux bénéfices tirés d'une localisation dans un véritable tissu urbain dense : mixité des fonctions, accès en transports en commun, réduction des distances de déplacement domicile-travail, vitalité urbaine en dehors des horaires de bureau, ...
- Faire œuvre d'exemplarité en termes de prise en compte des principes du développement urbain durable

### **II. PROGRAMME PREVISIONNEL**

Un programme ambitieux et diversifié propose de développer une surface d'environ 320.000 m<sup>2</sup> qui sera réalisée en suivant des principes :

- d'éco-exemplarité,
- de mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale,
- de qualité architecturale.

Le programme prévisionnel se décompose comme suit :

<b>Nice Méridia</b>	<b>M<sup>2</sup> de SP</b>	<b>%</b>	<b>Remarques</b>
Logements	160.000	50%	20% locatif social, 20% accession aidée et 60% accession libre
Bureaux	50.000	15%	
Labos et R&D	50.000	15%	Privés et université
Hôtels, services et commerces de proximité	22.000	8%	
Equipements et activités	38.000	12%	dont éco-campus
<b>Total</b>	<b>320.000</b>		

Il est à noter qu'en plus de ce programme à réaliser, 10.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont déjà été réalisés dans le cadre d'un engagement antérieur (immeuble Nice Prémium).

### **III. LA PROBLEMATIQUE FONCIERE**

Aujourd'hui, le projet Eco-Vallée est entré en phase opérationnelle, sa réalisation se fondant sur le projet de territoire, adopté par le conseil d'administration en décembre 2011, et le protocole de partenariat financier signé en mars 2012.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine dirigée par Christian Devillers est au travail sur Nice Méridia et les études sont suffisamment avancées, projet d'aménagement et phasage, pour que soit posée la problématique foncière.

Ce sujet était à l'ordre du jour du dernier comité foncier tenu le 22 mai 2012 au cours duquel a été présenté l'état d'avancement de ces études. Ainsi, le comité a émis, à l'unanimité, un avis favorable pour engager la phase impulsion de la convention d'anticipation foncière sur la zone d'aménagement différé de Nice-Méridia. Une délibération sur ce sujet est proposée au présent conseil d'administration.

### **IV. LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL**

Le protocole de partenariat financier signé en mars 2012 a validé les équilibres financiers des premières opérations engagées par l'EPA plaine du Var et notamment pour Nice Méridia.

Les équilibres financiers prévisionnels, retenus dans le cadre du protocole financier, se traduisent pour l'opération Nice-Méridia comme suit.

Dépenses		Recettes	
Acquisitions et valorisations foncières	45 681 945	Cessions de droits à bâtir	89 021 209
Travaux (y.c. aléas, honoraires et actualisation des prix)	33 207 899	Contribution des partenaires en apports fonciers	7 125 784
Etudes	2 856 263	Contribution des partenaires en numéraire	1 648 088
Frais de structure et d'ingénierie	12 453 502		
Frais financiers	3 595 472		
<b>Total</b>	<b>97 795 081</b>		<b>97 795 081</b>

Le projet proposé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine dans le cadre du concours et qui fait l'objet d'un travail d'approfondissement a été défini dans le cadre des équilibres identifiés dans le tableau ci-dessus, notamment pour ce qui concerne les coûts de travaux.

## V. LES PROCHAINES ETAPES

Les propositions de composition urbaine formulées par l'équipe de Christian Devillers sont en cours d'élaboration et peuvent d'ores et déjà donner lieu à l'engagement de la concertation préalable en vue de la création future de la ZAC Nice Méridia.

### Calendrier prévisionnel :

- Etudes techniques de maîtrise d'œuvre urbaine : en cours
- Concertation préalable : octobre 2012
- Etudes techniques et procédures (dossiers de création et de réalisation de ZAC) : 2012-2013