

Date : 06/01/12

## Sophia : le Conseil général vend le CICA pour 9,5 M€

par Jean-Pierre Largillet - On en parlait depuis des années. La vente semble désormais fermement enclenchée. L'assemblée départementale a accepté l'offre à 9,5 M€ de PERIAL Asset Management et de la CDC, offre assortie de plus de 20 M€ de travaux de rénovation et d'économie d'énergie. La transaction doit être finalisée avant le 31 décembre 2012.

On en parle depuis une bonne dizaine d'années de la vente du CICA (Centre International de Communication Avancée) à Sophia Antipolis. Un jour oui; un jour non. Mais cette fois, il semble que l'affaire aboutisse et que le CICA, où sont installés notamment les incubateurs PACA Est et ParisTech, ainsi que l'école d'ingénieurs **EURECOM**, soit vendu avant la fin de l'année 2012. L'opération de vente est en effet désormais solidement engagée depuis que l'assemblée départementale a accepté, lors de sa dernière réunion publique, l'offre faite par PERIAL Asset Management représentant l'OPCI MAJESTAL I, et la Caisse des dépôts et consignations. Cette offre d'un montant de 9,5M€ est assortie d'un volume de travaux de remise à niveaux d'environ 20 M€ avec une date butoir au 31 décembre 2012.

Un bâtiment emblématique de la technopole

Construit au début des années 90, le CICA est l'un des bâtiments phare de la technopole, aussi bien par son architecture, que par son concept. Il a été conçu pour accueillir des établissements d'enseignement et des entreprises de pointe oeuvrant dans le domaine des communications avancées. Les loyers modérés, consentis notamment aux entreprises en incubation, constituaient par ailleurs un apport en "nature" du Département pour le soutien à la dynamique d'innovation et de croissance endogène du territoire, estime le Conseil général qui, alors sous la présidence de Jacques Médecin avait piloté l'opération en liaison avec un dirigeant d'IBM France de l'époque.

"L'éclatement de la "bulle Internet" et la banalisation des technologies de l'information et de la communication ont cependant fortement contribué au déclin de l'équipement qui avait fondé sa notoriété sur la communication et les nouvelles technologies", explique le Conseil général dans un rapport. "La gestion de ce site a duré les années 90 et au début des années 2000

## Évaluation du site

Ce site diffuse un fil d'information concernant l'actualité économique et financière de la Côte d'Azur.

**Cible**  
Spécialisée

**Dynamisme\*** : 2

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

par ailleurs été confié à des exploitants au travers de délégations de services publics. Des contentieux portant sur la passation, l'exécution et la liquidation des comptes de ces différents contrats ont conduit la collectivité à revenir à une exploitation en régie, mode de gestion peu adapté finalement à la vocation et à la dynamique d'un tel équipement".

Quelque 20 M€ de travaux de performance énergétique à mener

D'autre part, s'il était emblématique au niveau de son architecture, le CICA s'est vite avéré comme un gouffre financier pour son entretien et s'est révélé peu adapté pour les nouvelles fonctions qui lui étaient demandées avec beaucoup de place perdue. Résultat, la subvention d'équilibre apportée par la collectivité est allée croissante au fil des ans. C'est ainsi qu'au BP 2011 elle représentait 33,9% des recettes nécessaires à l'équilibre du budget et que ce pourcentage est encore supérieur pour le BP 2012 où la subvention d'équilibre représentera près de 36% des recettes.

A cela s'ajoute la nécessité d'entreprendre, sous peu, d'importants travaux de rénovation, au niveau notamment de sa consommation énergétique. Selon la réglementation thermique en vigueur actuellement, c'est désormais un bâtiment "énergivore" avec près de 1140 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire (électricité et gaz prélevés à la source) consommée. Son grand toit vitré, orienté au sud par exemple, apporte beaucoup de lumière à l'intérieur, mais nécessite l'été un gros effort de climatisation.

Ce qui précipite aussi le mouvement, c'est qu' **EURECOM** , qui occupe actuellement plus de 5.000m<sup>2</sup> sur les 14.000 m<sup>2</sup> de l'ensemble des bâtiments (sur plus de 60.000m<sup>2</sup> de terrain), va partir à la mi-2012 pour gagner ses nouveaux espaces du Campus STIC. Des travaux d'amélioration de la performance énergétique, suivant le Grenelle II adopté le 12 juillet 2010, devront alors être engagés rapidement compte tenu qu'un bail de plus de 2000 m<sup>2</sup> devra être renouvelé.

"Compte tenu du fait qu' **EURECOM** , principal locataire du CICA représentant 2/3 des revenus locatifs quittera le site mi-2012 pour s'installer sur le campus STIC, le Département devrait faire de lourds investissements pour une remise à niveau des bâtiments du CICA afin de permettre la poursuite de son activité actuelle. A défaut il existe un risque réel de formation à terme, d'une friche industrielle si les investissements requis n'étaient pas réalisés et le bâtiment vidé progressivement de toute occupation car ne répondant plus ni aux normes, ni aux attentes du marché", remarque le Conseil général. Et d'évoquer des études de réhabilitation du CICA, ont ainsi évalué la rénovation et la mise aux normes "bâtiment basse consommation" à 19 198 670 € TTC.

De nouveaux locaux à trouver pour les incubateurs et la pépinière en gestation

Autant de raisons qui ont poussé les élus départementaux à accepter la proposition d'achat qui leur a été faite même si celle-ci se trouve en retrait de l'estimation des domaines (11M€). Les investisseurs, partenaires d'une SCI en cours de constitution dont le capital serait détenu à 65% par l'OPCI MAJESTAL I, géré par PERIAL ASSET MANAGEMENT et à 35% par la CDC, s'engagent d'autre part à mettre en oeuvre d'importants travaux de réhabilitation pour un montant estimé de 20 332 000 € TTC. Ces travaux, est-il précisé, intègrent notamment, la pose d'installations de production d'énergie renouvelable afin d'atteindre le haut niveau BEPOS

(Bâtiment à Énergie Positive). "Ce chantier d'envergure doit constituer une opération exemplaire (norme 2020) en matière environnementale et d'économie d'énergie, "permettant de faire du CICA une vitrine porteuse en la matière et désormais concurrentielle sur le marché", souligne le Conseil général.

Le compteur est donc enclenché. Le CICA a désormais un an pour assurer le départ des dernières entreprises encore installées. Il faudra également chercher un nouvel emplacement pour les start-ups des deux incubateurs PACA-Est et ParisTech ainsi que pour la pépinière de Sophia qu'il était question de localiser provisoirement dans ce qui aurait pu être la grand pépinière de l'innovation sophilopolitaine mais n'a jamais pu véritablement assurer ce rôle.