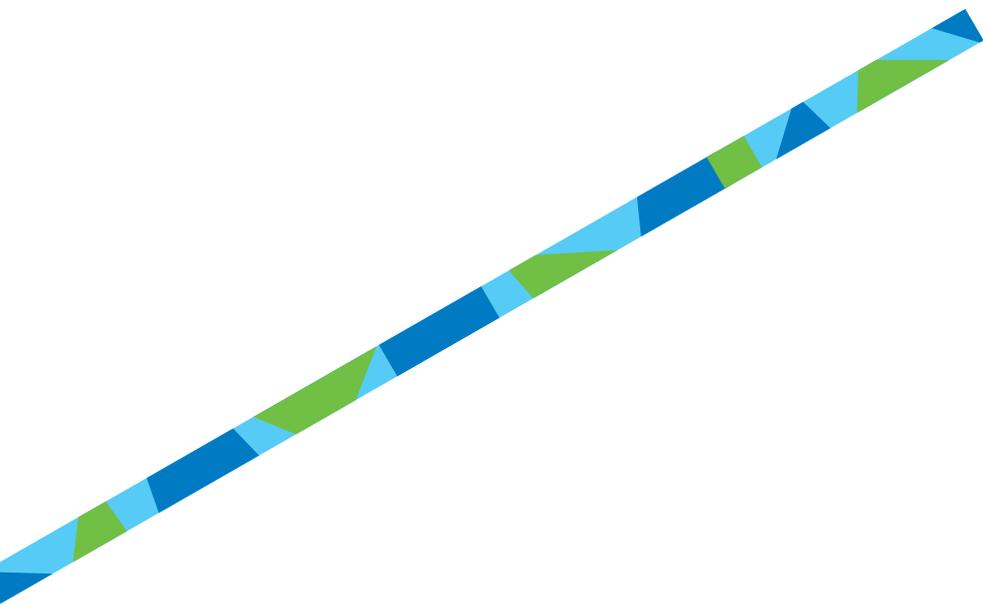


# INEDI

NICE





# SOMMAIRE

# INEDI, LA « PLAININE » VIE !



**4** Nice, capitale de la Côte d'Azur

**6** L'Éco-Vallée, nouveau territoire entre mer et montagne

**8** Saint-Isidore un véritable « quartier-village »

**10** INEDI, un programme d'exception

**12** Mobilité douce et douceur de vivre

**14** Choisissez votre intérieur

**16** Flexom

**18** Plan de situation

# NICE, CAPITALE DE LA CÔTE D'AZUR

**Destination historique du tourisme mondial**, Nice bénéficie d'un atout majeur pour conforter son statut : le second aéroport de l'hexagone, qui relie la Côte d'azur à plus de 100 destinations directes dans le monde et par lequel transitent plus d'1 million de passagers par an. Celui-ci poursuit son développement, qui sera prochainement complété par la création d'une grande gare multimodale à sa proximité immédiate. Au centre de l'arc méditerranéen, la métropole azurée est ainsi résolument tournée vers l'international.

**Première métropole en France**, créée en 2012, la Métropole Nice Côte d'Azur compte 538 000 habitants répartis sur 49 communes entre le littoral et les plus hauts sommets des Alpes du Sud.



*Nice accroît son avance, notamment grâce à son important tissu d'entreprises innovantes et de start-ups.*

**Pionnière du concept de ville intelligente**, Nice fait partie du top 10 des smart cities dans le monde. Misant sur l'innovation, elle accroît son avance, notamment grâce à son important tissu d'entreprises innovantes et de start-ups. Ceci s'exprime particulièrement dans les domaines de pointe que sont les services mobiles sans contact, l'e-santé, la silver économie, les éco-technologies et le développement durable : une approche exemplaire qui prend toute sa dimension avec le grand projet structurant qu'est l'Éco-Vallée, développée dans la plaine du Var depuis 2008.

# NICE, UNE **MÉTROPOLE** D'ENVERGURE INTERNATIONALE



**La métropole azurée se positionne** comme un pôle majeur d'attractivité économique, d'affaires et de décisions du bassin méditerranéen, en Europe et à l'international. Outre le tourisme, son économie est tournée vers les services à haute valeur ajoutée et les technologies. Elle bénéficie d'une belle dynamique, **avec près de 230 000 emplois (plus de 145 000 dans le privé) et près de 68 000 entreprises sur son territoire.**



**Zone de chalandise de 1,3 millions d'habitants,** Nice représente un emplacement stratégique sur le territoire national. L'enjeu économique de ce projet est de mettre en avant le capital existant en adoptant une nouvelle stratégie innovante visant à accroître la visibilité internationale du territoire azuréen. L'Éco-Vallée va ainsi renforcer l'attractivité du territoire en voyant de nouvelles entreprises s'y installer, et en y favorisant la création d'emplois.

**Dans cette mutation, l'industrie se transforme peu à peu en une industrie éco-compatible** optimisant les performances du territoire et la gestion de ses ressources au travers d'une réorganisation des activités. Cette optimisation s'effectue par la mise en œuvre d'actions coordonnées entre les acteurs économiques comme l'échange de flux industriels, la valorisation des déchets, la mutualisation des besoins, le partage de services, d'équipements ou de ressources...

**L'agriculture sera basée sur un nouveau modèle durable** visant à perpétuer la place de l'agriculture périurbaine et à œuvrer à son développement économique. Elle est une économie mais également un outil d'aménagement représentant l'histoire de la plaine du Var tout autant qu'un enjeu pour son avenir.

# L'ÉCO-VALLÉE, NOUVEAU TERRITOIRE ENTRE MER ET MONTAGNE

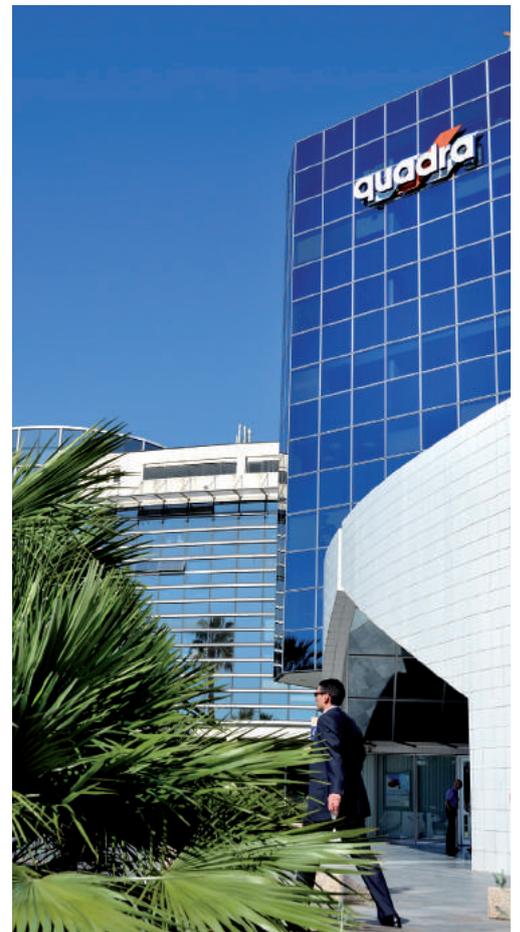
**Projet phare de la Métropole Nice Côte d'Azur**, l'Opération d'Intérêt National Éco-Vallée a pour objectif d'aménager et de développer, durant les 25 à 30 années à venir, le territoire de la plaine du Var sur des bases d'éco-exemplarité. Idéalement situé entre mer et montagne, le projet s'étend sur 10 000 hectares : c'est aujourd'hui le plus vaste territoire concerné par un tel projet en France. Son ambition est d'être un espace de démonstration et d'expérimentation servant de référence à l'échelle européenne.

**Technopole en devenir, dédiée aux entreprises et centres de recherche mobilisés par les enjeux environnementaux**, l'Éco-Vallée de la Côte d'Azur veut devenir une référence mondiale en matière de R&D dans les technologies relatives au développement durable.

Nice Éco-Vallée propose une offre nouvelle et diversifiée de foncier et de bureaux pour tous les secteurs d'activités, avec notamment les projets du Grand Arénas et de Nice Méridia.

**L'Éco-Vallée met en place quatre projets immobiliers majeurs** à l'étude ou en commercialisation immédiate, dont deux intégrant de vastes programmes d'immobilier de bureau :

- Grand Arénas, un centre international d'affaires accueillant un nouveau complexe dédié aux expositions et congrès de 65 000 m<sup>2</sup>,
- Le pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport, qui reliera l'aéroport à une gare ferroviaire, une gare routière, le tramway, des stations de vélo et de voitures électriques, des parkings-relais. Cet ensemble urbain intégrera également de l'habitat et du commerce.
- Nice Méridia, technopole urbaine destinée à la R&D et à la formation dans les secteurs de l'environnement, de la « croissance verte », de la santé et des services mobiles sans contact.
- Nice Saint-Isidore, le futur quartier de vie autour du magasin IKEA et de son programme immobilier INEDI.



# L'ÉCO-EXEMPLARITÉ AU CŒUR DU PROJET

L'objectif de ce projet est de lier développement économique et écologie tout en préservant et en valorisant le capital écologique du territoire. Cette opération entre dans une démarche d'urbanisation responsable, avec des espaces naturels et agricoles qui constitueront des respirations entre les pôles urbanisés.

Cette démarche a d'ores et déjà été mise en place sur les bâtiments du parc d'activités logistiques de Nice Saint-Isidore, avec l'installation de 9 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques. L'enjeu est de changer en profondeur les pratiques en matière d'aménagement de l'espace et des territoires. La stratégie à l'échelle locale a été adoptée dans le droit fil des plans d'actions nationaux, tant en matière de développement durable, de bio-diversité, d'adaptation au changement climatique que de santé et d'environnement.

## CHIFFRES CLÉS

### L'Éco-Vallée, c'est...

- **3 000 000** m<sup>2</sup> de capacité constructible
- **50 000** nouveaux emplois créés
- **10 000** hectares répartis sur 15 communes
- Un potentiel de **450** hectares mutables, disponibles pour des projets d'aménagement
- **2,5** milliards d'euros d'investissements (réalisés entre 2011 et 2025), dont 80% issus du privé
- **116 000** habitants
- **13 900** entreprises (dont **253** éco-entreprises), près de **8 000** créations d'entreprises en 2017
- **75 700** emplois



# SAINT-ISIDORE, UN VÉRITABLE « QUARTIER-VILLAGE »



en train de devenir un pôle d'attractivité avec des activités sportives et culturelles, de l'animation liées aux commerces ainsi qu'un secteur vivier d'emplois. Ce quartier répondra ainsi aux préoccupations des Niçois en termes d'emplois, de logements, d'attractivité économique mais aussi de qualité de cadre de vie et d'espaces verts.

*La vie  
dans un écoquartier :  
une nouvelle manière  
de vivre en ville*

**Saint-Isidore est un authentique quartier niçois.** S'il porte aujourd'hui l'une des plus importantes mutations modernes de la ville, il ne perd pas pour autant son caractère spécifique, issu des cultures maraîchères qui ont fait son paysage et sa renommée. Saint-Isidore est un carrefour naturel entre littoral, collines et montagnes du pays niçois.

**Un esprit populaire et convivial,** forgé notamment autour de son célèbre festin, qui se déroule lors de la Saint-Isidore. Composé principalement de maisons récentes, ce « quartier village » se situe dans un environnement naturel dans lequel les Niçois peuvent profiter du parc de l'Éco-Vallée. Grâce à l'implantation de près de 500 arbres, les promeneurs peuvent ainsi déambuler le long du sentier pédagogique à la découverte des végétaux, déjeuner au milieu des zones de pique-nique dédiées ou encore profiter en famille des zones et pelouses récréatives.

**Le secteur de Saint-Isidore est un site phare pour le territoire.** La Ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur poursuivent l'aménagement de ce secteur stratégique de la plaine du Var. Partie prenante du nouvel éco-quartier de Nice Saint-Isidore, au pied du stade Allianz Riviera, ce site est

**Habiter ce nouveau quartier, c'est faire le choix d'entrer dans une démarche éco-responsable** et participer à l'histoire du développement de l'Éco-Vallée tout en étant acteur de son futur. Espaces paysagers, logements, équipements sportifs et culturels, commerces de proximité et parc de stationnement... Tout est pensé pour répondre aux besoins et attentes des résidents. L'ensemble du projet intègre une démarche environnementale et énergétique exemplaire se transformant ainsi en véritable écrin végétal. Cet écoquartier entre dans le prolongement d'aménagement de l'Opération d'Intérêt National Éco-Vallée de la Plaine du Var.

**L'aménagement urbain durable, c'est avant tout imaginer, aux côtés des collectivités territoriales, des quartiers intelligents et agréables à vivre pour tous les habitants.** Concevoir la ville de demain implique une nouvelle manière de penser les espaces

urbains : les évolutions des modes de vie portent un renouveau des rapports aux espaces, aux temps et aux usages. Les frontières entre espaces publics et privés, entre temps de travail et vie de famille, entre ville et nature sont profondément transformées. Nos lieux de vie et notre ville doivent donc changer et s'adapter à ces attentes.

**Voilà comment Bouygues Immobilier agit pour bâtir la ville de demain,** et construire ainsi une ville équilibrée, évolutive, économe et intelligente, en phase avec les nouveaux usages et modes de vie. Pour répondre aux enjeux d'une urbanisation croissante, nous imaginons des quartiers intelligents et agréables à vivre. Chaque projet d'aménagement urbain est unique, conçu sur mesure en fonction du contexte local et des besoins des habitants.



# INEDI, UN PROJET D'EXCEPTION



**Avec INEDI, Bouygues Immobilier - signataire de la Charte Environnementale de l'Éco-Vallée - s'est engagé à livrer un programme immobilier exemplaire.**

Celui-ci sera efficace en termes de performance énergétique, d'aménagement urbain durable et d'intégration environnementale. Ainsi, 22 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher constitués de logements, commerces et bureaux vont être réalisés sur ce site de 4 hectares. Au total, 290 logements vont être créés répartis sur 9 bâtiments ceinturant le magasin IKEA. Les bâtiments joueront sur les déclinaisons de niveaux du R+1 au R+6 offrant une multitude d'espaces paysagers en rez-de-jardin ainsi que sur les toits.

**5 façades auront un style épuré et raffiné** et seront protégées des rayonnements solaires grâce à des revêtements complémentaires en béton blanc ou en tôle microperforée. La « double peau » murale permettra notamment de renforcer l'isolation thermique et phonique des façades et loggias. Les façades des bâtiments assurant la transition entre le magasin IKEA et les futurs cheminements piétons au nord du projet auront un parti pris

architectural fondamentalement différent. Elles s'inscriront davantage dans le style de la mouvance de l'Allianz Riviera grâce à des brises-soleil ondulés faisant références aux courbes du stade.



## IKEA NICE, UN SITE UNIQUE EN FRANCE

**Le projet mixte IKEA Nice-Bouygues Immobilier sera ainsi situé à Saint-Isidore en plein cœur de l'Éco-Vallée.**

Il s'intègre pleinement dans l'environnement urbain. Tout en respectant de hauts standards en matière de développement durable, le projet participe à l'attractivité économique de toute la région. Afin de répondre au mieux aux objectifs de son plan d'expansion - être situé à moins d'une heure de route pour 80 % des français d'ici 2020 - c'est au cœur de l'éco-quartier Saint-Isidore que le prochain magasin du groupe mondial ouvrira ses portes. Dernières innovations environnementales et approche architecturale spécifique vont lui permettre de s'intégrer parfaitement au paysage urbain.

**Ainsi, au moins 30 % des besoins énergétiques du magasin seront couverts par la production d'énergies renouvelables.**

Au total, ce sont 7 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques qui seront installés, la création d'une toiture végétalisée, l'aménagement de puits de lumière pour favoriser l'éclairage naturel, le renforcement de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment ou encore la mise en place d'un système de géothermie. IKEA Nice deviendra ainsi le magasin de référence en France en termes de consommation énergétique et s'engage, pour la première fois, dans une démarche de certification BREEAM\* de son projet.

**Le magasin IKEA sera un point de rencontre** pour tous les habitants de Nice et de la région qui souhaitent bénéficier d'une offre inspirante et abordable pour l'habitat local. Ce complexe immobilier associe une architecture unique au monde au respect des équilibres locaux. Pensé avec une mixité des fonctions, il permettra de développer au cœur de l'Éco-Vallée des logements, des bureaux et des commerces et jouera pleinement un rôle de locomotive commerciale.

\* Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

# MOBILITÉ DOUCE ET DOUCEUR DE VIVRE



## Testez la vi(II)e sans voiture

La qualification de ce nouveau lieu de vie en « écoquartier » est le fruit d'une attention toute particulière portée par l'architecte du projet sur le choix de conception et la sélection des matériaux. La qualité de construction est renforcée par l'offre de transports doux à proximité immédiate des résidences. En effet la ligne 3 du tramway relie désormais Saint-Isidore à tous les points cardinaux de Nice et de ses environs. Cette nouvelle ligne de Tramway dont l'arrêt « Stade » se situe au pied du programme INEDI est une aubaine pour vivre la ville différemment.

Se situant à 10 minutes à peine de la nouvelle gare multimodale de Nice d'où vous pourrez récupérer votre train express régional, vous serez libérés des contraintes de circulation de la Côte d'Azur.





### Votre vi(II)e est douce

Ce « quartier-village » offre à ses habitants tout le confort nécessaire et une simplicité de vie très prisée. Épicentre de l'Éco-Vallée, cette résidence est une aubaine tant la variété qui s'offre à ses habitants est avérée. Côté mer, la plage est à 15 minutes en tramway, Côté ville, le cœur de Nice est accessible en 25 minutes. Côté nature, les sportifs pourront parcourir les 130 kilomètres de pistes cyclables et côté montagne, les Alpes du Sud vous tendent les bras avec les premières stations de ski accessibles en moins d'une heure.

Tous ces avantages et cette originalité d'implantation, font de ce programme immobilier INEDI une vraie nouveauté d'habitat dans le pays niçois, et l'un des sites les plus attrayants pour habiter ou investir dans un quartier d'avenir.



### UN PROJET CONÇU PAR UN GRAND CABINET D'ARCHITECTURE

**C'est à l'agence Wilmotte & Associés Architectes qu'a été confié le projet de l'écoquartier.** Architecte de renommée internationale, Jean-Michel Wilmotte aime être là où on ne l'attend pas. Jean-Michel Wilmotte et ses collaborateurs mènent, depuis 1975, chaque projet avec la même ferveur. Ses projets sont à la fois innovants et responsables, conçus avec une attention particulière pour le végétal, la lumière, les matériaux et les finitions, toujours dans le respect du site et de son histoire.

**En 2010, l'agence rentre dans le classement mondial des 100 plus grands cabinets d'architecture** selon une étude réalisée par le magazine anglais Building Design et, est classée en 73<sup>e</sup> position en 2017. Aujourd'hui, l'agence Wilmotte & Associés compte 207 collaborateurs de 21 nationalités différentes et a reçu de nombreuses distinctions dont le prix de la « Pierre d'Or 2016 » pour le projet Station F - Halle Freyssinet à Paris.

**L'agence a notamment réalisé le stade Allianz Riviera à Nice en 2014**, bâti au cœur de l'Éco-Vallée, en l'intégrant parfaitement dans le milieu urbain. Ce projet entre dans une démarche de développement durable avec une intégration dans le milieu urbain. Leur souhait est que l'Allianz Riviera soit le phare de l'Éco-Vallée, son accomplissement et qu'il incarne l'identité du quartier.

## Personnalisez votre intérieur

# 3 styles pour un intérieur qui vous ressemble

Notre volonté, vous offrir le meilleur :

**L'ESTHÉTIQUE**, avec des gammes d'intérieur tendances.

**LA QUALITÉ**, grâce à une sélection rigoureuse de nos partenaires.

**LE CHOIX** parmi un large éventail de coloris, de matériaux et la possibilité de combiner de nombreuses ambiances et harmonies.

### Contemporain

Un intérieur parfaitement dans l'air du temps, au design moderne, net et épuré.



### Authentique

Un style classique pour ceux qui souhaitent un intérieur chic et plein de charme.

PORCELANOSA Kinedo iris Tarkett

GROHE

atlantic

Jacques Delafon

Tous nos produits sont certifiés A+.



Projetez-vous dans votre futur appartement grâce à notre visite virtuelle.

Rendez-vous sur [bouygues-immobilier.com](http://bouygues-immobilier.com)

Pour se reconnecter à la nature  
tout en restant chez soi.



### Vos prestations

- Un visiophone main libre avec écran couleur dans l'entrée de votre appartement ;
- Des fenêtres et portes-fenêtres équipées de double vitrage et de volets roulants électriques ;
- Un choix de carrelages pour l'ensemble de vos pièces ;
- Une peinture de couleur blanche, finition mate ou satinée, sur l'ensemble de vos murs ;
- Dans votre (vos) salle(s) d'eau :
  - Un meuble de salle de bain suspendu composé de deux tiroirs et d'une vasque en céramique avec mitigeur, un miroir et une applique lumineuse LED ;

- Un receveur de douche extra-plat de grande dimension en salle d'eau principale, équipé d'un pare-douche vitré, d'une colonne de douche comprenant un mitigeur thermostatique, une douchette 3 jets et d'une large douche de tête ;
- Un sèche-serviette électrique ;
- Un choix d'harmonies, associant faïence murale, carrelage au sol et meuble de salle de bain, créées avec le concours du cabinet de tendances Peclers ;
- Des WC suspendus.

Pour personnaliser votre logement avec les équipements domotiques qui vous ressemblent le plus, découvrez nos packs Flexom.

# #MaVieEnMieux

c'est quand je profite de services qui facilitent mon quotidien



FLEXOM

## Mieux connecté à mon logement<sup>(1)</sup>

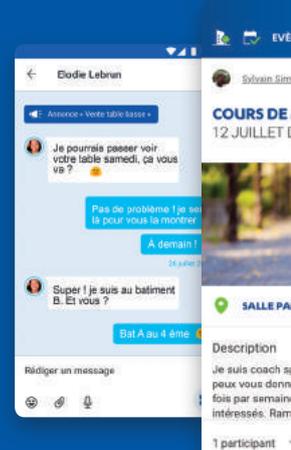
Grâce à Flexom, mon logement est équipé du pilotage centralisé et à distance des éclairages, des volets roulants et du chauffage, avec création de scénarios.



entre voisins

## Mieux connecté à mes voisins<sup>(2)</sup>

Echanger avec mes voisins, passer une annonce ou organiser un évènement... bref, toute la vie de ma résidence accessible sur mon application.



### Je pilote mon logement même à distance

Grâce à mon application, je commande mes volets roulants, lumières et chauffage.

### Je personnalise mes commandes

Grâce à la création d'ambiances et de scénarios personnalisés.



### Je gère mes dépenses énergétiques

Grâce à un algorithme prédictif, je peux fixer des objectifs de dépenses, suivre mes consommations et être alerté en cas de dépassement.

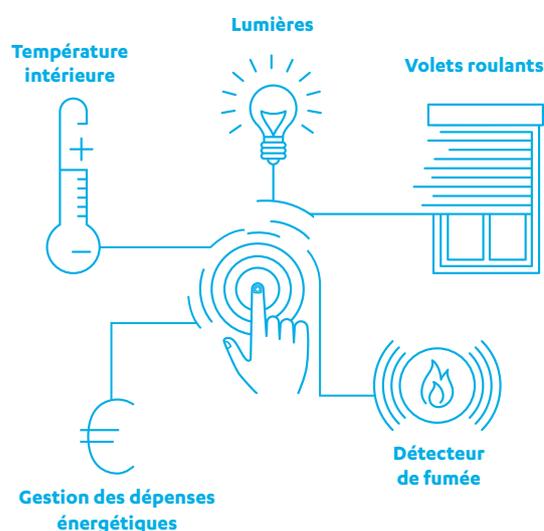


### Je reste serein

Grâce au détecteur de fumée qui m'informe à la moindre anomalie.

## Des packs d'options sont également disponibles : Sécurité, Sécurité+, Senior et Senior+.

Pour connaître les détails et conditions des packs, approchez-vous de votre conseiller commercial.



### Je propose des événements, lance des discussions et initie des projets

Grâce aux petites annonces.



### Je communique en privé

Grâce à la messagerie.



### J'organise mes événements et activités

Grâce à la gestion des espaces partagés.



### Je profite de tous les services disponibles près de chez moi

Grâce à la carte de quartier partagée.

(1) Nos logements sont équipés de la commande centralisée des volets roulants (sauf certains programmes), du chauffage et des lumières, localement et à distance, avec création de scénarios. Ainsi que d'un dispositif d'alarme de fumée communiquant par radio. Pilotage à distance sous réserve que l'acquéreur soit détenteur d'un abonnement internet et téléphonie à sa charge. Se référer à la notice descriptive de l'opération ou du lot. Liste des programmes éligibles et conditions détaillées sur demande ou sur [www.bouygues-immobilier.com](http://www.bouygues-immobilier.com). (2) Disponible dans certaines résidences Bouygues Immobilier. Détails et conditions auprès de votre conseiller commercial. Bouygues Immobilier, SAS, au capital de 138.577.320 €, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy les Moulineaux (92130). RCS Bobigny B 542 086 616. - Crédit photo : © iStock - gyro :

# SITUATION

- École
- Université
- Train des Pignes
- Musée
- Stade de foot
- Pharmacie
- Commerces
- Boulangerie
- Supermarché



## ACCÈS

### • EN VOITURE :

- Depuis A8 prendre sortie 52 Saint-Isidore puis direction Stade Allianz Riviera
- Depuis Nice et Saint-Laurent-du-Var, prendre direction Saint-Isidore - Digne - Grenoble par RD6202 puis direction Stade Allianz Riviera.

### • EN BUS :

- Prendre la ligne 11 et descendre à Saint-Isidore.

### • EN TRAMWAY :

- Future ligne 3 en pied d'immeuble. Arrêt « Stade ».

### • EN TRAIN :

- Prendre le train des Pignes à la Gare du Sud et descendre à l'arrêt Saint-Isidore et suivre Stade Allianz Riviera.

## TRAJETS

### • EN VOITURE :

- Cannes à 20 minutes par l'A8.
- Monaco à 25 minutes par l'A8.
- Stations de ski à 1h par route de Grenoble.

### • EN TRAMWAY :

- Nice centre à 25 min.
- Plages à 15 minutes.
- Aéroport Nice Côte d'Azur à 15 min.
- Gare multi modale Train TGV à 10 min.

### • EN TRAIN :

- Nice centre à 15 min par train des Pignes.

**INEDI,**

LA « PLAINES » VIE !



## Bouygues Immobilier, l'expérience des écoquartiers

Partout en France, Bouygues Immobilier fait naître des quartiers où la haute qualité environnementale est source de grande qualité résidentielle. À Lyon Confluence, le premier îlot urbain mixte à énergie positive... à Bordeaux avec Ginko où vivent déjà plus de 1000 habitants et à Issy les Moulineaux dont une première résidence a été inaugurée au printemps 2013. À Roquebrune-Cap-Martin, Cap Azur a été récompensé par plusieurs distinctions dont le prix des « performances écologiques mention innovation ». Enfin plus récemment Font-Pré à Toulon, un nouvel élan vers la mobilité douce et « l'éco-logis ».