COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Nice, le 21 juin 2022

L'EPA Nice Écovallée désigne le groupement piloté par Apsys avec ses partenaires Aire Nouvelle et Groupe Gambetta, lauréat de la consultation pour la conception et réalisation du lot 3.2, au sein du Grand Arénas

L'EPA Nice Écovallée a désigné, dans le cadre du nouveau plan guide du Grand Arénas piloté par François Leclercq Associés, le groupement piloté par Apsys avec ses partenaires Aire Nouvelle, filiale de EQUANS France, et Groupe Gambetta, lauréat de la consultation pour la conception et la réalisation de l'ilot 3.2. Ce marqueur urbain contemporain conçu par Lina Ghotmeh — Architecture, réactualise l'architecture méditerranéenne et promeut un nouvel art de vivre « à la niçoise ». Il accueillera, sur 18.467 m², des logements, bureaux, commerces et services de proximité. Pour mener à bien ce projet d'envergure, le groupement a fait appel aussi appel à Land'Act pour le paysage.

Ce programme fait suite à une consultation lancée en avril 2021. Il bénéficiera d'un emplacement stratégique et emblématique au sein du Grand Arénas, quartier d'affaires et de vie à l'entrée de Nice, opération majeure de l'Opération d'Intérêt National Nice Écovallée. Situé face au bâtiment Connexio, livré en 2019, le long de la route de Grenoble, ce nouveau marqueur urbain complétera l'aménagement du secteur du Pôle d'échanges multimodal et marquera l'ouverture vers le cœur du quartier du Grand Arénas.

Un bâtiment signal, mixte, un bâtiment-paysage signé Lina Ghotmeh — Architecture au sein du Grand Arénas. Crédit : © Lina Ghotmeh — Architecture

Une programmation plurielle pour un foisonnement d'usages

Le projet proposera :

- Une diversité de logements : 83 logements en Bail Réel Solidaire (5 413 m² Sdp), 78 logements en accession libre (5 054 m² Sdp) et 75 logements en coliving (5 000 m² Sdp) dont 23 regroupant 4 à 6 unités de vie.
- Un socle actif et commercial de 1500 m² comprenant une épicerie du quotidien, un restaurant niçois avec ses différents comptoirs, une pâtisserie, une micro-brasserie, une brûlerie mais aussi un studio de radio, un concept store et un repair café, qui participeront à l'animation de « la Plassa », cœur battant

du projet. Un bar en rooftop (250 m² Sdp) avec une terrasse (250 m²) ainsi qu'un espace événementiel complètent cette offre pour faire également de cet ilot un lieu de destination.

Une architecture méditerranéenne réactualisée et résiliente

Signé Lina Ghotmeh — Architecture, le projet est le reflet de l'art de vivre méditerranéen. Aussi bien dans le choix des matériaux, leurs couleurs et les enduits naturels (terre, chaux, argile), que dans la morphologie du bâtiment. L'esprit méditerranéen infuse la conception architecturale. Car c'est bien ce climat qui détermine la morphologie et sculpte le bâtiment pour l'ouvrir à la lumière, le protéger du soleil d'été et l'ouvrir aux vents pour une ventilation naturelle.

Le projet est imprégné du paysage de son territoire et des collines voisines et devient lui-même un bâtiment-paysage, reprenant la verticalité de l'écosystème naturel depuis le sol végétalisé jusqu'aux toitures.

L'objectif est de répondre aux besoins actuels et d'anticiper les usages futurs :

- En adoptant les critères d'une architecture azuréenne contemporaine qui repose sur une approche bioclimatique, son exosquelette et une matérialité biosourcée.
- En accueillant la biodiversité dans le fonctionnement même du bâtiment, grâce au « salestre » (courette intérieure typiquement niçoise) en pleine terre, la multiplicité des biotopes et un cycle de l'eau intégré.
- En proposant une offre de logements variés, traversants, avec une belle hauteur sous plafond et ayant tous des accès privilégiés aux espaces extérieurs.
- En localisant des emplois, via les bureaux et les commerces, dans une démarche de création de valeur.
- En constituant une destination du quotidien avec « la Plassa » qui accueillera une offre commerciale conviviale et qualitative.
- En proposant des usages nouveaux qui concilient culture, écologie et inclusion sociale.
- En ouvrant le grand paysage à tous avec un rooftop qui rayonne sur la métropole Nice Côte d'Azur.

Une conception pionnière portée par une maîtrise d'ouvrage engagée et solidaire

Apsys coordonnera le groupement de maîtrise d'ouvrage et mettra son expertise d'acteur urbain global et de créateur de lieux de vie innovants et généreux au service du projet dont il assurera la cohérence. Il est co-promoteur de l'ensemble du projet et investisseur d'une grande partie des programmes qui accompagnent les logements.

En tant que co-promoteur, Aire Nouvelle, filiale d'aménagement et de promotion immobilière bas carbone de EQUANS France, coordonnera la stratégie environnementale et énergétique globale du projet afin de l'adapter aux spécificités territoriales de l'EPA Nice Écovallée et d'assurer sa pleine adéquation aux enjeux de la ville de demain.

Le Groupe Gambetta se positionne, en tant que co-promoteur, sur la partie logements en accession libre et sur le volume de logements en Bail Réel Solidaire (BRS), via son Office Foncier Solidaire (OFS).

Le groupement de maîtrise d'ouvrage s'est associé à deux agences de concepteurs animées pour bâtir des villes plus désirables :

- **Lina Ghotmeh — Architecture**
- **L'agence de paysagistes Land'Act**,
- Pour les accompagner, le groupement s'est entouré d'une équipe pluridisciplinaire, reflétant des savoir-faire et des expertises d'excellence au sein de leur corps de métier respectif,
- **Zefco,** atelier de la ville en transition, AMO et bureau d'études environnement transversal,
- **Influence For Good**, assistant à maîtrise d'usages spécialisé dans la conception et la mise en œuvre de programmations innovantes, sensibles aux défis sociaux et environnementaux,
- **Adéquation, In Extenso et CBRE,** aux expertises reconnues via des études de marchés poussées, des programmes de logements (libre, BRS, coliving) et des bureaux,

- **Tractebel,** bureau d'études structure, particulièrement sensibilisé, en région PACA, sur les enjeux de la construction bas carbone,
- **Edeis,** expertise de bureau d'études généraliste et plus particulièrement sur le volet des fluides,
- **Biotope,** en tant qu'écologue,
- **Vpeas,** économiste de la construction,
- **Qualiconsult,** expertise technique en tant que bureau de contrôle et système de sécurité incendie,
- **Lasa,** acousticien.

Le Grand Arénas est l'une des opérations majeures de l'Opération d'Intérêt National Nice Écovallée. C'est le quartier d'affaires à vivre du XXIème siècle : lieu de vie et de travail, il associe bureaux, logements, hôtels, résidences étudiantes et seniors, services et commerces de proximité. À l'entrée de Nice, à proximité immédiate de l'aéroport international (le 2e de France), c'est un site stratégique pour l'implantation d'entreprises d'envergure nationale et internationale, bénéficiant d'un effet vitrine et d'une interconnexion rare. C'est également un nouveau haut lieu événementiel pour le tourisme d'affaires avec la création du futur parc des expositions et des congrès. Avec une mixité fonctionnelle et sociale assurée à travers une offre de logement diversifiée, des services associés et un urbanisme résilient et éco-exemplaire, l'objectif est de développer un véritable pôle de vie, apaisé et revégétalisé.

À propos de l'EPA Nice Écovallée
En 2008, sous l'impulsion de Christian Estrosi, l'État a conféré le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN) aux 10 000 hectares de la plaine du Var (120 000 habitants, 15 communes, 60 000 emplois), localisés au cœur de la Métropole Nice Côte d'Azur. L'ambition partagée avec l'ensemble des partenaires (Etat, Région, Département, Métropole Nice Côte d'Azur et ville de Nice) est de faire de la plaine du Var une Écovallée, un lieu d'exemplarité et d'innovation qui concilie économie et écologie. L'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Écovallée est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et la valorisation des espaces à l'intérieur de ce périmètre. Huit opérations d'aménagement sont en cours au sein de l'Écovallée.
En savoir plus : www.ecovallee-plaineduvar.fr

À propos d'Apsys
Acteur passionné de la ville depuis 25 ans, Apsys conçoit, réalise, anime et valorise des opérations urbaines à forte valeur ajoutée dans toutes les fonctions qui font la ville (polarités urbaines mixtes, commerce, bureau, logement, hôtellerie…). Parmi ses réalisations emblématiques, Beaugrenelle (moteur de la métamorphose du quartier du Front de Seine à Paris), Muse (création d'un ilot urbain mixte à Metz) et Steel (requalification de la principale entrée de ville à Saint-Etienne), Le Dix Solférino (requalification du siège historique du PS) et, en cours de développement, Bordeaux Saint-Jean (création d'un nouveau « morceau de ville »), Neyrpic (création d'un lieu de vie sur une friche industrielle), La Maison du Peuple (réhabilitation d'un chef d'œuvre de l'architecture moderniste à Clichy) et Nice (réalisation d'un « concentré de ville et de vie » vivant et résilient). Grâce à des gestes architecturaux à la fois audacieux et respectueux, des espaces de sociabilité généreux, des mix programmatiques « cousus-main », des engagements environnementaux et sociétaux concrets, les réalisations et les projets d'Apsys portent une vision responsable, humaine et vibrante de la ville, au profit de tous.
En savoir plus : www.apsysgroup.com.

À propos du Groupe Gambetta
Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA, en Occitanie, en Île-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes, des territoires où il a construit plus de 35 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe Gambetta, qui compte 150 collaborateurs, produit 1 200 logements par an, égalitairement répartis entre secteur social et privé. Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France et de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, adhérente à l'Union Sociale pour l'Habitat. En savoir plus :www.groupegambetta.fr .

À propos d'Aire Nouvelle
AIRE NOUVELLE, filiale d'aménagement et de promotion immobilière de EQUANS France, incarne une volonté de construire de manière plus durable, plus respectueuse de la planète et du bien-être des citoyens. Auprès des collectivités et avec ses partenaires aménageurs, promoteurs, investisseurs et architectes, Aire Nouvelle met l'Excellence Environnementale au cœur des projets immobiliers et urbains : moins carbonés, économes en énergie, producteurs d'énergies renouvelables, développant les mobilités vertes, et favorisant la biodiversité.

À propos de EQUANS France
Enraciné dans une histoire plus que centenaire, EQUANS est le nouveau leader mondial des services à l'énergie qui affiche de grandes ambitions en France, notamment grâce à Ineo et Axima. En s'appuyant sur une forte densité territoriale synonyme de proximité, ses 27.000 salariés en France accompagnent leurs clients pour relever les défis d'une triple transition, énergétique, industrielle et digitale. EQUANS agit pour atteindre une production décarbonée, digitaliser les process et renforcer l'économie contributive. Génie électrique, climatique, réfrigération, sécurité incendie, IT et télécommunications, solutions digitales : les expertises complémentaires de EQUANS se déploient en France à travers une combinaison unique de compétences multi techniques aussi bien pour les projets de conception, construction et installation que pour les services d'exploitation et de maintenance. EQUANS connecte, protège et alimente en flux énergétique les territoires, villes, bâtiments, usines et infrastructures. En 2021, EQUANS a réalisé un chiffre d'affaires de 5 milliards d'euros. Plus d'informations : www.equans.fr.

@EPA_EcoVallee

CONTACTS PRESSE EPA Nice Écovallée

Rumeur Publique
Rachel Brunella
Nice-ecovallee@rumeurpublique.fr
01 55 34 99 84
06 21 03 08 30

EPA Nice Écovallée
Amandine Kusek
amandine.kusek@epa-plaineduvar.com
04 93 21 71 00
06 03 82 82 88

CONTACT PRESSE APSYS
Agence Shan
Laetitia Baudon-Civet, Directrice Conseil
apsys@shan.fr
06 16 39 76 88

CONTACT PRESSE GROUPE GAMBETTA
Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
galivel@galivel.com
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

CONTACT PRESSE AIRE NOUVELLE (EQUANS France)
Laure de Longevialle
Laure.de-longevialle@equans.com
06 62 34 71 77