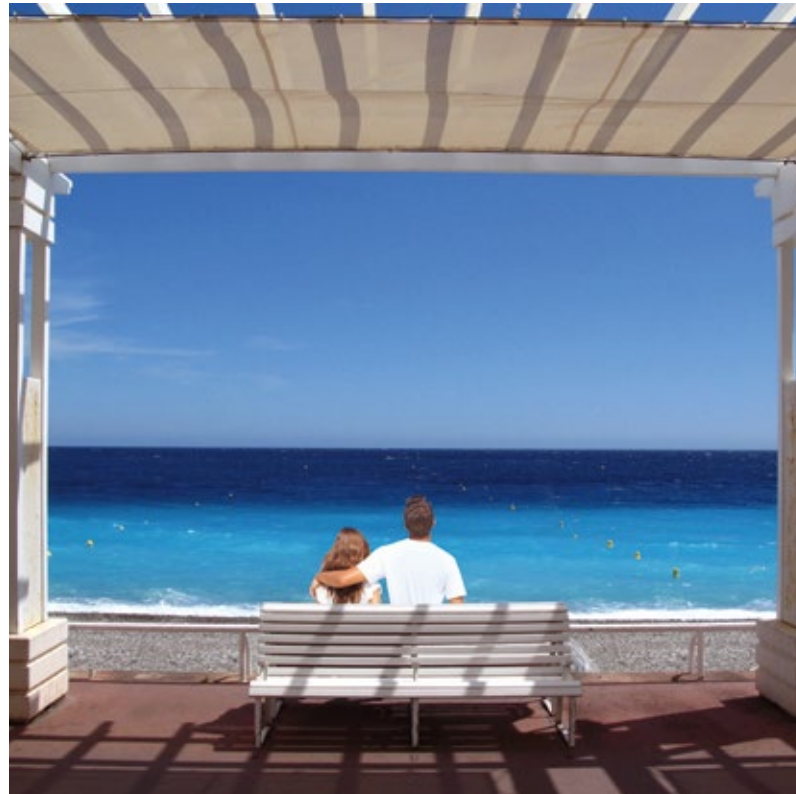




AVENUE DES ARÈNES DE CIMIEZ
NICE | 06

rêver,
créer,
ériger



La Promenade des Anglais



La Place Masséna



Le Vieux Nice et son cours Saleya



Le Port de Nice

NICE, MÉTROPOLE AUX MILLE VISAGES, ATTIRANTE ET DYNAMIQUE

Une terre de couleurs, de contrastes sous un ciel drapé d'azur 300 jours par an. Véritable creuset des cultures méditerranéenne et européenne, Nice porte haut son rayonnement international et regarde l'avenir avec fierté.

Au faîte de la colline de Cimiez, les arènes éponymes rappellent les milliers d'années de Nice. La capitale de la Côte d'Azur puise ses racines dans les multiples strates de son histoire, tour à tour grecque, romaine, génoise ou encore italienne.

En résulte un patrimoine rare, classé par l'UNESCO et recensant pas moins de soixante-huit bâtiments historiques et plus d'une vingtaine de musées.

Deuxième ville la plus visitée de France après Paris, Nice fut l'un des premiers lieux de villégiature d'Europe et s'affirme aujourd'hui comme place forte du tourisme d'affaires.

Dynamique, la métropole soutient son attractivité par des projets alliant ambition, performance et respect de l'environnement. L'EcoVallée concentre ainsi, à l'ouest de la ville, au plus près de l'aéroport et des transports, toute l'effervescence économique et technologique de la région avec les quartiers de l'Arénas, du Grand Arénas et de la technopole Mériidia. Nice, première Smart City française, s'impose régulièrement dans les classements des villes les plus innovantes du monde.

L'attractivité niçoise s'exprime aussi par son patrimoine naturel d'exception. Entre les stations de ski des Alpes du Sud, à 1h30 en voiture* seulement, son arrière-pays provençal authentique et la richesse de son bord de mer, Nice révèle une diversité unique qui enchante le quotidien de ses habitants.

*Source : Google Maps.

** Classement réalisé fin 2021 par LeLynx.fr sur 85 villes françaises



*Nice, élue ville la plus verte de France***



L'aéroport international Nice Côte d'Azur

UNE ADRESSE REMARQUABLE, ALLIANT NATURE, CULTURE ET CŒUR DE VILLE

Épicentre culturel de Nice, l’avenue des Arènes de Cimiez mène du musée d’art moderne au musée Matisse et aux jardins des arènes antiques. Ici, au plus proche de la ville, l’adresse présente un équilibre harmonieux entre nature et tranquillité.

À deux pas de la résidence, la métamorphose de la Promenade du Paillon viendra remodeler l’hypercentre à l’horizon 2026** en créant une oasis plantée de milliers d’arbres, véritable forêt urbaine bienvenue pendant la saison estivale. L’adresse se prête à toutes les lectures de la ville : le Vieux Nice répond aux quêtes d’authenticité et de spectacles avec l’opéra et les nombreux théâtres, tandis que Cimiez est propice aux promenades culturelles et le Port Lympia à des moments festifs et gourmands.

Entre cœur de ville et colline, la résidence offre une adresse centrale, permettant de tout vivre à pied, à vélo ou en tramway.



Le monastère des Arènes de Cimiez



Le projet de la Promenade du Paillon – Saison 2 – La Forêt Urbaine**

Un quotidien riche et facilité

- III La Promenade du Paillon et ses 20 hectares à terme, arborés et aménagés, se trouve à 400 m*
- III L’avenue de la République, à 600 m*, offre de nombreux commerces de proximité
- III Le centre commercial Nice Étoile est à 6 min* en voiture ou à vélo tout comme le centre commercial Nice TNL et son hypermarché
- III De nombreux établissements scolaires, publics et privés, se trouvent à 5 min* en voiture
- III Le campus universitaire Saint-Jean d’Angely est à 7 min* à vélo
- III Le Vieux Nice et ses ruelles animées sont à 800 m*
- III Le port, les plages de la Promenade des Anglais et la Place Masséna s’atteignent en moins de 8 min* à vélo



La bibliothèque Louis Nucéra et le musée d’art moderne



Dessertes

- T1 Tramway ligne 1 station « Acropolis » à 650 m* vers Nice Ouest et Nice Nord
- T2 Tramway ligne 2 station « Garibaldi » à 900 m* vers Nice Est et l’aéroport Nice Côte d’Azur
- BUS Lignes 8, 23, 87 arrêts « XV^e corps » ou « Pont Barla » à 3 min* à pied vers le centre-ville, le port, Cimiez, Nice Nord, Nice Est
- Gare Nice Riquier à 1,5 km* (lignes TER) et gare Nice-Ville à 1,9 km* (lignes TER, TGV, nationales et internationales)
- Accès à la voie rapide Pierre Mathis en 2 min* en voiture vers Nice Est et Nice Ouest et ses centres d’affaires
- Aéroport Nice Côte d’Azur à 13 min* en voiture

*Source : Google Maps, **Mairie de Nice

DIALOGUE ENTRE VÉGÉTAL ET ARCHITECTURE

“ Le projet vise à favoriser le bien-être des habitants et la biodiversité locale à travers la création d’espaces plantés de qualité. Il propose une volumétrie respectueuse des bâtiments sur la colline de Cimiez à travers 22 logements qui se répartissent en deux bâtiments posés sur un socle situé en contre-bas. ”
Saillet Guerin - Architecte

Écrin feutré en retrait de la vie citadine, la résidence invite au calme et à l’intimité. De par sa composition en deux séquences, elle s’intègre en toute discrétion dans son environnement composé essentiellement de villas niçoises.

Sur toute la largeur de la façade côté avenue, de généreux balcons s’épanouissent, protégés par des garde-corps vitrés et des brise-vues coulissants à motif végétal qui dynamisent l’ensemble.

Sur la façade Est, majestueux, le socle de la résidence se pare de plantes grimpantes, invitant le végétal en façade. Les balcons et terrasses reprennent la douceur des revêtements aux teintes bois et d’élégants brise-soleil prolongent l’esthétisme du soubassement.

La venelle au rez-de-chaussée, entre les deux bâtiments, permet d’accéder aux halls d’entrée et se compose d’un espace planté qualitatif qui s’accompagne d’un jardin provençal ombragé.



Vue de la résidence depuis l’avenue des Arènes de Cimiez



Plan de masse de la résidence

ACTION BIODIVERSITÉ

« Convaincu de l’urgence d’engager la transition écologique au cœur des villes pour en assurer l’habitabilité et la durabilité, Emerige a mis en place en 2022 **Action Biodiversité** : une charte structurée autour de 15 actions mesurables et opposables pour protéger et favoriser la biodiversité urbaine. Reconnue par l’initiative act4nature international, elle s’applique à l’ensemble de nos programmes, résidentiels comme tertiaires et fera l’objet d’une évaluation régulière avec le suivi d’indicateurs. »



Vue d'un hall d'entrée

UNE ATMOSPHÈRE ÉLÉGANTE ET APAISANTE

“ De part et d'autre de la cour, de larges surfaces vitrées laissent entrevoir des halls lumineux aux notes minérales. Dans ce décor, la lumière est mise à l'honneur par les appliques murales et la suspension contemporaine. Dans les étages, l'agencement des paliers reprend les codes esthétiques du hall dans une ambiance tout aussi raffinée. ”

Aude Mahieu - Architecte d'intérieur

Depuis le portillon d'accès, trois oliviers historiques jalonnent la partie végétalisée de la venelle centrale menant aux deux halls d'entrée, ancrant la résidence dans la pure nature provençale et apportant leur ombre protectrice.

Les revêtements en pierre et les niches rétro-éclairées des halls, recouvertes d'un bel enduit naturel, sont un clin d'œil aux Arènes de Cimiez ; tandis qu'au sol, un tapis de marbre noir aux traits chauds, mêlé à la pierre, apporte une touche d'éclat et de sophistication.

Dans les étages, la palette de couleurs profondes, inspirées des métaux précieux, repose l'œil et permet de tamiser naturellement l'éclairage, pour un sentiment de douceur immédiat.



Vue d'un palier d'étage



1 immeuble
1 œuvre

Bâtisseur d'une ville plus belle pour tous, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville, à travers l'acquisition ou la commande systématique d'œuvres d'art contemporain dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » qu'il a co-fondée en 2015 sous l'égide du ministère de la Culture. Près de 100 œuvres ont été commandées à des artistes et installées dans ses immeubles résidentiels et tertiaires.

Aux derniers étages, deux appartements-villas d'exception de 4 pièces bénéficient d'un toit-terrasse paysager allant jusqu'à 185 m² et accessible depuis le séjour par un escalier intérieur. Avec leurs larges jardinières et leurs pergolas en bois, ces espaces dominant la ville se prêtent à tous les rêves ensoleillés : solarium, cuisine d'été et salon extérieur.





Vue du séjour d'un appartement 4 pièces

CONFORT ET RAFFINEMENT, EN TOUTE INTIMITÉ

Du 2 au 4 pièces, les 22 appartements haut de gamme répondent à un cahier des charges exigeant, assurant un standing à la hauteur de toutes les attentes.

Les espaces intérieurs, dont de nombreux traversants, donnent la priorité au volume et à la clarté avec des séjours-cuisines qui accueillent la lumière naturelle grâce à de larges baies vitrées.

En hommage à la vie méditerranéenne, ils s'ouvrent tous sur de généreux espaces extérieurs : terrasse ou balcon.

Privège rare en ville, certains appartements présentent des vues dégagées grand angle de la colline du Mont Boron jusqu'à l'observatoire de Nice.

Les appartements familiaux de 4 pièces promettent agrément et praticité en offrant une suite parentale avec salle d'eau attenante et des placards de rangement intégrés.

La majorité des chambres est bien isolée des espaces de vie et profite d'un accès à un espace extérieur.



Vue du séjour d'un appartement 3 pièces

UN BIEN-ÊTRE QUOTIDIEN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Conçue dans le respect de la dernière réglementation thermique RE 2020, la résidence s'enrichit d'une labélisation BEE+ et d'une équivalence Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) niveau bronze, permettant ainsi de réduire son empreinte environnementale.

DES INTÉRIEURS SOIGNÉS

- III Chape isophonique
- III Carrelage grand format 60x60 cm
- III Climatisation réversible gainable
- III Carrelage au sol et faïence à hauteur d'huisserie dans les salles de bains et salles d'eau
- III Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'une applique LED dans les salles de bains et salles d'eau

- III Sèche-serviette et pare-douche
- III Placards aménagés
- III Volets roulants motorisés
- III Pré-équipement domotique

DES ÉQUIPEMENT PRATIQUES

- III Parkings sécurisés en sous-sol
- III Local à vélos
- III Cave pour la majorité des appartements

DES ESPACES COMMUNS

- III Halls et paliers décorés par un architecte d'intérieur

UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE

- III Portes palières munies d'une serrure A2P**
- III Vidéophone et contrôle d'accès par Vigik®

Pour Emerige, chaque nouveau projet immobilier répond à une quête d'exigence en matière de qualité et de durabilité architecturale. Tous conçus comme des lieux de vie partagés, ils visent en priorité la satisfaction des habitants et des usagers pour un mieux-vivre ensemble. C'est pourquoi le Groupe choisit de faire appel à des architectes, designers et artisans de talent. À travers ces hommes et ces femmes visionnaires, il contribue à ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

L'AUDACE CRÉATRICE POUR DES VILLES PLUS BELLES POUR TOUS

Sur la Côte d'Azur, Emerige réalise « **Chemin des Comtes de Provence** » et « **28 Berlioz** ». En Île-de-France, inspiré par le Grand Paris et ses défis, Emerige construit plus de 60 résidences. Après avoir inauguré en 2018 « **Beaupassage** », premier micro-quartier dédié à l'art de vivre au cœur du 7^e arrondissement de Paris, Emerige a livré de nombreux autres projets résidentiels emblématiques parmi lesquels « **Unic** » situé dans l'écoquartier des Batignolles (Paris 17^e) et conçu par les architectes MAD et Christian Biecher, « **Trilogie** » à Asnières-sur-Seine, lauréat du Grand Prix Régional des Pyramides d'Argent 2019, ou encore « **Quartier des arts** » à Puteaux, réalisé par l'architecte Cédric Vigneron.

Emerige, société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 350 439 543 - Siège social : 121 avenue de Malakoff 75116 Paris. Architecte : Saillet Guerin - Architecte - Perspectivistes : Mysis et Visual-FL - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Crédits photos : Alexandre Chemetoff & associés / Carrilho da Graça arquitectos - Ville de Nice, Shutterstock, Ville de Nice, Ellastudio, Eric Nathan / Alamy Stock Photo. Document et informations non contractuels - Réalisation : © commeuneimage.net - 09/2022



28 Berlioz - NICE | 06



Beaupassage - PARIS | 7



Unic - PARIS | 17



Chemin des Comtes de Provence - LE ROURET | 06

A PROPOS D'EMERIGE

Fabriquer une vi(II)e meilleure, c'est l'ambition que porte Emerige. Ce fil conducteur porté avec exigence et responsabilité depuis plus de 30 ans guide notre activité au quotidien.

Premier promoteur à Paris intra-muros et cinquième du Grand Paris, nous bâtissons chacun de nos programmes immobiliers résidentiels comme tertiaires sur une exigence partagée avec nos parties prenantes, architectes, artisans, investisseurs, usagers, élus, partenaires ou artistes avec lesquels nous cultivons une relation de confiance dans le respect de la parole donnée.

Depuis 2016, nous sommes engagés dans une démarche RSE volontaire et singulière plaçant l'art au cœur de nos premiers engagements sociétaux en favorisant l'accès à la culture pour tous, par le biais de notre politique de mécénat, la diffusion de l'art dans la ville et de nos programmes culturels dédiés aux jeunes. Convaincus de l'urgence d'engager la transition écologique au cœur des villes, Emerige s'investit également pour la ville durable grâce à des actions concrètes, mesurables et opposables.

C'est dans ce même esprit que le Groupe, à travers Emerige Méditerranée, entend défendre sur ce territoire d'exception qu'est le littoral méditerranéen, sa quête d'exigence en matière de signature architecturale, de qualité des immeubles livrés et de bien-être pour celles et ceux qui y vivent.

