

QUARTIERS CENTRAUX ET TECHNOPÔLES :

FAIRE LE BON CHOIX PARMIS LES OFFRES EUROPÉENNES



■ *Positionnement de la Côte d'Azur sur le marché immobilier tertiaire*



QUARTIERS CENTRAUX et TECHNOPOLES : faire le bon choix parmi les offres européennes

Positionnement de la Côte d'Azur sur le marché immobilier tertiaire

PREAMBULE

L'objet de cette étude est d'éclairer les entreprises utilisatrices, les investisseurs, les promoteurs et plus généralement les parties prenantes de l'immobilier tertiaire sur le rôle actuel et à venir de la Côte d'Azur en matière d'offre de sites tertiaires (quartier central et technopoles). Il s'agit de comparer l'offre en quartier centraux et en technopoles sur la Côte d'Azur avec l'offre de territoires ayant des caractéristiques proches, en Europe principalement. Ainsi, les critères qui ont présidé au choix des sites benchmarkés portent sur des métropoles européennes de taille comparable, couvrant des aires urbaines peuplées d'un million d'habitants et disposant de quartiers centraux ou de technopoles ayant une unité de lieu. Enfin, le critère d'actualité de l'Opération d'Intérêt National programmée sur la Plaine du Var nous a amenés à y inclure l'O.I.N. en cours sur le Plateau de Saclay en Ile de France.

Team Côte d'Azur, agence de développement économique conjointe du Conseil Général 06 et de la CCI Nice Côte d'Azur, a piloté cette étude en coordination avec les Communautés d'agglomération de Nice Côte d'Azur et de Sophia Antipolis, SAM Syndicat, le SYMISA, la SAEM Sophia Antipolis Côte d'Azur, l'ADAAM et l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise 06.

Team Côte d'Azur a mandaté Atisreal Consult et INNO TSD afin de réaliser cette étude comprenant 3 parties :

PARTIE 1 : Analyse de l'immobilier tertiaire azuréen et benchmark avec les aires urbaines de Lyon, Lille, Marseille, Bruxelles et Genève.

PARTIE 2 : Analyse des quartiers centraux de Nice (Nice Arénas, Nice Méridia, Centre d'affaires de l'aéroport) et benchmark avec les quartiers centraux d'Euralille, Euroméditerranée, Lyon La Part Dieu, les quartiers centraux Léopold à Bruxelles et l'Airport District de Genève.

PARTIE 3 : Analyse de la technopole de Sophia Antipolis et benchmark avec les sites d'Inovallée à Grenoble, St-Laurent à Montréal, 22@ à Barcelone, Kista à Stockholm et l'OIN du Plateau de Saclay au sud de Paris.

SOMMAIRE

1 : ANALYSE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE AZUREEN ET ETUDE COMPARATIVE EN FRANCE ET EN EUROPE

SYNTHESE : La Côte d'Azur, une des principales destinations tertiaires en France pour les établissements internationaux

I. L'AÉROPORT : UN ATOUT	6
I.1 LES FLUX DE PASSAGERS	
I.2 LA PART DU TRAFIC « LOW COST »	
II. LE PARC EXISTANT ET FUTUR DE BUREAUX DES AIRES URBAINES ÉTUDIÉES ...	8
II.1 LE PARC EXISTANT	
II.2 LE PARC FUTUR	
III. UNE OFFRE TERTIAIRE ATTRACTIVE	10
IV. UNE DEMANDE INTERNATIONALE SOUTENUE	11
V. DES VOLUMES D'INVESTISSEMENTS EN FORTE HAUSSE	12
VI. DES TAUX DE RENDEMENT ATTRACTIFS	13

2 : ANALYSE DES QUARTIERS CENTRAUX DE NICE ET COMPARAISON AVEC DES QUARTIERS CENTRAUX FRANÇAIS ET EUROPEENS

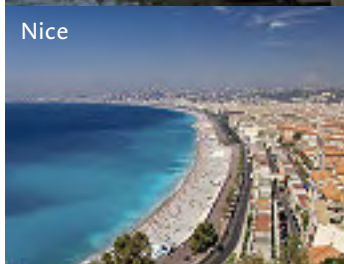
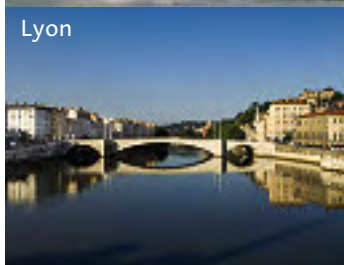
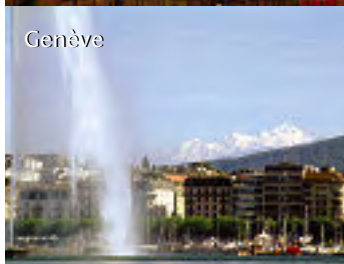
SYNTHESE : Nice entre dans le Top 4 des quartiers centraux français hors Paris

I. LA PLAINE DU VAR, UN TERRITOIRE ÉLIGIBLE À LA « PAT »	16
II. LE PARC EXISTANT ET FUTUR DE BUREAUX DES QUARTIERS CENTRAUX ...	17
III. LA PART DES ENTREPRISES INTERNATIONALES DANS LES TRANSACTIONS ..	18
IV. LES VALEURS LOCATIVES	18
V. LES TAUX DE RENDEMENT	19

3 : ANALYSE COMPARATIVE ENTRE 5 TECHNOPOLES ET SOPHIA ANTIPOLIS

SYNTHESE : Sophia Antipolis et Kista, 1ères technopoles en Europe par la taille de leur parc immobilier

I. SOPHIA ANTIPOLIS : UNE OFFRE TECHNOLOGIQUE ATYPIQUE	22
I.1 UN ESPACE DE DÉVELOPPEMENT MAJEUR	
I.2 UN ESPACE TECHNOLOGIQUE	
I.3 UN RÉSEAU D'ENTREPRISES PLUS DIVERSIFIÉES QUE KISTA ET BARCELONE	
II UN ESPACE IMMOBILIER D'ENTREPRISE ATTRACTIF ET DYNAMIQUE	24
II.1 UN PIB DANS LA MOYENNE DES SITES COMPARÉS	
II.2 DES VALEURS LOCATIVES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE PLUS COMPÉTITIVES	
II.3 TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES SOUTENUES, REFLET DU DYNAMISME ET DE L'ATTRACTIVITÉ DE SOPHIA ANTIPOLIS	
II.4 UNE CROISSANCE RÉGULIÈRE DU NOMBRE D'ENTREPRISES ET DES EMPLOIS	
III. UN FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ...	27
IV. UNE TECHNOPOLE À DIMENSION INTERNATIONALE ET SCIENTIFIQUE	28



PARTIE 1

Analyse de l'immobilier tertiaire azuréen et étude comparative en France et en Europe

1 SYNTHÈSE 1

ANALYSE DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE AZUREEN ET ETUDE COMPARATIVE EN FRANCE ET EN EUROPE

- Bien que la Côte d'Azur dispose d'un parc d'immobilier tertiaire et de transactions annuelles moins développés, les caractéristiques de son offre tertiaire correspondent aux besoins des utilisateurs, de par le nombre et le volume des projets à venir et de par l'attractivité des valeurs locatives.
- L'immobilier tertiaire azuréen se positionne comme l'une des principales réponses françaises pour des implantations à vocation internationales ou scientifiques.
- Les entreprises internationales sont à l'origine de 32% des transactions de plus de 1 000 m² sur les quartiers centraux de Nice et de 45% sur la technopole de Sophia Antipolis entre 2002 et 2006.
- Deux éléments clefs confortent, entre autres, la demande de ces entreprises :
 - Le principal aéroport international (derrière les aéroports de Paris), offrant en France le plus grand nombre de sièges « low cost » sur des destinations d'affaires devant Roissy et Orly,
 - Le nombre de places en écoles, collèges et lycées internationaux.
- L'effort de production de programmes tertiaires neufs dans les 5 ans sera l'un des plus forts en France (hors Ile de France) avec une croissance du parc de près de 10%.
- La Côte d'Azur a représenté en 2006 le premier marché français d'investissement pour l'immobilier tertiaire et de services (derrière la région Ile-de-France).
- Les taux de rendement restent supérieurs aux autres métropoles et les valeurs locatives restent attractives.

L'AÉROPORT INTERNATIONAL : UN ATOUT

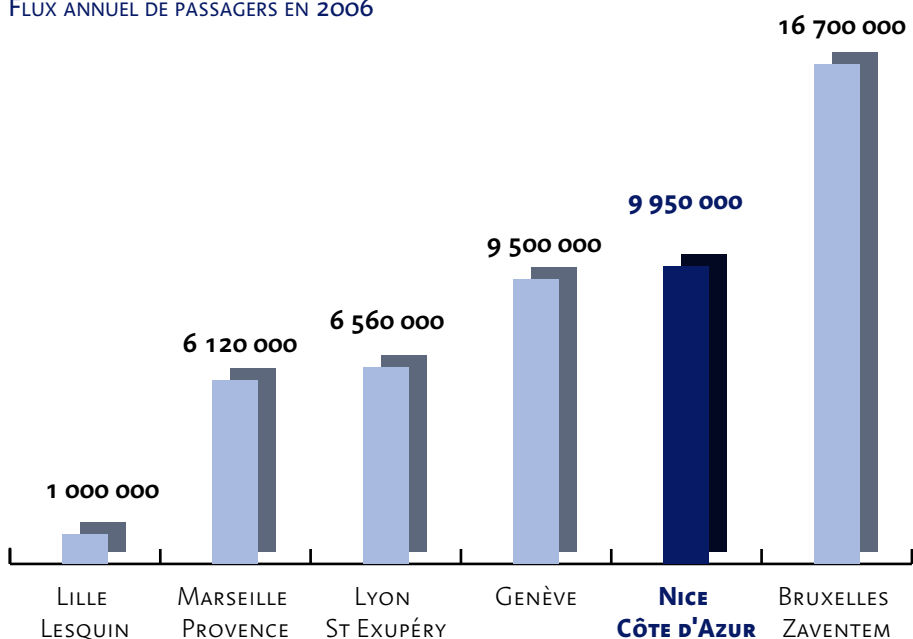
I.1 LES FLUX DE PASSAGERS

Avec un flux annuel proche de **10 Millions de passagers en 2006** dont plus de la moitié à l'international (56 %), Nice Côte d'Azur est le 2ème aéroport français (après les Aéroports de Paris) en terme de nombre de passagers. Le nombre de passagers a évolué de +2% par rapport à 2005.

L'aéroport de Nice Côte d'Azur est **la plate-forme régionale la plus internationale** par le nombre de ses dessertes (plus de 60 destinations internationales) et la seule à avoir des liaisons long-courriers régulières.

L'aéroport est situé à **10 minutes du centre de Nice, face au Centre d'Affaires de l'Arénas, à 20 minutes du Parc Scientifique de Sophia Antipolis**, et à 2 minutes de l'accès à l'autoroute A8 qui relie les principales villes et sites d'activités de la Côte d'Azur.

FLUX ANNUEL DE PASSAGERS EN 2006



Source : Internet, Les Echos

“ Nice Côte d’Azur est le 2^{ème} aéroport français ”

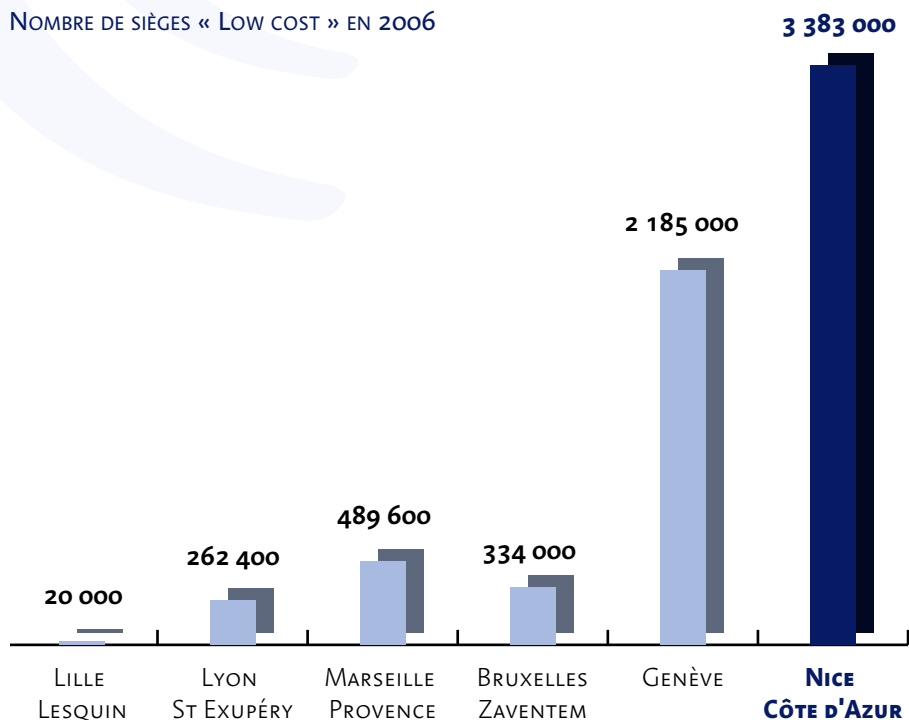
I.2 LA PART DU TRAFIC « LOW COST »

L’aéroport de Nice Côte d’Azur est la première plate-forme spécialisée en France en terme de nombre de compagnies « **Low cost** ». Parmi le benchmark étudié, Nice Côte d’Azur est l’aéroport dont la **part du trafic « Low cost »** est la plus importante, avec **34 %** de son trafic, dont la majeure partie sur des grandes métropoles d’affaires en Europe.

QUELQUES CHIFFRES CLÉS DU « LOW COST » SUR L’AÉROPORT DE NICE CÔTE D’AZUR :

- 22 COMPAGNIES
 - 3 350 000 PASSAGERS
 - 60 DESTINATIONS
- INTERNATIONALES DONT AMSTERDAM, BRUXELLES, FRANCFORT, LONDRES, GENÈVE, MADRID, ETC.

NOMBRE DE SIÈGES « LOW COST » EN 2006



Source : Internet, Les Echos

II LE PARC EXISTANT ET FUTUR DE BUREAUX DES AIRES URBAINES ÉTUDIÉES

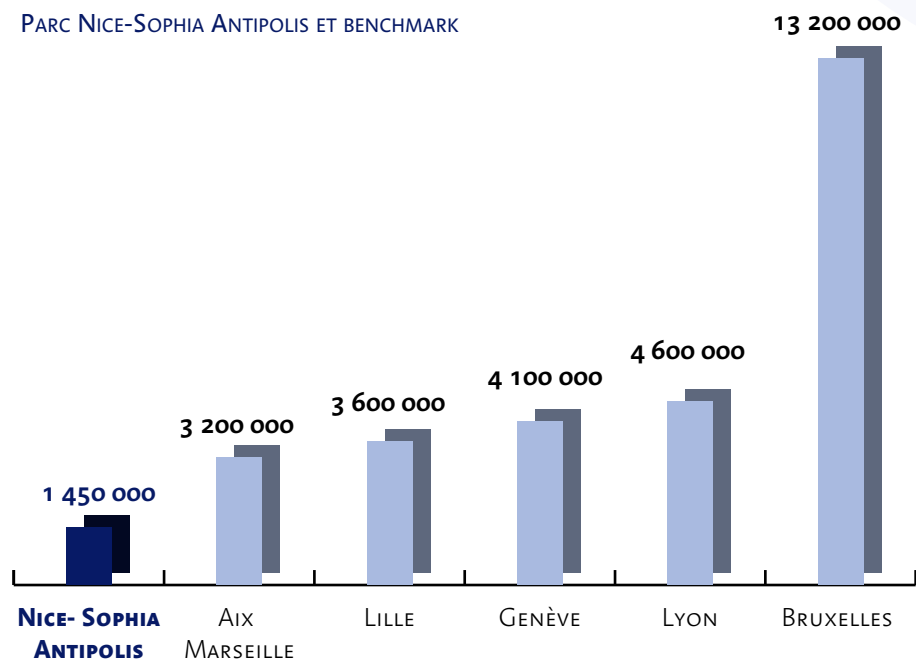
II.1 LE PARC EXISTANT

Le parc immobilier de bureaux sur Nice-Sophia Antipolis, estimé à **1 450 000 m²**, a dépassé la taille critique de **500 000 m²**.

Le parc de bureaux de Nice-Sophia Antipolis est caractérisé par deux pôles complémentaires :

- Nice Plaine du Var (400 000 m² de bureaux) qui bénéficie de l'attrait de l'aéroport et qui répond ainsi aux entreprises internationales du secteur des services.
- Sophia Antipolis (1 050 000 m²) qui attire notamment les entreprises des secteurs des NTIC et de la R&D.

PARC NICE-SOPHIA ANTIPOLIS ET BENCHMARK



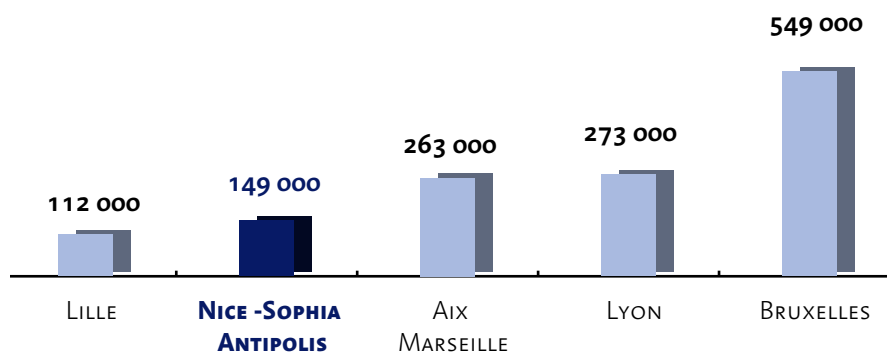
Source : Atisreal, Key Real Estate

II.2 LE PARC FUTUR

Les capacités de production sur la période 2007-2012 prévoient la réalisation de **149 000 m² de bureaux sur Nice-Sophia Antipolis**.

118 000 m² de bureaux sont programmés sur **Nice Plaine du Var**, soit près de 70% de l'offre totale prévue sur Nice-Sophia Antipolis.

LES CAPACITÉS DE PRODUCTION D'IMMEUBLES DE BUREAUX À 5 ANS (M²)



Source : Atisreal

LES CAPACITÉS DE PRODUCTION D'IMMEUBLES DE BUREAUX À 5 ANS (M²)

	PARC ACTUEL	CAPACITÉ DE PRODUCTION	EVOLUTION
NICE-SOPHIA ANTIPOLIS	1 450 000	149 000	+ 10%
AIX MARSEILLE	3 200 000	248 000	+ 8%
LYON	4 300 000	463 000	+ 11%
BRUXELLES	13 200 000	549 000	+ 4 %
LILLE	3 600 000	161 000	+ 4%

LES CAPACITÉS DE PRODUCTION D'IMMEUBLES DE BUREAUX À 5 ANS (M²)

	EXISTANT (LIVRÉ)	CHANTIER EN COURS	PC OBTENU	PC DÉPOSÉ	PROJET
NICE - SOPHIA ANTIPOLIS		39 605	79 395		30 000
AIX MARSEILLE	14 139	30 514	46 858	9 400	147 000
LYON	54 999	61 613	88 465	73 667	183 782
BRUXELLES					549 000
LILLE	34 516	21 707	52 243	11 010	41 000

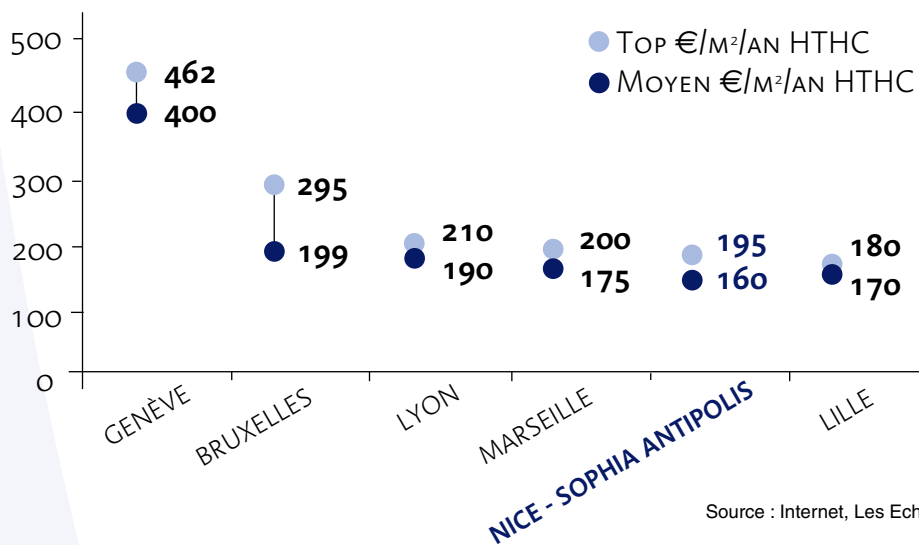


UNE OFFRE ATTRACTIVE

Les métropoles françaises étudiées présentent des valeurs locatives « top » évoluant en deçà de celles des métropoles de Genève (462 € HT HC/m²/an) et de Bruxelles (295 € HT HC/m²/an).

Les valeurs locatives « top » observées sur **Nice-Sophia Antipolis** s'établissent à **195 € HT HC/m²/an**, en dessous des niveaux affichés sur Lyon (210 € HT HC/m²/an) ou encore Marseille (200 € HT HC/m²/an).

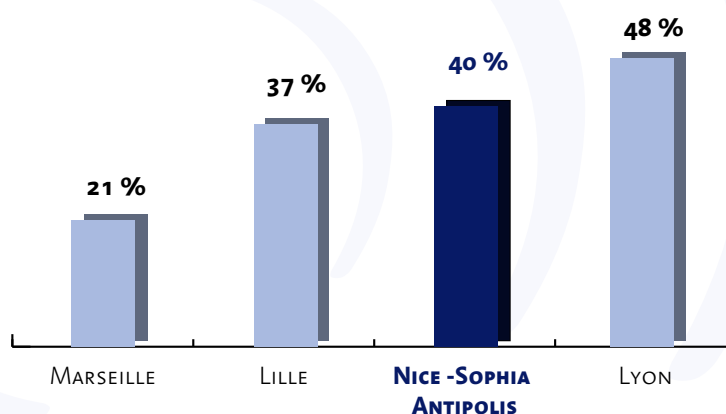
VALEURS LOCATIVES MOYENNES ET TOP EN € HT HC/M²/AN



IV UNE DEMANDE INTERNATIONALE SOUTENUE

La part des entreprises internationales dans les transactions de plus de 1 000 m² entre 2002 et 2006 représente 40 % sur Nice-Sophia Antipolis devant Lille et Marseille. L'aéroport de Nice Côte d'Azur et le caractère international de Sophia Antipolis sont des éléments forts dans le taux d'implantation des entreprises étrangères.

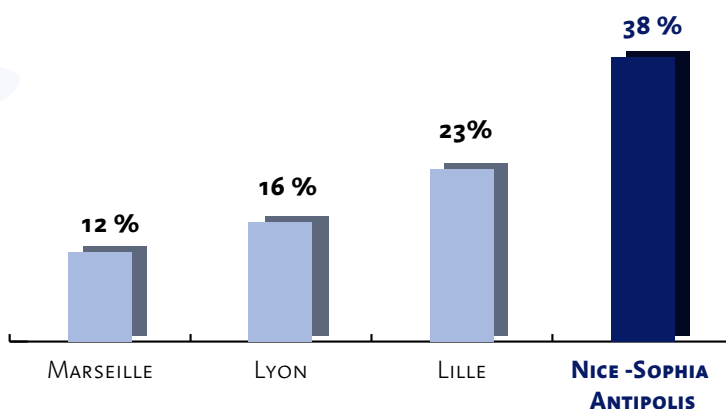
PART DES ENTREPRISES INTERNATIONALES DANS LES TRANSACTIONS > 1 000 M² ENTRE 2002 ET 2006



Source : Atisreal

L'aire urbaine de Nice - Sophia Antipolis détient une part importante des entreprises dans le secteur des **NTIC** (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) **pour les transactions de plus de 1 000 m²**. Entre 2002 et 2006, ces entreprises ont occupé 38 % des locaux commercialisés.

PART DES ENTREPRISES NTIC DANS LES TRANSACTIONS > 1 000 M² ENTRE 2002 ET 2006



Source : Atisreal

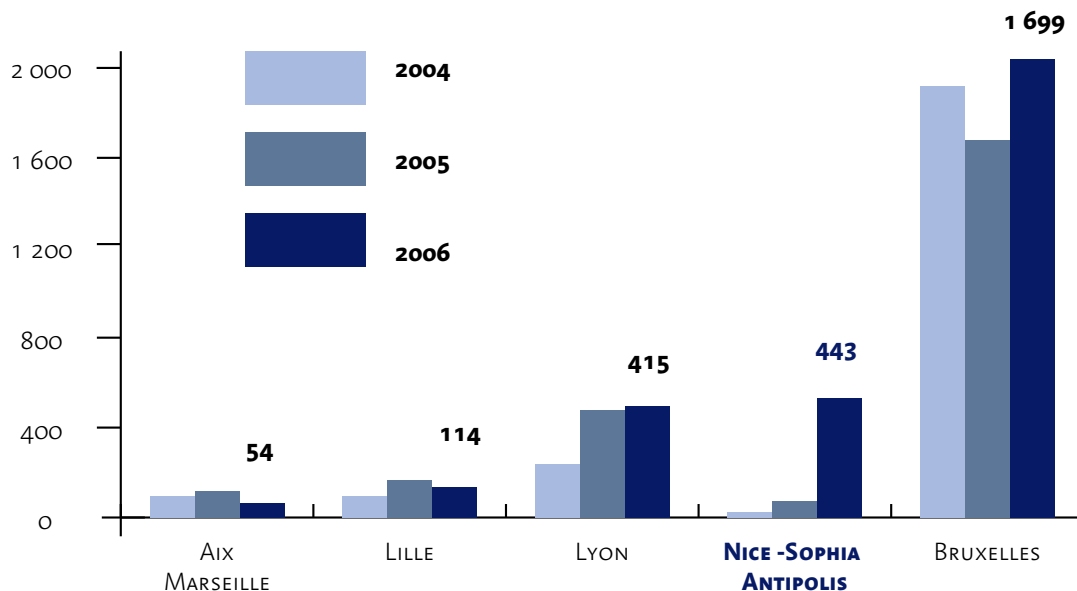
L'Université Nice-Sophia Antipolis et la présence des écoles d'ingénieurs et de commerce jouent un rôle dans l'attrait des entreprises à forte valeur ajoutée, notamment vis-à-vis des entreprises du secteur NTIC.

V DES VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN FORTE HAUSSE

Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise et de services sur Nice-Sophia Antipolis ont été **multipliés par 5** en 2006 et s'établissent à **443 millions d'euros**.

Ces volumes restent supérieurs aux investissements enregistrés sur les métropoles de Lyon, Lille et Aix-Marseille.

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS ANNUELS (EN M€)

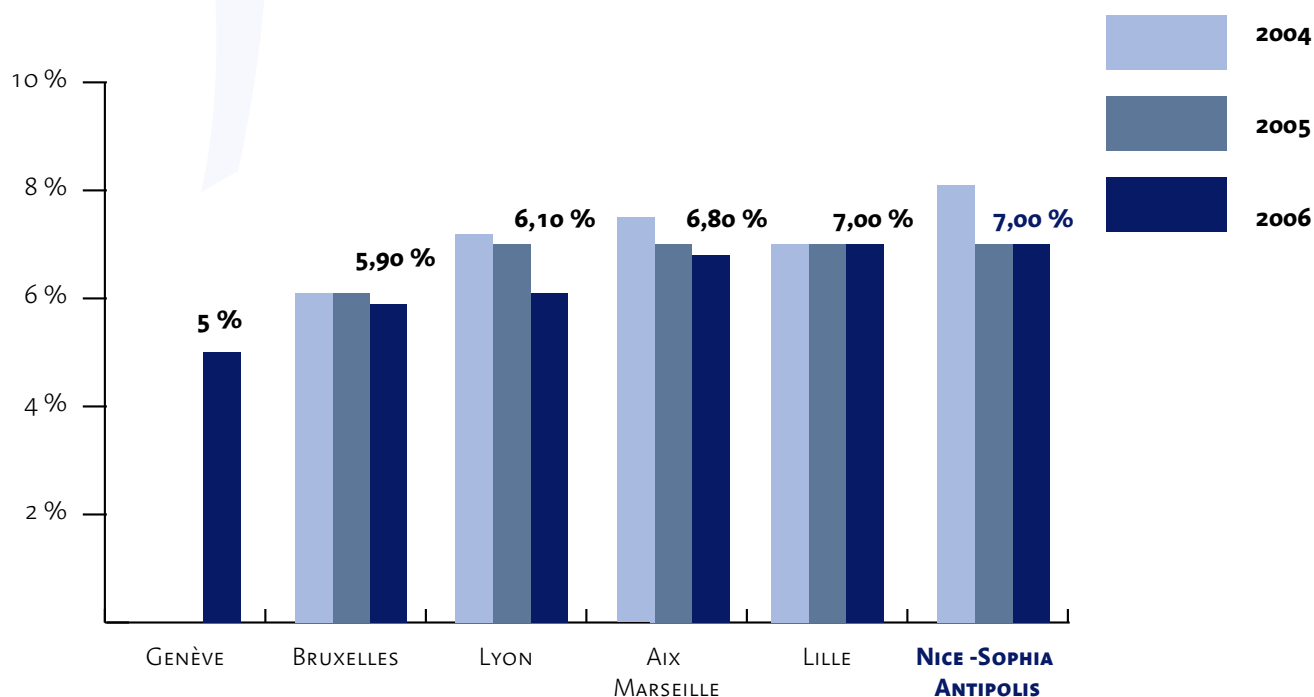


Source : Atisreal

VI DES TAUX DE RENDEMENT ATTRACTIFS

Les taux de rendements sur l'agglomération de Nice-Sophia Antipolis restent **attractifs** par rapport au benchmark étudié.

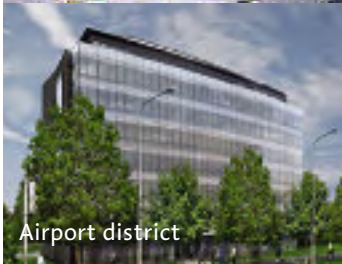
Le taux de rendement initial « prime » sur Nice-Sophia Antipolis s'établit à **7%** pour l'année 2006, soit 2 points de plus que le taux de rendement initial « prime » observé sur Genève la même année.



Source : Atisreal

Ces taux de rendement sont à considérer avec une certaine nuance car le contexte actuel (afflux de capitaux, rareté des produits) remet en cause certains principes.

Il y a encore quelques années, les primes de risque étaient fortement liées à la localisation géographique et à la qualité de l'actif. Cela est toujours vrai aujourd'hui, mais de plus en plus, la prime de risque dépend de la qualité de signature du locataire et de sa durée d'engagement



PARTIE 2

Analyse des quartiers centraux de Nice et comparaison avec les quartiers centraux français et européens :

- Euralille
- Euroméditerranée
- Lyon La Part-Dieu
- Léopold (Bruxelles)
- Airport District (Genève)

2 SYNTHÈSE PARTIE 2

ANALYSE DES QUARTIERS CENTRAUX DE NICE ET COMPARAISON AVEC DES quartiers centraux FRANÇAIS ET EUROPEENS

- Les quartiers centraux de Nice sont composés principalement des programmes tertiaires de l'Arénas et de Nice Méridia, qui se compléteront dans l'avenir par ceux de l'Opération d'Intérêt National décidée en mars 2007 sur le secteur de la Plaine du Var. Les quartiers centraux de Nice bénéficieront d'un projet urbain complet associant logements, équipements, services et commerces. Ce secteur englobe à la fois l'Aéroport Nice Côte d'Azur et la future gare du TGV Méditerranée.



- Nice dispose d'un des deux quartiers centraux français offrant aux grandes entreprises une éligibilité à la prime d'aménagement du territoire.
- Ces quartiers centraux devraient se classer parmi les 4 plus importants en France hors Paris permettant à une entreprise d'accompagner sa croissance sur site grâce à un parc d'immobilier tertiaire passant de 370 000 m² actuellement à plus de 750 000 m² dans le futur.
- Il s'agit de la traduction du potentiel de développement des aménagements de la Plaine du Var : Nice Arénas, Nice Méridia, Centre d'affaires international de l'Aéroport et les projets liés à l'O.I.N. Plaine du Var.

LA PLAINE DU VAR : UN TERRITOIRE ÉLIGIBLE À LA “PAT”

“ Un potentiel de 400 000 m² de bureaux à moyen terme pour Nice Plaine du Var ”

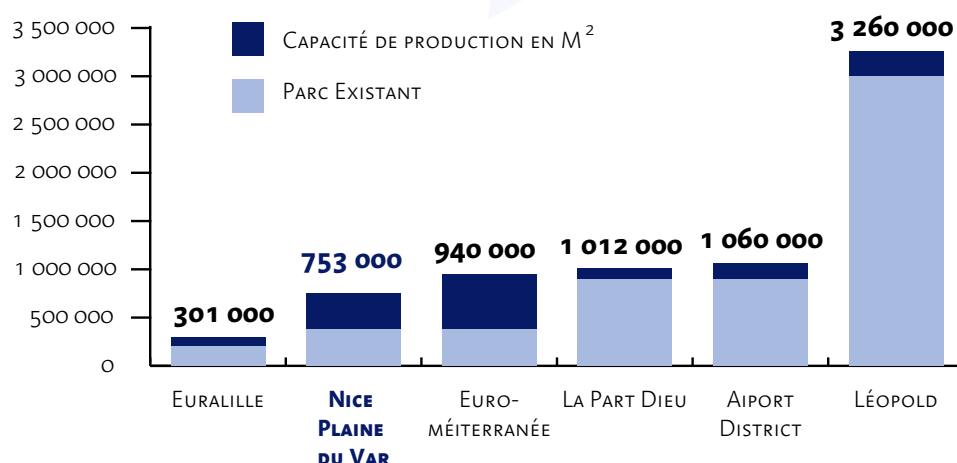
• Nice Plaine du Var	Eligible à la Prime pour l'Aménagement du Territoire dans le nouveau zonage 2007-2013.
• Euralille	Pas d'éligibilité aux dispositifs d'Aides à Finalité Régionale
• Airport District	D'ordre général, le taux d'IS est de 24%. L'implantation d'un siège européen permet de bénéficier d'un taux moindre (défini selon les conditions d'implantations). Un allègement fiscal (10 ans maximum) entraînant une exonération de l'impôt cantonal (environ 2/3 de l'impôt global) lorsqu'il y a un Intérêt pour le Canton. Ex: Implantation d'une entreprise Hi-tech.
• Euroméditerranée	Eligible à la Prime pour l'Aménagement du Territoire
• La Part-Dieu	Pas d'éligibilité aux dispositifs d'Aides à Finalité Régionale
• Léopold	Aucune mesure fiscale accordée.

Source : Team Cote d'Azur, CCI Lille, CCI Lyon, Etat de Genève

II LE PARC EXISTANT ET FUTUR DE BUREAUX DES QUARTIERS CENTRAUX

Le parc immobilier de bureaux sur Nice Plaine du Var **se consolide**. Il s'établit à 370 000 m² mais devrait atteindre **753 000 m² à moyen terme** si l'on prend en considération le potentiel de développement existant sur Nice Arénas, Nice Méridia, l'Opération d'Intérêt National Plaine du Var et le Centre d'Affaires International de l'Aéroport.

PARC EXISTANT ET FUTUR (EN M²)



RÉPARTITION DES CAPACITÉS DE PRODUCTION SUR LES QUARTIERS CENTRAUX EN FRANCE (M²)

	EXISTANT (LIVRÉ)	CHANTIER EN COURS	PC OBTENU	PC DÉPOSÉ	PROJET
NICE PLAINE DU VAR		33 000	30 000		320 000
EURO-MÉDITERRANÉE	9 259	17 812	4 000	9 400	134 000
EURALILLE	19 649	20 332	25 000	0	55 900
LYON PART-DIEU	25 682	20 851	13 000	39 628	56 000

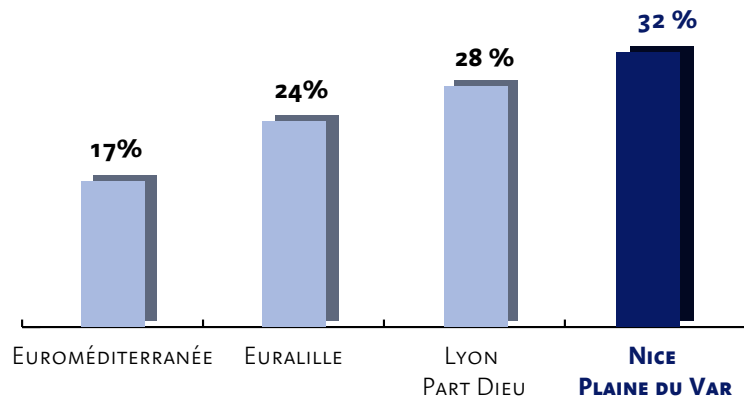
Source : Atisreal



LA PART DES ENTREPRISES INTERNATIONALES DANS LES TRANSACTIONS

De par sa position géographique, son aéroport et sa renommée mondiale, Nice dispose des quartiers centraux répondants le plus en France (hors Paris) aux demandes des entreprises internationales. Ainsi, la part des **entreprises internationales** (entre 2002 et 2006) **dans les transactions supérieures à 1.000 m² sur Nice Plaine du Var** représente un niveau supérieur à d'autres métropoles tertiaires.

Sur le **Quartier Léopold**, la part des institutions européennes s'établit à **46 %** entre 2005 et 2006. Les entreprises internationales représentent **20 %** des entreprises implantées à **Genève** en 2006.



Source : Atisreal

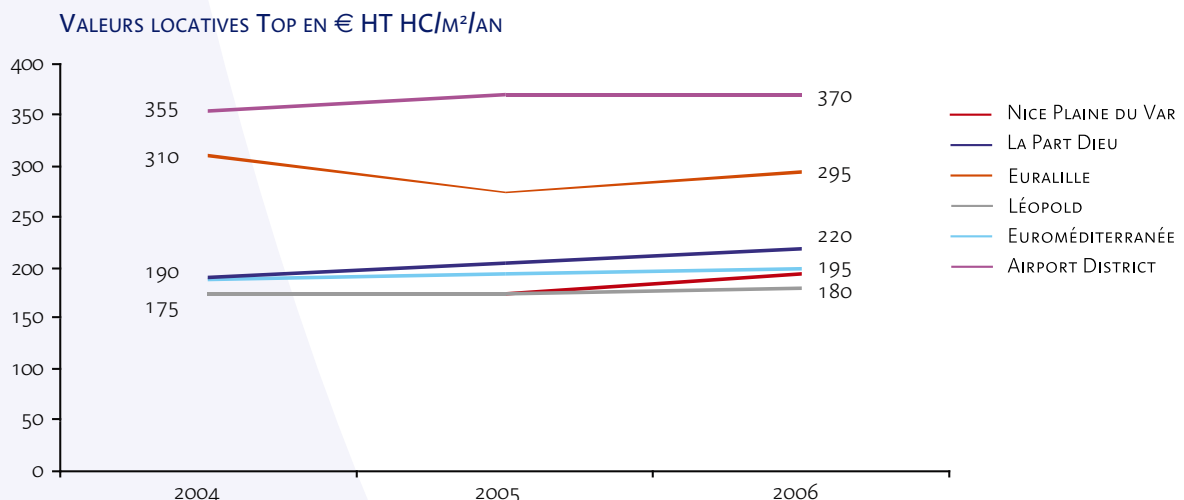


LES VALEURS LOCATIVES

Les valeurs locatives Top (immeubles neufs aux standards internationaux) sont **attractives sur Euralille et sur Nice Plaine du Var** avec des niveaux en dessous de 200 € HT HC/m²/an.

Parmi le benchmark étudié, **les valeurs locatives les plus élevées** sont enregistrées sur **l'Airport District à Genève** et sur le quartier **Léopold à Bruxelles** avec respectivement 370 € HT HC/m²/an et 295 € HT HC/m²/an.

Sur les quartiers centraux français, les valeurs locatives s'établissent à 220 € HT HC/m²/an pour la Part Dieu, à 200 € HT HC/m²/an pour Euroméditerranée et à 195 € HT HC/m²/an pour Nice Arénas. Sur Euralille les loyers ressortent 180 € HT HC/m²/an.



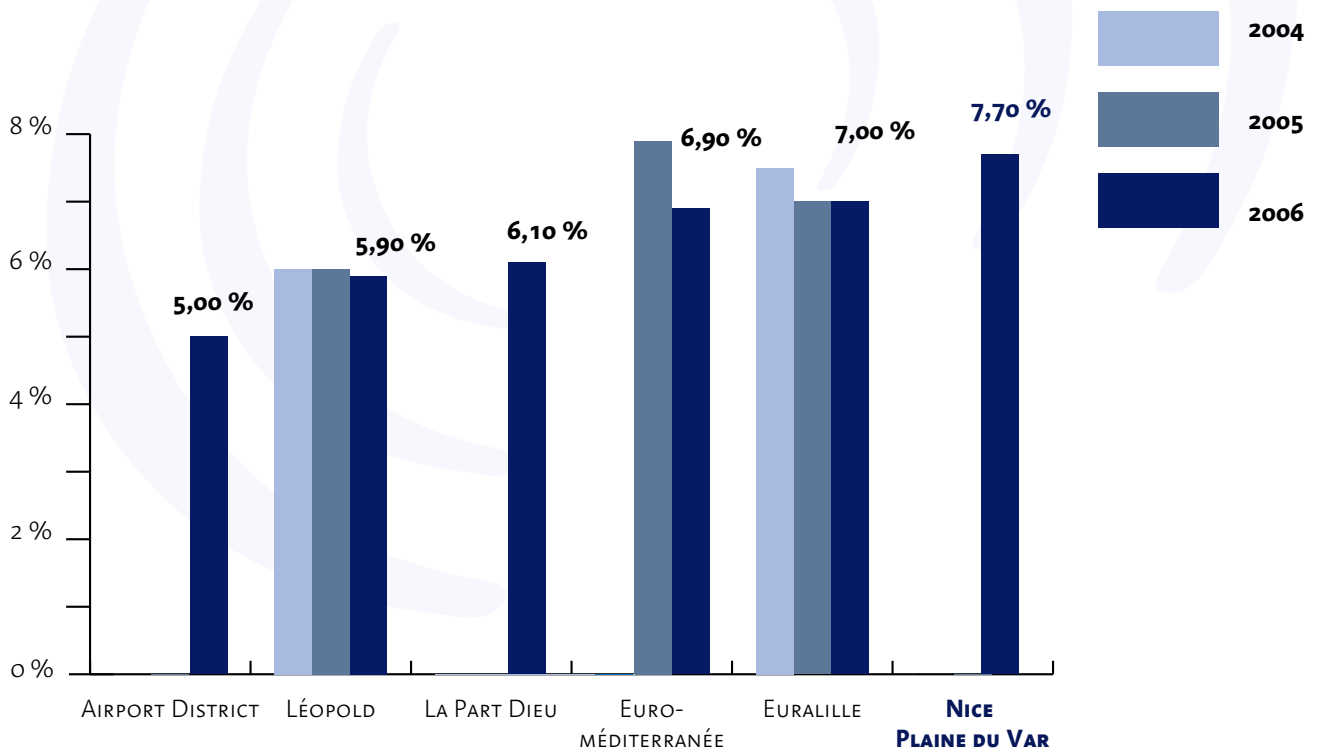
Source : Atisreal

V LES TAUX DE RENDEMENT

Le taux de rendement initial « prime » sur **Nice Plaine du Var** est le **plus attractif** par rapport au benchmark étudié avec 7,70%.

Pour l'année 2006, Euralille et Euroméditerranée affichent des taux de rendement autour de 7%.

La Part Dieu et Léopold présentent des taux de rendement évoluant plutôt autour de 6% alors que l'Airport District présente un taux de rendement de 5%.



Source : Atisreal



PARTIE 3

Analyse comparative entre Sophia Antipolis et 5 technopoles :

- Saint Laurent (Montréal)
- Kista (Stockholm)
- 22@ (Barcelone)
- Inovallee (Grenoble)
- Plateau de Saclay (Essonne)

3 SYNTHÈSE PARTIE 3

ANALYSE COMPARATIVE ENTRE 5 TECHNOPOLES ET SOPHIA ANTIPOLIS

- Sophia Antipolis a été en 2006 la première destination en France des implantations de centres de R&D de sociétés étrangères avec un tiers des créations d'emplois concernés.
- Avec plus de 1 million de m² de locaux d'entreprises, Sophia Antipolis est la technopole rassemblant en Europe le plus grand parc immobilier tertiaire à égalité avec Kista à Stockholm.
- Les principales autres technopoles disposent d'un parc immobilier tertiaire 1,5 à 3 fois inférieur.
- Le potentiel de développement de Sophia Antipolis est le plus important en France des technopoles hors Ile de France.
- Il est cependant très inférieur à ceux de 22@ à Barcelone et du Plateau de Saclay.
- Le nombre de postes de travail technologiques actuels de Sophia Antipolis est comparable aux objectifs fixés au Plateau de Saclay à 20 ans (20 000 postes).
- Le nombre de chercheurs y est plus important que dans les autres technopoles sauf à Saclay. La densité de chercheurs par rapport au nombre total d'emplois est la plus importante des technopoles étudiées.
- Sophia Antipolis est la technopole la plus mixte, avec un nombre et un éventail d'entreprises plus large : de la start up à la multinationale.
- Le volume annuel moyen de locaux placés auprès d'entreprises fait de Sophia Antipolis la première technopole française et la troisième en Europe après Kista et 22@.
- Les valeurs locatives y sont les plus faibles après Inovallée à Grenoble.

SOPHIA ANTIPOLIS : UNE OFFRE TECHNOPOLITAINE ATYPIQUE

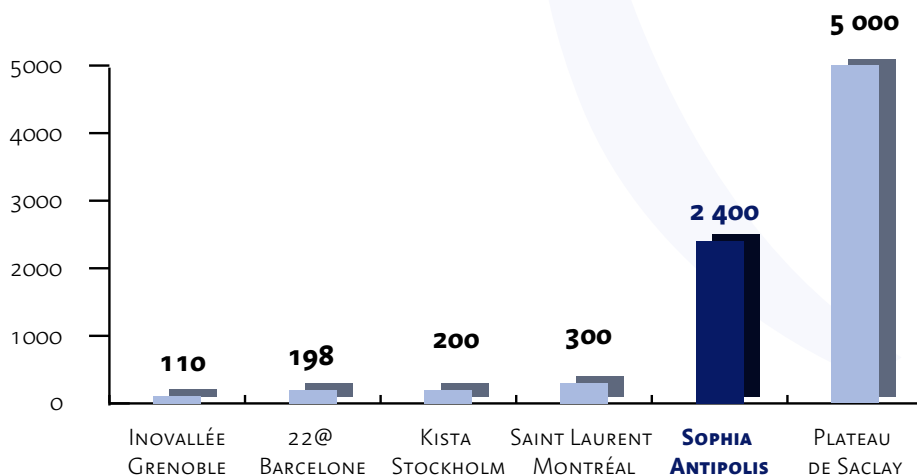
“ 700 000 m² de constructibilité de bureaux à Sophia Antipolis ”

I.1 UN ESPACE DE DÉVELOPPEMENT MAJEUR

La technopole de Sophia Antipolis se classe 2^{ème} derrière le Plateau de Saclay sur le critère de la taille de l'emprise foncière.

Avec 2 400 ha de surfaces, Sophia Antipolis se présente comme un espace de développement majeur.

SURFACES DES TECHNOPÔLES EN 2006



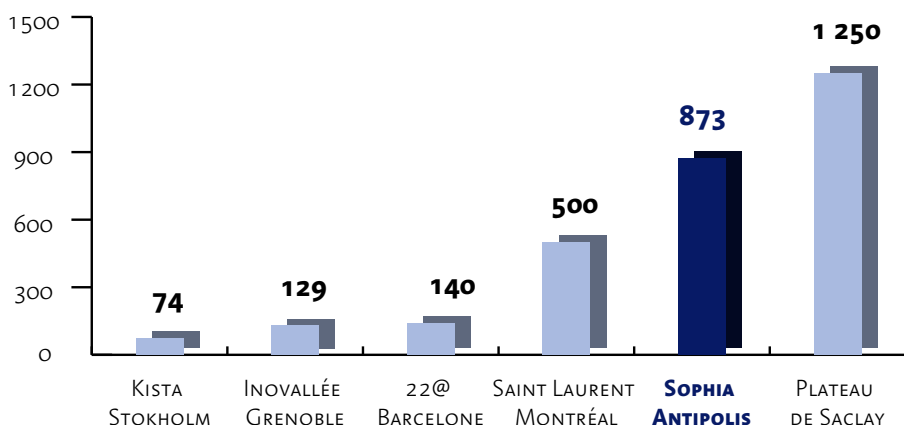
Source : Internet, dirigeants par technopôles

I.2 UN ESPACE TECHNOPOLITAIN

Sur Sophia Antipolis, chaque salarié dispose d'un espace de vie disponible de 873 m².

Par ailleurs, deux tiers de la technopole de Sophia Antipolis sont dédiés aux espaces verts, donnant aux employés des conditions de travail idéales.

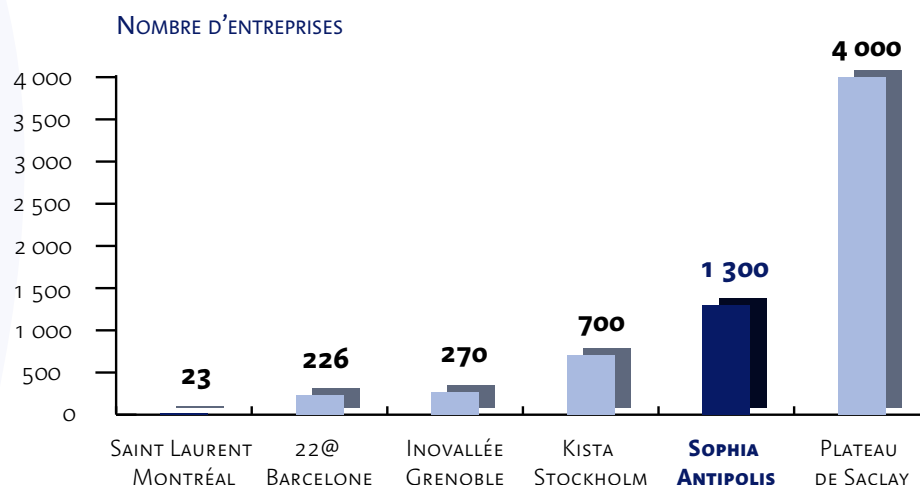
M² PAR EMPLOYÉ



Source : Internet, dirigeants par technopôles

I.3 UN RÉSEAU D'ENTREPRISES PLUS DIVERSIFIÉES QUE KISTA ET BARCELONE

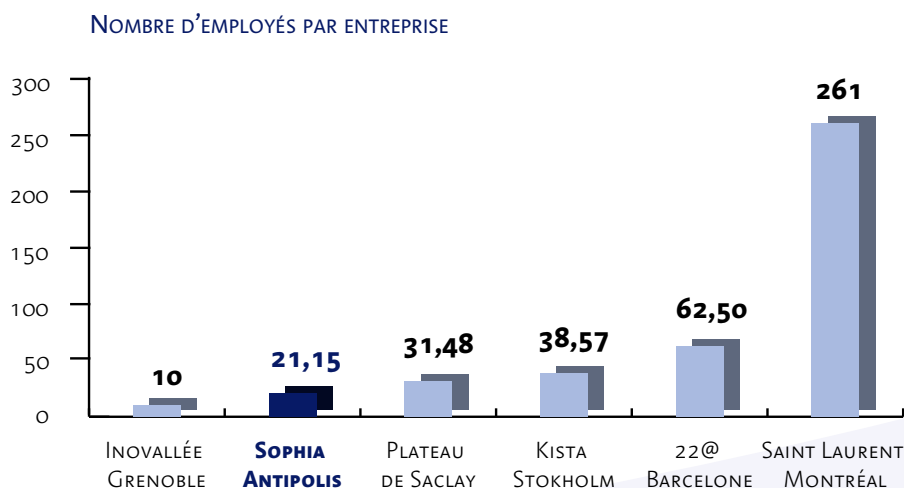
1 300 entreprises sont implantées sur **Sophia Antipolis** autour des 4 secteurs d'activités suivants : les technologies de l'information et de la communication, l'éducation et la formation, les sciences du vivant et la chimie fine, l'environnement et l'énergie.



Source : Internet, dirigeants par technopôles

150 grands groupes internationaux ont choisi Sophia Antipolis comme lieu d'implantation. Ils génèrent ainsi une activité économique dense qui dépasse largement les autres technopoles étudiées mis à part le Plateau de Saclay.

Plus de 30 000 employés travaillent sur Sophia Antipolis, soit une moyenne de 21 employés par entreprise. Ceci souligne la créativité et la richesse d'un tissu d'entreprises varié alliant grands groupes, start-ups et PME.



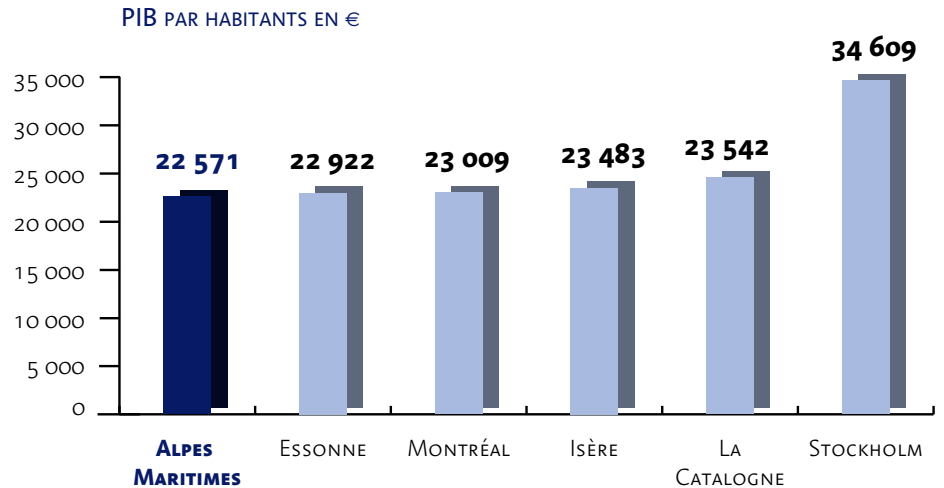
Source : Internet, dirigeants par technopôles



UN ESPACE D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ATTRACTIF ET DYNAMIQUE

II.1 UN PIB DANS LA MOYENNE DES SITES COMPARÉS

Le PIB par habitant du département des Alpes Maritimes se situe au niveau des grandes métropoles étudiées.

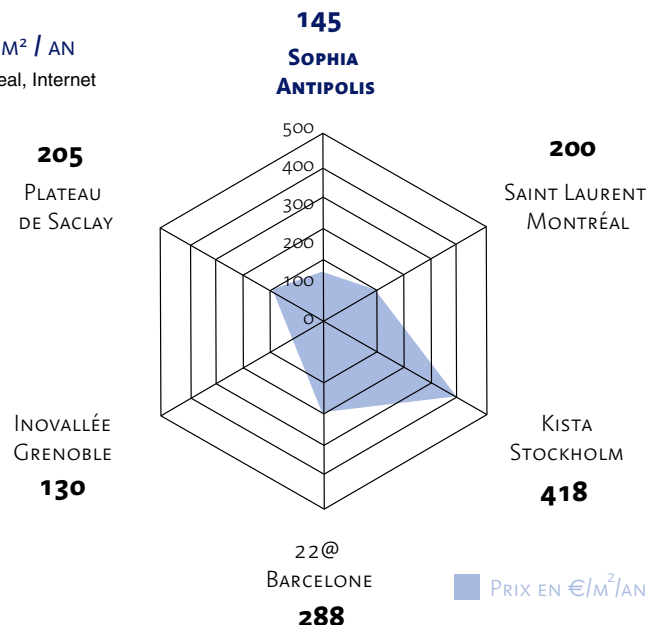


Source : INSEE 2005

II.2 DES VALEURS LOCATIVES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE PLUS COMPÉTITIVES

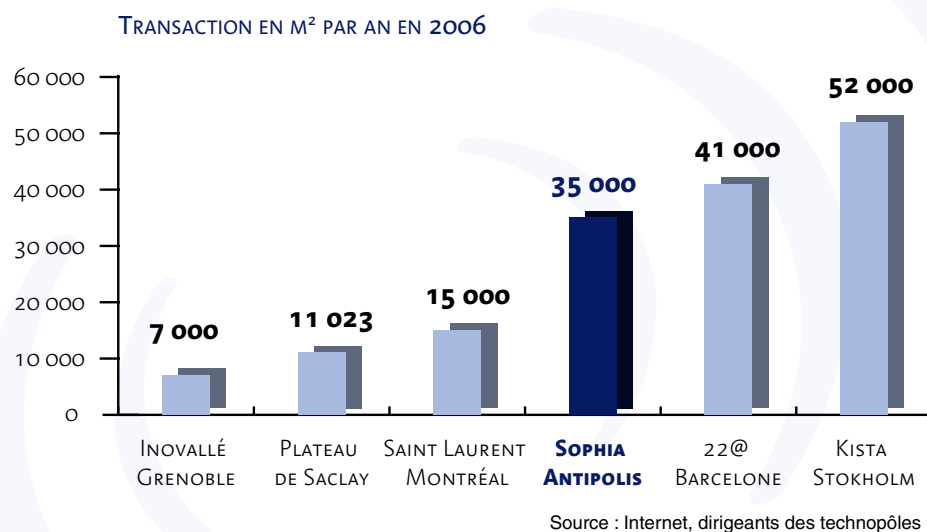
Avec un niveau de 145€ HT HC/m²/an pour des locaux neufs, Sophia Antipolis est, après Grenoble, **la technopole la plus attractive par rapport au benchmark étudié**. L'attractivité des valeurs locatives est un facteur très positif pour l'implantation de nouvelles entreprises avec une **offre variée**, alliant des bureaux de 100 m² à plus de 1 000 m².

PRIX EN € / M² / AN
Source : Atisreal, Internet

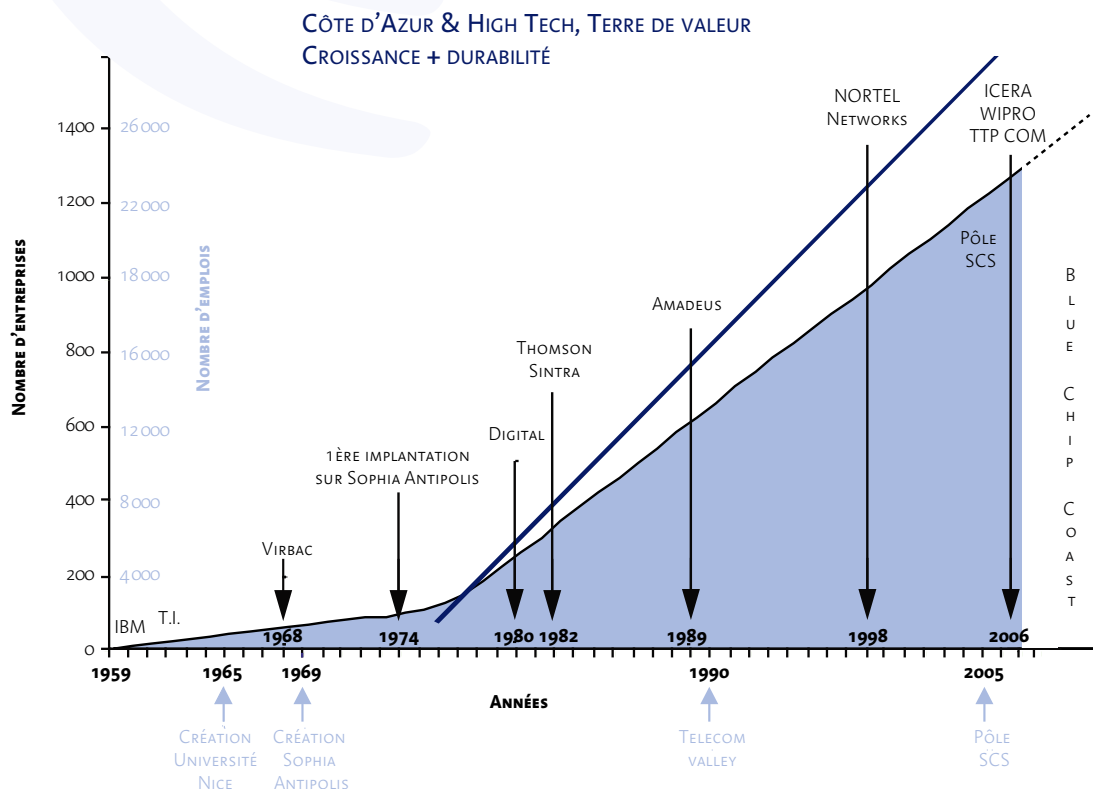


II.3 DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES SOUTENUES, REFLET DU DYNAMISME ET DE L'ATTRACTIVITÉ DE SOPHIA-ANTIPOLIS

Les transactions atteignent 35 000 m² par an, au-dessus de la moyenne des transactions enregistrées sur toutes les technopoles étudiées (30 000 m²/an).



II.4 UNE CROISSANCE RÉGULIÈRE DU NOMBRE D'ENTREPRISES ET DES EMPLOIS



Chacune des 5 technopoles comparées regroupe des grands groupes assurant une pérennité pour leur développement et une capacité d'absorption aux chocs économiques.

Pourtant, suite à l'éclatement de la bulle Internet, les sites de Kista et Saint Laurent ont souffert, avec par exemple un report de la deuxième phase de construction pour Saint Laurent et un taux de vacance de 40%.

Grâce à sa diversité d'entreprises et sectorielle, Sophia Antipolis a pu résister et croître de manière pérenne.

SOPHIA ANTIPOLIS

ACCENTURE
AMADEUS
AIR FRANCE
GALDERMA R&D
HP
INFINEON
NXP
SCHEIDER
THALÈS
TOYOTA

KISTA

ERICSSON
NOKIA
TIETOENATOR
HP
MICROSOFT
SUN MICROSYSTEMS
INTEL
ORACLE

SAINT LAURENT

NORTEL
FLEXTRONICS
BOMBARDIER
AMDOCS
ASTRAZENECA

22 @

MICROSOFT
YAHOO
GENERTAL ELECTRIC
SARA LEE
AMERICAN EXPRESS
ERICSSON
T-SYSTEMS
TELEFONICA

INOvallÉE

SCHNEIDER ELECTRIC
TEAMLOG
CAPGEMINI EST
MGE UPS SYSTEM
ATOS ORIGIN
SILICOMP
APPLIED MATERIAL FR

PLATEAU DE SACLAY

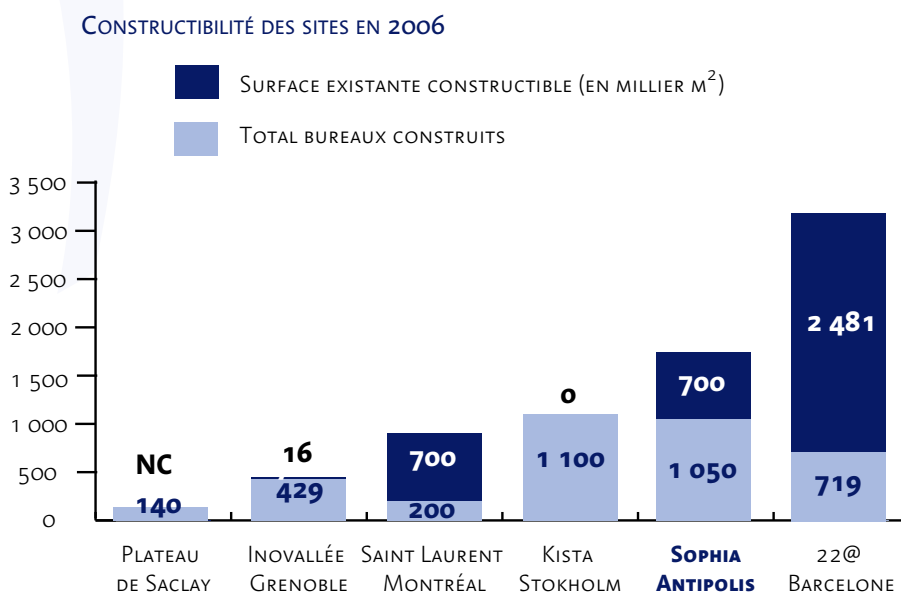
AIR LIQUIDE
MOTOROLA
TAHLÈS
DANONE
THOMSON
MICROSOFT
EROCSSON
ALCATEL



UN FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Seule la technopole de Kista égale la surface de bureaux construits sur Sophia Antipolis avec un parc de 1 100 000 m².

Cependant, la technopole de Sophia Antipolis présente une constructibilité et une capacité d'accueil importantes : **700 000 m² de bureaux sont encore constructibles**, un potentiel de développement intéressant comparé aux 5 technopoles étudiées.



Source : Internet, Les Echos

Parmi les 700 000 m² constructibles, 35 000 m² de surface de bureaux sont déjà prévus d'ici l'année 2012 sur Sophia Antipolis.

20 000 m² de construction sont à rajouter aux 35 000 m² de bureaux avec la création du campus STIC.

Ainsi, le plan de construction de Sophia Antipolis se positionne comme attractif et dynamique comparativement à Kista qui n'a plus de surface disponible et à Inovalée qui est presque saturée.

De même que pour le plateau de Saclay qui propose une surface de construction à 5 ans inférieure à celle de Sophia Antipolis avec 26 660 m² de bureaux prévus sur la zone Villeras.

L'offre immobilière du plateau de Saclay se caractérise plutôt par des parcs d'activités scientifiques et technologiques mais aussi par des sites en compte propre (Danone, Thalès, Air Liquide, Motorola).

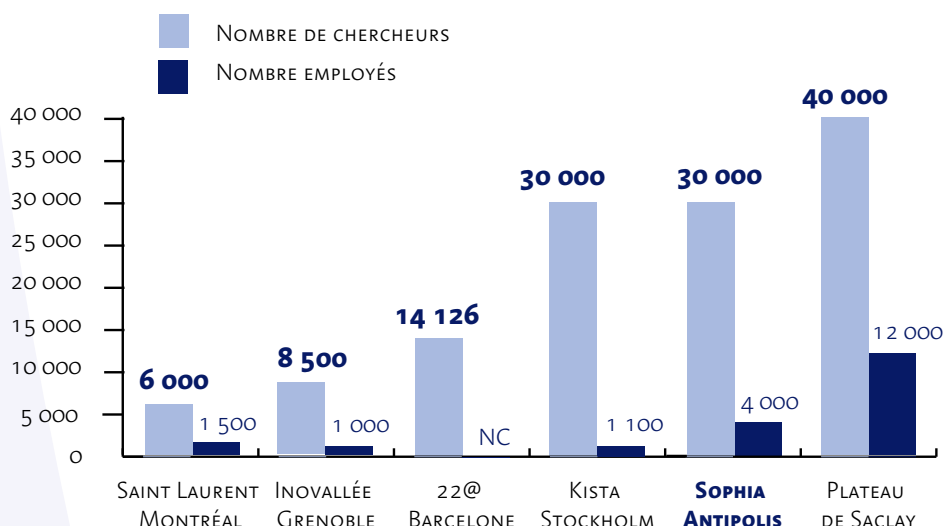
UNE TECHNOPOLE À DIMENSION INTERNATIONALE ET SCIENTIFIQUE

La technopole de Sophia Antipolis a une renommée mondiale et attire des chercheurs du monde entier dans les secteurs de l'innovation. En 2006, elle a été la première destination en France des implantations de centres de R&D de sociétés étrangères. Ainsi, **40% des entreprises à Sophia Antipolis ont une activité R&D et on y comptabilise environ 4 000 chercheurs.**

Les technopoles étudiées n'atteignent pas un nombre de chercheurs aussi important. Saint Laurent accueille 1 500 chercheurs sur les 23 entreprises de recherche, suivi par Kista avec 1 100 chercheurs et Inovalée avec 1 000 chercheurs.

Saclay regroupe sur le site une part majeure de la recherche publique et privée française, soit 12 000 chercheurs et 11 organismes de recherche scientifique publics et privés. Le nombre d'employés est aussi bien plus conséquent que celui de Sophia Antipolis : 40 000 sur le Plateau de Saclay contre 30 000 à Sophia Antipolis.

NOMBRE D'EMPLOYÉS ET DE CHERCHEURS PAR SITE



Source : Internet, dirigeants des technopôles

Sophia Antipolis est caractérisée par la présence de **150 grands groupes internationaux**, qui font d'elle une véritable technopole internationale. Ceci explique la présence de **67 nationalités différentes** sur le site.

Parallèlement, des écoles internationales se sont développées pour répondre à un besoin de main-d'œuvre hautement qualifiée et bilingue. Un réseau de 12 écoles, parmi lesquelles le Centre International de Valbonne, l'International Mougins School et l'International School of Nice, regroupe au total **3 000 élèves étrangers**.

Au-delà des écoles internationales, la formation à Sophia Antipolis offre un panel de choix de spécialisation avec un pôle universitaire (Université de Nice-Sophia Antipolis, CNRS, IUT, IUP) et des écoles d'ingénieurs et de commerce en harmonie avec la demande des entreprises (Polytech' Sophia, Ecole Nationale Supérieure des Mines, CERAM).



TEAM CÔTE D'AZUR
400 Promenade des Anglais
BP 3185
06204 Nice Cedex 3 – France
tel. +33 4 92 17 51 51
fax +33 4 93 80 05 76

www.investincotedazur.com