ADIT

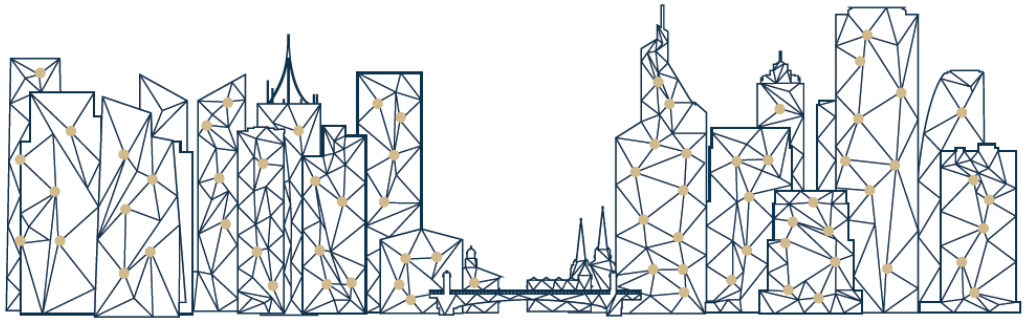
CCI NICE CÔTE D'AZUR

OCTOBRE 2025

Étude prospective

Côte d'Azur 2040

Annexes complémentaires



UPE 06 – PROSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE CÔTE D'AZUR 2050 – 2070

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE #A

Public(s).

PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE CÔTE D'AZUR 2050 - 2070

UPE06

Juin 2025

Public(s).

PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE
CÔTE D'AZUR 2050 – 2070

TRENDS DE REFERENCE

UPE06
Avril 2025

LES TRENDS DE REFERENCE POPULATION

POPULATION TOTALE

1982	1990	1999	2006	2010	2015	2021	2022
881 198	**971 829**	**1 011 326**	**1 073 184**	**1 078 729**	**1 082 440**	**1 103 941**	**1 114 579**

VARIATION

	Habitants	Taux var. annuel	
1982>1990	**90 631**	**1,29**	
1990>1999	**39 497**	**0,45**	
1999>2010	**67 403**	**0,61**	
2010>2022	**35 850**	**0,28**	**0,44**

Trend moyen-long terme (1999-2022 / 23 ans) : 0,44% annuel moyen

Trend court-moyen terme (2010-2022 / 12 ans) : 0,30% annuel moyen

MOBILITE RESIDENTIELLE

Lieu de résidence	2015	%	2021	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant	**1 070 966**	**100**	**1 093 311**	**100**
Dans le même logement	*950 798*	*88,8*	*978 807*	*89,5*
Dans un autre logement de la même commune	*55 122*	*5,1*	*51 941*	*4,8*
Dans une autre commune	*65 046*	*6,1*	*62 563*	*5,7*

A court terme (6 ans) : baisse de la mobilité résidentielle (tensions sur le marché du logement)

LES TRENDS DE REFERENCE POPULATION

COMPOSITION PAR AGE

Âge	1999		2021		
	1 011 326	**100**	**1103941**	**100**	
0 à 14 ans	165 791	**16,39%**	171 539	**15,54%**	5 748
15 à 29 ans	174 481	**17,25%**	171 312	**15,52%**	-3 169
30 à 44 ans	209 493	**20,71%**	196 810	**17,83%**	-12 683
45 à 59 ans	190 763	**18,86%**	221 727	**20,09%**	30 964
60 à 74 ans	163 195	**16,14%**	200 989	**18,21%**	37 794
75 ans ou plus	107 603	**10,64%**	141 564	**12,82%**	33 961

A moyen-long terme (1999-2021 – 22 ans) :

Plus forte érosion : les 30 à 44 ans (et les 15 à 29 ans)

Plus forte progression : les 75 ans et plus (et les 60 à 74 ans)

CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

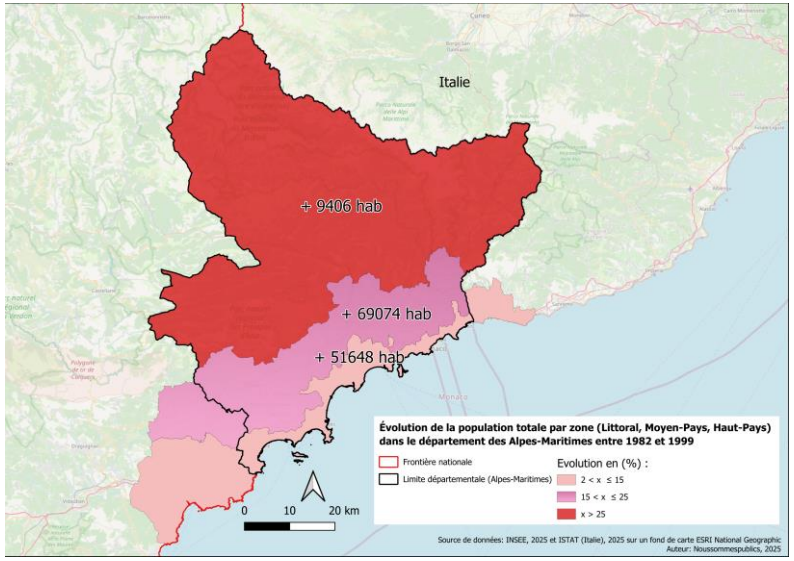
CSP	2010	%	2021	%
Ensemble	**906 853**	**100**	**934 576**	**100**
Agriculteurs exploitants	1 846	0,2	1 339	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entr.	42 989	4,7	49 229	5,3
Cadres et prof. Intellect. supérieures	77 917	8,6	92 443	9,9
Professions intermédiaires	119 072	13,1	126 016	13,5
Employés	161 315	17,8	156 305	16,7
Ouvriers	86 567	9,5	79 543	8,5
Retraités	268 049	29,6	273 574	29,3
Autres sans activité professionnelle	149 099	16,4	156 127	16,7

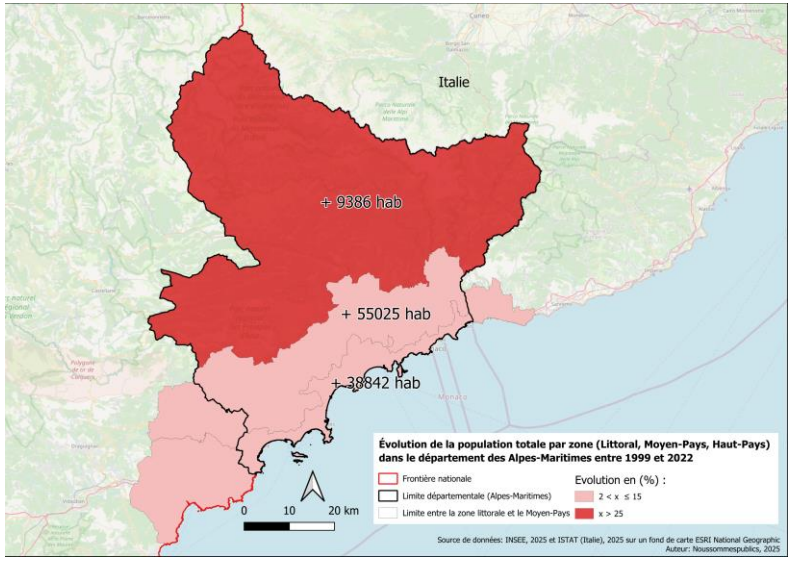
A court-moyen terme (2010-2021 – 11 ans) :

Augmentation prof. Lib. et CSP+ > mais 15,2% du total

Baisse des employés et ouvriers > mais 25,2% du total

LES TRENDS DE REFERENCE TERRITOIRES





	1982-1999		1999-2022	
Haut-Pays	9406	7,23%	9386	9,09%
Moyen-Pays	69074	53,08%	55025	53,29%
Littoral	51648	39,69%	38842	37,62%
	130128		103253	

Pression démographique sur le Haut-Pays stable en volume (+9400 habitants) mais en hausse en proportion (+2%)

Pression démographique sur le Moyen-Pays stable en proportion mais en baisse en volume (-14049 habitants)

Pression démographique sur le littoral en baisse en proportion (-2%) et en volume (-12806 habitants)

LES TRENDS DE REFERENCE LOGEMENT

PARC DE LOGEMENTS

	1982	1990	1999	2010	2021
RP	368 955	420 375	455 535	497 801	525 827
RS	112 285	135 113	146 026	171 768	197 490
LV	40 848	50 355	65 083	60 922	65 598
	522 088	**605 843**	**666 644**	**730 491**	**788 915**
		2,01%	1,12%	0,87%	0,73%

A long terme (1982-2021 / 39 ans) :
RP +42% / RS +76% / LV +60%

A moyen-long terme (1999-2021 / 22 ans) :
RP +15% / RS +35% / LV stable

A court-moyen terme (2010-2021 / 11 ans) :
RP +5% / RS +15% / LV +5%

PART RP - RS / NOUVEAUX LOGEMENTS

	RP		RS	
1982>1990	**51420**	**69,25%**	**22828**	**30,75%**
1990>1999	**35160**	**76,31%**	**10913**	**23,69%**
1999>2010	**42266**	**62,15%**	**25742**	**37,85%**
2010>2021	**28026**	**52,14%**	**25722**	**47,86%**

Une baisse continue et forte de la production de logements
Une part des résidences secondaires en forte augmentation
Une vacance importante (8,3%)

NOMBRE MOYEN OCCUPANTS RP

1982	1990	1999	2010	2021
2,33	**2,26**	**2,17**	**2,12**	**2,05**

Un nombre moyen d'occupants en baisse
Hausse générale des ménages mono-parentaux
Vieillissement du territoire

DYNAMIQUE CONSTRUCTION

Année	Logts autor	Logts comm	Moyenne
2002-2024	7874	7248	**7500**
2014-2024	6909	6009	**6500**

La construction neuve a aussi « produit » de la vacance
Consommation d'espace VS régénération urbaine

LES TRENDS DE REFERENCE MOBILITES

MIGRATIONS ALTERNANTES

	ALPES-MARITIMES				PACA	
Travaillent	2010	%	2021	%	2021	%
	437 852	**100**	**448 829**	**100**	**2 016 149**	**100**
commune de résidence	216 698	49,5	213 182	47,5	986 240	48,9
autre commune	221 154	50,5	235 647	52,5	1 029 909	51,1

MODES DE DEPLACEMENTS

	AM	PACA
Mode de transport	%	%
Pas de déplacement	**4,2**	4
Marche à pied, rollers, trottinettes	**8,9**	7,2
Vélo (y compris électrique)	**1,9**	2
Deux-roues motorisé	**7,3**	3,8
Voiture, camion ou fourgonnette	**63,3**	72,2
Transports en commun	**14,3**	10,8

Les migrations alternantes sont supérieures à la moyenne régionale
Et elles sont en augmentation sur le court-moyen terme (11 ans)

En revanche, les actifs utilisent significativement moins leurs voitures et significativement plus les transports en commun que la moyenne régionale.

Noter également la part des modes doux et surtout des deux-roues motorisés.

SCENARII ENVISAGEABLES

HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES

hyp1	0,45	140 437	1 255 016
hyp2	0,3	93 625	1 208 204
hyp3	0	0	1 114 579
hyp4	-0,15	-46 812	1 067 767

Une hypothèse poursuite trend long terme
Une hypothèse poursuite trend court terme
Une hypothèse 0 : recomposition sociale / gentrification
Une hypothèse récession : perte attractivité générale

HYPOTHESES SPATIALES

HYPOTHESES SOCIOLOGIQUES

Public(s).

PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE
CÔTE D'AZUR 2050 – 2070

2021-2050
SCENARII TENDANCIELS

UPE06
Avril 2025

PROJECTION 2021 – 2050
Hypothèse 1

TX EVOL ANN
0,45

GAIN POP	POP TOT	EVOL
140 437	**1 255 016**	**0,44%**

POP 1982	POP 2021	EVOL	
881 198	**1 103 941**	**222 743**	**0,65%**

Poursuite trend annuel moyen-long terme (1999-2022)

Evolution démographique soutenue (solde migratoire +)

= dynamisme économique soutenu

= politique du logement active (part LS dans RP)

COMPOSITION PAR AGE

	Hypothèse 1		
Âge	2050		
	1 255 016	**100**	
0 à 14 ans	188 252	**15,00%**	16 713
15 à 29 ans	194 527	**15,50%**	23 215
30 à 44 ans	219 628	**17,50%**	22 818
45 à 59 ans	244 728	**19,50%**	23 001
60 à 74 ans	238 453	**19,00%**	37 464
75 ans ou plus	169 427	**13,50%**	27 863

POPULATION ACTIVE

			Hypothèse 1		
2021			2050		
Pop. Tot	Pop. Act	%	Pop. Tot	Pop. Act	%
1 103 941	658 706	59,6	**1 255 016**	702 809	56
	Variation	-11 663		Variation	44 103

Poursuite du vieillissement de la population, mais contenu

Reprise croissance population active

PROJECTION 2021 – 2050
Hypothèse 1

Haut-Pays	16852	12,00%
Moyen-Pays	75836	54,00%
Littoral	47749	34,00%

Pression démographique renforcée sur le Haut-Pays, continue sur le Moyen-Pays et en baisse sur le littoral

NMO
1,95

RP 2050	RS 2050	LV 2050	TOTAL 2050
643 598	**247 963**	**65 000**	**956 561**
117 771	**50 473**	**0**	**168 244**
70%	**30%**		

Dynamique qui profite aux résidences principales (70%)

Vacances stable

Evol tot.log. 1982-2021	**183072**

Entre 1990 et 2021 (31 ans) : +183072 logements
Projection 2022-2050 (28 ans) : + 168244 logements
Des dynamiques proches mais pour 1/3 de pop en moins

Capacité du territoire à produire 6000 logts / an
(= trend moyen-long terme)

PROJECTION 2021 – 2050
Hypothèse 2

TX EVOL ANN
0,3

GAIN POP	POP TOT	EVOL
93 625	**1 208 204**	**0,29%**

POP 1982	POP 2021	EVOL	
881 198	**1 103 941**	**222 743**	**0,65%**

Poursuite trend annuel court-moyen terme (2010-2022)

Evolution démographique ralentie (solde migratoire)

= dynamisme économique ciblé (CSP+)

= politique du logement libérale avec correction prod LS

COMPOSITION PAR AGE

	Hypothèse 2		
Âge	2050		
	1 208 204	**100**	
0 à 14 ans	175 190	**14,50%**	3 651
15 à 29 ans	181 231	**15,00%**	9 919
30 à 44 ans	205 395	**17,00%**	8 585
45 à 59 ans	229 559	**19,00%**	7 832
60 à 74 ans	241 641	**20,00%**	40 652
75 ans ou plus	175 190	**14,50%**	33 626

POPULATION ACTIVE

			Hypothèse 2		
2021			2050		
Pop. Tot	Pop. Act	%	Pop. Tot	Pop. Act	%
1103941	658706	59,6	**1 208 204**	652430	54
	Variation	-11663		Variation	-6 276

Forte hausse de plus de 60 ans

Poursuite baisse population active

PROJECTION 2021 – 2050
Hypothèse 2

Haut-Pays	14125	10,00%
Moyen-Pays	77689	55,00%
Littoral	49439	35,00%

Pression démographique contenue sur le Haut-Pays, reprise sur le Moyen-Pays et en baisse sur le littoral

NMO
1,95

RP 2050	RS 2050	LV 2050	TOTAL 2050
619 592	**247 979**	**62 000**	**929 571**
93 765	**50 489**	**-3 000**	**141 254**
65%	**35%**		

Dynamique qui profite aux résidences principales (65%)

Faible réduction vacances

Evol tot.log. 1982-2021	**183072**

Entre 1990 et 2021 (31 ans) : +183072 logements
Projection 2022-2050 (28 ans) : + 141254 logements
Mais pour 1/2 de pop en moins

Capacité du territoire à produire 5000 logts / an
(trend moyen-long terme = 6000)

Public(s).

PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE
CÔTE D'AZUR 2050 – 2070

2021-2050
SCENARII DISRUPTIFS

UPE06
Avril 2025

PROJECTION 2021 – 2050
Hypothèse 3

TX EVOL ANN
0

GAIN POP	POP TOT	EVOL
0	1 114 579	0%

POP 1982	POP 2021	EVOL	
881 198	1 103 941	222 743	0,65%

Evolution démographique nulle

Marché du logement en voie de spécialisation

= renforcement de l'économie résidentielle

= ségrégation sociale et spatiale croissante

COMPOSITION PAR AGE

	Hypothèse 3		
Âge	2050		
	1 114 579	100	
0 à 14 ans	156 041	14,00%	-15 498
15 à 29 ans	161 614	14,50%	-9 698
30 à 44 ans	189 478	17,00%	-7 332
45 à 59 ans	206 197	18,50%	-15 530
60 à 74 ans	228 489	20,50%	27 500
75 ans ou plus	172 760	15,50%	31 196

POPULATION ACTIVE

			Hypothèse 3		
2021			2050		
Pop. Tot	Pop. Act	%	Pop. Tot	Pop. Act	%
1103941	658706	59,6	1 114 579	590727	53
	Variation	-11663		Variation	-67 979

Perte de populations les plus jeunes

« Trou d'air » dans la population active

PROJECTION 2021 – 2050
Hypothèse 3

Haut-Pays	9975	14,00%
Moyen-Pays	34914	49,00%
Littoral	26364	37,00%
		100,00%

Pression démographique renforcée sur le Haut-Pays,
En baisse sur le Moyen-Pays et en reprise sur le littoral

NMO
1,95

RP 2050	RS 2050	LV 2050	TOTAL 2050
571 579	**227 991**	**60000**	**859 570**
45 752	**30501**	**-5000**	**71 253**
60%	**40%**		

Evol tot.log. 1982-2021	**266827**

Essoufflement du marché des résidences principales (60%)
Et progression des résidences secondaires

Réduction vacances

Entre 1990 et 2021 (31 ans) : +183072 logements
Projection 2022-2050 (28 ans) : + 71253 logements
Mais pour 0 habitants supplémentaires (point mort)

Capacité du territoire à produire 2500 logts / an
(trend moyen-long terme = 6000)

PROJECTION 2021 – 2050
Hypothèse 4

TX EVOL ANN
-0,15

PERTE POP	POP TOT	EVOL
-46 812	1 067 767	**-0,15%**

POP 1982	POP 2021	EVOL	
881 198	**1 103 941**	**222 743**	**0,65%**

Evolution démographique négative

Marché du logement atone

= économie de nécessité / opportuniste

= fortes ségrégations sociales et spatiales

COMPOSITION PAR AGE

	Hypothèse 4		
Âge	2050		
	1 067 766	**100**	
0 à 14 ans	144 148	**13,50%**	-27 391
15 à 29 ans	149 487	**14,00%**	-21 825
30 à 44 ans	176 181	**16,50%**	-20 629
45 à 59 ans	197 537	**18,50%**	-24 190
60 à 74 ans	224 231	**21,00%**	23 242
75 ans ou plus	176 181	**16,50%**	34 617

POPULATION ACTIVE

			Hypothèse 4		
2021			2050		
Pop. Tot	Pop. Act	%	Pop. Tot	Pop. Act	%
1103941	658706	59,6	1 067 766	555238	52
	Variation	-11663		Variation	-103 468

Perte de populations hors seniors

Implosion population active

PROJECTION 2021 – 2050
Hypothèse 4

Haut-Pays	6568	18,00%
Moyen-Pays	18246	50,00%
Littoral	11677	32,00%

Forte pression démographique renforcée sur le Haut-Pays,
Maintenue sur le Moyen-Pays et en forte baisse sur le littoral

NMO
1,95

RP 2050	RS 2050	LV 2050	TOTAL 2050
547 573	**219 236**	**58 000**	**824 808**
21 746	**21 746**	**-7 000**	**36 491**
50%	**50%**		

Evol tot.log. 1982-2021	**183072**

Forte dynamique des résidences secondaires (50%)

Forte réduction vacances (logement social de fait)

Entre 1990 et 2021 (31 ans) : +183072 logements
Projection 2022-2050 (28 ans) : + 36491 logements
Mais pour une perte de population

Capacité du territoire à produire 1300 logts / an
(trend moyen-long terme = 6000)

PROJECTION 2021 – 2050

SCENARIO 1

Soutient < et est sous-tendu par > une économie dynamique
Implique une politique urbanisme / aménagement / logement active
(développement planifié et réglementé – prix régulés)
Nécessite la poursuite de l'effort de production de logements
(notamment logements sociaux)
Mais sera majoritairement en renouvellement et non extension
(donc renchérissement : politique publique régulation nécessaire)
Adaptation progressive des infrastructures et services

SCENARIO 2

Correspond à un développement économique orienté CSP+
Politique urbanisme / aménagement / logement libérale, avec corrections réglementaires sur la production logement social
(principalement dans les centres urbains > réduction vacance)
Hausse minime de la part des RS
(développement libéral – prix en hausse)
Augmentation de la ségrégation spatiale voulue (report moyen / haut pays)
Pression sur les infrastructures (mobilité) et les services publics

SCENARIO 3

Généré par < conduit à > un développement économique atone
Renforcement de l'économie résidentielle
Spécialisation des espaces littoral – moyen-pays – haut-pays
(développement sur des micromarchés concurrentiels)
Forte réduction de la vacance (voulue)
Augmentation de la ségrégation spatiale et sociale subie
Saturation des infrastructures et défaut des services publics

SCENARIO 4

Généré par < conduit à > une récession économique
Economie résidentielle ralentie faute de main d'œuvre
Fragmentation du territoire entre micro espaces (afrikaanisation)
((re)développement des marchés premiums)
Très forte réduction de la vacance (subie)
Perte niveau service infrastructures et attractivité services publics

TRAJECTOIRES 2050-2070

TRAJECTOIRES 2050 – 2070

	POP 2050	TX EVOL ANN	GAIN POP	POP 2070
Hypothèse 1	1 255 016	**0,3**	75301	**1 330 317**
Hypothèse 2	1 208 204	**0,15**	36246	**1 244 450**
Hypothèse 3	1 114 579	**0**	0	**1 114 579**
Hypothèse 4	1 067 767	**-0,1**	-21355	**1 046 411**

	NMO	RP 2070	RP 2050	EVOL RP	RS 2070	LV 2070	TOTAL
Hypothèse 1	**1,95**	682 214	643 598	38 616	25744	**-3 000**	61360
Hypothèse 2	**1,95**	638 180	619 592	18 588	18588	**-2 000**	35 176
Hypothèse 3	**2,1**	530 752	571 579	0	0	**0**	0
Hypothèse 4	**1,95**	536 621	547 573	-10 951	8000	**3 000**	0

Poursuite de l'hypothèse 1 :
Baisse du taux annuel d'évolution démo (0,45% > 0,30%)
Poursuite réduction vacance
Production annuelle de 3000 logements (60% RP / 40% RS)
Recomposition du parc par action dynamique collectivités

Poursuite de l'hypothèse 2 :
Baisse du taux annuel d'évolution démo (0,30% > 0,15%)
Ralentissement réduction vacance
Production annuelle de 1800 logements (50% RP / 50% RS)
Ségrégation spatiale en hausse

Poursuite de l'hypothèse 3 :
Renouvellement du parc à somme nulle, augmentation du NMO
Recomposition : transformation de RP en RS
Et intervention publique pour transformation libre > social
Ségrégation spatiale et sociale forte

Poursuite de l'hypothèse 4 :
Dynamique de construction atone
Transformation massive de RP en RS
Reprise de la vacance
Déclin territorial

PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE
CÔTE D'AZUR 2050 – 2070

Public(s).

UPE06
Avril 2025

TEAM NICE CÔTE D'AZUR – POSITIONNEMENT DE LA MÉTROPOLE NICE CA COMME TERRITOIRE DE RÉFÉRENCE DE LA LONGEVITY

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE #B

POSITIONNEMENT DE LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR COMME TERRITOIRE DE RÉFÉRENCE DE LA LONGEVITY

Team Nice Côte d'Azur est l'agence d'attractivité et de promotion économique du territoire de la Métropole de Nice Côte d'Azur. Elle a pour mission de promouvoir le territoire à l'échelle nationale et internationale, d'accompagner les projets d'investissement et de contribuer au rayonnement économique de la Côte d'Azur.

Afin d'enrichir sa réflexion stratégique et d'éclairer ses orientations, l'agence s'est dotée d'un Advisory Board composé de personnalités issues du monde de l'entreprise, reconnues pour leur expertise, leur expérience internationale et leur attachement à Nice et à son territoire.

Dans ce cadre, l'Advisory Board a engagé en 2024 une réflexion autour d'un thème émergent : la *Longevity* (longévité en français). Ce concept, encore peu structuré en France, pourrait constituer un marqueur distinctif fort pour le territoire azuréen à l'horizon 2040 et offrir un nouveau levier de croissance.

La présente note vise à préciser ce que recouvre le concept de *Longevity* et à explorer les opportunités qu'il offre pour faire de la Métropole Nice Côte d'Azur un territoire pionnier de la longévité en bonne santé et du bien-être en général.

1. Le concept de Longevity

Le concept de *Longevity* désigne la capacité à vivre une vie longue et en bonne santé, tant sur le plan physique que mental. Il ne s'agit pas simplement de vivre plus longtemps, mais de vivre mieux, en retardant les effets de l'âge sur son corps et sa santé, en évitant les maladies chroniques, les handicaps et le déclin cognitif. La longévité est souvent associée à des termes tels que le vieillissement en bonne santé, l'espérance de vie prolongée, et la vitalité accrue.

Des études ont montré que la génétique contribue à environ 20 à 30% des variations de la durée de vie humaine, le reste étant dû à des comportements individuels et à des facteurs externes sur lesquels nous pouvons agir tels que l'accès aux soins de santé, l'hygiène, la nutrition, l'exercice physique et les facteurs environnementaux.

Dans son acception la plus large, le concept de *Longevity* intègre toutes les dynamiques scientifiques, économiques et sociétales destinées à faire évoluer ces comportements individuels et facteurs externes dans le but de prolonger la vie en bonne santé, d'anticiper et d'accompagner le vieillissement de la population. *In fine,* cela permet de transformer ces évolutions en moteur de développement, d'innovation et de cohésion sociale.

2. La *Longevity economy* : une filière en pleine expansion

L'économie de la longévité ou *Longevity economy* est très large, car elle englobe toutes les activités économiques liées au vieillissement de la population et à l'allongement de l'espérance de vie. Elle couvre à la fois des secteurs directement tournés vers les seniors et plus globalement tous les secteurs impactés par les besoins d'une population beaucoup plus large et plus jeune, soucieuse de vivre en bonne santé et attentive au « bien vieillir » en retardant les effets du vieillissement.

Voici une liste des principaux secteurs concernés :

- **Santé, bien-être et soins**
  - Hôpitaux, cliniques, médecine spécialisée (cardiologie, ophtalmologie, esthétique, gastro entérologie, nutrition, gériatrie etc.)
  - Soins à domicile et services infirmiers
  - Produits pharmaceutiques et biotechnologies
  - Dispositifs médicaux et technologies de santé (*medtech*, *healthtech*)
  - Réhabilitation et kinésithérapie
  - Prévention santé et dépistage précoce
  - Santé mentale et accompagnement psychologique
- **Habitat et cadre de vie**
  - Résidences services seniors, EHPAD, coliving intergénérationnel
  - Création d'immeubles haut de gamme en y associant des prestations de services (conciergerie) personnalisées
  - Adaptation du logement (domotique, accessibilité, ergonomie)
  - Aménagement urbain inclusif (mobilité douce, espaces publics accessibles)
  - Solutions de maintien à domicile
- **Technologies et innovation**
  - *Silver tech* (objets connectés, capteurs, *wearables* pour la santé)
  - Robots d'assistance et compagnons sociaux
  - Applications de suivi santé et de communication familiale
  - Plateformes de services dédiées aux seniors (livraison, soins, loisirs)
- **Services financiers et assurance**
  - Assurance santé et dépendance
  - Produits d'épargne et de retraite
  - Gestion de patrimoine et transmission
- **Mobilité et transport**
  - Véhicules adaptés (voitures, scooters, vélos électriques)
  - Véhicules autonomes
  - Transport à la demande pour personnes à mobilité réduite
  - Solutions de mobilité partagée accessibles
- **Tourisme et loisirs**
  - Tourisme senior (séjours adaptés, croisières, voyages santé & bien-être)
  - Tourisme médical
  - Tourisme de luxe VIP dans un environnement associant les soins sur mesure, la médecine préventive de pointe etc.
  - Tourisme 4 saisons

  - Activités culturelles, sportives et associatives
  - Programmes intergénérationnels

- **Alimentation et nutrition**
  - Produits alimentaires adaptés aux besoins nutritionnels liés à l'âge et aux besoins physiologiques pour un maintien en bonne forme (y compris pour les plus jeunes)
  - Compléments alimentaires et nutraceutiques
  - Services de livraison de repas personnalisés

- **Travail et engagement social**
  - Emploi senior et prolongation de carrière
  - Entrepreneuriat senior
  - Bénévolat et mentorat intergénérationnel

- **Mode, beauté et image**
  - Cosmétiques et soins anti-âge
  - Mode adaptée (confort, style, accessibilité)
  - Bien-être et image de soi

- **Formation, éducation et information**
  - Éducation numérique des seniors
  - Programmes universitaires et formations pour tous âges
  - Accès à l'information et inclusion numérique

Ce panorama montre que la *Longevity economy* est un marché transversal qui touche presque tous les secteurs, avec un fort potentiel d'innovation, d'export et de création d'emplois.

Un poids économique déjà considérable

Selon un article du magazine Forbes (septembre 2024), l'économie mondiale de la longévité représente aujourd'hui plus de 7 000 milliards de dollars. Ce chiffre englobe à la fois les dépenses de santé, mais aussi celles liées à la consommation de biens et services qui améliorent la qualité de vie. C'est un segment économique désormais incontournable.

Les estimations varient selon les périmètres retenus, mais convergent sur une croissance exponentielle. Ce marché pourrait représenter 27 000 milliards de dollars d'ici 2050 selon Bank of America, soit l'un des marchés les plus vastes de l'économie mondiale future.

Une dynamique portée par l'augmentation de la population de seniors

D'ici 2030, la population mondiale des personnes âgées de plus de 60 ans dépassera le milliard. À l'horizon 2050, la France comptera plus de 20 millions de personnes âgées de 65 ans et plus. Ces évolutions profondes modifient durablement les besoins en matière de santé, de logement, de mobilité, de loisirs et de technologies adaptées. Elles redessinent également les équilibres économiques et sociaux, imposant de penser l'innovation au service de la longévité. Le fait de vieillir en bonne santé physique, psychique avec une attention portée à l'image de soi devient un critère essentiel et la *Longevity* a pour objet de répondre à cette attente de plus en plus forte.

Un potentiel de croissance pour les entreprises et les territoires

Pour les entreprises, la *Longevity economy* constitue une source importante d'opportunités : développement de technologies de santé, conception de services spécifiques aux seniors et à la population en général, tourisme intergénérationnel, sport adapté, assurances de longévité, alimentation fonctionnelle, solutions de vie assistée, etc. Le vieillissement n'est plus un coût, mais un levier de croissance.

Les entrepreneurs investissent déjà ce champ en proposant de nouveaux produits et services : objets connectés de suivi santé, intelligence artificielle appliquée à la prévention, habitats connectés, plateformes numériques de coordination des soins ou encore activités culturelles immersives adaptées à toutes les populations.

Des entrepreneurs et milliardaires emblématiques comme Jeff Bezos, Peter Thiel, Larry Ellison, Larry Page ou encore de puissants fonds institutionnels misent massivement sur ce secteur novateur. Voici quelques exemples d'entreprises soutenues par ces investisseurs :

- Altos Labs
  - Fondée en septembre 2021 par Jeff Bezos et Yuri Milner, Altos Labs vise à mettre au point des thérapies de prolongation de vie via la reprogrammation cellulaire.
  - La série A aurait rapporté environ 270 millions de dollars US.
  - Elle rassemble des experts renommés comme Juan Carlos Izpisúa Belmonte et Steve Horvath, ainsi que le prix Nobel Shinya Yamanaka
- Juvenescence
  - Entreprise axée sur la santé, la prévention des maladies liées à l'âge et la régénération tissulaire, utilisant l'IA et le machine learning pour accélérer le développement de traitements.
  - À ce jour, environ 200 millions de dollars US de levés, avec une valorisation estimée à 500 millions de dollars US.
  - Principaux investisseurs : Longevity Vision Fund, Grok Ventures, IPGL, avec à sa tête Jim Mellon.
- Unity Biotechnology
  - Spécialisée dans les traitements ciblant les cellules sénescentes, entreprise soutenue dès ses débuts par Peter Thiel et Jeff Bezos.
  - Avant son introduction en bourse en 2018, elle avait levé 290 millions de dollars US provenant notamment de Hercules Capital, Invus, Arch Venture Partners.

Par ailleurs, l'économie de la longévité ne se limite pas aux pays développés : elle progresse également dans les marchés émergents, où le vieillissement s'accélère. Cela ouvre la voie à des coopérations internationales renforcées et à un partage global d'innovations.

3. La *Longevity*, un possible levier de croissance pour le territoire Nice Côte d'Azur

Pourquoi faire de la *Longevity* un axe stratégique de développement pour la Métropole Nice Côte d'Azur ?

Pour le territoire métropolitain, dans un contexte mondial marqué par le vieillissement rapide des populations et la transformation des modes de vie, la *Longevity* pourrait être un marqueur fort et différenciant, capable de construire une image innovante et durable à l'échelle internationale. En choisissant d'intégrer la *Longevity* au cœur de son projet de territoire, Nice Côte d'Azur pourrait affirmer son ambition de répondre aux défis démographiques en les transformant en leviers de croissance.

Ce concept a le mérite de fédérer plusieurs axes de développement déjà portés par le territoire (excellence médicale, innovation technologique, attractivité touristique, qualité de vie, transition numérique) autour d'une vision porteuse de sens et tournée vers l'avenir.

Sur le plan économique, l'enjeu est majeur. La transition vers une société de la longévité génère une demande nouvelle dans des secteurs clés déjà bien présents sur le territoire, stimule l'émergence de nouvelles filières et encourage un tissu entrepreneurial innovant (start-ups en e-santé, dispositifs médicaux connectés, etc.).

En plus de donner un positionnement unique en France au territoire métropolitain, organiser et anticiper cette mutation au niveau territorial permettrait de :

- Renforcer l'attractivité du territoire auprès des investisseurs, talents et visiteurs internationaux.
- Créer de l'emploi localement, dans des secteurs durables et non délocalisables.
- Améliorer la qualité de vie de l'ensemble de la population.
- Agir sur la cohésion sociale en développant un territoire plus inclusif et solidaire.

Enfin, **cette ambition peut dépasser le périmètre strict du territoire métropolitain. Elle a vocation à fédérer l'ensemble du territoire azuréen, ainsi que Monaco, qui partage des enjeux et des opportunités similaires. Ensemble, ces territoires pourraient constituer un écosystème méditerranéen de la longévité, reconnu au niveau mondial.**

Les atouts de la Métropole Nice Côte d'Azur pour devenir un territoire leader de la *Longevity*

La Métropole Nice Côte d'Azur dispose de nombreux atouts structurels, humains, scientifiques et culturels qui la positionnent naturellement comme un territoire d'excellence pour le développement de l'économie de la longévité.

a. Un cadre de vie exceptionnel, propice à une vie longue et en bonne santé

Le climat méditerranéen, avec plus de 300 jours de soleil par an, favorise les activités physiques de plein air et le bien-être global. La proximité immédiate entre mer et montagne, les espaces naturels ou aménagés (développement des pistes cyclables par exemple) permet la pratique régulière de sports variés essentiels à la santé physique et mentale.

Avec la cuisine niçoise, Le territoire valorise également une alimentation saine et durable, ancrée dans le régime méditerranéen, reconnue pour ses bienfaits sur la longévité. La richesse culturelle, le patrimoine architectural et le mode de vie méditerranéen offrent un environnement stimulant pour l'équilibre psychologique, la vie sociale et la vitalité.

b. *Une destination historique attractive pour les seniors*

Nice Côte d'Azur est depuis plus d'un siècle une destination de villégiature prisée par les personnes âgées actives, attirées par son climat, sa culture, ses services et son accessibilité. Aujourd'hui, 30,1% de la population métropolitaine ont plus de 60 ans (Chiffres INSEE de 2020). Cette réalité démographique, loin d'être un défi, constitue une base fertile pour développer une stratégie ambitieuse de longévité territoriale.

Par ailleurs, la population de la Métropole ne cesse de croitre ces dernières années (chiffres INSEE : +4,6% entre 2011 et 2022). La *Longevity* concernant toutes les tranches d'âge, cette croissance démographique vient conforter le potentiel de développement de cette économie sur le territoire.

c. *Un écosystème de santé et de recherche de premier plan*

La Métropole bénéficie d'un écosystème scientifique et médical reconnu au niveau national et européen :

- Le CHU de Nice, classé parmi les meilleurs de France, dispose de services d'excellence en gériatrie, cardiologie, neurologie et oncologie.
- Des centres spécialisés tel que le Centre de lutte contre le cancer Antoine Lacassagne reconnu pour son excellence et ses équipements de pointe (protonthérapie).
- Nice bénéficie d'une densité médicale élevée avec une offre de soins diversifiée et de qualité répondant aux attentes d'une clientèle locale et internationale exigeante. Dans le domaine de la *Longevity*, une offre est déjà existante avec la présence de plusieurs spécialistes reconnus de la médecine anti-âge.
- Des centres de recherche spécialisés comme l'Institut Claude Pompidou (Alzheimer), l'Institut de Pharmacologie Moléculaire et Cellulaire (IPMC) ou l'Institut de Biologie Valrose (IBV) mènent des travaux de pointe sur les mécanismes du vieillissement.
- L'Université Côte d'Azur, classée dans le top 5 des universités françaises, structure plusieurs pôles d'excellence en biologie, neurosciences, médecine personnalisée et intelligence artificielle appliquée à la santé.
- Le programme Pré.S.Age (Prévention du Sujet Agé) dirigé par Pr Raphaël Zory, Pr Olivier Guerin et Dr Frédéric Prate, a été retenu dans le cadre de l'appel à projet « Autonomie : vieillissement et situations de handicap ». Il vise à faire de la région azuréenne un pôle d'excellence pour la prévention et la santé des personnes âgées.
- La proximité avec Monaco qui dispose d'une offre médicale de réputation mondiale, centrée autour du Centre Hospitalier Princesse Grace (CHPG) et de plusieurs établissements spécialisés en cardiologie, gériatrie et médecine du sport. Certains établissements proposent des services VIP, incluant bilans de santé personnalisés, personnel multilingue et confort hôtelier, répondant aux attentes d'une clientèle internationale exigeante.

d. *Une dynamique d'innovation labellisée et structurée*

En tant que capitale French Tech, la métropole Nice Côte d'Azur dispose d'un écosystème d'innovation particulièrement mature reconnu pour son dynamisme

entrepreneurial et sa capacité à faire émerger des startups à fort potentiel, notamment dans les domaines du bien vieillir, de la santé numérique et de l'IA appliquée. Ce dynamisme est notamment favorisé par la présence d'équipements favorisant l'innovation tels que :

- 27 Delvalle, hub d'Innovation de l'alliance universitaire européenne Ulysseus, incubateur dédié au Vieillissement et au Bien-être.
- IMREDD (Institut Méditerranéen du Risque, de l'Environnement et du Développement Durable), acteur central de l'innovation urbaine et environnementale, notamment via les travaux de la chaire « UX for Smart Life », qui développe des solutions concrètes pour améliorer l'expérience utilisateur dans les villes intelligentes, avec des applications dans la mobilité, l'habitat ou les services de santé.

Le territoire accueille par ailleurs un des quatre Instituts Interdisciplinaires d'Intelligence Artificielle (3IA) de France : 3IA Côte d'Azur, porté par Université Côte d'Azur, qui structure des projets de recherche et d'innovation autour de la santé, des territoires intelligents et du vieillissement.

Enfin, le pôle de compétitivité Eurobiomed fédère les acteurs régionaux de la biotech, facilitant les passerelles entre recherche publique, startups et entreprises industrielles, tandis que Sophia Antipolis, première technopole d'Europe située à proximité de Nice, continue de concentrer un nombre élevé d'entreprises innovantes (plus de 2 500) dans les secteurs du numérique, des sciences de la vie et de la santé.

e. Une forte attractivité touristique et des synergies avec le tourisme santé

Nice Côte d'Azur bénéficie d'une attractivité touristique internationale fondée sur la richesse de son patrimoine naturel, culturel et climatique. Chaque année, le territoire accueille plusieurs millions de visiteurs.

Cette tradition d'accueil a été reconnue en 2021 par l'inscription de Nice au patrimoine mondial de l'UNESCO en tant que ville de villégiature d'hiver de riviera. Ce label vient rappeler que Nice a historiquement attiré une clientèle aisée venue d'Europe du Nord pendant les mois les plus froids, pour bénéficier de son climat doux, de son environnement préservé et de ses infrastructures d'accueil.

f. Une politique de sécurité reconnue

Nice se distingue également par son engagement fort en matière de sûreté et de sécurité, assurant à la fois la tranquillité de ses habitants et la protection d'une clientèle internationale exigeante. La ville dispose d'un réseau de caméras de surveillance étendu, de patrouilles régulières et de dispositifs de prévention innovants, complétés par une coordination efficace entre police municipale, nationale et services de sécurité privés pour les événements de prestige. Cette approche proactive permet de garantir un cadre de vie sûr, renforçant l'attractivité de Nice pour les résidents, les touristes et les investisseurs internationaux, ainsi que toutes les personnalités du monde entier à fort pouvoir d'achat qui pourrait être intéressées par le positionnement *Longevity* du territoire.

g. Un rayonnement international

Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur bénéficie d'un positionnement géographique stratégique et d'une forte ouverture sur l'international, qui renforcent son attractivité en tant que territoire d'innovation et de longévité.

La Métropole et plus globalement le territoire azuréen accueillent régulièrement des événements d'envergure internationale liés à la santé et à l'innovation.

L'ensemble de ces dynamiques est renforcé par la présence de l'aéroport international Nice Côte d'Azur, 2ème plateforme aéroportuaire de France après Paris, qui relie directement la métropole à plus de 100 destinations dans le monde. Cette connectivité exceptionnelle facilite l'accueil de talents, d'investisseurs, de chercheurs, de personnalités et de visiteurs internationaux, et positionne Nice comme une porte d'entrée naturelle de la Méditerranée pour les acteurs mondiaux de *la Longevity economy***.**

La proximité de la Principauté de Monaco, qui développe ses propres initiatives dans le domaine de la longévité (Monaco Longevity Forum, investissements biotech), renforce enfin la cohérence et la densité de cet écosystème transfrontalier à haute valeur ajoutée.

h. Une base économique solide et des capacités d'investissement mobilisables

Le tissu économique azuréen est déjà fortement structuré autour des secteurs de la santé, des biotechnologies, du numérique et des services à la personne, constituant une base industrielle pertinente pour l'émergence d'une économie de la longévité.

Le territoire métropolitain se distingue notamment par une concentration significative d'entreprises spécialisées dans les compléments alimentaires et la nutrition santé, un secteur clé de la *Longevity economy*. Des entreprises telles que Arkopharma, NHCO Nutrition et Ineldea sont implantées localement et participent activement à l'innovation en matière de prévention, de micro-nutrition et de bien-être. Le développement de partenariats avec ces acteurs pourrait accélérer la structuration d'une filière territoriale autour de la longévité, combinant recherche, production et valorisation commerciale.

Par ailleurs, la Métropole bénéficie d'un écosystème d'investisseurs privés et institutionnels dynamique pouvant être mobilisé pour accompagner la croissance des entreprises locales, soutenir des projets de R&D ou amorcer des dispositifs territoriaux structurants.

Plusieurs territoires ont fait de la *Longevity economy* un axe stratégique de leur développement économique en favorisant la création d'infrastructures dédiées, des programmes de santé et des innovations.

Suisse : La "Swiss Longevity Valley"

La Suisse, et notamment la région de Bâle, se positionne comme un pôle d'excellence en médecine anti-âge et en biotechnologies. Avec des centres de recherche de pointe (comme l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne et des entreprises pharmaceutiques leaders), le pays mise sur une approche intégrée associant prévention, médecine personnalisée et technologies innovantes. Des cliniques privées proposent des bilans de longévité complets, attirant une clientèle internationale.

Singapour : Hub asiatique de la longévité et nouvelle *Blue Zone*

Singapour a récemment été reconnue comme la 6ème *Blue Zone* au monde, un label désignant les régions où les habitants vivent exceptionnellement longtemps et en bonne santé (comme l'île d'Okinawa au Japon ou la Sardaigne en Italie). Cette distinction s'explique par le mode de vie de ses habitants, une alimentation saine, un système de santé performant et une forte cohésion sociale.

Dans le cadre de la *Longevity economy*, Singapour capitalise sur cette réputation en combinant technologie, IA et médecine préventive. Le gouvernement soutient des initiatives comme « Healthier SG », visant à prolonger l'espérance de vie en bonne santé. Les hôpitaux proposent des programmes de longévité sur mesure, intégrant génomique et suivi digital, tandis que les politiques urbaines favorisent un environnement propice au vieillissement actif (parcs, accès aux soins, lutte contre l'isolement).

Espagne : SHA Wellness Clinic, référence européenne

L'Espagne attire une clientèle internationale grâce à des établissements comme SHA Wellness Clinic (Alicante), spécialisé en médecine préventive et bien-être holistique. Ses programmes intègrent nutrition, thérapies naturelles et médecine régénérative, ciblant notamment les maladies liées à l'âge.

Ces exemples illustrent comment la *Longevity economy* devient un levier économique et scientifique, alliant innovation médicale, tourisme de santé et politiques publiques ambitieuses.

4. Proposition de déploiement

Comme nous venons de le voir, le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur dispose d'atouts historiques, culturels, scientifiques et économiques uniques pour se positionner sur le marché émergent et prometteur de la *Longevity economy*. Afin de lancer cette dynamique, une démarche en deux phases pourrait être proposée.

Phase 1 : Capitaliser sur l'héritage historique et créer une offre premium de séjours *Longevity* en hiver

Dès le milieu du XVIII^{ème} siècle, Nice s'est imposée comme un lieu de villégiature hivernale pour une clientèle internationale aisée, venue chercher un climat doux, un environnement naturel exceptionnel et des services de qualité. Cette vocation, consacrée par l'inscription de Nice au patrimoine mondial de l'UNESCO, constitue un socle solide sur lequel bâtir une offre innovante adaptée aux enjeux contemporains du vieillissement actif et de la santé préventive.

La première étape de la stratégie consisterait à développer des séjours *Longevity* ciblés sur la période hivernale, associant :

- bilans de santé complets et personnalisés,
- programmes nutritionnels inspirés du régime méditerranéen,
- activités physiques adaptées (marche, yoga, natation, randonnées, sports doux),
- accompagnement médicalisé et soins spécialisés (médecine anti-âge, prévention, bien-être).

Ces séjours seraient conçus dans une logique de co-construction entre acteurs clés déjà implantés sur le territoire :

- l'hôtellerie de luxe, capable d'offrir un cadre premium et des services personnalisés,
- les entreprises de compléments alimentaires (Arkopharma, NHCO, Ineldea…), reconnues pour leur expertise en nutrition santé,
- les établissements de soins et de recherche médicale, garants de la qualité et de la crédibilité scientifique,
- les centres de médecine anti-âge et de bien-être, proposant une offre de soins et d'accompagnements adaptée.

Ces séjours auront d'autant plus de succès auprès d'une clientèle aisée et à fort pouvoir d'achat si le territoire continue de garantir une politique de sûreté et de sécurité efficace.

L'objectif de cette première phase serait de positionner Nice Côte d'Azur comme une destination premium de la santé et du bien vieillir, en attirant une clientèle internationale à fort pouvoir d'achat durant la basse saison, renouant ainsi avec la tradition d'accueil qui a façonné l'identité du territoire au XVIII^{ème} et au XIX^{ème} siècle.

Phase 2 : Structurer un écosystème innovant autour de la *Longevity*

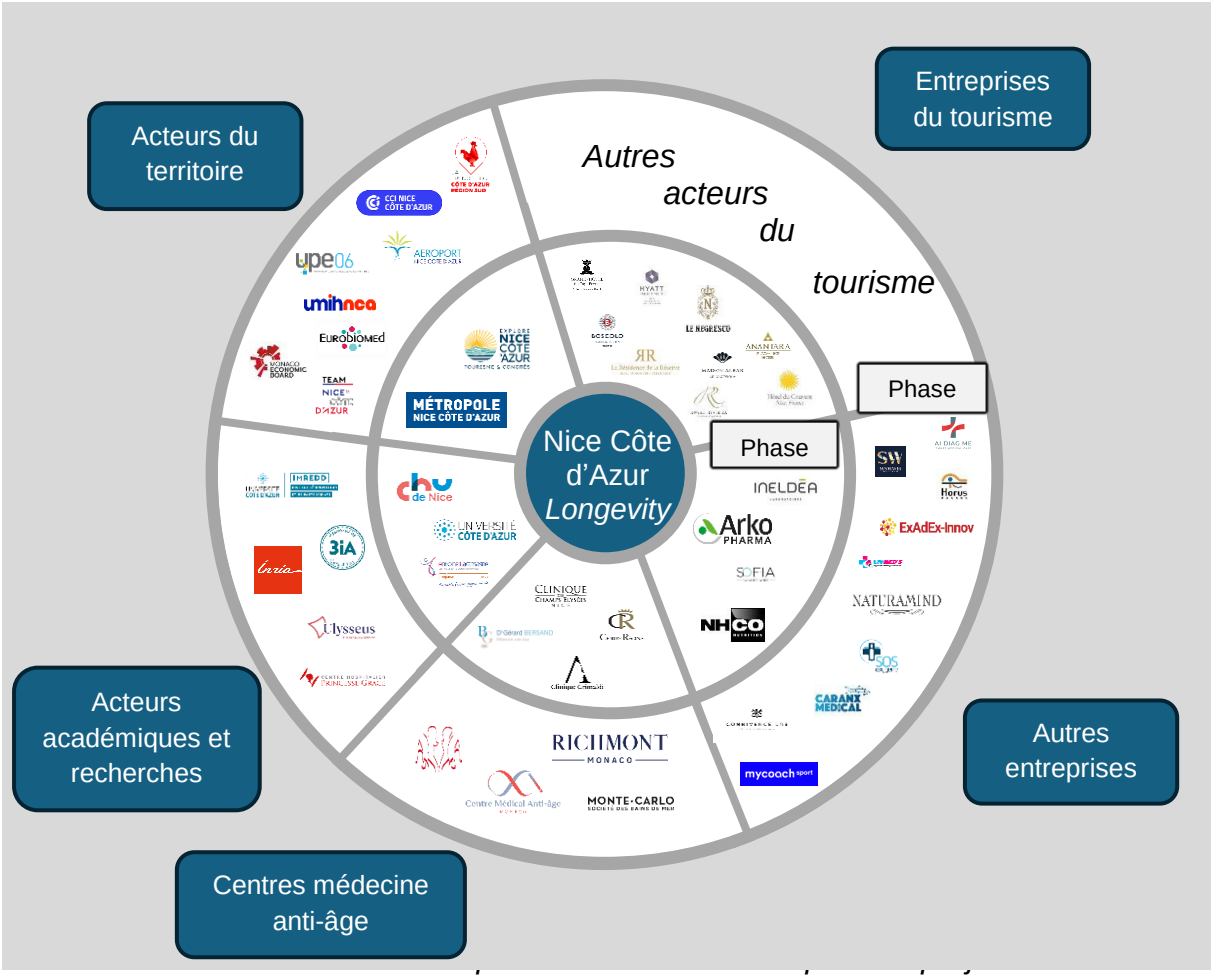
Une fois cette première offre consolidée et reconnue à l'international, l'ambition serait d'aller plus loin en faisant de la *Longevity* un levier structurant d'attractivité économique et d'innovation.

Ce nouveau positionnement permettrait d'attirer et fidéliser des entreprises, start-ups et investisseurs souhaitant développer des solutions technologiques, médicales ou organisationnelles dédiées à la longévité :

- technologies numériques et intelligence artificielle appliquées à la santé et au bien vieillir,
- dispositifs médicaux connectés,
- laboratoires pharmaceutiques spécialisés dans le *Longevity*,
- innovations en habitat et mobilité inclusive,
- développement de synergies avec la *silver economy* et la recherche académique (Université Côte d'Azur, CHU de Nice, INRIA, …).

Dans cette seconde phase, l'approche pourrait être élargie au territoire azuréen en associant à la démarche des territoires limitrophes à celui de la métropole tel que Monaco qui propose déjà une offre qui pourrait complémentaire à celle développée sur le territoire métropolitain.

En fédérant ces initiatives dans un écosystème structuré, la Métropole Nice Côte d'Azur pourrait non seulement renforcer son attractivité économique, mais aussi s'affirmer comme un territoire pilote en Europe sur les questions de vieillissement actif, de médecine préventive et de qualité de vie.



5. En synthèse et pour conclure

La *Longevity* ne constitue pas seulement un concept émergent centré sur la santé et le bien vieillir, cette approche s'impose aujourd'hui comme une opportunité de développement économique, portée par des évolutions démographiques majeures, des innovations technologiques rapides et une attente croissante des populations en matière de qualité de vie à tous les âges.

Pour les territoires capables d'anticiper ces transformations, la *Longevity economy* représente un levier puissant de croissance durable, de création de valeur et de rayonnement international.

La Métropole Nice Côte d'Azur réunit l'ensemble des atouts nécessaires pour devenir un territoire leader de la longévité en Europe :

- un environnement naturel et climatique exceptionnel,
- une tradition d'accueil des populations seniors et à fort pouvoir d'achat,
- une qualité de vie reconnue,
- un écosystème de santé et de recherche de niveau international,
- un tissu économique structuré autour de la santé, de la *silver economy* et de la prévention,
- une forte capacité d'innovation labellisée et interconnectée,
- une attractivité touristique et une connectivité aérienne d'envergure mondiale avec une volonté de développer un tourisme choisi et haut de gamme.

Nice Côte d'Azur a donc toutes les cartes en main pour se positionner, à l'horizon 2040, comme un territoire de référence en matière de vieillissement actif, de médecine préventive et anti-âge, de technologies pour la longévité, et d'accueil de séjours santé de haut niveau.

La structuration d'une stratégie territoriale de la *Longevity* permettrait :

- de valoriser les compétences existantes et les faire converger vers une ambition commune,
- de soutenir l'innovation et l'investissement privé dans des filières stratégiques,
- de renforcer l'attractivité résidentielle et touristique sur les 12 mois de l'année, notamment en basse saison,
- de donner un positionnement stratégique et une image différenciante du territoire métropolitain renforçant son attractivité économique et touristique,
- de porter un projet novateur en jouant la complémentarité avec les territoires limitrophes et notamment Monaco,
- et de répondre aux enjeux sociétaux du vieillissement avec une vision inclusive.

Lancer cette dynamique aujourd'hui, c'est faire de la longévité non pas un défi à subir, mais un projet d'avenir, un avantage compétitif et un marqueur distinctif pour l'ensemble du territoire azuréen qui pourrait être, avec la mise en place d'une action de marketing territorial adaptée, reconnu mondialement pour ce positionnement *Longevity*.

L'Advisory Board de Team Nice Côte d'Azur souhaite poursuivre cette réflexion afin d'évaluer plus en détails l'opportunité et l'intérêt pour le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur de se positionner en tant que destination *Longevity*.

PIERRE MARIO ET MATTHIEU MARIN, ÉLUS À LA CCI NICE CÔTE D'AZUR - 15 PROPOSITIONS POUR UN AMÉNAGEMENT DURABLE ET INNOVANT

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE #C

COTE D'AZUR 2040

15 Propositions pour un Aménagement Durable et Innovant

Par Pierre Mario et Matthieu Marin, élus à la CCI Nice Côte d'Azur

Objectif

Préparer une vision prospective et opérationnelle de l'aménagement du territoire dans les Alpes-Maritimes à l'horizon 2040, en conciliant attractivité économique, inclusion sociale, transition écologique, respect des objectifs ZAN (Zéro Artificialisation Nette) sans oublier d'anticiper notre exposition XXL aux nombreux risques naturels.

I. Répondre à la Crise du Logement par la Densification Intelligente

1. Zonage de densification dérogatoire

Créer des zones de densification identifiées au niveau du SCOT et des PLU, dans lesquelles les permis de construire pourront déroger aux règles classiques de gabarit et de hauteur (type « PC densificateur »). En cas de refus, la collectivité devra motiver sa décision auprès de l'État. Cette dérogation pourra s'appliquer aussi au zonage, et non uniquement à la densité. Ex : déroger au zonage pour pouvoir construire des logements en zone artisanale ou industrielle, actuellement interdit.

2. Micro-collectifs en secteur pavillonnaire

Mettre en place des zones spécifiques dans les périphéries où les villas individuelles pourront être remplacées par des micro-collectifs ou du logement en bandes, avec constructibilité accrue. Favoriser la restructuration du tissu urbain sans étalement.

3. +15 % de constructibilité dans les zones urbaines

Généraliser un bonus de densité de +15% dans les zones urbaines bien desservies, en contrepartie d'objectifs de qualité environnementale et de mixité fonctionnelle.

4. Rehausser les hauteurs admissibles

Revoir les hauteurs minimales : accepter le passage de R+1 à R+2 comme standard en zones urbaines denses, dans un objectif d'optimisation foncière. Autoriser dans les règlements de PLU, d'augmenter la hauteur des bâtiments de un ou deux niveaux, sous conditions, LLS ou LLi par exemple . (PS : actuellement en place à Cannes).

II. Relancer l'Activité Économique et l'Emploi

5. Réinvestir les zones d'activités vieillissantes

Réévaluer la densité et le foncier des zones d'activités pour y intégrer du logement, des bureaux ou des équipements partagés. Encourager la mixité fonctionnelle, et faire correspondre l'offre à la demande de 2025 jusqu'à 2040.

6. Urbanisme de projet et mixité d'usage

Imposer un quota de logements dans tout projet économique ou commercial significatif (à l'image des obligations en termes de gestion des eaux). Passer à une logique de projet urbain intégrant logements, services, économie et nature.

III. Optimiser l'Usage du Foncier et Réduire l'Artificialisation

7. Couverture des surfaces imperméabilisées

Permettre la couverture des zones de stationnement ou d'infrastructures imperméabilisées (parkings aériens, centres commerciaux, etc.) par des aménagements en surélévation (logements, bureaux, équipements…).

8. Exploiter les délaissés urbains

Récupérer les terrains inutilisés (délaissés SNCF, ESCOTA, friches industrielles, etc.) pour en faire des réserves foncières à urbaniser ou à renaturer selon les besoins. Cf. ci-dessous des exemples réalisés en la matière.

9. Couvrir les infrastructures linéaires

Étudier la couverture de l'autoroute A8 sur les secteurs denses (ex. : montée de Nice, Cagnes-sur-Mer, Antibes), afin de créer du foncier et supprimer les nuisances (bruit, pollution, coupure urbaine).

Des exemples existent ailleurs (Ex : Promenade du Paillon à Nice). Cf. ci-dessous des exemples réalisés en la matière.

10. Renaturer pour compenser

Créer un mécanisme de compensation fondé sur la renaturation : toute construction sur foncier non artificialisé s'accompagne d'un engagement à renaturer une surface équivalente, via une taxe dédiée. Un EPFR régional ou national pourrait gérer ces opérations.

IV. Moderniser la Gouvernance et la Planification

11. Organiser la gestion des déchets et des transports sur le territoire.

Planification et création de zones dédiées, sur chaque commune ou EPCI. Interconnections entre Bus/Tram/Trains/Avions/Covoiturage/Transports Doux

12. Réviser la sectorisation urbaine et Planification intercommunale du foncier

Revoir le schéma de sectorisation à l'échelle métropolitaine ou départementale, en intégrant des indicateurs de densité, de desserte et de capacité foncière.

Mettre en place une structure intercommunale dédiée à la gestion du foncier naturel et à la renaturation, avec une banque foncière active dans l'ensemble du département.

13. Assouplir les règles d'emprise au sol et de stationnement

Supprimer les obligations de parkings dans le périmètre des lignes de tramway ou zones très bien desservies.

Établir des règles d'urbanisme en faveur du logement pour actifs. Ex : les règles de stationnements bloquent parfois la réalisation d'un projet sur certains secteurs par impossibilité technique.*

Il faut une véritable planification et vraie politique du logement à l'échelle du 06.

Création d'une gouvernance pour les financements à l'échelle départementale.

V. Mieux Connecter les Territoires

14. Liaisons intervallées, vers le 04 et vers l'Italie

Créer de nouvelles infrastructures de désenclavement entre les vallées (Tinée, Vésubie, Roya, Estéron, etc.) et en direction des Alpes-de-Haute-Provence / Italie du Nord pour favoriser les mobilités, l'activité économique et la résilience territoriale. (Tunnels en Bas de Vallée interconnectant les 4 Vallées, à l'image de ce qui se fait en Suisse dans le même espace géographique). C'est également un vrai projet en termes de résilience, car à ce jour avec les changements climatiques, les évènements impactant sont récurrents (Tempête Alex, Aline, éboulements, inondations) ; les seuls itinéraires bis passent par les sommets/cols et ils ne sont pas tous praticables en toutes saisons. Il y a un vrai risque de paralysie économique si les routes sont coupées. Connecter les 4 vallées entre elles transversalité entre les vallées / lier littoral et vallées / ouverture Nord vers l'Italie.

15. Ponts habités et ouvrages multifonctionnels

Concevoir des ouvrages d'art (ponts, passerelles, viaducs) pouvant accueillir des logements, des activités ou des services publics, notamment dans les secteurs enclavés ou en tension foncière.

Seulement 3 franchissements du Var en 20km… Inquiétant en cas de secousse sismique lourde.

Conclusion

Le territoire des Alpes-Maritimes fait face à une tension croissante sur le foncier, le logement, et les mobilités, tout en étant l'un des plus exposés de France aux risques naturels et dont il est indispensable de tenir compte en termes de résilience humaine et économique.

A l'horizon 2040, il s'agit d'affirmer un urbanisme d'anticipation et de transformation, capable d'optimiser intelligemment les espaces et de répondre aux besoins de demain. Cet urbanisme doit garantir aux populations et aux entreprises de rester et prospérer sur leur territoire, en conciliant habitat, emploi, mobilités et environnement. En réintroduisant la nature au cœur de la ville, il devient un levier de santé, de qualité de vie et de cohésion sociale

Ces 15 propositions appellent à une volonté collégiale Trans partisane ainsi qu'à une coordination forte entre les acteurs locaux, l'État et les professionnels de l'aménagement.

Elles nécessitent aussi un nouveau modèle de gouvernance souple, expérimentale, et tournée vers **l'innovation écologique, sociale et territoriale.**

Exemples de couvertures de délaissés routiers

France

- **Paris – Boulevard périphérique, Porte des Lilas (20e)**
    - Couverture achevée en 2007 (≈360 m de dalle) → création d'espaces publics, jardins, équipements et logements neufs à proximité. Paris+1
- **Paris – Porte de Vanves / Porte Brancion (14e)**
    - Environ 260 m de couverture (dalle ≈10 000 m²) avec parc (≈6 000 m²), city-stade et continuités piétonnes Paris–Vanves–Malakoff. AFGC+2Paris+2
- **Paris – Transformations récentes aux Portes (Maillot, Chapelle, etc.)**
    - Requalification majeure de nœuds routiers en places arborées et continuités vertes autour du périphérique (2024–2025), avec abaissement des vitesses et nouveaux parcs de ceinture verte. (Certaines portes incluent des sections en dalle ou des élargissements de "caps".) Paris+1
- **Marseille – L2 (A507)**
    - Nombreuses **tranchées couvertes** intégrées dans la 2e rocade (mise en service 2016–2018) ; les couvertures s'accompagnent d'aménagements paysagers en surface et de protections phoniques. egis-group.com+1

Europe

- **Hambourg (DE) – "Hamburger Deckel" sur l'A7 (Stellingen, Schnelsen, Altona)**
    - Grand programme de **toitures/"deckels"** (2014–2028) créant des **parcs linéaires, jardins familiaux** et **opportunités de logements** (plus de 2 000 unités prévues autour de 60 ha requalifiés). Ouvertures progressives, dont le Deckelpark de Stellingen. Hambourg+2Hambourg+2
- **Madrid (ES) – M-30, "Madrid Río"**
    - Enterrement/ couverture de sections de la M-30 (≈43 km de tunnels) + **grand parc linéaire** au bord du Manzanares (plantations massives, passerelles, équipements). West 8+1
- **Amsterdam (NL) – A10 "Zuidasdok"**
    - Mise en souterrain partielle de l'A10 Sud au droit de **Zuidas / gare Amsterdam Zuid** pour créer un **hub urbain de haute qualité** et libérer du sol pour bureaux, services et espaces publics en couverture. (Travaux pluriannuels en cours.) zuidas.nl+1
- **Oslo (NO) – E18 "Opera/Bjørvika Tunnel"**
    - Passage en tunnel **au centre-ville** (2010) → reconfiguration complète en surface (boulevards urbains, espaces publics du quartier de l'Opéra). Wikipédia+2Wikipédia+2

Amérique du Nord

- **Boston (USA) – I-93 "Big Dig" → Rose Kennedy Greenway**
    - Démolition de l'autoroute aérienne, mise en tunnel et **chapelet de parcs** au centre (Greenway), reconnectant Waterfront et quartiers historiques. FHWA+1
- **Dallas (USA) – Klyde Warren Park (Woodall Rodgers Fwy)**
    - **Parc de 5,4 acres** sur dalle (2012) qui recoud Downtown, Arts District et Uptown ; fréquentation >1,5 M/an ; fort effet d'entraînement pour l'animation et l'immobilier. Klyde Warren Park+1
- **Seattle (USA) – Freeway Park (I-5)**
    - L'un des premiers parcs "lid/cap" au monde (1976), 5,2 acres **au-dessus** de l'I-5, récemment réhabilité. FHWA+1
- **San Francisco (USA) – Presidio Tunnel Tops (US-101/Doyle Drive)**
    - **14 acres** de parc national construits **au-dessus** des tunnels Presidio Parkway (ouvert en 2022), avec extensions livrées en 2025. The Presidio (San Francisco)+2Visit California+2
- **Philadelphie (USA) – Park at Penn's Landing (I-95 CAP)**
    - **Cap** en construction (≈11,5 acres) couvrant l'I-95 pour reconnecter Old City au fleuve Delaware ; livraison par phases à partir de 2026. The Park at Penn's Landing+1
- **(À venir) Atlanta (USA) – "The Stitch" (I-75/85)**
    - Projet de **parc-couvercle** (≈14 acres) pour recoudre Downtown/Midtown ; montage financier en cours, 1re phase prévue après la Coupe du monde. Axios+1
- **Chicago (USA) – Millennium Park**
    - Grand parc-toiture (≈25 acres) **au-dessus** de parkings/voies et des emprises ferroviaires, souvent cité comme référence d'"air-rights" créant une destination culturelle et un levier immobilier. Wikipédia+1

Océanie

- **Sydney (AUS) – WestConnex / Rozelle Interchange**
    - Nœuds autoroutiers **enterrés** avec **≈10 ha d'espaces verts** restitués en surface (parcs & mobilités actives) sur les anciennes emprises. arcadis.com+1

Points saillants & enseignements transférables

1. **Parcs de recouvrement comme armature urbaine :** Réussites emblématiques (Klyde Warren, Freeway Park, Greenway, Presidio, Madrid Río) montrent qu'un **cap** devient une place centrale, attire l'investissement privé et recoud les tissus. West 8+4Klyde Warren Park+4FHWA+4
2. **Mix usages / logements :** Hambourg A7 intègre explicitement **du logement** le long des sections couvertes (≈2 000 unités) + 27 ha d'espaces de loisirs, utile pour des opérations ZAN en milieu dense. Hambourg+1
3. **Gabarit & phasage :** Beaucoup d'opérations avancent **par tronçons** (portes du périph à Paris ; A7 à Hambourg) pour limiter les nuisances et ajuster le financement. Wikipédia+1
4. **Montage & financement :** Combinaisons fréquentes de fonds publics (État/Région/Ville), participations privées/fondations et dispositifs "reconnecting communities" (ex. The Stitch). Les retombées foncières et la **valeur captée** (tax districts, baux en "air rights") aident la soutenabilité. Axios+1
5. **Qualité d'usage & continuités :** Les caps réussis offrent **programmes actifs** (aires de jeux, food, culture) + **liaisons piéton/vélo** continues (ex. Penn's Landing, Madrid Río)

Document complet du manifeste téléchargeable via le QR code :

PROPOSITIONS DE LA TASK FORCE LOGEMENTS ET SYNTHÈSE DU MANIFESTE DE LA FILIÈRE IMMOBILIÈRE CÔTE D'AZUR

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE #D

CRISE DU LOGEMENT :
NOUS AVONS DES SOLUTIONS

À l'initiative de l'UPE06, les professionnels du secteur se sont mobilisés pour proposer des solutions concrètes pour sortir de la crise du logement. Scannez le QR Code ci-dessous pour regarder notre émission dédiée.

Accorder une prime financière aux maires qui construisent

Alléger les procédures pour libérer les permis de construire

Autoriser de nouveau la portabilité des prêts immobiliers

Agir sur le statut de bailleur privé pour donner la priorité aux logements des actifs

Aider les entreprises à acheter des logements pour leurs salariés et créer un statut de bailleur d'actifs

Réviser la loi SRU en intégrant les logements intermédiaires

Pierre IPPOLITO

Patrick MOULARD

Jean-Pierre SAVARINO

Marc RASPOR

Cyril MESSIKA

Matthieu MARIN

Toutes nos solutions

upe06 TASK FORCE LOGEMENT 06

Manifeste

de la filière immobilier Côte d'Azur

pour un territoire intelligent et durable

en synthèse

10 enjeux

50 propositions en faveur du logement des actifs

Téléchargez le Manifeste de la filière immobilier Côte d'Azur

CCI NICE CÔTE D'AZUR

CS 11259 - 20, boulevard Carabacel, 06005 NICE cedex 1 - FRANCE - T. 04 93 13 75 73 - **www.cote-azur.cci.fr**

Lutter contre la rareté et le coût du foncier

▶ **Libérer du foncier :** les collectivités doivent en tenir compte dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

▶ **Mettre en cohérence la fiscalité du foncier** détenu par des acteurs privés avec l'objectif de libération de foncier.

▶ **Tendre vers un urbanisme de projets** et réhabiliter la notion de densité.

▶ **Permettre aux programmes immobiliers** de pouvoir consommer intégralement le droit à construire préconisé par les PLU.

▶ **Produire du foncier aménagé** par l'intermédiaire des collectivités.

Un aménagement équilibré du territoire

▶ Créer **une Agence d'Urbanisme** et un **Observatoire du Foncier.**

▶ Les collectivités doivent définir **clairement la stratégie foncière de leur commune.**

▶ Adapter la politique de la ville à l'objectif **de construire la ville sur la ville.**

▶ **Adapter les obligations de logement social** aux contraintes et aux spécificités de chaque commune.

▶ Chaque projet immobilier doit faire l'objet **d'une évaluation globale.**

Contracter les délais

▶ **Réactiver une Commission d'Urbanisme et instaurer une collégialité décisionnaire** afin de saisir l'ambition du projet et d'obtenir une uniformisation des procédures et interprétations des textes.

▶ **Accélérer le processus de mise en place** de dématérialisation des permis de construire.

▶ **Lutter contre les recours abusifs.**

▶ **Ouvrir la possibilité de saisir une commission de médiation** (50 % élus locaux, 50 % juristes) entre élus et maîtres d'ouvrage en cas de refus de PC, ou de PC accordé très en-deçà de la constructibilité du PLU.

▶ **Accélérer les autorisations préfectorales** pour le logement social.

Optimiser les prix de sortie des logements

▶ **Produire plus** pour faire baisser les prix.

▶ **Maîtriser le prix de revient en maîtrisant le prix du foncier,** en favorisant la densité et en évitant les contraintes règlementaires notamment liées au stationnement.

▶ **Mieux élaborer** les dossiers d'études préalables.

▶ **Eviter les exigences disproportionnées qui s'ajoutent localement aux normes nationales,** et dans ces cas, faire une étude d'impact pour bien mesurer les « effets prix » des exigences exprimées.

▶ **Fixer à l'avance le prix du foncier** appartenant au domaine public pour les appels à projets.

Améliorer l'organisation et éviter les retards sur les chantiers

- **Optimiser toutes les phases préparatoires aux projets** pour supprimer les marges d'incertitude et favoriser la qualité.
- **Intégrer plus de digitalisation** dans l'organisation d'un chantier.
- **Harmoniser les relations** avec les concessionnaires.
- **Généraliser les contrôles qualité** à chaque étape d'un chantier.
- **Utiliser davantage les nouveaux outils de la commande publique** et notamment les marchés globaux de performance.

Financer le logement

- **Rattacher le financement aux biens et non aux personnes** pour favoriser la mobilité et l'emploi.
- **L'ensemble des acteurs doit mieux utiliser les outils mis en place par la loi ALUR** (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), notamment les Organismes Fonciers Solidaires et le Bail Réel Solidaire.
- **Les banques doivent privilégier une approche « reste à vivre »** plutôt que « taux d'endettement » pour évaluer la capacité de l'emprunteur lors de l'accord d'un prêt.
- **Encourager financièrement les logements vertueux** par des aides des collectivités.
- **Obtenir une diminution du montant de capital requis (RWA)** des banques qui financent des projets immobiliers durables, car ils présentent moins de risque à la revente.

Avoir une fiscalité moins pesante

- **Moins peser sur le foncier :** il faudrait inverser le principe de la plus-value qui favorise l'immobilisme foncier.
- **Appliquer une TVA à 10 % pour tous les programmes de logements intermédiaires** quelle que soit la part des logements sociaux qu'ils comportent et une TVA à 5,5% à l'ensemble des logements sociaux.
- **Fixer rapidement le niveau de performance/ qualité requis pour le Pinel** pour que les opérateurs puissent proposer aux investisseurs particuliers des programmes immobiliers en cohérence dès 2023.
- **Sur le marché des ventes en bloc, faire compenser par l'Etat l'exonération temporaire de taxes foncières,** pour le logement social comme pour le logement intermédiaire.
- **Remettre à plat l'ensemble de la fiscalité** liée à l'immobilier (impact budgétaire de l'ordre de 40 %).

Un parc de logements moins énergivores

- **Concernant la RE 2020,** il est nécessaire d'accompagner financièrement les ménages et de mettre à disposition des professionnels les logiciels et outils indispensables .
- **Procéder à un examen attentif des hypothèses techniques sur le confort d'été**, imaginer des dispositifs d'allègements ou d'aides plus incitatifs que la plupart des aides actuelles et permettre à l'acquéreur de disposer d'éléments pour connaître le coût global de fonctionnement de leur logement.
- **Encourager la production locale et la consommation d'énergies renouvelables,** encourager les bailleurs et promoteurs qui privilégient les énergies vertes et promouvoir à tous les niveaux de la filière immobilier l'application des référentiels Smart Grids Ready.
- **Démontrer la faisabilité et la compétitivité des projets** de construction bas-carbone dans la durée.
- **Insérer dès l'étude du projet des sources d'énergies renouvelables** (photovoltaïque, biomasse, géothermie, etc.) ou des nouveaux usages énergétiques (notamment la mobilité électrique).

Favoriser l'économie circulaire et optimiser le recyclage des déchets de chantier

▶ Favoriser la mise en œuvre de **matériaux biosourcés dans la construction**.

▶ Mettre en place une **véritable filière bois énergie**.

▶ **Encourager la production locale et la consommation de l'énergie renouvelable** issue de nos déchets.

▶ **Résoudre le problème des déchets de chantier** en trouvant des solutions aux déchets inertes.

▶ **Réfléchir à une organisation à mettre en place qui dépend d'une volonté politique** quant au choix de l'utilisation du foncier permettant un recyclage des matériaux.

Digitaliser la filière

▶ **Accélérer le chantier de la digitalisation,** car la loi Elan ne prévoit la télé-instruction des PC que pour 2022 et certaines autorisations demeurent exclues de cette dématérialisation.

▶ **Favoriser l'usage du BIM** par toute la filière.

▶ Intégrer dans nos processus de rénovation et de construction **les nouvelles technologies pour rendre les logements intelligents**.

▶ **Encourager les formations pour tous les corps de métiers de la filière.**

▶ **Soutenir les projets issus de la filière Smart Grids azuréenne** .

AGENCE D'URBANISME AZURÉENNE – LA PLANIFICATION TERRITORIALE D'URBANISME FACE À LA DIVERSITÉ DES RÉALITÉS

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE #E

La planification territoriale d'urbanisme face à la diversité des réalités

Dans une période complexe où nos sociétés s'interrogent sur leurs lendemains, certaines réalités qui s'imposent à nous avec évidence, peuvent afficher une complexité susceptible de nous désarmer dès lors qu'on en fige la nature.
C'est particulièrement le cas en ce qui concerne nos territoires azuréens qui sont d'une réalité complexe (le réchauffement climatique et les changements démographiques viennent ajouter à cette complexité).

Alors aujourd'hui, comment penser puis orienter l'action, comment agir de façon cohérente et adaptée ?
Face aux défis écologiques, économiques et sociaux, repenser l'aménagement de nos territoires reste un levier d'action précieux.

Compréhension d'abord, régénération et impulsion ensuite pour parvenir à agréger les contrastes, les richesses mais aussi les tensions, les contradictions et les paradoxes.

S'autoriser à abandonner un instant les certitudes pour mieux envisager l'avenir et garantir ainsi une meilleure gestion des activités humaines et économiques, des écosystèmes et plus, largement, de la vie quotidienne.

Avec, le changement climatique et la crise de la biodiversité ou encore avec les évolutions économiques et démographiques, les sociétés sont invitées à repenser leurs espaces. Dans ce contexte, le temps et sa maîtrise constituent en effet l'un des grands défis et représentent une ressource notamment pour les acteurs économiques.

Aussi, nous n'avons d'autre choix que de nous adapter, de changer nos usages et de compléter nos outils d'action et d'anticipation.

Ce contexte appelle à s'interroger sur l'actualisation et l'adaptation des outils de planification des territoires.
Si la planification demeure nécessaire pour assurer à la fois le cadre d'une perspective et le cadre réglementaire indispensable à la préservation des intérêts communs, la nature des documents et leur mode d'élaboration et d'application se révèlent souvent en décalage avec le temps de l'évolution des territoires, avec les enjeux posés et avec les

besoins de l'économie sociale et productive.
Les raisons sont multiples : complexification réglementaire, complexité procédurale, évolution des périmètres d'application, multiplicité et inter-actions des thématiques à traiter, etc..

Ainsi, le temps nécessaire pour conduite la procédure d'élaboration d'un document de planification, entre le moment où celle-ci est engagée et le moment où le document est mis en application, rend souvent et en partie, le document obsolète.

En l'état de la réglementation nationale existante en matière de document d'urbanisme, il apparait nécessaire de hiérarchiser et de mobiliser la palette d'outils disponibles afin de les ajuster au mieux aux objectifs fixés et aux problématiques posées : fixer les grands enjeux et les grands objectifs à l'échelle du territoire large dans un « document cadre » et développer, en complément les outils d'application, d'encadrement et d'accompagnement.

Ce dispositif « d'urbanisme de projet » permet d'intégrer la souplesse, la flexibilité, l'opérationnalité rendues nécessaires par la réalité du fonctionnement des sociétés et des territoires tout en fixant les cadres stratégiques.

C'est la suite logique de la planification, à savoir la mise en œuvre des réflexions sur le règlement d'urbanisme, avant le passage à l'opérationnel.
Désormais, l'urbanisme est nécessairement le fruit d'une construction collective où élus, concepteurs, opérateurs, gestionnaires, entreprises, usagers conjuguent leur vision. Cette diversité d'acteurs est l'occasion de réinterroger chacun sur son rôle, sur ses pratiques professionnelles et sur la manière de se coordonner. Les marges de progrès sont encore grandes pour concevoir et mettre en œuvre des outils de management adaptés aux projets urbains et particulièrement à leur dimension humaine, économique et sociale.

Depuis bientôt trois ans l'Agence d'Urbanisme Azuréenne accompagne ses membres, les acteurs locaux et les territoires dans leurs réflexions, leurs démarches et la mise en œuvre des politiques publiques.

L'urbanisme de projet », c'est savoir croiser les approches, les échelles et, dans cette optique, il apparaît que les agences d'urbanisme peuvent jouer un rôle essentiel d'ensembliers ou de facilitateurs.

Aux côtés de l'ensemble de ses membres, l'Agence développe ses expertises et son accompagnement au profit d'un urbanisme opérationnel, adapté et durable au profit d'un cadre de vie plus qualitatif, et plus intégrateur.