



NEXUS

“Le point de convergence de Techsud”

BASSIN D'USAGERS DU PROJET NEXUS

Établissement / public	Effectif estimé
ESIROI	200
IUT	1100
UFR Santé	600
IFSI Saint-Pierre	300
Lycée Ambroise Vollard	1300
Entreprises / technopole	500
Riverains	5000
Total bassin d'usagers	8800

Un bassin de **8800 usagers** :
Une opportunité unique de
créer un **nouveau cœur de vie**

Un enjeu de structuration des flux

ANALYSES

 **Riveraine** · 40 ans 
@TechsudVoix

J'habite juste à côté, mais je n'ai jamais eu l'impression que le campus était pour nous.
Pourtant, un café tranquille, avec de l'ombre et du wifi, je viendrais lire ou travailler.
Pas un truc étudiant bruyant, quelque chose de posé.

09:35 · 22 avr 2024 · ❤️1.513

 **Riveraine** · 40 ans  ...
@TechsudVoix

J'habite juste à côté, mais je n'ai jamais eu l'impression que le campus était pour nous.

 8  11  1513  1.513

 **Aide-soignant retraité** 66 ans 
@TechsudVoix

Le campus, je le vois depuis le bus, mais je n'y mets jamais les pieds.
S'il y avait un petit resto abordable ou un salon de thé, je viendrais.
Pas pour rester longtemps, mais pour me sentir incluse.

09:35 · 22 avr 2024 · ❤️1423

9 Retweets 33 Retweets 1423

 **Aide-soignant retraité** · 66 ans 
@TechsudVoix

Le campus, je le vois depuis le bus, mais je n'y mets jamais les pieds.

09:35 · 22 avr 2024 · ❤️1423

 **Mère de famille** · 35 ans  
@TechsudVoix

Mon enfant était au Campuséo.
Il se plaint surtout de manger n'importe comment.
Un grand resto central aiderait vraiment étudiants à mieux vivre leur journée.
Et nous aussi, on pourrait y manger.

09:35 · 22 avr 2024 · ❤️1.539

7 Retweets 29 Retweets 1539

 **Mère de famille** · 35 ans  ...
@TechsudVoix

Mon enfant était au Campuséo.
Il se plaint surtout de manger n'importe comment. Un grand d

 7  29  1.539  13

BESOINS DES USAGERS

Lever les bons freins = multiplier l'engagement

73%

Ce lieu n'est pas un lieu

72%

Non fréquenté

82%

**Le midi:
opportunité inexploitée**

82%

Manque de confort

96%

Une cohésion bloquée

- Basés sur notre questionnaire quantitatif diffusé à l'ensemble de Techsud
- 158 Réponses

POSITIONNEMENT NEXUS

PROJET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnemental

- Aménagements légers et réversibles
- Matériaux locaux et durables
- Adaptation au climat tropical
- Valorisation de la biodiversité
- Énergie renouvelable (solaire)

Social

- Espace de rencontre pour tous les usagers
- Favoriser échanges et collaborations
- Espaces ouverts et modulables
- Organisation d'événements et d'activités

Économique

- Activités locales (food-trucks, kiosques)
- Accueil d'événements et d'initiatives
- Partenariats avec acteurs du territoire
- Développement progressif par phases

LA PROMESSE DE NEXUS

Valider NEXUS, c'est quoi ? :

Répondre aux besoins essentiels de
restauration, de confort et de services
des étudiants et de l'écosystème
Technopole

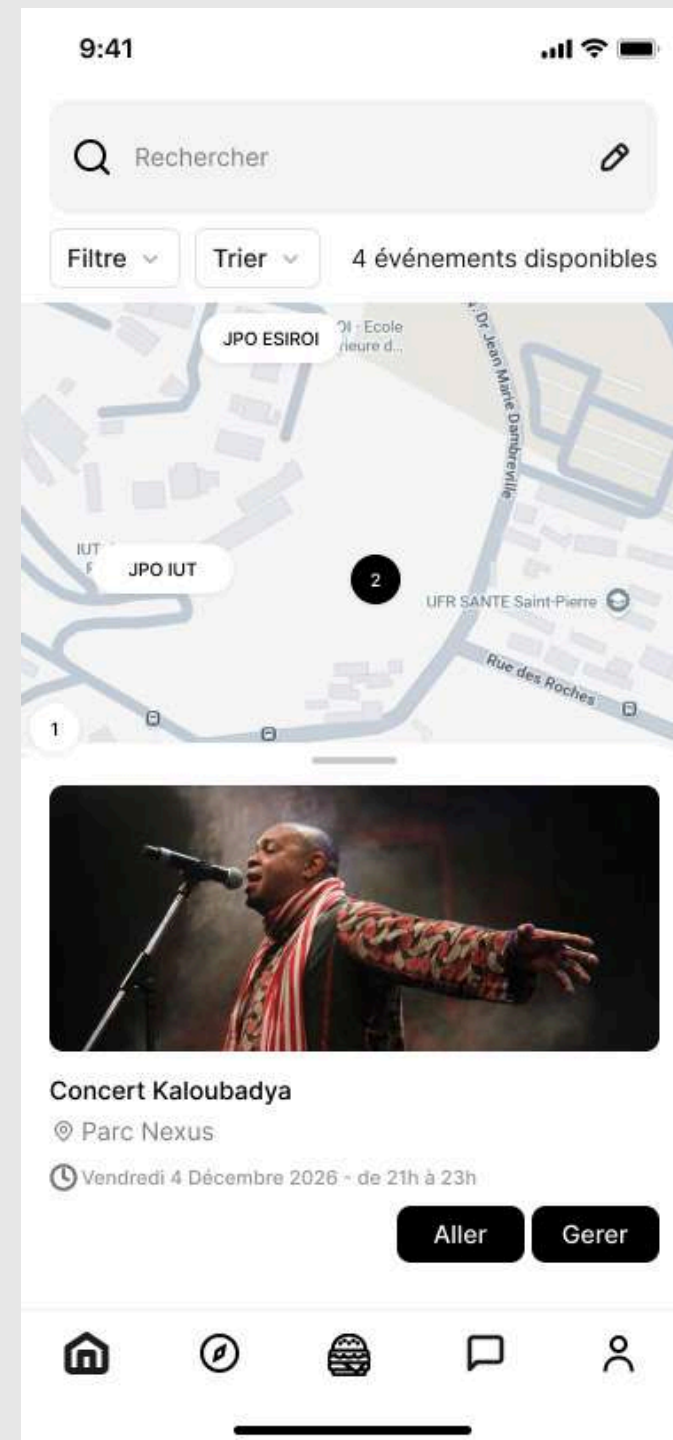
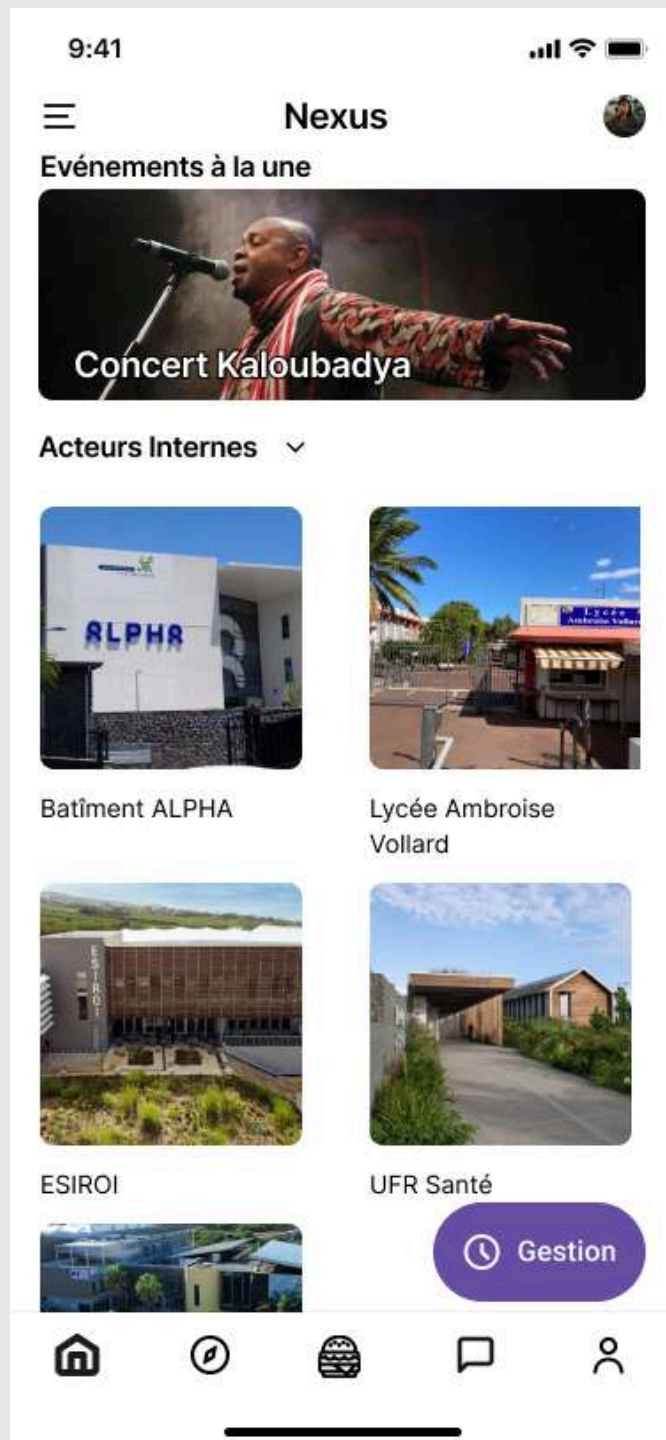


Transformer le campus en un lieu de vie
ombragé, connecté et sécurisé



Renforcer les usages, les échanges et
l'attractivité du campus et de son territoire

APPLICATION



- Description du rôle et de la vision de Nexus
- Centralise tout les services de Nexus (Restauration, espaces communs, cœur végétal)
- Visualisation des événements en cours et à venir (avec carte interactive et gestion des événements par l'association étudiante)
- Page de contact par mail pour des demandes de renseignements ou des feedbacks

PHASAGE DU PROJET



- **Objectif**
 - Tester les usages
 - Attirer les usagers
 - Optimiser les investissements initiaux
- **Enjeux techniques**
 - Maîtrise des coûts (CAPEX réduit)
 - Réversibilité des aménagements
 - Adaptation aux contraintes du site
 - Préfiguration des flux futurs

UN DÉPLOIEMENT PROGRESSIF PERMETTANT DE TESTER LES USAGES, D'OPTIMISER LES INVESTISSEMENTS ET DE SÉCURISER LA VIABILITÉ DU PROJET.

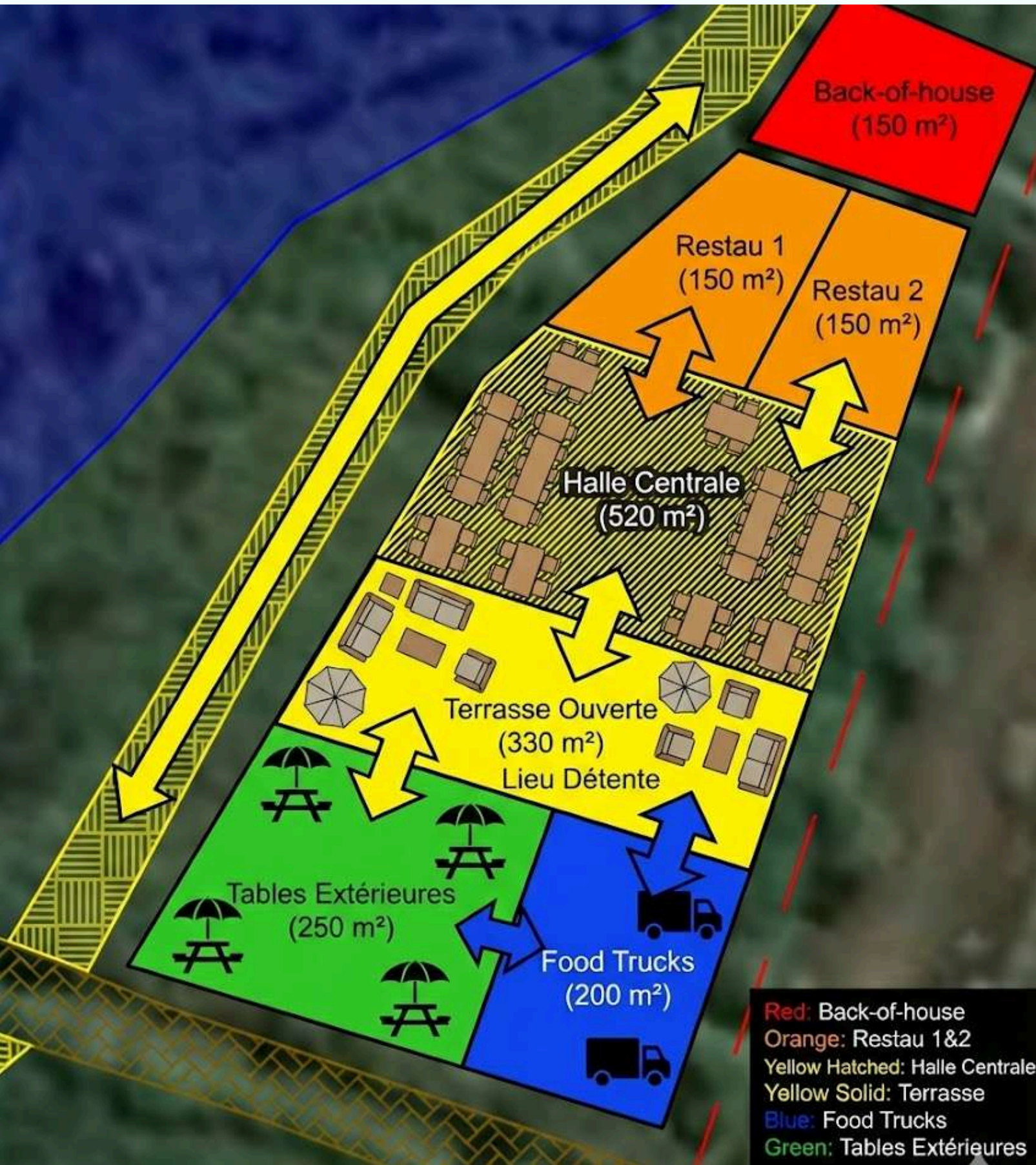
AMENAGEMENT DE LA ZONE DE RESTAURATION

TOTAL RESTAURATION	1 755 000€
TOTAL CIRCULATIONS	135 000€

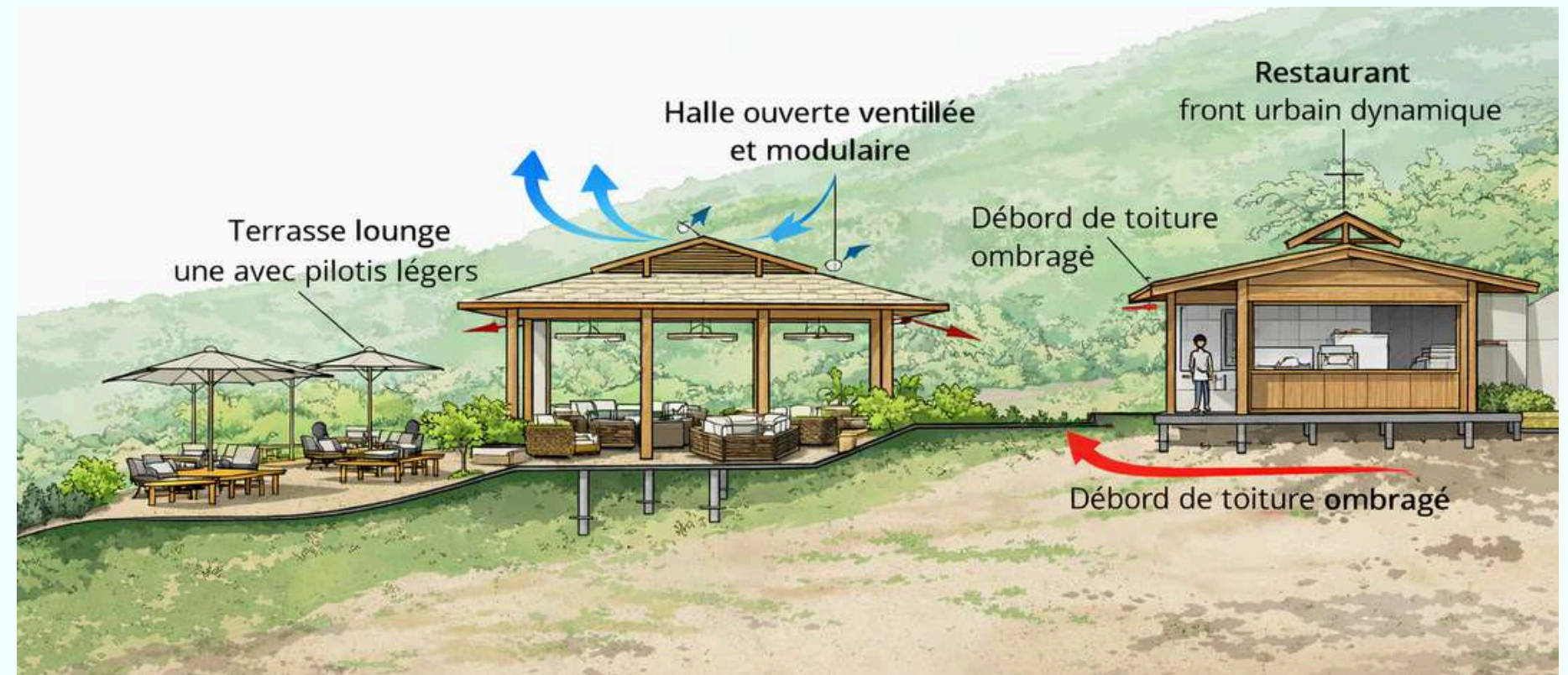
Aménagements :

- 1800 m² disponible

Zones	Surface approx.	Ambiance
Back-of-house	150 m ² (8%)	Fonctionnelle, discrète, rationnelle
Restaurant	300m ² (17%)	Active, conviviale, semi-ouverte
Halle Centrale	520m ² (29%)	Ventilée, collective, flexible
Terrasse Ouverte	330m ² (19%)	Détente, lounge, végétale
Tables Extérieures	250m ² (14%)	Libre, informelle, conviviale
Food Trucks	200m ² (11%)	Animée, street-food, festive



Red: Back-of-house
 Orange: Restau 1&2
 Yellow Hatched: Halle Centrale
 Yellow Solid: Terrasse
 Blue: Food Trucks
 Green: Tables Extérieures

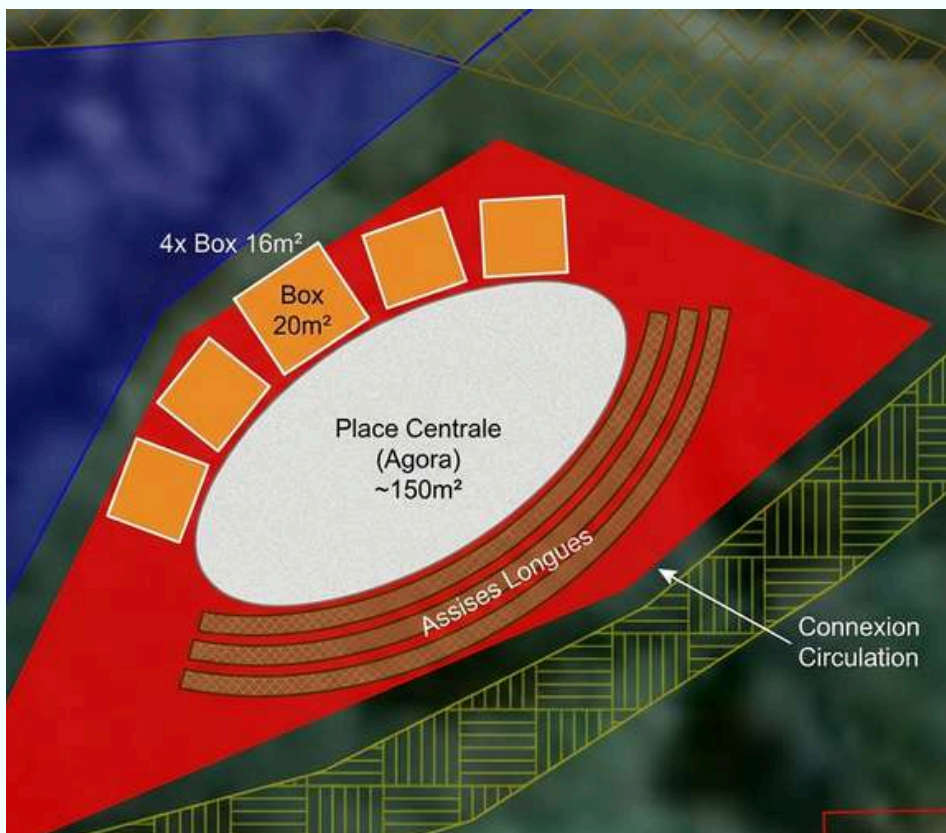
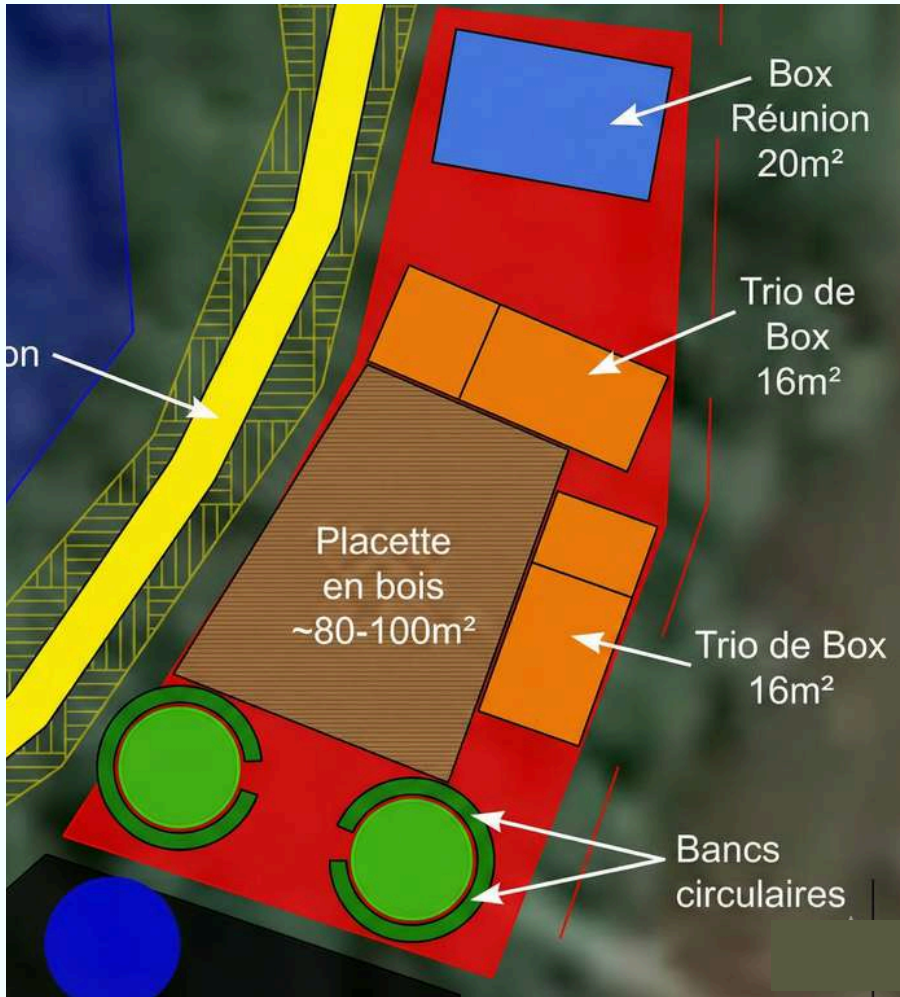


AMÉNAGEMENT DES ESPACES COMMUNS

Aménagements :

- 440 m² disponible zone nord
- 500 m² disponible zone sud

Zone	Surface totale	Modules (Box)	Surface bâtie approx.	Hypothèse aménagements	Ambiance
Espace commun nord	440 m ²	3 box de 16 m ² (travail 6-8 pers) + 1 box de 20 m ² (réunion 8 pers max)	~ 68 m ²	Placette bois 80-100 m ² , bancs circulaires, gradins légers, arbres conservés	Calme, végétal, travail collaboratif
Espace commun sud	500 m ²	4 box de 16 m ² + 1 box de 20 m ²	~ 84 m ²	Place centrale 150 m ² , assises longues, zone micro-événements,	Dynamique, convivial, connexion restauration



TOTAL ESPACES COMMUNS	300 000€
TOTAL PARKING VÉLO	17 000€

PHASAGE DU PROJET



- **Objectif**
 - Structurer durablement le site
 - Renforcer l'attractivité du parc
- **Enjeux techniques**
 - Aménagement paysager structurant
 - Gestion des flux et des circulations douces
 - Intégration d'équipements légers et durables
 - Adaptation au climat

UNE PHASE DE STRUCTURATION VISANT À PÉRENNISER LES USAGES ET À RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU SITE.

AMÉNAGEMENT DE LA ZONE COEUR VÉGÉTAL



Cœur végétal:

- 4500 m² disponible

TOTAL CŒUR VÉGÉTAL	300 000€
PASSERELLE (OPTION)	1 500 000€

Zones	Surface approx.	Ambiance
Forêt endémique des Bas	1 800 m ² (40%)	Dense, fraîche, pédagogique
Littoral réunionnais	1 350 m ² (30%)	Ouvert, résistant, venté
Jardin des voyages	900 m ² (20%)	Coloré, convivial
Chemin	450 m ² (10%)	Circulation et pauses

Parcours santé :

- 250 m de parcours, 10 unités

TOTAL PARCOURS SANTE	30 000€
-----------------------------	---------

Type	Équipements principaux
Renforcement	Traction, parallèles, abdos
Équilibre	Poutre, parcours bois
Cardio	Haies, zone de saut
Mobilité	Étirement, assouplissement
Combiné	Structure multi-activités

PHASAGE DU PROJET



- **Objectif**

- Positionner le site comme démonstrateur
- Valoriser les innovations environnementales
- Rayonner à l'échelle du territoire

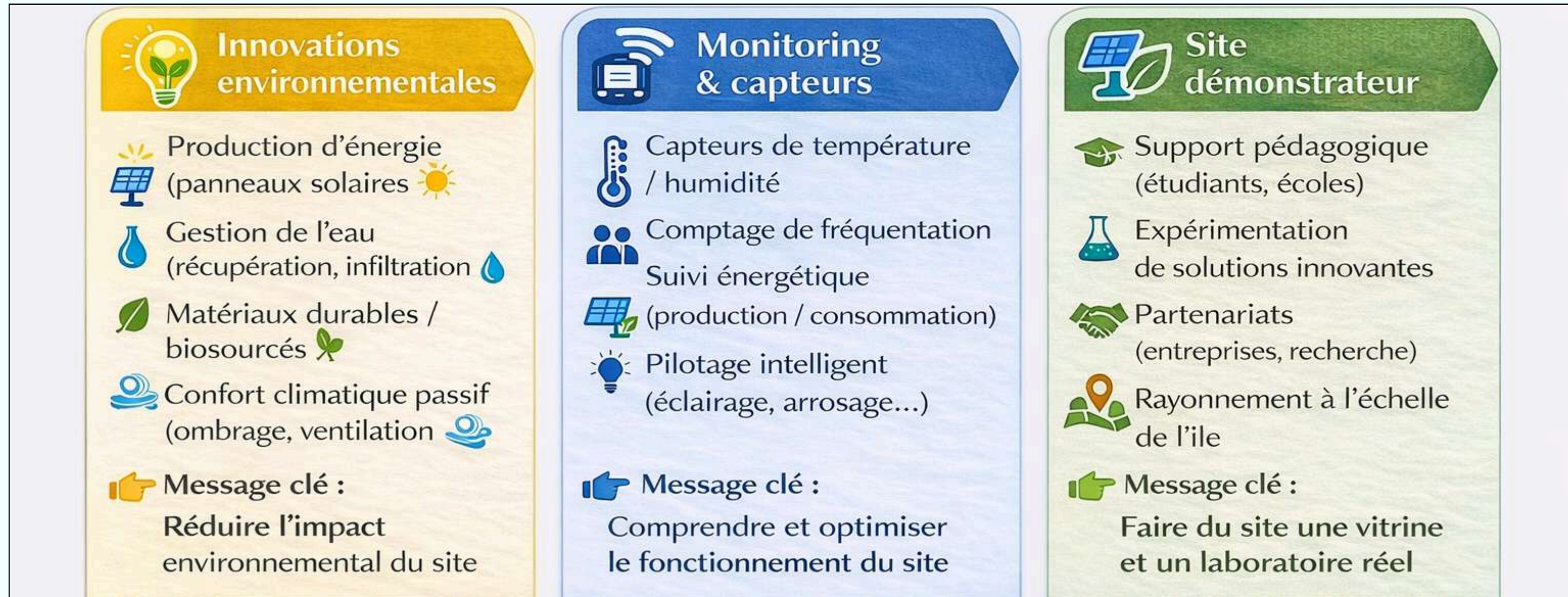
- **Enjeux techniques**

- Intégrations de solutions innovantes
- Mise en place de systèmes de monitoring
- Exploitation et maintenance des équipements
- Capacité d'évolution du site

***UNE PHASE DÉMONSTRATRICE VISANT À FAIRE DU SITE UNE VITRINE
D'INNOVATION ENVIRONNEMENTALE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE.***

SITE DÉMONSTRATEUR

Innovation, suivi et valorisation du site



Positionnement à 10 ans

NEXUS vise à devenir un démonstrateur de référence, intégrant des innovations environnementales, support d'expérimentation et acteur du rayonnement territorial.

GESTION DU SITE

1) Fréquentation et fonctionnement

 ≈ 6 000 Usagers

800–1 000 Visiteurs / jour



Horaires 6h – 23h

Pic 11h – 14h



3) Sécurité du site

 Éclairage Public

 Vidéoprotection

 Agents de Sécurité
Évènements & Forte affluence

2) Gestion opérationnelle du site



Entretien

Nettoyage 2 fois / jour
Entretien espaces verts hebdomadaire



Maintenance

Vérification équipements mensuelle
Maintenance mobilier urbain



Tri sélectif
Points de collecte restauration



Entretien

Contrat nettoyage externalisé
25 000 € / an



Maintenance

Contrat maintenance équipements & mobilier
15 000 € / an



Espaces verts
Entretien paysager
10 000 € / an



Espaces verts

Entretien paysager
10 000 € / an



Déchets

Contrat collecte restauration
8 000 € / an



TOTAL Gestion 70 000 € / an

4) Modèle économique du site



Recettes Annuelles

Restaurants	60 000 €
Food trucks	24 000 €
Total :	84 000 €

Recettes: 84 000 €

Dépenses: 70 000 €

Site Economiquement Viable ✓

GESTION OPÉRATIONNELLE DU SITE PERMETTANT D'ASSURER SON FONCTIONNEMENT QUOTIDIEN, SA SÉCURITÉ ET SA VIABILITÉ ÉCONOMIQUE.

GOUVERNANCE

**Animations sur le site
et application**



L'association étudiante EDS

Evènements

Espace pédagogique
(réservation)

Application

Gestion des infrastructures et des services



Coeur
végétal

Entretien parc

Sécurité

Restauration

Conseil



Développement de projet

CHIFFRAGE TRAVAUX

Détail	Coûts
Total Travaux HT	4 000 000€
Honoraires Maitrise d'œuvre (12%)	480 000€
Provision pour Aléas (10%)	400 000€
Total Général HT	4 880 000€
TVA Réunion (8,5%)	414 800€
Total Général TTC	5 294 800€

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

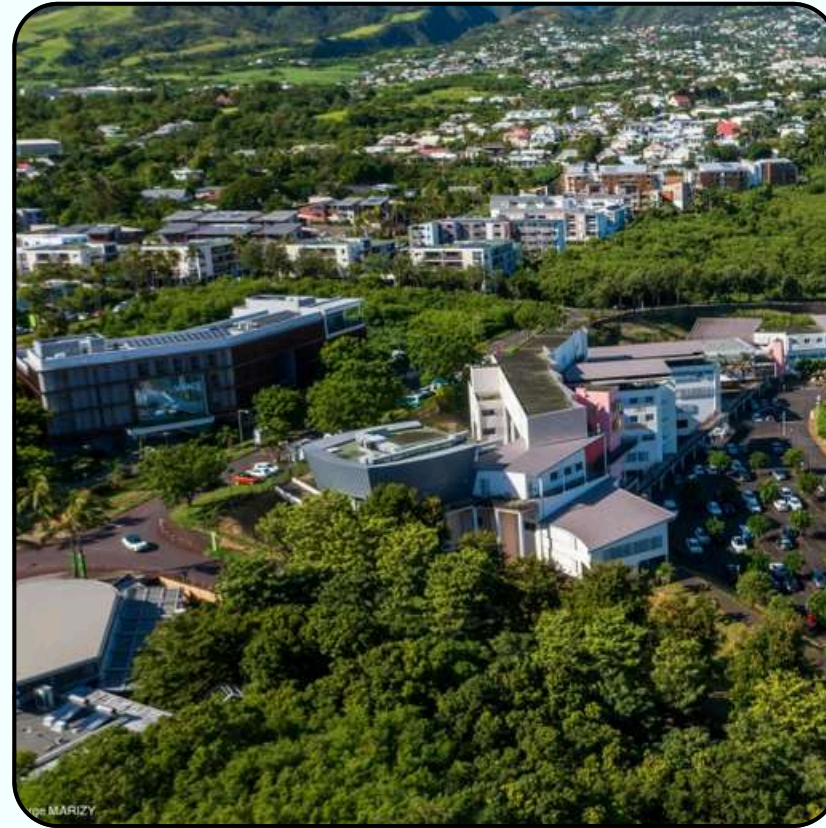
RÉFÉRENCES

PARC DU COLOSSE (RÉUNION)



Parc urbain multifonction

TECHNOPOLE DE SAINT-DENIS (RÉUNION)



*Technopole mixte
université / entreprises*

ADLERSHOF (BERLIN)






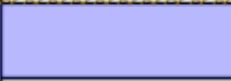



*Campus scientifique avec
espace de vie*

Prototype d'application

Aperçu du prototype interactif

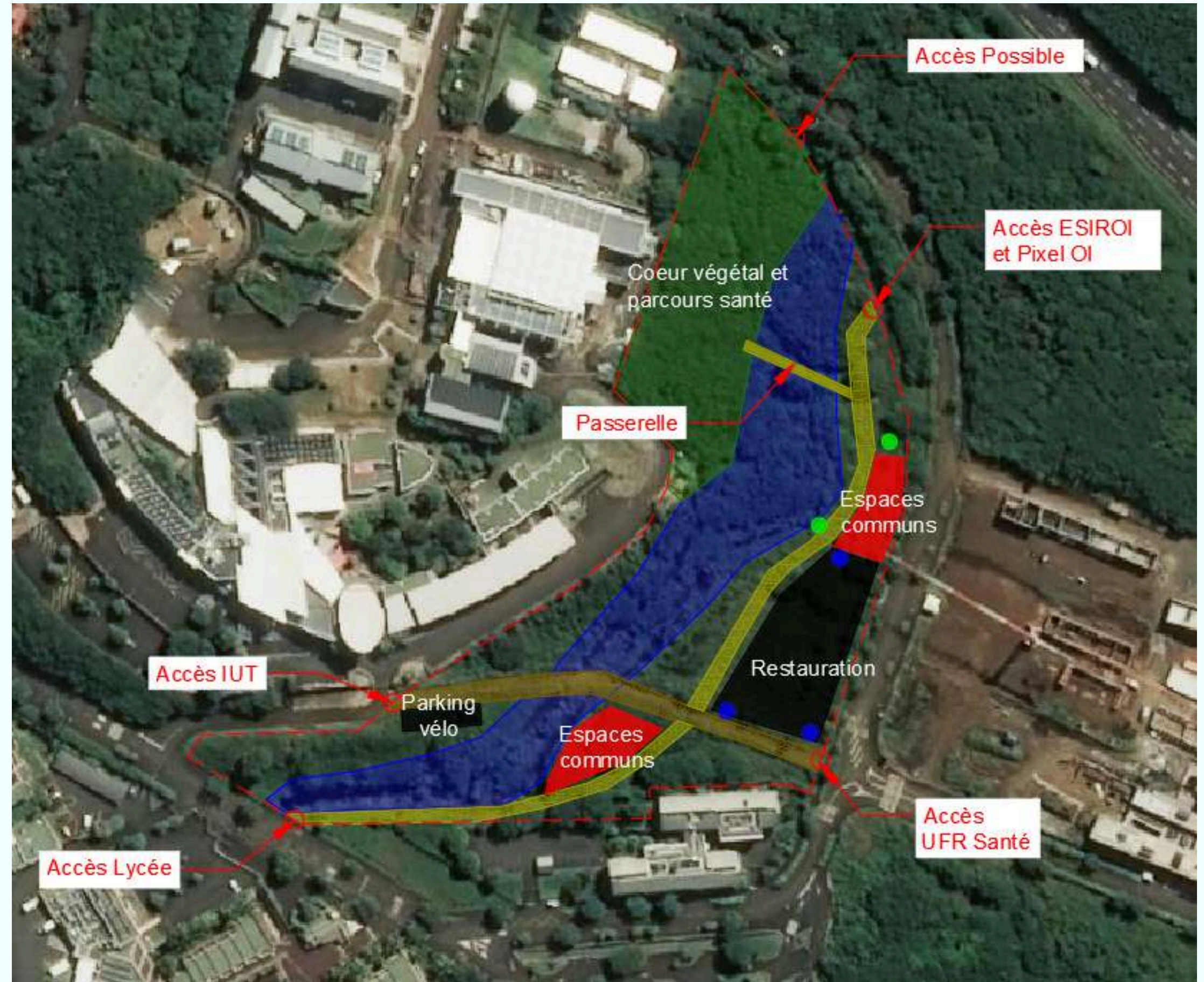


Aménagement : Plan de masse

Légende	
	Limite de terrain
	Nouveau chemin
	Chemin existant
	Ravine
	Coeur végétal
Accès	Accès au site
	Espèces indigènes
	Espèces endémiques

Aménagements :

- Accès facile au site pour les différents établissements
- Parking à vélo
- Zone de restauration
- Zones d'espaces communs
- Découverte du cœur végétal
- Passerelle



Chiffrage **Annexe**

Espaces Communs					
Désignation	Détail	Unité	Quantité	Prix Unitaire (HT)	Total HT
Modules (Box) - 16 m ²	Travail collaboratif (7 unités)	unité	7	9 700 €	67 900 €
Modules (Box) - 20 m ²	Réunion (2 unités)	unité	2	12 500 €	25 000 €
Placette bois / Gradins	Nord+Sud	m ²	250	250 €	62 500 €
Revêtements & Sol	Béton drainant / stabilisé	m ²	690	85 €	58 650 €
Mobilier Urbain	Bancs circulaires, corbeilles, signalétique		Forfait	25 000 €	25 000 €
Éclairage Solaire	Lampadaires autonomes LED	unité	6	3 500 €	21 000 €
Connectivité	Bornes Wi-Fi + Prises de recharge		4	1 500 €	6 000 €
Terrassement	Préparation du terrain et réseaux	m ²	940	30 €	28 200 €
TOTAL HT ESPACES COMMUNS					294 250 €

Restauration					
Désignation	Détail	Unité	Quantité	Prix Unitaire (HT)	Total HT
Gros œuvre / Second œuvre	Bâti Restau 1 & 2 + Back-office	m ²	450	1 600 €	720 000 €
Halle & Structures légères	Halle centrale	m ²	500	950 €	475 000 €
Terrasse ouverte	terrasse	m ²	300	250 €	75 000 €
Fluides (Raccordements)	Eau, Élec, Évacuation, Graisses		Forfait	120 000 €	120 000 €
Équipements Cuisine	Fours, chambres froides, hottes	unité	2	85 000 €	170 000 €
Aménagement Food Trucks	Voirie, réseaux et branchements	m ²	200	250 €	50 000 €
Mobilier & Déco	Comptoirs, tables, chaises		Forfait	110 000 €	110 000 €
Zone Technique	Local déchets et logistique		Forfait	35 000 €	35 000 €
TOTAL HT RESTAURATION					1 755 000 €

Chemins d'accès					
Désignation	Détail	Unité	Quantité	Prix Unitaire (HT)	Total HT
TERRASSEMENT	Décaissement sur 15cm + évacuation	m ²	1 275	18,00 €	22 950 €
FONDATION	GNT (Graves Non Traitées) 0/31.5 compactée	m ²	1 275	22,00 €	28 050 €
REVÊTEMENT	Dalles alvéolaires + graviers locaux (concassé)	m ²	1 275	45,00 €	57 375 €
BORDURES	Bordures béton ou acier (maintien du chemin)	ml	1 000	15,00 €	15 000 €
MAIN D'OEUVRE	Pose, réglage et compactage	Forfait	1	12 000 €	12 000 €
TOTAL HT CIRCULATIONS					135 375 €

Parking Vélo					
Désignation	Détail	Unité	Quantité	Prix Unitaire (HT)	Total HT
INFRASTRUCTURE					
Dalle béton / Enrobé	Surface	m ²	120	65 €	7 800 €
Signalétique & Marquage	Logo vélo au sol + panneau		Forfait	1100	1 100 €
VRD & Terrassement	Préparation du support	m ²	120	33 €	3 960 €
ÉQUIPEMENTS					
Arceaux type "A"	Acier galvanisé (2 places/arceau)	unité	30	150 €	4 500 €
TOTAL HT PARKING VÉLO					17 360 €

Cœur Végétal					
Désignation	Détail	Unité	Quantité	Prix Unitaire (HT)	Total HT
PRÉPARATION DU TERRAIN					
Terrassement	Nivellement et modelage	m ²	3 500	8 €	28 000 €
Apports de terre végétale	Terre criblée (enrichie)	m ²	350	45 €	15 750 €
Drainage	Réseaux et évacuation eaux	m ²	3 500	4 €	14 000 €
VÉGÉTALISATION					
Forêt des Hauts	Ambaville, Bois d'olive blanc...	m ²	1 800	45 €	81 000 €
Littoral réunionnais	Lataniés, Vacoas, Badamiés...	m ²	1 350	42 €	56 700 €
Jardin des voyages	Arbres du voyageur, Frangipaniers	m ²	900	50 €	45 000 €
Protection nuisibles	Traitements bio et barrières	Forfait	1	10 400 €	10 400 €
ARROSAGE AUTOMATIQUE					
Système goutte-à-goutte	Réseau, programmeur, sondes	Forfait	1	38 000 €	38 000 €
MOBILIER URBAIN					
Bancs	Bois/Métal (Sentier principal)	Unité	3	1 500 €	4 500 €
Corbeilles de tri	Tri sélectif bi-flux	Unité	4	850 €	3 400 €
Sentier principal	Revêtement perméable	m ²	120	88 €	10 560 €
TOTAL HT CŒUR VÉGÉTAL					307 310 €

Chiffrage

Annexe

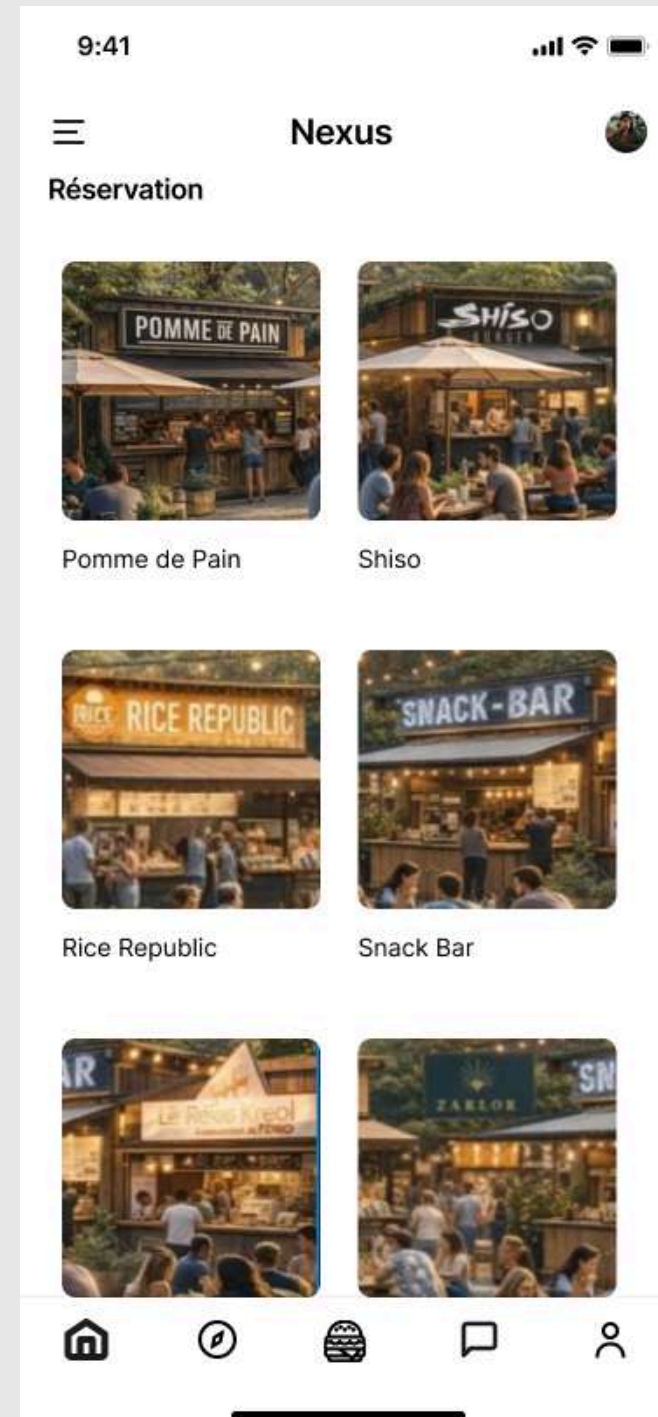
Passerelle					
Désignation	Détail	Unité	Quantité	Prix Unitaire (HT)	Total HT
Passerelle (Franchissement Ravine)		unité	1	1500000	1 500 000 €
TOTAL HT PASSERELLE					1 500 000 €
Parcours santé					
Désignation	Détail	Unité	Quantité	Prix Unitaire (HT)	Total HT
ÉQUIPEMENTS					
Pack Street Workout	Barres fixes, échelles, abdominaux	Forfait	1	8 500 €	8 500 €
Stations bois rustiques	Poutres d'équilibre, pas de géant	Unité	5	1 000 €	5 000 €
INFRASTRUCTURE					
Sol amortissant	Copeaux de bois (amorti naturel)	m ²	150	35 €	5 250 €
Signalétique simplifiée	Panneaux bois avec gravure	Unité	10	300 €	3 000 €
INSTALLATION					
Génie civil & Pose	Scellemets et mise en place	Forfait	1	7 500 €	7 500 €
TOTAL HT PARCOURS SANTE					29 250 €

Somme totale : 4 038 545 €

Prototype d'application

Annexe

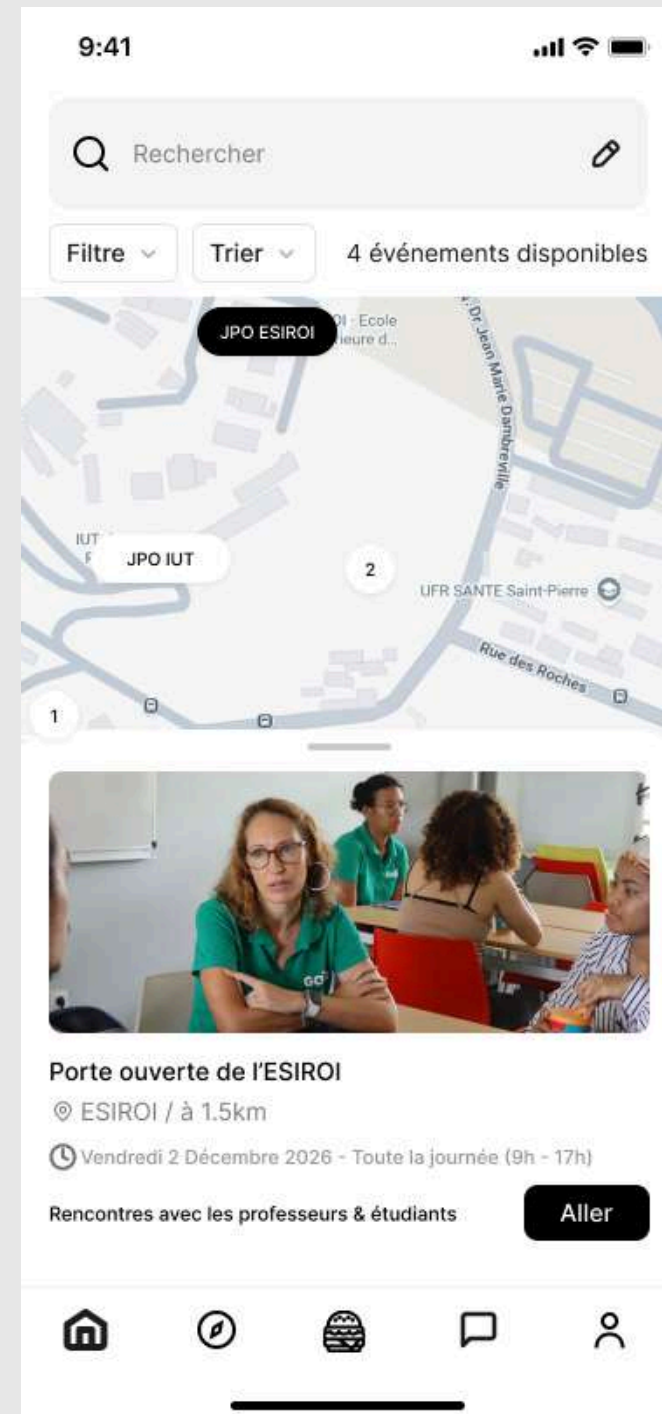
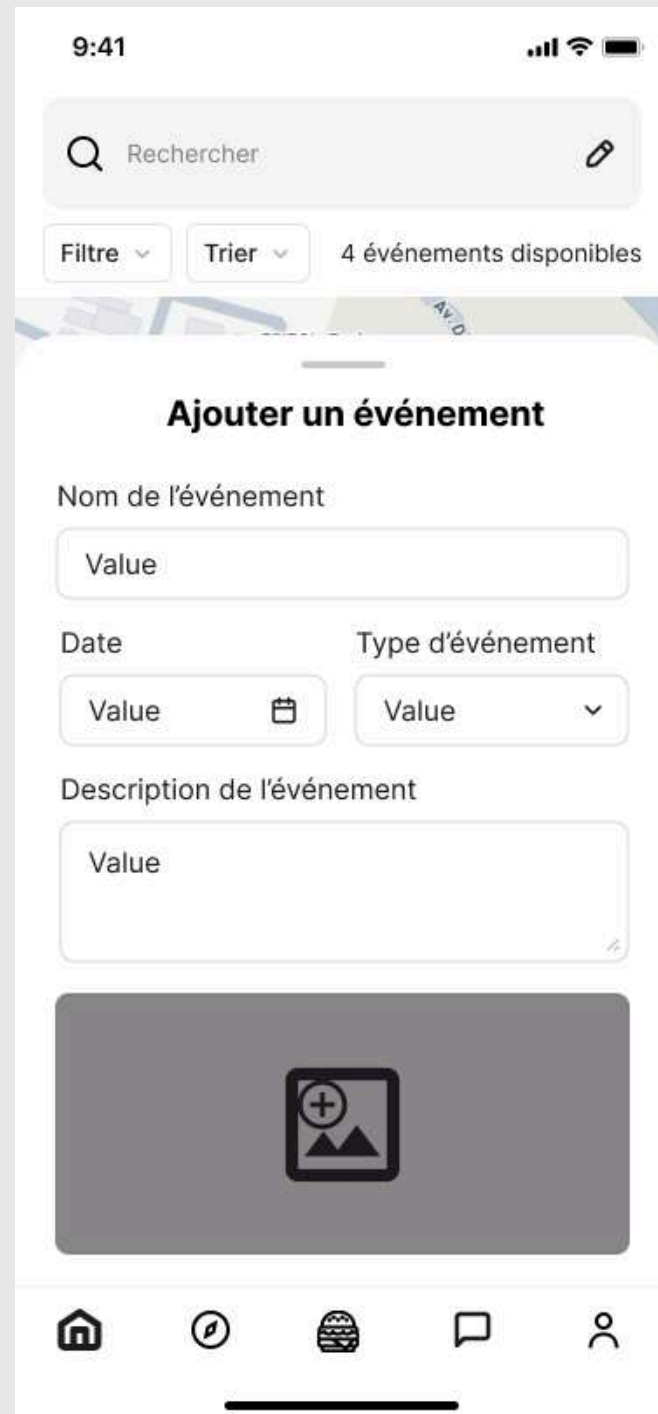
Nexus & Services



- Description du rôle et de la vision de Nexus
- Services disponibles
- Liste de restaurations disponibles (Aperçu des menus, plats, ...)
- Page de contact par mail pour des demandes de renseignements ou des feedbacks

Prototype d'application

Annexe

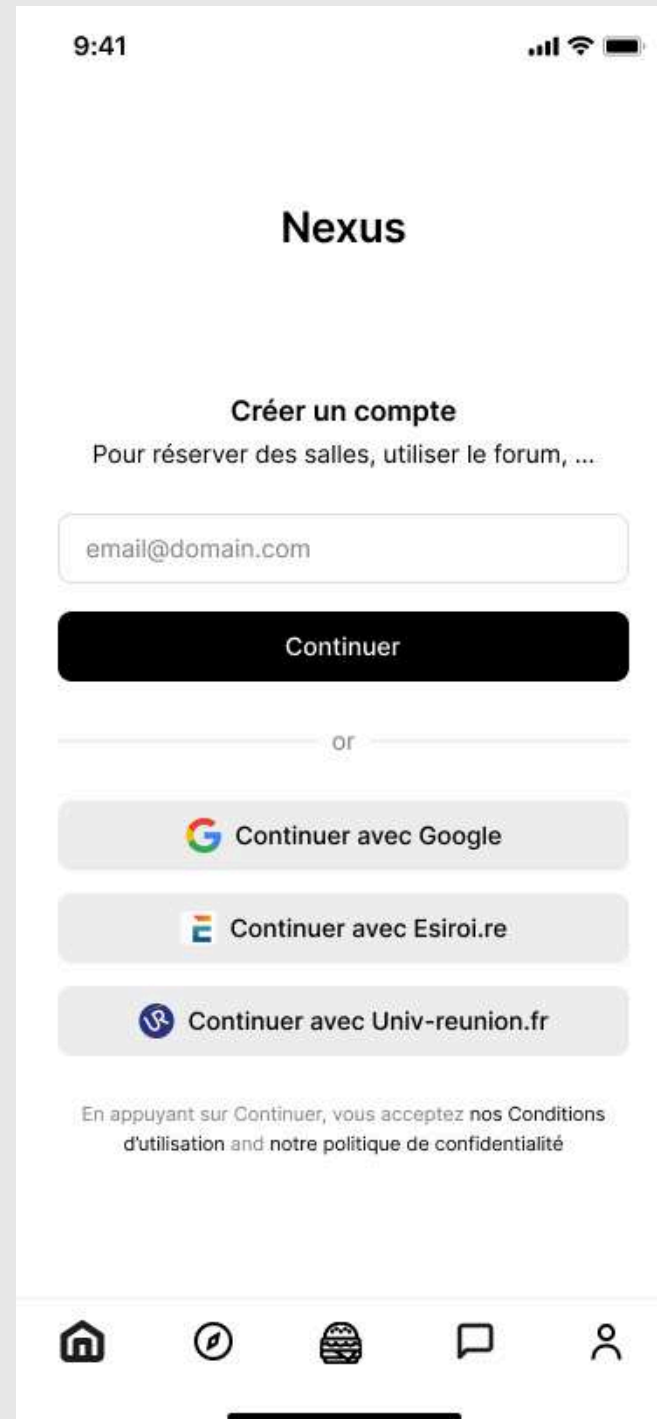


Carte du Parc Techsud

- Carte interactive
- Événements actuels et à venir
- Interface intuitive
- Gestion des événements par l'association étudiante

Prototype d'application

Annexe



Gestion du compte

- Possibilité d'utiliser @co.univ-reunion.fr; @esiroi.re; ...
- Gestion des réservations et des conversations en cours, inscription aux événements plus rapide, ...