DOSSIER DE PRESSE JANVIER 2018

JOIA MÉRIDIA

UNE DESTINATION, UN ART DE VIE

AU CŒUR DE NICE ÉCOVALLÉE,
UN QUARTIER, QUI CULTIVE L'ART DU BIEN-ÊTRE, VA VOIR LE JOUR

NICE ÉCOVALLÉE

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

PITCH PROMOTION
Construire l'avenir ensemble®

EIFFAGE IMMOBILIER

SOMMAIRE

Joia Méridia, une opération urbaine d'envergure au cœur de NICE ÉCOVALLÉE 3

Un volume programmatique intense et innovant 3

Une architecture d'envergure internationale, ancrée dans l'identité azuréenne 4

Joia Méridia : la centralité de Nice Méridia, la technopole urbaine de NICE ÉCOVALLÉE 4

Joia Méridia, le quartier qui cultive l'art du bien-être 5

L'ambition du projet : puiser dans l'identité niçoise pour créer un quartier azuréen contemporain 5

L'art de vivre azuréen 5

Une écocité exemplaire 7

L'identité urbaine, architecturale et paysagère de Joia Méridia 9

Trois places, trois architectures 9

La minéralité diaphane 11

Trois sols partagés 13

Trois paysages 14

L'appel à projets sur le macrolot 16

Un macrolot, qu'est-ce que c'est ? 16

Une démarche collaborative 16

L'équipe lauréate 17

CONTACTS PRESSE

NICE ÉCOVALLÉE

Agence Manifeste
Rachel Brunella
rachel.brunella@manifeste.fr
+33 1 55 34 99 84
+33 6 21 03 08 30

Métropole Nice Côte d'Azur
Elodie Ching
elodie.ching@nicecotedazur.org
+33 4 97 13 51 08
+33 6 83 97 62 18

EPA NICE ÉCOVALLÉE
Amandine Kusek
amandine.kusek@epa-plaineduvar.com
+33 4 93 21 71 20
+33 6 03 82 82 88

PITCH PROMOTION

Galivel & Associés
Carol Galivel
galivel@galivel.com
+33 1 41 05 02 02
+33 6 09 05 48 63

EIFFAGE IMMOBILIER

Agence RPCA
Cathy Bubbe
c.bubbe@rpca.fr
+33 1 42 30 81 00

JOIA MÉRIDIA, UNE OPÉRATION URBAINE D'ENVERGURE AU CŒUR DE NICE ÉCOVALLÉE

Bénéficiant d'une localisation stratégique et d'un formidable potentiel de mutation et de qualification urbaine, Joia Méridia a vocation à devenir la centralité de la technopole urbaine de NICE ÉCOVALLÉE : un quartier convivial, confortable et innovant.

Dans le cadre de l'appel à projets « Destination Méridia » lancé par l'EPA NICE ÉCOVALLÉE, c'est l'équipe Pitch Promotion - Eiffage Immobilier qui a été désignée lauréate par un jury d'urbanistes et d'architectes de réputation internationale le 20 décembre 2017. Coordonnée par l'agence Lambert Lénack, cette équipe internationale et pluridisciplinaire est composée des architectes Sou Fujimoto (Japon), Cino Zucchi (Italie), Laisné Roussel, Roland Carta, Chartier Dalix, Anouck Matecki et du paysagiste Alain Faragou.

Avec une dominante de logements et de commerces de proximité, le projet entend repenser et revisiter la ville niçoise du XXIe siècle en lui conférant une identité et une âme azuréenne, en écho à la ville historique. Pour Christian Estrosi, Maire de Nice, Président de la Métropole, Président délégué de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Président du conseil d'administration de l'EPA NICE ÉCOVALLÉE, « J'ai souhaité que ce nouveau quartier soit un véritable lieu de vie, animé en permanence, à l'opposé des quartiers périphériques habituels. Joia Meridia répond à ce vœu, tout en faisant écho à la ville traditionnelle méditerranéenne. Un urbanisme réfléchi, une architecture de pointe et un paysage sublimé y jouent pleinement leur rôle pour une qualité de vie restaurée ». Pour Olivier Sassi, directeur général de l'EPA NICE ÉCOVALLÉE, « Joia Méridia incarne l'ambition de l'EPA à aménager selon des critères prédominants de durabilité, d'innovation, d'insertion paysagère et de haute qualité architecturale. Ce quartier est une invitation renouvelée à un art de vivre azuréen ».

L'équipe lauréate aura pour mission de réaliser sur une période de six ans auprès de l'EPA NICE ÉCOVALLÉE, aménageur, ce nouveau quartier répondant à des enjeux d'innovation environnementale et sociale, et d'animation urbaine. Lieu de référence architecturale mais aussi et surtout nouveau lieu de vie, ce quartier mixte, doté d'une grande qualité d'usage sera exemplaire en matière d'impact environnemental. Il s'inscrit dans la démarche ÉcoCité et smart grid, développée par la Métropole Nice Côte d'Azur et l'EPA NICE ÉCOVALLÉE sur la ZAC Méridia et le territoire de NICE ÉCOVALLÉE.

UN VOLUME PROGRAMMATIQUE INTENSE ET INNOVANT

Sur 73 500 m² SDP environ, Joia Méridia proposera 51 300 m² de logements (soit 800 logements avec une répartition « libres, maîtrisés, locatif social et accession sociale », 7 900 m² d'hôtellerie et parahôtellerie, 6 100 m² de commerces, 2 850 m² de bureaux et services, plus de 5 000 m² pour la Cité du bien-être et 1 220 places de parkings privés et publics.

Joia Meridia porte l'ambition d'une **programmation mixte et projetée dans le futur, tout en respectant les besoins actuels.** Un hôtel, des lieux de travail partagés et dynamiques, des immeubles hybrides, des logements flexibles, sont l'âme de ces bâtiments porteurs d'innovations.

En accord avec la philosophie de la certification WELL Community Standard, une part de la surface des logements est consacrée au développement d'un hub sportif. De même, la Maison de la Santé est un concept innovant qui participera à l'animation du quartier et contribuera au bien-vivre des habitants.

UNE ARCHITECTURE D'ENVERGURE INTERNATIONALE, ANCRÉE DANS L'IDENTITÉ AZURÉENNE

L'équipe composée de signatures de renommée mondiale –Sou Fujimoto, Cino Zucchi-, de grandes agences françaises –Lambert Lénack, Laisné Roussel, Chartier Dalix- et de figures méditerranéennes reconnues –Anouk Matecki, Carta Associés, Alain Faragou- a su conjuguer envergure internationale et ancrage local pour proposer une architecture azuréenne contemporaine, en écho à la ville historique. Pour Christian Terrassoux, président-directeur général de Pitch Promotion : « Nous avons voulu que ce quartier soit à la fois une destination et un art de vivre. Avec Joia Méridia, nous nous inscrivons dans l'ambition de Nice d'être une métropole ouverte sur le monde. »

JOIA MÉRIDIA : LA CENTRALITÉ DE NICE MÉRIDIA, LA TECHNOPOLE URBAINE DE NICE ÉCOVALLÉE

Joia Méridia se situe au cœur des 24 hectares de la ZAC Nice Méridia. Situé à 15 minutes en tramway (par la future ligne 3) de la place Masséna, entre le Grand Arénas -le nouveau quartier d'affaires international- et le stade Allianz Riviera, la technopole urbaine imaginée par l'architecte Christian Devillers est l'un des moteurs de l'innovation et du développement économique de NICE ÉCOVALLÉE.

Plan masse de Joia Méridia

• •

JOIA MÉRIDIA,
LE QUARTIER QUI CULTIVE L'ART DU BIEN-ÊTRE

L'AMBITION DU PROJET : PUISER DANS L'IDENTITÉ NIÇOISE POUR CRÉER UN QUARTIER AZURÉEN CONTEMPORAIN

Joia Méridia sera un quartier vibrant, qui s'inspirera de l'héritage méditerranéen. Un mélange de logements de qualité, de commerces de proximité attractifs, d'espaces publics généreux et animés, de vie culturelle et artistique, de nouvelles pratiques urbaines agricoles, d'économie du partage, qui favoriseront le vivre ensemble, l'entraide et feront de Joia Méridia un quartier où il fait bon vivre.

L'identité de Nice ne serait rien sans son unité architecturale. Les tons harmonieux de ses façades empreintes de la culture méditerranéenne, la clarté du montant de ses fenêtres, la vie qui surgit à ses balcons, cet air de famille, qui a traversé les époques et les styles, est celui que l'on retrouvera dans Joia Méridia.

L'architecture de Joia Méridia est réfléchie sur le long terme et sur la nécessité de s'adapter au climat niçois : la profondeur, le jeu des terrasses, les claustras, les jardins, des espaces partagés et conviviaux... Les architectes ont pensé des immeubles confortables, à l'abri du soleil, ventilés naturellement, avec des doubles orientations pour favoriser les vues. Lorsque Carta Associés pense les claustras sur les façades sud, c'est pour protéger les résidents d'un soleil si présent. Lorsqu'Anouk Matecki dessine de grandes verticales le long de la façade, c'est pour créer de l'ombre dans les logements, Lorsque Sou Fujimoto conçoit de grandes terrasses personnalisées pour chacun des appartements, c'est pour faire du commun une exception et inviter la nouveauté à chaque instant. Lorsque Laisné Roussel réinterprète le vallon obscur dans la Cité du bien-être, c'est pour offrir aux sportifs et aux visiteurs la fraîcheur de cette curiosité naturelle.

L'humilité attachée à l'écriture architecturale traduit le désir de penser une architecture sur le long terme. Ce ne sera pas une architecture datée, une architecture de grandes idées, une architecture à la mode mais bien une architecture réfléchie dans son contexte, son climat, ses usages et sa pérennité dans le temps.

L'ART DE VIVRE AZURÉEN

UN QUARTIER MIXTE ET CONVIVIAL

L'animation commerciale, artistique, culturelle et sportive de Joia Méridia produit un rez-de-ville intense et convivial. Avec une expérience de plus de 30 ans, SODES portera sur le long terme l'ensemble des locaux commerciaux et en assurera la gestion, garantissant leur diversité et leur pérennité. Son modèle d'exploitation qui a fait ses preuves sur tout le territoire français est ici mis en place pour offrir au quartier tous les commerces nécessaires au quotidien : boulangerie, pharmacie, fleuriste, primeurs, etc., ainsi qu'une offre variée de restaurants, de cafés et de commerces

spécialisés. Un concours est prévu pour offrir à un commerce innovant une occupation à tarif préférentiel et ainsi promouvoir dynamisme et innovation au sein du quartier.

La Cité du bien-être est un projet d'équipement original, qui contribue à l'attractivité du quartier. Située sur la Place Méridia, elle proposera des espaces sportifs et de détente d'exception en plein cœur de la ville. Elle incarne toutes les dimensions que remplit le sport : loisir, santé et lien social. Elle est le fer de lance d'un nouvel art de vivre, de bouger et de pratiquer la ville. En son centre, un patio apportera fraîcheur et verdure, en contrepoint à l'animation et la clarté de la place Méridia.

Ce désir de **créer un quartier** est relayé par la une conciergerie citoyenne qui est un élément central de Joia Méridia en proposant des services pour le quotidien comme la cordonnerie, le pressing, la livraison de colis mais aussi une présence humaine, une écoute et un relais pour le quartier. À travers des évènements conviviaux réguliers, la conciergerie est le lieu de rendez-vous du quartier, pour discuter, se rencontrer, s'informer.

UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE QUI CONTRIBUE AU BIEN-ÊTRE

La thématique du paysage entre en résonnance avec le travail des architectes pour donner du sens, de l'unité par les vides, du confort et de l'agrément aux espaces de demain. Il s'agit aussi de **dépasser l'opposition ville et nature** pour inventer de nouveaux liens entre l'un et l'autre dans un **milieu hybride.**

Le projet se dessine sur les fondements de **la nature en ville** : un mode d'agir et un art de vivre qui souhaite concilier culture de la terre, habitat et aménagement du territoire. Pergolas, revêtements de sols, mobilier, plantations, art dans la rue sont pensés pour mieux intégrer la place de l'homme dans un **environnement vivant.**

Des vallons obscurs aux logements qui bénéficient d'un rapport privilégié avec la nature, l'intervention paysagère s'invite dans les usages et le bien être quotidien de Joia Méridia.

C'est à travers le choix des essences, le bon voisinage des végétaux et leur exposition aux conditions climatiques que ce paysage de bien-être se compose. Il répond aussi aux fortes ambitions environnementales et aux critères de la labellisation **WELL Community** ainsi qu'au **label qualité Éco-Vallée niveau excellent** : consommation énergétique inférieure au moins de 20 % à la RT2012 ; production solaire 100 % autoconsommée ; au moins 25 % des consommations couvertes par des EnR hors géothermie ; 4 000 m^2 d'agriculture urbaine dont 2 000 m^2 de jardins cultivés.

La nature, utilisée pour l'agrément, pour le respect des préconisations environnementales est aussi productive. Joia Méridia propose des jardins potagers qui viendront amplifier ce cœur vert et le rendre comestible. Cette démarche vertueuse agrémentera le quotidien et offrira un volet nutritionnel puissant : ateliers pédagogiques, incitation au mieux manger, sensibilisation aux problématiques nutritionnelles. **La nature, dans Joia Méridia, contribue au bien-être mais aussi au mieux-être et à la santé de ses usagers.**

UN PARCOURS ARTISTIQUE DE PREMIER PLAN

Les concepteurs de Joia Méridia ont choisi de consacrer 1% du montant des travaux à la démarche culturelle, en se concentrant sur **une intervention artistique majeure. L'artiste allemand Carsten Höller** marquera sa première intervention artistique à Nice par une œuvre qui créera un lien (formel, architectural, mais aussi symbolique) entre les habitants de Nice Méridia et le merveilleux : une œuvre unique devant laquelle on est ébahi, enchanté. Surprenant, ludique, humain, le travail de Carsten Höller articule dextérité, réflexion sur le mouvement et la sensibilité à la lumière. Aux côtés des architectes, il saura imaginer un projet singulier entre environnement urbain et art contemporain.

Un directeur artistique expérimenté, **Eric Mangion, directeur de la Villa Arson de Nice** depuis plus de dix ans, en prise avec la jeune création comme la scène internationale, fédère à ses côtés, des partenaires locaux. Un collectif d'artistes sera invité à concevoir sur place une œuvre participative durant la phase chantier, afin de créer de premiers liens réels et concrets avec les futurs usagers et riverains de Nice Méridia.

Au sein de la Cité du bien-être, un espace modulable est dédié à des activités culturelles et de loisirs. Il pourra accueillir ateliers d'enfants, extraits d'expositions, workshops jeune création, assemblées générales et conférences... Le patio central est conçu comme un lieu de pratiques artistiques et sportives spontanées, dans lequel amateurs et professionnels peuvent répéter et pratiquer de manière libre et collective.

UNE ÉCOCITÉ EXEMPLAIRE

Engagé dans la démarche ÉcoQuartier, Joia Méridia œuvre à la promotion d'une ÉcoCité exemplaire au travers d'une triple approche : **des critères environnementaux forts** (label WELL Community standard, label Qualité Éco-Vallée, NF Habitat HQE et label E+C-, smartgrid), **des innovations sociétales** (maison de la santé, hub sportif au sein de la Cité du bien-être, agriculture urbaine, commerce éphémère, culture participative, etc.), **des modèles économiques uniques** (espaces hybrides, occupation temporaire).

UNE ÉCONOMIE INNOVANTE

Joia Méridia est l'expression de **l'essor économique de NICE ÉCOVALLÉE.** Le projet s'appuie sur des acteurs de l'**économie sociale et solidaire** ainsi que de la **nouvelle économie**.

Dans le secteur du service, Joia Méridia offrira plus 22 000 m^2 d'activités dont 109 chambres d'hôtel et de para-hôtellerie, des commerces de proximité, une Cité du bien-être comprenant un hub sportif. Des activités de loisirs et de services seront des leviers puissants pour faire vivre le quartier et faire rayonner Joia Méridia comme un pôle d'innovations et de convivialité.

Accompagnés d'acteurs innovants de l'économie sociale et solidaire, Joia Méridia impulse de **nouvelles pratiques urbaines**, tournées vers le partage et la mutualisation des moyens. Ce désir de partage et d'optimisation des moyens se retrouve aussi à l'échelle individuelle : à travers le logement nomade, les studios partagés, la mutualisation des parkings, etc. Ce sont autant de dispositifs qui font évoluer les usages, la convivialité et la sérénité des modes de vie de Joia Méridia.

SMART-GRID READY

La couverture des besoins thermiques de l'ensemble du macrolot est assurée par **une centrale de production géothermique** implantée dans le quartier. L'interdépendance et le suivi énergétique de chacun des bâtiments sont réalisés par la mise en place d'un **réseau de distribution spécifique à débit variable**. La mutualisation des besoins et la mixité des usages par lot sont autant de leviers qui favoriseront l'optimisation des puissances à installer et les transferts thermiques entre bâtiments (principe de solidarité énergétique).

La stratégie de conception des installations techniques de chacun des ouvrages répond à l'ensemble des prescriptions des Smart-Grid Ready :

- Smart-metering (compteurs intelligents collectés depuis un serveur de télérelève reposant sur un protocole de communication ouvert) ;
- réseau de communication intranet fibre, dédié au support de convergence IP de tous les services, sécurisé et redondé ;
- gestion du contrôle d'accès et de la visiophonie depuis un serveur de communication ;
- mise en œuvre d'un agrégateur numérique sur serveur au sein du macrolot, dans le respect d'une architecture flexible évolutive à l'ensemble des autres lots de Nice Méridia.

CONFORT ET BIOCLIMATISME

L'optimisation du confort et de la performance énergétique a guidé le dessin architectural. Les volumes ont été travaillés en recherchant une compacité adéquate avec l'urbanité du projet, l'exposition au soleil des façades et la protection des espaces au vent.

Le rapport de la ville à la lumière, ayant un réel impact sur la santé physique et psychologique des habitants, a été l'une des premières questions abordées par les architectes pour esquisser le projet. De larges ouvertures sont développées avec, selon le contexte urbain des bâtiments, une gestion du vis-à-vis et de l'exposition sud ou ouest, traitée par des brise-soleil qui jouent aussi le rôle de brise-vues. Des volets permettront l'occultation complète de chaque pièce, tout en préservant une possibilité de ventilation.

70 % des appartements sont traversants ou bi-orientés. Cette **double orientation** permet de disposer d'un ensoleillement direct à chaque heure de la journée, et d'assurer un confort d'été efficace sans système mécanique et ce dans une logique de sobriété énergétique.

A la minéralité de la ville se mêle **la végétation omniprésente** du projet. Cette végétation outre son rôle d'agrément, de lien social, de réserve de biodiversité, d'aménité pour les habitants, de capteur de pollution, a également un rôle de régulateur thermique pour le quartier.

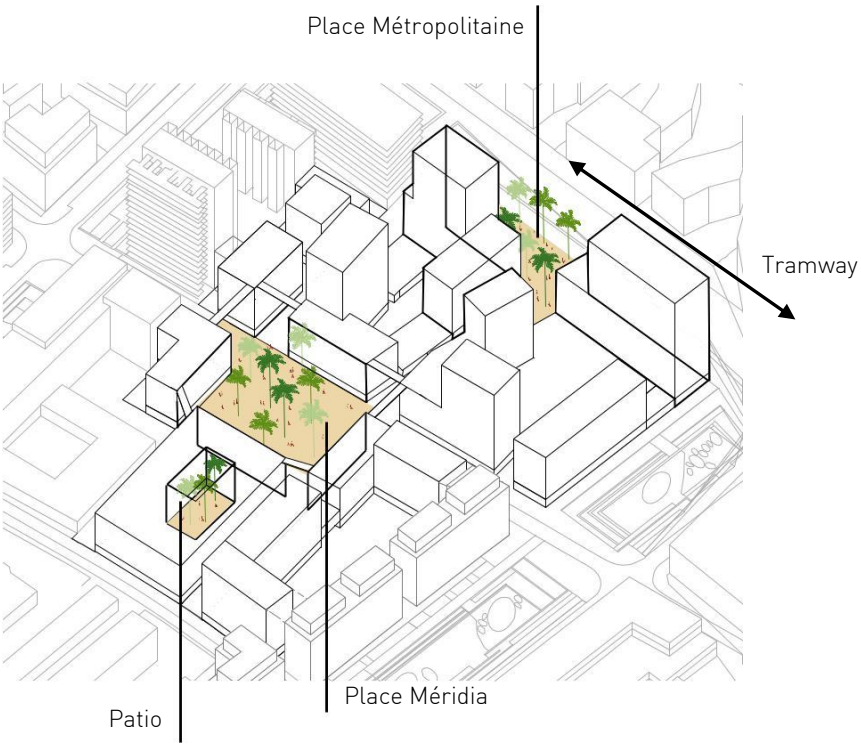
• •

L'IDENTITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DE JOIA MÉRIDIA

L'identité urbaine de Nice repose sur un air de famille entre les constructions, des variations sensibles mais toujours une parenté. Joia Méridia a été imaginé comme un quartier coordonné, une réflexion sur la variation des dessins et des formes. Ses concepteurs ont travaillé l'**idée d'une architecture entre ombre et lumière**, où la fraîcheur est recherchée comme lieu de confort et d'intimité. Les prolongements extérieurs pour profiter du paysage et du climat donnent aux immeubles leur identité. Les façons de rendre plus intimes ces espaces favorisent la fabrication d'une épaisseur habitée, développant une gradation de relations à l'extérieur, de l'intime au plus visible, et de l'ombre à la lumière.

TROIS PLACES, TROIS ARCHITECTURES

Le projet est fondé sur la convergence claire des formes urbaines et des espaces ouverts. **La trame du quartier s'installe à partir d'un réseau de trois places** auxquelles sont rattachés trois types de bâtiments : la Place Métropolitaine, la Place Méridia et le Patio.



LA PLACE MÉTROPOLITAINE

La Place Métropolitaine constitue **l'accroche du quartier** sur l'avenue Simone Veil, l'artère majeure qui structure le développement de Nice Méridia et accueillera le tramway en 2020. Conçue comme un espace ramifié et convexe, c'est un parvis sur lequel sont posées les plus grandes constructions. Les architectes ont recherché la concordance d'échelle entre la largeur de l'avenue et les immeubles

hauts qui s'y dressent. Leurs proportions sont conçues en résonnance avec l'immeuble Pléiade des Ateliers Jean Nouvel. Ces grands immeubles n'agissent pas comme des objets autonomes mais proposent des figures étagées qui se répondent. Elles constituent une succession d'émergences qui conduisent vers le cœur du quartier. Leurs hauteurs permettront des vues sur le grand paysage.

La Place Métropolitaine

LA PLACE MÉRIDIA

La Place Méridia incarne **la centralité du quartier**. Elle est affirmée par la forme archétypale de la place intérieure. Cet espace concave est bordé par des immeubles mitoyens et un gabarit urbain régulier. La volonté de régularité et de réduction significative des hauteurs sur les quatre côtés de la place vise à affirmer la stabilité de la figure, la prévalence de l'espace public sur les formes urbaines, et la sensation d'une échelle plus conviviale. Le principe de mitoyenneté des immeubles qui la bordent crée des continuités au sein du projet, en articulation avec les bâtiments voisins.

La Place Méridia

LE PATIO

Le Patio constitue la troisième échelle dans la gradation des espaces ouverts, il est **l'aboutissement des parcours du quartier**. Situé au cœur d'un immeuble-îlot qui accueille un programme de bien-être, des fonctions en prolongement d'un hôtel, des cafés et des équipements sportifs, il propose un microclimat d'ombre et de fraîcheur, un lieu de destination à part entière.

Le Patio

LA MINÉRALITÉ DIAPHANE

Le concept de « minéralité diaphane » vise à concilier trois principes : **un art de bâtir méditerranéen**, **un mode de vie en prise avec le climat,** et **une expression de la hauteur des constructions par la légèreté**. L'architecture méditerranéenne est fondée sur des principes bioclimatiques où la ventilation naturelle, la protection solaire et l'inertie thermique sont déterminants. La douceur du climat méditerranéen invite à un mode de vie entre le dedans et le dehors et à caractériser une épaisseur de façade qui permet de profiter d'une intimité à l'extérieur tout en se protégeant du soleil. L'échelle métropolitaine de Joia Méridia appelle l'interprétation des signes de l'architecture méditerranéenne pour **produire une densité désirable** et **accompagner la perception de la hauteur, d'une sensation de légèreté et de vibration**.

Par la convergence de ces trois notions **chaque architecte a interprété le concept de minéralité diaphane** : des terrasses projetées de très grande profondeur, des loggias protégées par des claustras, etc. Ce travail sur l'intimité produit ainsi dans le paysage urbain une ville minérale légère, changeante, transparente : une minéralité diaphane.

Le projet de Sou Fujimoto : habiter dans les hauteurs

Ce bâtiment sera une nouvelle icône de la plaine du Var. Inspiré de l'art de vivre méditerranéen, ses terrasses sont conçues comme de véritables prolongements des appartements, offrant des vues exceptionnelles sur le grand paysage. Chaque terrasse est différente. Les terrasses filantes sont une composition de vides et de pleins, offrant intimité et confort à chacun. Les logements sont traversants,

bi-orientés, ou organisés tout en longueur de long de la façade pour maximiser vues, lumière et ventilation naturelle. Même les petits logements bénéficient d'espaces généreux et de vues lointaines.

Le projet est d'une grande qualité paysagère avec un jardin d'agrément en cœur d'îlot, comprenant une oliveraie et un verger, une serre contemporaine, des espaces jardins qui forment des terrasses ouvertes sur la ville et entrent en résonance avec la vocation agricole de la plaine du Var.

Livraison prévue fin 2020 / 2021.

Sou Fujimoto

Cino Zucchi

Lambert Lénack

Laisné Roussel

Carta Associés

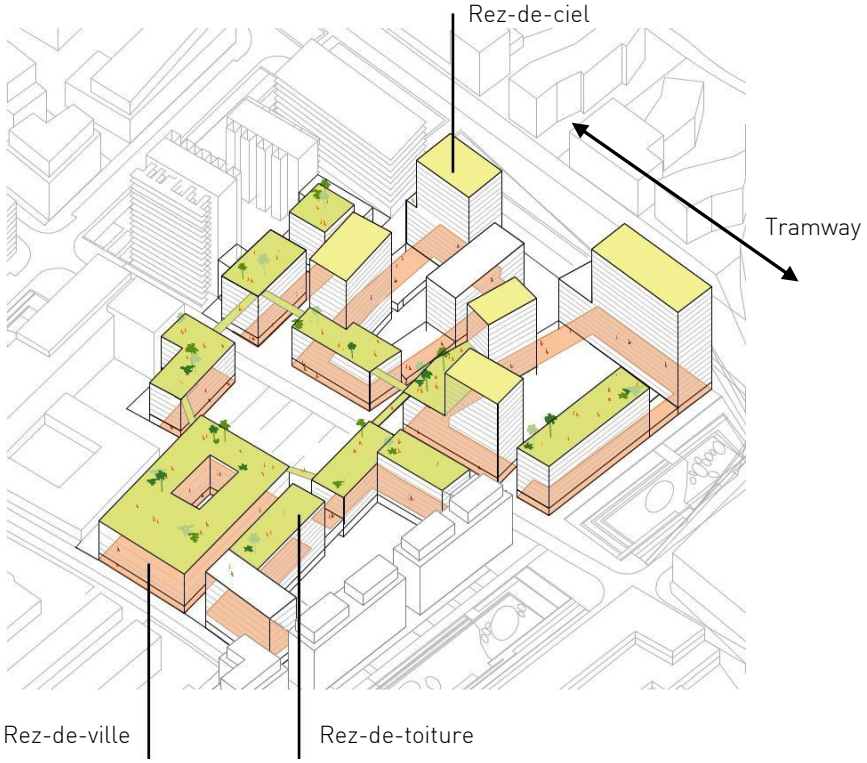
Anouk Matecki

Organisant la cohabitation entre la clarté et la couleur, la vision collective des architectes vise à l'interprétation des couleurs chaudes de Nice. **La Place Méridia, la plus assimilable à un espace urbain traditionnel, est le lieu des couleurs chaudes les plus intenses**. À partir de cette place centrale et conviviale, le projet prévoit **une gradation progressive de l'intensité chromatique du centre vers la périphérie**, grâce à un dispositif de coloration des immeubles par la réflexion de la lumière sur les sols des loggias et des balcons. Ce jeu de réflexion lumineux diffuse des halos de couleurs chaudes sur les parois claires des façades.

Les bâtiments privilégient les matériaux et process les moins carbonés et sont, pour l'essentiel, prévus en béton clair (Béton Bas Carbone), avec une partie des menuiseries en bois ou en bois-aluminium et des socles en pierre.

TROIS SOLS PARTAGÉS

Le projet a été pensé à partir de trois strates de sol, comme autant d'horizons à investir et à partager.



Le rez-de-chaussée est conçu comme **un rez-de-ville actif** où l'organisation des programmes et des accès concourt à une grande vitalité. La destination du quartier comme une nouvelle centralité pour la ville se traduit donc par la recherche de la plus grande continuité commerciale possible. Tous les espaces publics sont ainsi bordés par des commerces de proximité ou des programmes actifs. Les halls de desserte des niveaux supérieurs sont configurés en profondeur afin de présenter des interruptions limitées dans les linéaires commerciaux, et offrir des aperçus des cœurs d'îlots. On trouve également des principes de porches ouverts en direction des jardins, donnant accès à des halls qui animent les cœurs d'îlots. La superette et l'aire de livraison sont intégrées dans le plus grand îlot,

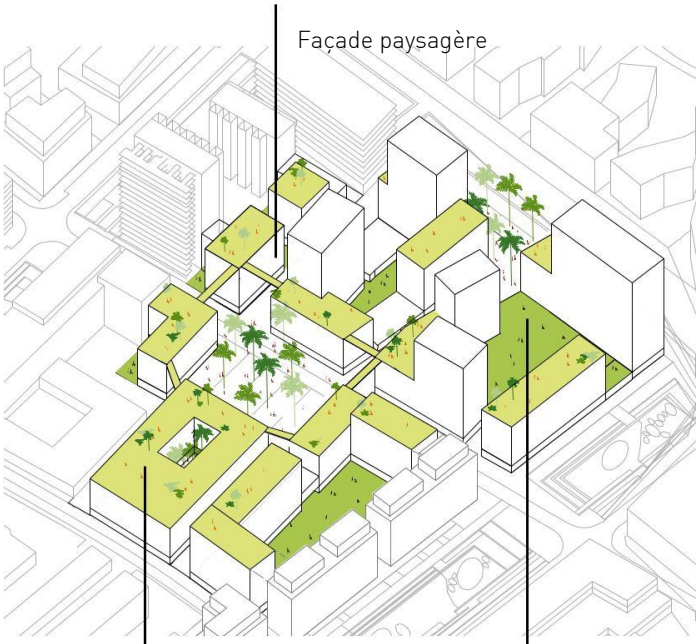
de sorte qu'ils puissent être entourés par des programmes actifs sur leur périphérie. Un travail de dessin coordonné entre tous les architectes propose un socle et des bandeaux commerciaux réguliers. Constitué d'une colonnade et de bandeaux en pierres blanches, il consacre l'importance du rapport au sol urbain.

Le rez-de-toiture propose un niveau de sol commun installé au niveau des toits des immeubles mitoyens. Le rez-de-toiture interprète à la fois les espaces publics superposés niçois, en référence aux toitures des Ponchettes, et l'héritage horticole qui caractérise l'histoire de la plaine du Var. Ce continuum de jardins thématiques accueille notamment une guinguette où on pourra se retrouver autour de grandes tables pour la Merenda dans un espace ouvert à 360°. Ces espaces ouverts sont placés sous gestion privée avec un accès contrôlé.

Les belvédères s'installent aux points culminants des immeubles les plus hauts, aux derniers étages des émergences. Les vues imprenables sur la géographie niçoise seront mises en partage grâce à des espaces communs destinés aux habitants. Le point culminant de Joia Méridia offrira dans ce contexte une destination spécifique avec un paysage organisé autour du thème de l'eau, un lieu d'exception pour le nouveau quartier.

TROIS PAYSAGES

Empreinte du patrimoine culturel, minéral et botanique azuréen, l'identité paysagère de Joia Méridia repose sur deux principes cardinaux : **l'approche des vides et les espaces en toiture comme cinquième façade,** pour mieux résonner avec le grand paysage.



Le projet repose sur les interfaces entre le dehors et le dedans, entre le privé et le public, le végétal et le minéral, entre l'ombre et la lumière. La multiplication des espaces, entre les places publiques, les grands axes urbains et les espaces privés contigus aux cours Robini et de l'Université, engendre sur le plan masse du projet architectural et paysager la forme d'un grand H urbain, à l'intérieur duquel le

programme paysager s'efforce de donner une cohérence d'ensemble aux différentes variations architecturales développées.

La programmation paysagère prévoit de travailler sur le phénomène de porosité entre trois grands ensembles paysagers, nommés **cœurs d'îlots**, qui sont les vecteurs du projet entre les espaces publics et privés. Il s'agit de créer des transparences entre les espaces. Elles seront mises en place grâce à des porches aux entrées des bâtiments et des traversées physiques ou visuelles à l'intérieur des îlots eux-mêmes de façade à façade. Joia Méridia prolonge l'approche naturelle, géologique et historique de la plaine du Var : un vallon obscur ouvert dans un cœur d'îlot, un jardin d'agrément en toiture de la superette ainsi qu'un jardin du voyage au cœur de l'îlot du bien-être.

Le cœur d'îlot

Le second concept de **cinquième façade** vise à imaginer des **espaces extérieurs en toiture** en jouant sur des plateaux altimétriques. La cinquième façade concerne les niveaux R+6, R+7, R+8 et R+9 (les autres niveaux de toiture étant dédiés aux photovoltaïques). Ces espaces sont des jardins médiateurs formant des terrasses ouvertes sur la ville (accessibles en ascenseur après contrôle d'accès), en résonance avec la vocation agricole de la plaine du Var. Ces toitures se composent à la fois d'un jardin promenade constituant un parcours continu, de jardins nourriciers avec 2 000m² de potager, d'un jardin des plantes aromatiques, d'un jardin expérimental et enfin des tables pour la Merenda, un espace partagé de convivialité.

Le jardin suspendu

L'APPEL À PROJETS SUR LE MACROLOT

UN MACROLOT, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le macrolot est une modalité de production public-privé d'un quartier, impliquant plusieurs maîtres d'ouvrage et plusieurs architectes dont l'un est le coordinateur. Il répond aux enjeux de cohérence d'un îlot comportant des programmes de natures différentes et de mutualisation de l'espace public et des places de stationnement.

L'appel à projets « Destination Méridia » couvrait sept lots mixtes au cœur de la ZAC Nice Méridia, destinés à former un nouveau lieu de vie autour d'une grande place animée.

Avec environ 73 500 m^2 SDP, le macrolot « Destination Méridia » est une des plus importantes opérations en cours en France.

UNE DÉMARCHE COLLABORATIVE

UN DIALOGUE NOURRI D'UNE ANNÉE

L'appel à projets a été lancé par l'EPA NICE ÉCOVALLÉE en novembre 2016, avec une grande exigence architecturale. Particularité de cette consultation : les groupements de promoteurs-concepteurs devaient comporter au minimum sept architectes, dont un architecte coordonnateur, correspondant aux sept lots prévus dans la consultation.

Quatre groupements ont été sélectionnés en mars 2017 pour leurs expériences et références en matière de montages complexes et innovants : Bouygues Immobilier - BNP avec Christian de Portzamparc (France), Linkcity - Icade avec OAB Carlos Ferrater (Espagne), Nexity – Roxim - Kalelithos avec LIN - Finn Geipel (Allemagne) et Pitch Promotion - Eiffage Immobilier avec Lambert Lénack (France). Chaque équipe était composée d'au moins deux promoteurs, d'un investisseur et d'un exploitant hôtelier, d'un investisseur commercial ainsi que d'une structure de gestion/animation commerciale, d'un bailleur social et de sept architectes dont un architecte coordonnateur.

Fondé sur une démarche longue de co-conception dans le cadre d'un dialogue collaboratif, l'appel à projets a permis à l'EPA NICE ÉCOVALLÉE de préciser son cahier des charges au fur et à mesure de l'avancement des réflexions des quatre équipes, lesquelles échangeaient avec l'EPA et Christian Devillers, l'architecte coordinateur de la ZAC Nice Méridia.

Le jury international, qui s'est réuni en décembre 2017, a tenu à souligner, à l'unanimité, la démarche innovante et rigoureuse mise en place tout au long de cet appel à projets et a désigné l'équipe lauréate pour les qualités urbaines, architecturales, environnementales, paysagères et programmatiques de son projet.

La désignation du lauréat ne sera définitive et effective qu'à la date de signature de la promesse de vente. L'équipe lauréate a six ans pour réaliser ce nouveau quartier dont la livraison des premiers bâtiments est prévue pour 2021.

LE JURY

Le jury était composé de représentants de l'État, de l'EPA NICE ÉCOVALLÉE, de la Métropole Nice Côte d'Azur, d'architectes et d'urbanistes de réputation internationale (Eduardo Souto de Moura, architecte portugais, prix Pritzker 2011 et Josep Lluis Matéo, architecte catalan, coordinateur de la ZAC Grand Arénas dans NICE ÉCOVALLÉE) et de personnalités qualifiées comme Jean-Jacques Aillagon, ancien ministre de la culture et de la communication.

UNE CONSULTATION LANCÉE ET CONCLUE EN UN AN

- *Décembre 2016 : lancement de l'appel à projets*
- *Mars 2017 : sélection de quatre candidatures*
- *Mars 2017 : réunion de lancement*
- *Mai 2017: premier atelier urbain*
- *Juin 2017 : second atelier urbain*
- *Juillet 2017 : remise des offres finales*
- *Octobre 2017 : dernière réunion d'échanges avec les équipes*
- *Novembre 2017 : remise des offres définitives*
- *Décembre 2017: jury et classement des offres*
- 1er trimestre 2018 : signature de la promesse de vente et désignation officielle du lauréat
- 2e trimestre 2018 : dépôt des premiers permis de construire
- Fin 2019 : livraison des parcs urbains
- 2020 : sortie des premiers bâtiments

L'EPA NICE ÉCOVALLÉE

En 2008, sous l'impulsion de Christian Estrosi, alors Ministre de l'Aménagement du Territoire, 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), localisés au cœur de la Métropole Nice Côte d'Azur.

L'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. Trois opérations sont actives : le Grand Arénas (le nouveau quartier d'affaires international), Nice Méridia (la technopole urbaine) et la Baronne (la plateforme agroalimentaire). Deux ZAC sont en cours de création à Gattières et Saint-Jeannet.

L'EPA exerce également une fonction d'ensemblier et de coordinateur afin que le projet NICE ÉCOVALLÉE soit partagé avec l'ensemble des partenaires publics et privés et les collectivités (l'État, la Région, le Département, la Métropole, les 15 communes).

L'ÉQUIPE LAURÉATE

Conduite par Pitch Promotion et Eiffage Immobilier et coordonnée par Lambert-Lénack, l'équipe lauréate est composée des architectes Sou Fujimoto (Japon), Cino Zucchi (Italie), Laisné Roussel, Chartier Dalix, Anouk Matecki, Carta Associés et du paysagiste Alain Faragou.

Pour Christian Terrassoux, président directeur général de Pitch Promotion : « Notre projet urbain s'est construit dans l'addition des compétences et des regards d'une équipe plurielle. Une maîtrise d'ouvrage solidaire et forte, et l'engagement de tous les acteurs du projet, sont une garantie pour le projet à long terme ».

LES PROMOTEURS

Promoteur mandataire, Pitch Promotion est le chef de file de l'équipe. Il porte le projet à 70 % et Eiffage Immobilier à 30 %. Le montant d'investissement global prévisionnel de l'opération s'établit à environ 275 millions d'euros.

Pitch Promotion, promoteur mandataire

Pitch Promotion a fondé son développement sur un socle de valeurs qui a fait sa réputation : exigence, engagement et réactivité. Trouver les solutions les plus satisfaisantes pour ses clients, les plus intéressantes pour les investisseurs, les plus durables pour les générations futures, c'est ainsi que Pitch Promotion s'est construit. Après 28 ans d'activité, sa devise « Construire l'avenir ensemble » n'a jamais été autant d'actualité et présente à l'esprit de l'ensemble des collaborateurs du groupe, pour être au service de la collectivité.

Pitch Promotion compte aujourd'hui plus de 220 collaborateurs, et un volume d'affaires annuel de plus de 600 millions d'euros. Il fait preuve d'un développement soutenu sur des marchés tels que bureaux, résidentiel, logistique-activités, commerces en centre-ville, hôtels, résidences services et équipements publics. Dans le marché résidentiel, Pitch Promotion a livré près de 2 300 logements en 2017. Il réalise 60 % de son activité en Ile-de-France, et est également présent dans les grandes métropoles régionales que sont Toulouse, Lyon, Aix-en-Provence, Bordeaux, Montpellier et Nice.

Depuis mars 2016, Pitch Promotion est une marque du groupe Altarea Cogedim.

Eiffage Immobilier, co-promoteur

Constructeur-promoteur filiale d'Eiffage Construction, Eiffage Immobilier est un acteur majeur de l'immobilier développant, partout en France, une offre diversifiée : partenaire des collectivités locales dans le cadre de leurs projets d'aménagements urbains et des opérateurs sociaux pour leurs programmes de logements, Eiffage Immobilier est aussi très actif dans le secteur privé : logements et résidences services, hôtellerie, immobilier d'entreprise et urbanisme commercial. Eiffage Immobilier a réalisé en 2016 un chiffre d'affaires de 768 millions d'euros.

SODES

Depuis plus de 30 ans, en partenariat avec des promoteurs de logements ou de bureaux, SODES construit des surfaces commerciales en rez-de-chaussée d'immeubles. SODES garde en patrimoine les commerces qu'elle réalise, afin d'assurer la diversité commerciale qui garantit que le centre-ville continue à vivre en pleine harmonie.

L'ARCHITECTE COORDINATEUR

Lambert Lénack

Adrien Lambert et Etienne Lénack ont fondé leur agence d'architecture et d'urbanisme en 2012. L'agence compte aujourd'hui une vingtaine d'architectes et travaille sur une grande diversité de projets et d'échelles. Les projets urbains portent sur des stratégies territoriales comme le Projet Universitaire et Urbain de Villetaneuse, des développements urbains comme le site Massy-Galvani ou des aménagements d'espaces publics comme la Porte de Vincennes. Les projets d'équipements publics concernent des programmes culturels ou universitaires avec des réhabilitations pour La Géode ou l'Université Paris-La Sorbonne. Enfin Lambert Lénack travaille actuellement sur un millier de logements sociaux ou en accession.

L'agence a été lauréate, pour sa démarche innovante, du Palmarès des Jeunes Urbanistes 2014, établi par le Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires.

LES SEPT ARCHITECTES

Sou Fujimoto

Sou Fujimoto est né à Hokkaido, au Japon, en 1971. En 2000, il fonde l'agence qui porte son nom. Il se fait connaître en remportant pendant trois années consécutives (2005-2007) l'Architectural Review Award, dans la catégorie Jeunes architectes et le Top Prize en 2006. Il remporte, en 2008, le Prix du Japan Institute of Architects et la plus haute reconnaissance au World Architecture Festival, dans la section Private House. En 2009, la revue Wallpaper lui a conféré le Design Award. En 2012, il est exposé au pavillon japonais de la Biennale d'architecture de Venise.

Il signe des projets majeurs en France : avec Manal Rachdi OXO architectes, Mille Arbres, bâtiment lauréat du concours Réinventer Paris et, avec Laisné Roussel et Manal Rachdi OXO architectes, l'Arbre Blanc à Montpellier et le Bâtiment d'Enseignements Mutualisés (BEM) de Paris-Saclay.

Cino Zucchi Architetti

Cino Zucchi est un praticien et un théoricien du design urbain, né à Milan, en Italie, en 1955. Professeur à l'école polytechnique de Milan, membre de l'équipe de recherche internationale ARE_Living sur l'innovation en matière de logement, il figure parmi les organisateurs réguliers de la Triennale de Milan et son travail a été plusieurs fois présenté à la Biennale d'Architecture de Venise.

Il est particulièrement connu pour ses projets d'ensembles résidentiels dans les anciens quartiers industriels Junghans de Venise et Nuovo Portello à Milan, ainsi que pour l'extension du Musée national de l'automobile à Turin.

Laisné Roussel

Laisné Roussel est une agence d'architecture créée en 2003 à Paris. Les associés Nicolas Laisné (né en 1977) et Dimitri Roussel (né en 1985) y ont regroupé une équipe multiculturelle et pluridisciplinaire qui intervient sur une grande variété d'échelles et de programmes.

Ponctuellement, l'agence s'associe à d'autres architectes, comme Sou Fujimoto avec lequel elle collabore sur plusieurs projets importants en Ile-de-France comme Mille Arbres et le BEM de Paris-Saclay ou encore l'Arbre Blanc à Montpellier.

À Nice, pour Pitch Promotion, l'agence a conçu Anis, un immeuble de bureaux avec terrasses, pensé comme un nouveau standard de bureaux bioclimatiques.

Carta Associés

Architecte marseillais, né en 1951, Roland Carta est un acteur majeur de la mutation architecturale de sa ville. On lui doit la réhabilitation des nouveaux espaces culturels : le Silo, le Mucem Fort Saint-Jean ou encore le Musée d'Histoire.

Fils d'architecte, il dirige l'agence qu'il a créée en 1980, sur la base de celle son père. Investi dans la profession, il est membre titulaire de l'Académie d'architecture et vice-président du conseil d'administration de la Mutuelle des architectes français.

Chartier Dalix

Créée en 2008 par Frédéric Chartier (né en 1975) et Pascale Dalix (née en 1972), l'agence Chartier Dalix a livré une quinzaine de bâtiments et été récompensée par de nombreux prix dont celui de la Première Œuvre du Moniteur en 2009, celui des jeunes architectes européens « 40 under 40 » en 2012 ou encore le prix « Le Soufaché » que l'Académie d'Architecture lui a remis pour l'ensemble de son travail.

Chartier Dalix a été lauréat en 2016 du concours international Réinventer-Paris sur le site de Ternes-Villiers et en 2017 avec la Nouvelle AOM pour l'opération « Demain Montparnasse ».

Anouk Matecki Architectes

Né en 1972 Anouk Matecki s'est installée à Nice en 2001, puis a ouvert un bureau à Paris en 2007. Architecte, elle travaille également sur le design intérieur, la rénovation et même la scénographie pour le centre Georges Pompidou.

Elle a reçu le prix « logement collectif » au concours d'architecture contemporaine ArchiCOTE pour son projet réalisé à Vence.

Alain Faragou

Né en 1952 à Oran, en Algérie, Alain Faragou a créé en 1978 son agence d'architecte-paysagiste à Nice. Alain Faragou a inventé et réalisé plus de 100 jardins d'exception, principalement sur les rives de la Méditerranée.

Dans Nice Méridia, Alain Faragou a conçu le vallon obscur, situé au cœur de la résidence Pléiade et Odyssée imaginée par les Ateliers Jean Nouvel.

LES BAILLEURS SOCIAUX

3F

Membre du pôle immobilier d'Action Logement, 3F propose des solutions de logement et d'hébergement à ceux et celles qui ne peuvent se loger sur le marché libre. Depuis la construction de logements, la gestion du patrimoine et l'entretien des résidences, en passant par le renouvellement urbain, le développement territorial et la vente de logements, 3F agit au plus près des préoccupations des territoires.

Batigère

Le Réseau Batigère est constitué de 17 Entreprises Sociales pour l'Habitat, de deux sociétés de logements intermédiaires, de deux coopératives et d'une association. Avec un parc locatif de près de 155 000 logements, soit 5 % du parc national, le Réseau Batigère loge près de 230 000 personnes dans toute la France.

• •

NICE ÉCOVALLÉE

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

PITCH PROMOTION
Construire l'avenir ensemble®

EIFFAGE IMMOBILIER