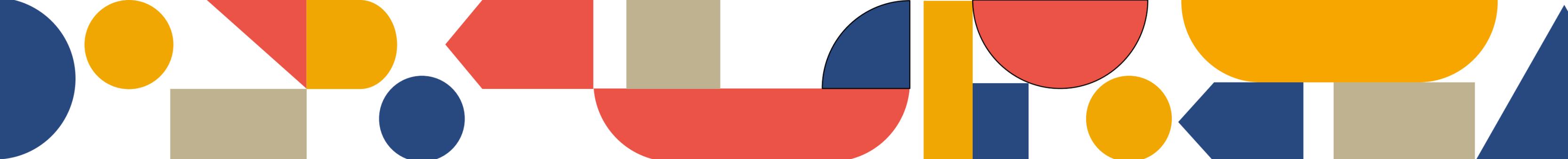


# *La Villa Naturalité*





*L'équipe dédiée à la préfiguration de la Villa Naturalité*



**Florence Charles**

*Vice-présidente partenariats*



**Anne-Lise Rosier**

*Directrice des Villas Créative et Naturalité*



**Marie-Pierre Bonetti**

*Chargée de projet*



**[villa-naturalite@univ-avignon.fr](mailto:villa-naturalite@univ-avignon.fr)**



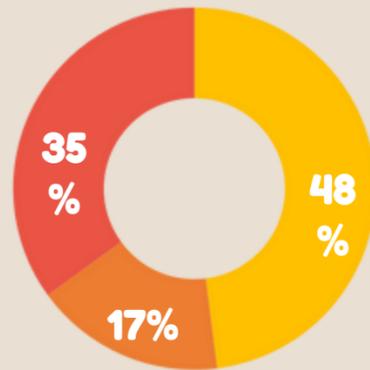
**Villa Naturalité**



**[villa\\_naturalite](https://www.instagram.com/villa_naturalite)**

# La Villa Créative, *un modèle innovant*

- Un **lieu d'innovation universitaire dédié à la Culture et aux Industries Culturelles et Créatives** contribuant à renforcer **l'axe de différenciation « Culture, Patrimoine, Sociétés Numériques »** d'Avignon Université
- Un modèle inédit, la **Société Universitaire de Recherche (SUR)** composée d'actionnaires publics et privés : la **SAS Villa Immo SUR**



## 10 INFORMATIONS SUR CE FUTUR LIEU D'INNOVATION UNIVERSITAIRE QUI OUVRE EN 2024

**8200 m<sup>2</sup>**  
de bâtiments  
patrimoniaux  
et de jardins

Des espaces ouverts  
à la location :  
bureaux, auditorium  
(80 places), 3 plateaux  
artistique, d'exposition et  
de démonstration, studio  
de captation/montage  
audio-vidéo.

Un lieu ETIC  
**RESPONSABLE  
DURABLE  
SOLIDAIRE**

**LIEU  
TOTEM**

Culture, Patrimoine,  
Sociétés Numériques  
d'Avignon Université

**1<sup>re</sup> SOCIÉTÉ  
UNIVERSITAIRE  
DE RECHERCHE**  
en France

Ouverte à tous  
**ÉTUDIANTS  
ENSEIGNANTS  
CHERCHEURS  
ENTREPRENEURS  
ARTISTES  
CITOYENS**

**F O R M E R  
R E C H E R C H E R  
C R É E R  
D I F F U S E R  
P A R T A G E R**

dans le champs  
de la culture et des  
industries créatives

**5 LOCATAIRES  
PERMANENTS**

**EN PLEIN CŒUR D'AVIGNON**  
au 33 bis rue Louis Pasteur

**1 000 personnes**  
pourront s'y croiser chaque jour

[@villacreativeavignon](#) [@Villa Créative](#)

# La Villa Créative,

*un succès à répliquer*

- Un **modèle inspirant pour les autres universités** : Nantes, La Rochelle, Reims, Strasbourg, Lyon, Université de Québec à Montréal...
- **Des invitations nombreuses** dont : Ambassade de France au Royaume-Uni pour présentation au Festival d'York, British Institute, Ambassade du Canada en France (partenariat Centre Culturel Canadien à Paris),
- Des **activités hors-les-murs** : 1er forum d'inclusion Culture AFDAS - Libération, co-construction des rencontres "Spectacle Vivant Scènes Numériques" avec le Grenier à Sel, Rencontres des Professionnels de la Culture avec la Région Sud, Journées RIUEESS à Avignon, Séminaire Tiers-Lieux à Toulon, Implantation de l'IHEST (inauguration du cycle 2023)

## Résidents permanents

le **cnam**  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

école des  
nouvelles  
images



GRAND  
AVIGNON

frames  
WEB VIDEO FESTIVAL



VILLA CRÉATIVE  
AVIGNON UNIVERSITÉ



Lieu totem de l'**excellence de la recherche et des formations** destiné à stimuler le **développement économique** du territoire par des laboratoires d'**innovation ouverts et participatifs**, favorisant la créativité et l'**hybridation** des savoir-faire



Lieu ouvert à tous qui favorise la **rencontre des publics** et souligne l'apport essentiel de la **culture** et de la **création** au **développement humain**, des **sociétés** et de leurs **transitions**



Outil pour soutenir l'**insertion professionnelle** des étudiants, la **formation continue** et concourir à la **professionnalisation** de tous les publics

# La Villa Naturalité,

*la construction d'un lieu universitaire innovant dédié à la  
Naturalité*



# La Villa Naturalité, *les ambitions*



## Lieu emblématique de la Naturalité

Favoriser l'innovation pour répondre aux enjeux de la filière en matière de souveraineté et de performance économique / environnementale



## Laboratoire ouvert de recherche et d'études en Agrosciences, Environnement et Santé

S'appuyer sur l'offre pédagogique et scientifique d'Avignon Université, l'excellence de la recherche d'INRAE et l'écosystème unique d'Innov'Alliance pour favoriser l'innovation



## Espace de rencontres et partenariats de la filière

Développer des partenariats pour contribuer à la relocalisation et au rayonnement du territoire et de ses acteurs

# La Villa Naturalité,

## le projet et ses partenaires

Avignon Université souhaite **reproduire l'hybridation public – privé** du modèle économique, juridique et entrepreneurial de la Villa Créative et créer **un nouveau lieu d'innovation** sur **la Naturalité**

» Un **futur bâtiment** à construire  
**11 M € du CPER et autofinancement de l'Université.**

» Une **entité adossée à l'université**  
**Un groupe de travail constitué de partenaires politiques, financiers, scientifiques et industriels engagés qui se réunissent de façon soutenue et régulière**

» Un **modèle économiquement autosuffisant** pour la **gestion et le fonctionnement du bâtiment**

» Un **nouvel modèle de structure juridique hybride**  
la Société Universitaire Locale Immobilière (SULI) qui représente une **nouvelle opportunité de collaboration entre les universités, les collectivités et des acteurs privés**



### Institutions à l'initiative du projet



### Partenaires fondateurs



### Soutiens à date

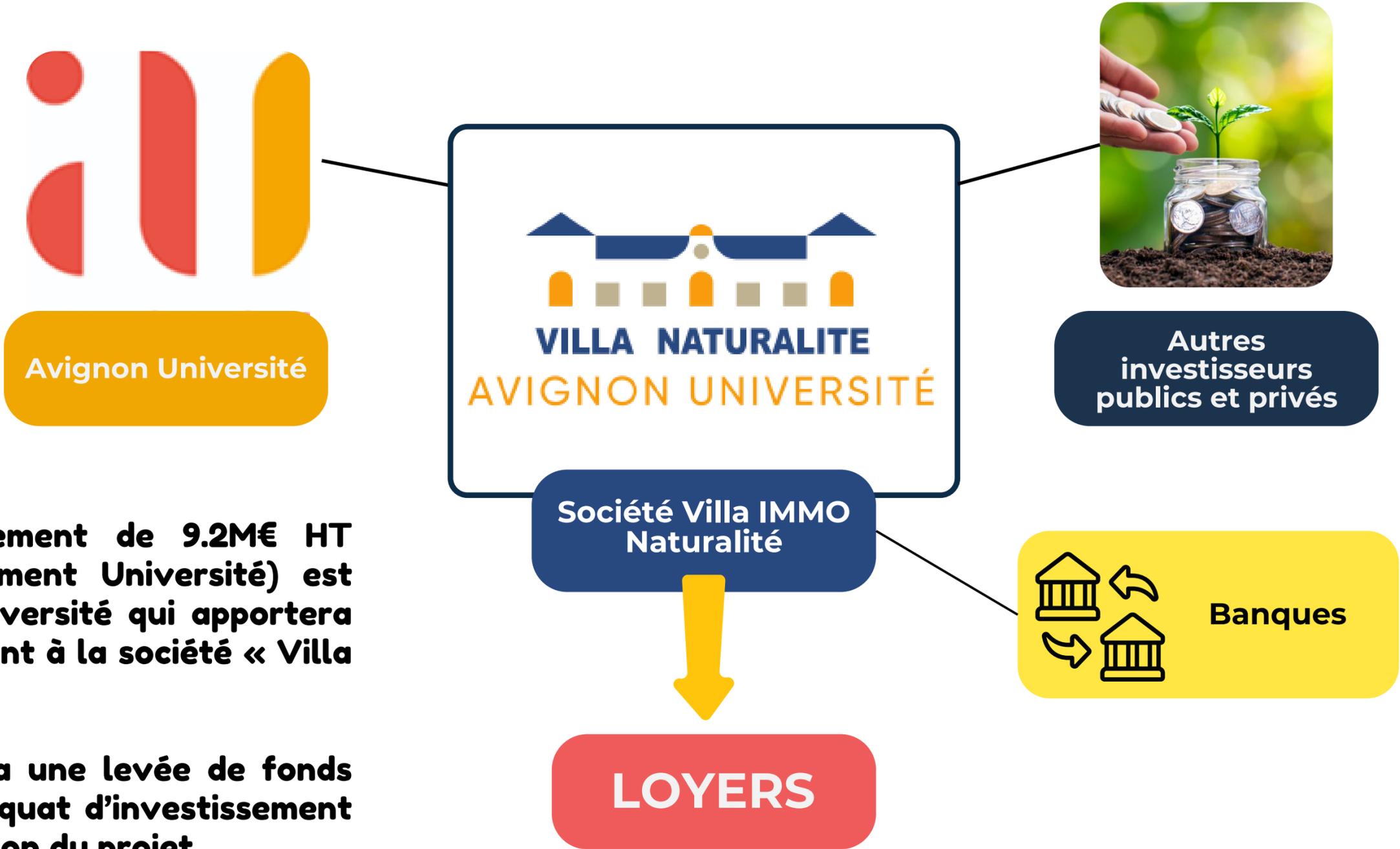


### Ingénierie / plateau OIR



# La Villa Naturalité,

*une structure juridique innovante, SULI (Société  
Universitaire Locale Immobilière)*



**Un premier investissement de 9.2M€ HT (CPER et autofinancement Université) est porté par Avignon Université qui apportera en jouissance le bâtiment à la société « Villa Immo Naturalité ».**

**Cette société réalisera une levée de fonds afin de financer le reliquat d'investissement nécessaire à la réalisation du projet.**

# La Villa Naturalité,

*l'offre des 20 services Villa "all inclusive"*



WIFI dans les espaces mutualisés



Eau, électricité, chauffage



Relève du courrier



Des animations professionnalisantes, rencontres réseaux, programmation scientifique, pédagogique et de sensibilisation



Communication autour d'un label, stratégie de rayonnement, animation des réseaux sociaux



Lieu d'accueil de résidence artistique manifestant le lien entre Art, Sciences et société



Gestion du bâtiment : taxes, assurances...



Entretien et maintenance des installations



Un lieu ouvert sur son territoire avec des espaces d'accueil du public



sécurité sûreté incendie, des biens et des personnes



Gestion administrative et locative



Des activités bien-être et sportives



Domiciliation d'entreprise



Internet filaire à haut débit dans les bureaux



Ménage



Système de tri



Entretien des jardins



Espaces de convivialité et évènementiel



Service téléphonie



Lieux de restauration

# La Villa Naturalité,

## les investissements

Chiffrage sur une base 3500 m<sup>2</sup> de SDP soit 2700 m<sup>2</sup> utiles

### Dépenses d'investissement

<b>Construction</b>	<b>10 676 k€ HT</b>
Travaux	8 664 k€ HT
MOE	1 566 k€ HT
Autres honoraires	446 k€ HT
<b>Frais divers</b>	<b>918 k€ HT</b>
Assurances et taxes	52k€ HT
Aléas techniques	866 k€ HT
<b>TOTAL</b>	<b>11 594 k€ HT 13 913 K€ TTC</b>

### Ressources

<b>Financements sécurisés</b>	<b>9 166 k€ HT</b>
CPER	7 500 k€ HT Soit 9 M TTC
Apport Université d'Avignon	1 667 k€ HT Soit 2 M€ TTC
<b>Financements recherchés au niveau de la Villa Immo Naturalité</b>	
<b>Financements recherchés</b>	<b>2 428 k€ HT</b>
Dette à sécuriser (base 60% du montant)	1 457 k€ HT
Apport en fonds propres à sécuriser (base 40% du montant)	971 k€ HT
<b>TOTAL</b>	<b>11 594 k€ HT</b>

# La Villa Naturalité,

*les espaces disponibles*

## MEMBRES FONDATEURS

LES PREMIERS RESIDENTS



AVIGNON UNIVERSITÉ

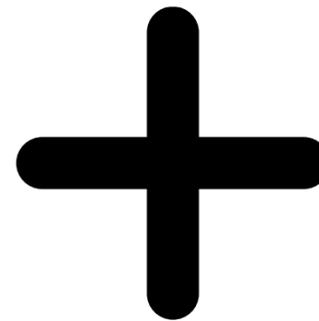
InnovAlliance  
La Naturalité au cœur de votre développement

ISARA AGRO SCHOOL FOR LIFE

ISEMA BUSINESS SCHOOL FOR LIFE

GRAND AVIGNON

INRAE  
la science pour la vie, l'humain, la terre



## LOCATAIRES

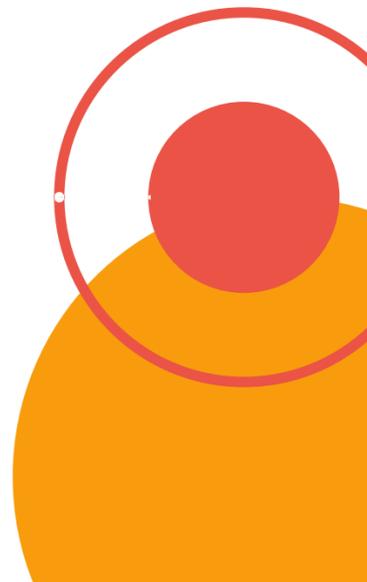
PERMANENTS OU TEMPORAIRES

**1500 m<sup>2</sup>**

disponibles pour l'accueil de nouveaux partenaires, entreprises notamment

1200 M<sup>2</sup>

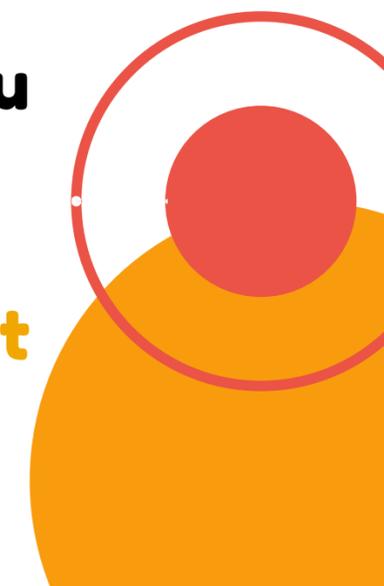
1500 M<sup>2</sup>



# La Villa Naturalité, *des espaces agiles*

Le projet est structuré autour de différents espaces :

- » Des **espaces à usages exclusif** pour les différents membres fondateurs
- » Un **amphithéâtre mutualisé**
- » Des **espaces de vie “lieu de partage”** communs à tous les locataires
- » Espace de **restauration, démonstration et test** ouvert au grand public
- » **Espaces à louer à des entreprises partenaires** de la naturalité (longue durée ou temporaire)
- » Des **espaces “agiles”** dédiés à des manifestations, actions de sensibilisation et évènementiels



## Les besoins exprimés en 2019

	Programme théorique		Répartition du programme			
	S.U. totale (m <sup>2</sup> )	Surfaces extérieures (m <sup>2</sup> )	Surfaces en RDC		Surfaces en étage(s)	
			Surfaces utiles	SDP	Surfaces utiles	SDP
<b>ENSEIGNEMENT ET DIFFUSION</b>	<b>1 098 m<sup>2</sup></b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>	<b>1 098 m<sup>2</sup></b>	<b>1 306 m<sup>2</sup></b>		
Espace d'entrée et de rassemblement	211		211			
Amphithéâtre	450		450			
Salle d'activités sportives et culturelles	337	300	337			
Salles de travail et de réunions	100		100			
<b>VIE ETUDIANTE</b>	<b>1 176 m<sup>2</sup></b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>	<b>191 m<sup>2</sup></b>	<b>248 m<sup>2</sup></b>	<b>985 m<sup>2</sup></b>	<b>1 281 m<sup>2</sup></b>
Foyer	80		80			
Vie associative	111	180	111			
Learning Center	985				985	
<b>SERVICES CENTRAUX</b>	<b>460 m<sup>2</sup></b>		<b>183 m<sup>2</sup></b>	<b>229 m<sup>2</sup></b>	<b>277 m<sup>2</sup></b>	<b>346 m<sup>2</sup></b>
Equipe de direction et de gestion du site	30				30	
Guichet unique à l'étudiant	78		78			
Patrimoine	105		105			
Service des archives	180				180	
Annexes fonctionnelles	67				67	
<b>TOTAL SURFACES</b>			<b>1 783 m<sup>2</sup></b>		<b>1 627 m<sup>2</sup></b>	

# La Villa Naturalité,

## les étapes du projet

### Lancement Septembre - Décembre 2023

- Constitution du groupe de travail, réunion une fois par mois des parties-prenantes
- Identification de nouvelles parties prenantes (ISARA ISEMA, BP Med)
- Présentation du contexte juridique et des formes de sociétés envisagées (SULI)
- Obtention de crédits d'ingénierie auprès de l'OIR Naturalité

01

### Accélération Janvier - Avril 2024

- Début de l'accompagnement Rising Sud/EY pour construction du business model
- Recueil des besoins bâtimentaires des parties-prenantes
- Élaboration de premiers scénarios
- Rédaction du cahier des charges pour la sélection du programmiste

02

### Positionnement Avril - Juin 2024

- Cartographie et choix des services communs à venir
- Stabilisation du modèle juridique et économique
- Première présentation des ambitions auprès d'acteurs de la filière
- Détermination de la surface utile - Lancement de la procédure de sélection du programmiste/AMO
- Intégration de la CDC Sud dans les réflexions

03

### Engagement Septembre-Décembre 2024

- Travail du programmiste
- Mobilisation de la communauté AU pour participer au projet
- Validation du projet par l'Université et les partenaires fondateurs de la Villa
- Modèle économique affiné
- Définition d'une première offre de services
- Présentation au COFI OIR Naturalité

04

### Constitution du tour de table des partenaires 2025

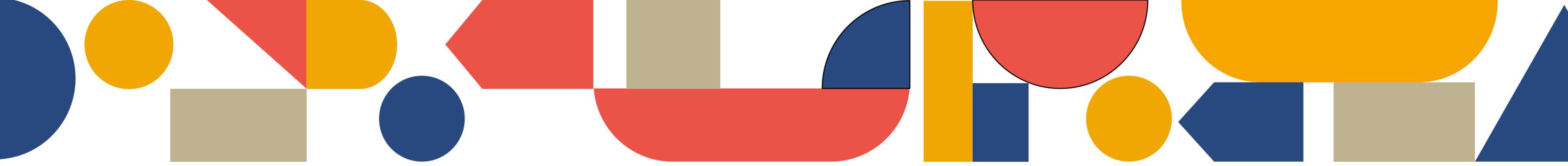
- Finalisation du tour de table des partenaires et occupants
- Sélection de l'architecte
- Lancement des GT AU+membres fondateurs pour dresser une cartographie de l'existant - formation / recherche / dispositifs entrepreneuriaux et événements
- Pourparlers / rédaction des statuts et du futur pacte d'actionnaires
- Recherche de soutiens d'institutions nationales
- Sensibilisation du projet auprès des ministères concernés

05

### Ouverture 2028

06





**VILLA NATURALITE**  
AVIGNON UNIVERSITÉ

*Merci pour votre écoute,  
Nous nous tenons à votre disposition pour poursuivre les échanges*



**[villa-naturalite@univ-avignon.fr](mailto:villa-naturalite@univ-avignon.fr)**



**Villa Naturalité**



**[villa\\_naturalite](https://www.instagram.com/villa_naturalite)**