

Exemplarités

Manifeste de la filière immobilier Côte d'Azur

pour un territoire intelligent et durable

annexe du manifeste



CCI NICE
CÔTE D'AZUR

Au cœur de votre histoire

Préambule

LES EXEMPLES MENTIONNÉS ONT ÉTÉ SÉLECTIONNÉS SUR LA BASE DE CRITÈRES OBJECTIFS, AYANT FAIT L'OBJET D'UN APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT ENTRE LE 17 NOVEMBRE 2025 ET LE 23 JANVIER 2026.

Ces citations ne constituent ni une publicité ni une recommandation commerciale, et ne préjugent pas de la qualité des autres opérateurs du secteur.

La citation d'une entreprise ou d'un dispositif ne vaut pas exclusivité ni préférence, et d'autres entreprises pourront être citées dans des publications futures.

Les exemples ont été choisis pour illustrer un enjeu et/ou une proposition spécifique.

Toutefois, leur pertinence ne se limite pas à ce cadre : une grande partie d'entre eux présente des caractéristiques ou des atouts qui pourraient éclairer de nombreux autres enjeux et propositions.

Le dossier complet de chaque exemple sera consultable sur le site de la CCI Nice Côte d'Azur.

Les 10 enjeux



FACILITER L'ACCÈS AU FONCIER ET AGIR SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME



ACCÉLÉRER LES PERMIS, UTILISER LA TOTALITÉ DES DROITS À CONSTRUIRE ET PESER SUR LES PRIX



AGIR SUR LA RÉGLEMENTATION ET LA FISCALITÉ



INNOVER POUR DIVERSIFIER ET OPTIMISER LES MODES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT



DÉVELOPPER LE LOGEMENT TEMPORAIRE



ŒUVRER POUR UN AMÉNAGEMENT PLUS ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE ET ANTICIPER L'IMPACT DU ZAN



AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES, ET TENDRE VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE



TENIR COMPTE DES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES, DES IMPÉRATIFS DE COHÉSION SOCIALE ET DE LA MOBILITÉ



ANALYSER ET ACCOMPAGNER LES IDÉES INNOVANTES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER D'HABITAT ET D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



IMMOBILIER D'ENTREPRISE : QUELLES PROPOSITIONS POUR L'ACCUEIL, LE DÉVELOPPEMENT ET LE MAINTIEN DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE ?

Sommaire

1.	ANTIBES - LA FONTAINE DE FONTVIEILLE - ERILIA	P. 05
2.	CAGNES-SUR-MER - ÉCOQUARTIER CANEBIERS VILLETTE - BOUYGUES-IMMOBILIER	P. 11
3.	SOPHIA-ANTIPOLIS - LA CANOPEE - EQUILIS	P. 13
4.	NICE - VILLA HERMES - SOGEPROM	P. 15
5.	CANNES - 36 RUE MIMONT - ERILIA	P. 16
6.	BEAULIEU - 20 MARINONI - EMERIGE	P. 19
7.	ANTIBES - VILLA GOYA - TAMARINS-COMMERCIALISATION	P. 21
8.	VALLAURIS - PUR AZUR - VINCI / ICADE	P. 23
9.	BIOT - RÉSIDENCE COLIVING - CAMPUS DES AMANDIERS - IN'LI PACA	P. 26
10.	VILLA RESPIRO BY AGENCE ITHAQUE IMMO	P. 28
11.	HOMEKLOK	P. 29
12.	ANTIBES - RÉSIDENCE LES PRUGNONS - ERILIA	P. 31
13.	NICE - PALAIS ESPERANZA - ERILIA	P. 36
14.	NICE - RÉSIDENCE DES MARAICHERS - IN'LI PACA & CORSE	P. 40
15.	NICE - AZUR CAMPUS - RIVIERA REALISATION	P. 42
16.	SAINT-LAURENT-DU-VAR - VILLA BELLEVUE - AZUR-REALISATION	P. 44
17.	CAGNES-SUR-MER - LES SANTOLINES OZ ET LUMIA - GAMBETTA / EDOUARD DENIS	P. 46
18.	CARBONE ZERO6	P. 48
19.	CYCLE UP	P. 51
20.	FILIATER	P. 53
21.	GRASSE - RÉSIDENCE AUTONOMIE PORTE NEUVE - API PROVENCE	P. 56
22.	ANTIBES - LES LYS - ERILIA	P. 60
23.	DIAGNOSTIC EMPLOI LOGEMENT (DEL) - ACTION LOGEMENT	P. 65
24.	PLATEFORME LOGEMENT - ACTION LOGEMENT	P. 66
25.	CONTES - PROJET PIMIAN - CCI NICE CÔTE D'AZUR	P. 68
26.	BIOT - CAMPUS DES AMANDIERS - COGEDIM	P. 71

ANTIBES - LA FONTAINE DE FONTVIEILLE

Quand innovation et confort redessinent l'autonomie des seniors

Livraison prévue au T2 2027.

101, Route de Nice - 06600 ANTIBES

CETTE RÉSIDENCE AUTONOMIE COMPRENDRA 84 LOGEMENTS DE TYPE T1+, RÉPARTIS SUR QUATRE BÂTIMENTS DE R+4 À R+5, AVEC UN PARKING EN SOUS-SOL ET DES ESPACES COLLECTIFS TELS QU'UNE SALLE À MANGER ET DES ZONES DÉDIÉES AUX ANIMATIONS.

Conçu pour offrir un confort optimal aux futurs résidents seniors, le projet intègre des solutions innovantes pour la récupération et l'économie d'eau, le confort d'été, l'utilisation d'énergies renouvelables, tout en assurant un bilan carbone favorable. Il répondra aux labels BDM niveau bronze et PRESTATERRRE BEE+, alliant ainsi performance environnementale et qualité de vie.

PRÉSENTATION :

L'objectif de ce projet est de proposer une résidence autonomie innovante, performante tant sur le plan architectural que technique, offrant un confort optimal aux seniors qui y résideront. Il complète l'offre de logements destinée aux personnes âgées, déjà proposée par la Ville d'Antibes et son CCAS.

Cette résidence vise à permettre aux seniors de vivre de manière autonome dans un cadre sécurisé et adapté à leurs besoins, tout en favorisant la convivialité et les échanges grâce à des espaces collectifs et des animations. Elle allie bien-être et performance environnementale, intégrant

des solutions innovantes pour l'économie d'eau, le confort d'été et l'usage d'énergies renouvelables, dans le respect de labels environnementaux.

L'ensemble concourt à offrir une qualité de vie durable, où indépendance, sécurité et lien social se conjuguent pour accompagner le bien-vieillir.

Contexte :

Ce projet de résidence Autonomie est lauréat de l'appel à projets 2017 lancé par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, Cette résidence est donc habilitée à l'aide sociale.



ENJEUX CONCERNÉS : 1, 7, 8, 9

Ce projet a été mené en partenariat par la Ville d'Antibes, son CCAS et la CASA avec comme ambition une meilleure intégration des personnes âgées dans la vie sociale et citoyenne de la commune.

Cette résidence se situe en plein cœur du quartier « La Fontonne » riche en commerces et services de proximité.

Ainsi, Ce projet s'inscrit dans la tendance nationale et locale des besoins en Résidence Autonomie et répond aux critères prioritaires suivants :

- ▶ Implantation en proximité d'un centre de quartier,
- ▶ Implantation à proximité des commerces,
- ▶ Présence d'activités culturelles, sportives ou de loisirs, adaptées à un public âgé,
- ▶ Accessibilité par les transports en commun (arrêts de bus).

Contraintes :

Le projet se développe sur un site présentant plusieurs contraintes majeures.

Sur le volet des documents d'urbanisme, le terrain situé sur 2 zones du PPRI Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et le PLU ainsi défini ne permettait pas de mettre en œuvre cette opération spécifique d'intérêt général.

Le PC a donc été obtenu grâce à la mise en compatibilité n°1 du PLU par une déclaration de projet suite à enquête publique.

En sus, sur le volet topographique où une pente nord-sud d'environ 2,50 m sépare l'accès parking depuis l'avenue de la Fontonne et l'accès piétonnier depuis l'avenue de Nice, rendant l'organisation des circulations particulièrement délicate.

Par ailleurs : une zone rouge totalement inconstructible et une zone bleue limitant la constructibilité à 30 % de la surface, tout en imposant des planchers surélevés de 50 cm.

Ces contraintes cumulées génèrent des altimétries différentes au rez-de-chaussée, nécessitant une vigilance accrue en matière d'accessibilité, d'autant plus importante dans une résidence accueillant uniquement un public âgé.

Ensuite, le site abrite un élément archéologique notable : un vestige enfoui d'un aqueduc romain, l'aqueduc de la Fontvieille. Sa présence, incompatible avec le maintien intégral de l'ouvrage dans son état d'origine, a nécessité une coordination étroite avec la DRAC et un ajustement précis de l'implantation du projet.

Enfin, le contexte climatique méditerranéen expose le site à un risque élevé de surchauffe estivale de plus en plus longue notamment pour un public seniors fragilisé.

Le traitement du confort d'été fut un enjeu majeur des études de conception prenant en compte

simultanément les contraintes acoustiques, liées à la proximité des axes routiers, et les besoins de ventilation accrue pour ce type de bâtiment destiné à accueillir des personnes vulnérables. L'enjeu majeur fut donc de garantir un niveau de confort élevé pour les futurs usagers tout en respectant les ambitions environnementales du projet.

À ce stade de la construction, les Indicateurs de performance sont l'obtention de plusieurs labels qui répondent aux contraintes du site mais aussi aux contraintes sociales et environnementales d'aujourd'hui.

- ▶ Label BDM Niveau Bronze
- ▶ Label PRESTATERRE BEE +
- ▶ Performance RT 2012 -10 %

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

1. FACILITER L'ACCES AU FONCIER ET AGIR SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME :

Ce projet qui répond à un fort besoin local a été initié grâce à la Ville d'Antibes.

Compte tenu de sa qualité de projet d'intérêt général, la commune d'Antibes a facilité sa réalisation.

D'une part, en nous cédant le terrain symboliquement nous permettant de réaliser un projet 100 % social à très hautes ambitions techniques, architecturales et de confort pour des usagers fragiles. D'autre part,

ENJEUX CONCERNÉS : 1, 7, 8, 9

le PLU de la commune avec la superposition de 2 zones de PPR Inondations, bleu et rouge, ne nous permettait pas de réaliser un tel projet.

Aussi, par délibération en date du 16 octobre 2020, le Conseil municipal a lancé une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU afin d'adapter le document d'urbanisme de la ville à ce projet, dont l'intérêt général était avéré.

Soumis à enquête publique du 1er juin au 2 juillet 2021, le projet a reçu l'avis favorable du commissaire enquêteur.

Par une délibération en date du 1er octobre 2021, le Conseil municipal a approuvé la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de la résidence autonomie intégrant ces modifications d'urbanisme nous permettant de déposer notre permis de construire.

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

Cette Résidence s'inscrit dans une **démarche environnementale ambitieuse**, visant l'obtention du label BDM Bronze et de la certification Prestaterre BEE+.

Pour répondre aux contraintes topographiques et réglementaires liées au PPRI, l'organisation du site a été pensée pour garantir une accessibilité optimale tout en

respectant les exigences de sécurité. L'accès principal aux logements et aux espaces recevant du public est positionné sur l'avenue de Nice, point haut du terrain, permettant un cheminement sécurisé et conforme aux normes PMR. L'accès véhicules reste sur l'avenue de la Fontonne, assurant une séparation claire des flux piétons et automobiles.

Les circulations intérieures ont été conçues pour compenser les différences de niveaux : quatre ascenseurs desservent l'ensemble des bâtiments, et un élévateur supplémentaire franchit le dénivelé marqué du rez-de-chaussée imposé par le PPRI. Ces dispositifs assurent une accessibilité continue à tous les espaces communs et privés, essentielle dans une résidence destinée à un public senior.

Le confort d'été, enjeu essentiel dans une résidence accueillant exclusivement des personnes âgées, est assuré par une combinaison de solutions passives et actives visant à limiter l'empreinte environnementale.

Les façades les plus exposées intègrent des protections solaires via des stores ajourés, tandis que les loggias couvertes contribuent naturellement à la régulation thermique. L'inertie du bâti et l'isolation performante, notamment en laine de roche, permettent de maintenir une stabilité thermique durable et d'améliorer la qualité de vie des résidents.

D'autre part, le projet mobilise également des matériaux bas carbone, notamment par la mise en œuvre de béton bas carbone pour les planchers, dalles et la structure porteuse, représentant au moins 20 % des volumes et permettant une réduction de 20 % des émissions de CO₂ par rapport à une référence définie. Les bois utilisés pour les menuiseries intérieures sont certifiés PEFC/FSC, les menuiseries aluminium doivent, lorsque possible, contenir plus de 75 % d'aluminium recyclé, et l'ensemble des matériaux en contact avec l'air intérieur répond à des exigences strictes en matière d'émissions (A+, EMICODE EC1+, etc.).

Cette approche contribue à réduire significativement l'impact carbone du bâtiment tout en garantissant des matériaux sains et performants.

La performance énergétique est également renforcée par des équipements techniques optimisés : ventilation mécanique basse consommation, pompe à chaleur assurant le rafraîchissement régulé à 26 °C, éclairage LED à faible puissance et limitation des auxiliaires. Le maintien d'une étanchéité à l'air performante, vérifiée par des tests intermédiaires et finaux, participe également à réduire les consommations énergétiques et à améliorer le confort thermique des usagers.

Enfin, le projet intègre pleinement les énergies renouvelables grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques en

ENJEUX CONCERNÉS : 1, 7, 8, 9

autoconsommation en toiture du bâtiment D. Cette production locale d'électricité contribue à réduire les consommations du bâtiment et à limiter la dépendance au réseau. Les installations photovoltaïques sont suivies via la Gestion Technique Centralisée (GTC), permettant un pilotage précis de la production et des usages associés.

L'ensemble s'inscrit dans une démarche globale d'économie circulaire, favorisant les filières locales, la réduction des déchets et une gestion responsable des ressources.

8. TENIR COMPTE DES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES, DES IMPÉRATIFS DE COHÉSION SOCIALE ET DE LA MOBILITÉ

Ce projet répond aux enjeux du vieillissement de la population et à la préservation du cadre de vie et autonomie des futurs résidents seniors leur permettant de rester intégrés à la vie sociale et citoyenne de la commune.

Cette Résidence Autonomie offrira 100 % des logements adaptés aux personnes âgées.

Sa localisation stratégique, à proximité des commerces, services et activités culturelles, sportives ou de loisirs, favorise les interactions entre les résidents et l'ensemble de la population, renforçant ainsi la cohésion sociale de la commune d'Antibes et plus spécifiquement celle du quartier de la Fontonne.

Par ailleurs, le projet prend en compte une nouvelle manière d'habiter, permettant à chacun de vivre dans un espace adapté à ses besoins tout en bénéficiant des échanges et de la convivialité des espaces partagés.

La mobilité des résidents est facilitée grâce à l'accessibilité par les transports en commun et à la création d'une nouvelle voie d'accès, améliorant la connexion avec le reste de la ville et assurant une circulation fluide pour les familles, le personnel et les visiteurs.

La conception des espaces collectifs et extérieurs, a été étudiée pour favoriser les rencontres et les échanges, contribuant également à la vitalité sociale et à la qualité de vie des résidents.

9. ANALYSER ET ACCOMPAGNER LES IDÉES INNOVANTES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER D'HABITAT ET D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le projet de la Résidence Autonomie Fontonne s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse, visant l'obtention du label BDM Bronze et de la certification Prestaterre BEE+.

Il repose sur une gouvernance structurée avec un référent environnemental dédié, un suivi rigoureux des prescriptions et l'application d'une charte de chantier propre engageant l'ensemble des entreprises.

La gestion durable de l'eau constitue un autre volet majeur du projet. Outre des robinetteries économes certifiées NF ECAU, un calorifugeage performant des réseaux ECS, un comptage détaillé des usages et des détecteurs de fuite automatisés, deux dispositifs innovants sont prévus :

► Gestion intelligente de l'eau pour l'arrosage des espaces verts, intégrant un système à trois niveaux :

- Première source : cuve de récupération des eaux de source provenant de l'ancien aqueduc, valorisant un apport local et renouvelable.
- Seconde source : cuve stockant et traitant les eaux grises du bâtiment A, réemployées pour l'arrosage, participant à l'économie circulaire.
- Troisième source : eau de ville, utilisée uniquement en cas de forte sécheresse ou lorsque les deux premières sources sont insuffisantes.

► WC à chasse directe pour les 84 logements, utilisant directement la pression du réseau pour l'évacuation, sans réservoir, permettant :

- L'élimination des fuites lentes et invisibles, grâce à l'absence de cuve,
- Une consommation d'eau optimisée, limitée à l'usage réel.

Enfin, les aménagements extérieurs privilégient la perméabilité des sols via des revêtements drainants

et une palette végétale locale, peu consommatrice en eau, complétée par un arrosage goutte-à-goutte. D'un point de vue architectural, la présence de l'aqueduc romain a fait l'objet d'une attention particulière, conciliant préservation patrimoniale et faisabilité technique.

Bien que l'ouvrage ne puisse être conservé intégralement in situ, une démarche qualitative de mise en valeur a été élaborée. Une portion de la structure sera intégrée sous une verrière au niveau du restaurant, visible depuis la terrasse, permettant aux résidents et visiteurs d'apprécier ce fragment du patrimoine local.

En complément, le tracé originel sera rappelé au sol dans la salle de restaurant, créant un lien visuel et symbolique avec l'histoire du site, tandis que l'autre section de l'aqueduc sera recomposée dans les jardins, dans un esprit paysager évoquant les jardins romantiques. Ce traitement patrimonial valorise la biodiversité locale et contribue à la qualité paysagère du projet. Pour finir, des potagers partagés seront également mis à disposition des résidents, favorisant à la fois convivialité, autonomie et lien avec la filière bois locale pour les structures et mobiliers extérieurs, intégrant ainsi une dimension durable et innovante à l'ensemble du projet.

IMPACT ATTENDU ET PERSPECTIVES

Ce projet « LA FONTAINE DE FONTVIEILLE » concilie confort des résidents et développement durable avec un impact sociétal significatif.

Ce projet contribuera grandement au bien vivre, à l'inclusion et la vie sociale des futurs résidents âgés tout en soutenant les familles et les aidants, en leur offrant des conditions d'habitat et de confort ambitieux: sur le plan environnemental, technique, sur sa proximité immédiate aux commerces, services, activités culturelles et sportives de proximité ainsi qu'une accessibilité renforcée par les transports en commun.

Sur le plan économique, il dynamise l'attractivité du quartier en consolidant l'offre de services pour les seniors mais aussi l'emploi local par la création de 9 postes liés à la gestion, l'entretien et l'animation de la résidence:

- ▶ Responsable de l'établissement
- ▶ 5 agents polyvalents (entretien des logements et prestation de restauration)
- ▶ 3 veilleurs de nuit

Chaque année en période estivale, des agents saisonniers sont recrutés pour permettre les départs en congés des agents permanents.

En sus, le projet présente un impact environnemental positif par la production locale et la gestion circulaire des matériaux,

un bilan carbone favorable au quartier grâce à un ensemble cohérent de solutions passives et actives intégrant des matériaux biosourcés, des dispositifs de solutions bas carbone et l'utilisation d'énergies renouvelables dans le fonctionnement quotidien.

Pour finir, ce patrimoine valorise le patrimoine local avec la mise en scène de l'aqueduc romain.

Perspectives:

Erilia a livré en 2021 une précédente résidence Autonomie sur la commune d'Antibes, la résidence Esterel (Juan-les-Pins) combinant les mêmes atouts de confort d'habitat et proximité des services, et fruit des mêmes partenariats. Un autre projet ERILIA en construction à Antibes, L'Hôtel du Lys, est également lié à cette opération. Ce projet développe un habitat 50 % seniors et 50 % inclusif qui sera géré conjointement à notre Résidence Autonomie « LA FONTAINE DE FONT VIEILLE » par le CCAS une fois livré.

Évolutions prévues:

Le modèle pourrait être enrichi par l'intégration de l'intelligence artificielle dans l'ensemble des services et activités (santé connectée, ateliers intergénérationnels, espaces partagés avec le quartier) mais aussi par le développement de nouveaux partenariats avec des associations et acteurs locaux, créant ainsi des « extensions fonctionnelles » sans modification majeure du bâti.

ENJEUX CONCERNÉS : 1, 7, 8, 9

Depuis 2021, ERILIA, société à mission, développe des opérations à forte valeur sociale et environnementale, intégrant des exigences élevées en matière de performance énergétique, gestion des ressources et respect de la biodiversité. Dans ce cadre, l'entreprise s'engage à produire au moins 50 % de son parc avec des matériaux biosourcés.

Ces approches, sociales et environnementales, sont aujourd'hui

systématiquement intégrées dans l'ensemble de nos opérations en maîtrise d'ouvrage directe.

Tous nos projets ont pour objectif de répondre aux besoins sociaux et environnementaux de demain : proposer des logements adaptés en nombre, typologie et modes de vie, tout en intégrant des solutions respectueuses de l'environnement, des usagers, des travailleurs et des écosystèmes.

Résolument engagée dans une démarche de construction durable et inclusive, ERILIA œuvre à inventer la ville de demain, pour que chacun puisse vivre ensemble et mieux.



CAGNES-SUR-MER ÉCOQUARTIER CANEBIERS VILLETTE

Livraison prévue : 1^{ère} tranche : du T1 au T3 2027 / 2^{ème} tranche : T1 2029

Chemin des petits plans - 06800 CAGNES-SUR-MER



À DEUX PAS DU CENTRE-VILLE DE CAGNES-SUR-MER, L'ÉCOQUARTIER CANEBIERS-VILLETTE TRANSFORME UNE FRICHE URBAINE EN UN LIEU DE VIE INTERGÉNÉRATIONNEL, APAISÉ ET DURABLE.

Imaginé par Bouygues Immobilier avec l'architecte Jean-Michel Wilmotte, ce projet d'envergure, le plus important des Alpes-Maritimes, propose 485 logements diversifiés, des bureaux, une crèche, des commerces et un parking vitrine de 550 places.

Labellisé BiodiverCity® Ready et engagé dans la démarche Écoquartier, il réconcilie ville et nature dans un tissu urbain repensé, sobre, connecté et profondément humain.

PRÉSENTATION :

Pensé comme un prolongement du centre-ville, Canebiers-Villette répond à une double ambition : requalifier une entrée de ville en effaçant un îlot de chaleur majeur et proposer un quartier complet, conciliant nature, architecture et usages.

La programmation associe habitat, services, travail, culture et mobilité douce pour créer un quartier des courtes distances.

L'opération valorise la topographie existante, respecte les hauteurs voisines et ménage des transparences visuelles. Le programme, à forte mixité fonctionnelle (logements, bureaux, commerces, équipements, crèche,

pôle culturel (sous maîtrise d'ouvrage de la ville)), réactive l'attractivité du quartier tout en proposant une nouvelle manière d'habiter la ville méditerranéenne.

L'innovation réside aussi dans l'approche intergénérationnelle, la programmation culturelle en cœur de quartier et le rôle symbolique du parking vitrine.





Par ailleurs, une large concertation citoyenne a été menée en amont par la ville de Cagnes-sur-Mer, pour d'abord définir le schéma directeur de la renaturation de la Cagne et proposer ensuite un projet urbain ambitieux pour remplacer l'îlot de chaleur que constituait le parking de la Villette.

Le projet apporte des solutions concrètes et mesurables :

- ▶ 60 % d'énergie renouvelable via la géothermie, le photovoltaïque et le biogaz pour le chauffage et le rafraîchissement.
- ▶ Panneaux photovoltaïques.
- ▶ Bétons à faible empreinte carbone.

- ▶ Réemploi de matériaux.
- ▶ Réduction de moitié de la surface imperméabilisée.
- ▶ Systèmes de réutilisation des eaux grises pour l'arrosage des espaces verts.

Le projet est engagé dans la labellisation Écoquartier et vise la certification BiodiverCity® Ready, ainsi que le label BREEAM pour le signal (bureaux) et NF HQE pour les logements.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Le plan masse phasé garantit une intégration maîtrisée à l'environnement existant et optimise les continuités urbaines,

sociales et paysagères.

Le quartier s'organise autour d'un maillage piétonnier et cyclable continu de 5 km. À l'échelle de la vie quotidienne, tout est accessible à pied : commerces, crèche, services, lieu culturel.

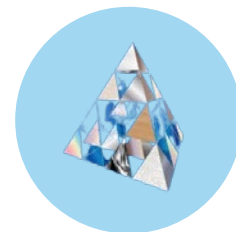
C'est un quartier des courtes distances, sans rupture ni contrainte, à vivre à toutes les étapes de la vie.

Le parc réaménagé devient un lieu de rencontre intergénérationnel et inclusif. L'économie sociale et solidaire est intégrée au sein du programme avec un local dédié.

Le choix d'un quartier végétalisé, accessible, apaisé, où nature et culture s'entrelacent, participe à créer un cadre de vie propice à l'échange, au respect et à la cohésion.

L'écoquartier devient ainsi un catalyseur de lien social, de bien-être partagé et de citoyenneté active.

CE PROJET A REÇU LE PRIX SPÉCIAL DU JURY DES PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2025.



SOPHIA-ANTIPOLIS – LA CANOPEE

Livraison prévue: 1^{ère} tranche: T2 2026 / 2^{ème} tranche: T4 2026 / 3^{ème} tranche: 2027
 300, Route des Crêtes- 06560 VALBONNE

LA CANOPEE TRANSFORME UNE FRICHE TERTIAIRE EN QUARTIER MIXTE, VÉGÉTALISÉ ET APAISÉ, AU CŒUR DE SOPHIA ANTIPOLIS. CE PROJET RÉCONCILIE VILLE ET NATURE, EN SUPPRIMANT LES VOITURES EN SURFACE, EN VALORISANT LA MOBILITÉ DOUCE ET EN PRÉSERVANT PLUS DE 55 % D'ESPACES VERTS.

Il accueille 212 logements (dont 44 % sociaux), des bureaux, un restaurant conservé, et des services partagés (piscine, salle de sport, vélos).

Par son architecture organique et son ancrage paysager, la Canopée répond aux enjeux d'intégration au site, de vivre-ensemble, de sobriété environnementale et de fonctionnalité quotidienne.

PRÉSENTATION :

Pensé pour reconstruire la ville sur elle-même, le projet préserve

l'infrastructure existante et respecte le terrain naturel par une implantation progressive.

Les habitations ainsi que l'infrastructure des bâtiments tertiaires sont réalisées en béton bas carbone. La superstructure des bâtiments tertiaires sera réalisée en structure bois. Toitures-terrasses végétalisées (80 cm de terre végétale) permettant l'intégration du projet à son environnement (bois proches).

La Canopée vise la certification BREEAM « Excellent » pour les bureaux et s'inscrit dans la démarche BEE+ pour les logements.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

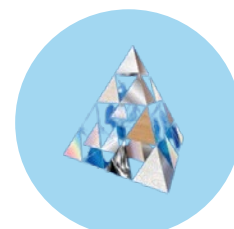
Le projet est alimenté en électricité uniquement (pas de gaz) couplée à la mise en place d'équipements ENR:



PAC, Panneaux photovoltaïques. Par ailleurs, les eaux de pluies sont récupérées et utilisées pour l'arrosage des espaces verts du programme.

Un partenariat avec l'ONF a permis la plantation compensatoire de 1100 arbres sur le territoire. Le réemploi de matériaux issus de la démolition et du terrassement renforce la sobriété du projet.

CE PROJET A REÇU LE GRAND PRIX RÉGIONAL DES PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2025 ET LE PRIX DES PYRAMIDES D'OR 2026.





NICE – VILLA HERMES

Date de livraison: 2^{ème} trimestre 2027
8, Rue Jean-Pierre Papon - 06300 NICE

LE PROJET CONSISTE EN LA DÉMOLITION DES CONSTRUCTIONS VÉTUSTES EXISTANTES ET LA RÉALISATION D'UN IMMEUBLE EN R+6 DÉDIÉ À LA RÉSIDENCE DE TOURISME, CONÇU POUR S'INTÉGRER AU TISSU URBAIN NIÇOIS. SON IMPLANTATION COMPLÈTE LA DENT CREUSE DE L'ÎLOT, AVEC UN ALIGNEMENT SUR RUE RESPECTANT LES HAUTEURS ET LES GABARITS ENVIRONNANTS.

L'architecture se veut sobre et contemporaine tout en réinterprétant les codes locaux: façades classiques structurées en quatre registres, béton matricié peint et béton peint dans des teintes traditionnelles (beige clair, blanc cassé, taupe), volets persiennes, garde-corps métalliques thermolaqués anthracite et tuiles romanes en terre cuite.

L'aménagement paysager prévoit la végétalisation du cœur d'îlot non construit en sous-sol (environ 45 m² plantés en pleine terre), intégrant un olivier, deux lauriers et une pelouse sur toiture. Deux jardinières en façade apportent également de la verdure jusqu'au R+6.

PRÉSENTATION:

Les logements, organisés sur des plateaux R+1 à R+6, sont conçus de manière homogène et rationnelle,

facilitant leur exploitation en résidence de tourisme. Chaque unité est équipée, meublée et intégrée dans un ensemble cohérent, géré par une entité unique. Le logement du gardien en RDC optimise la gestion du lieu.

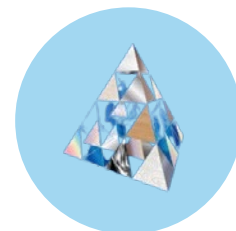
L'ossature régulière, la division claire des plateaux, et la typologie compacte des logements rendent le bâtiment aisément adaptable à d'autres formes d'hébergement ou même de logements classiques, à moyen ou long terme.

Les façades offrent des ouvertures généreuses, loggias, balcons et un attique filant, apportant lumière naturelle, ventilation et espaces extérieurs aux logements.

Des zones plantées sont prévues au rez-de-chaussée (olivier, lauriers), à la toiture du R+1 (pelouse), et au R+6 (jardinières), apportant confort visuel et ambiance végétale en cœur de ville.

Les installations de chauffage, de rafraîchissement et de production d'eau chaude sanitaire pourront répondre à plusieurs types d'usage.

CE PROJET A REÇU LE PRIX IMMOBILIER D'ENTREPRISE DES PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2025.



CANNES - 36 RUE MIMONT

Revalorisation foncière et surélévation durable

Lancement des travaux: T2 2026

36, Rue Mimont - Quartier République - 06400 CANNES

LE PROJET S'INSCRIT DANS UNE DENT CREUSE URBAINE. ADOSSÉ À DEUX BÂTIMENTS BIEN CONÇUS (LOGEMENTS ET IMPOSANT BÂTIMENT ART DÉCO DE POSTE), IL PREND LE PARTI DE SE POSER SUR L'EXISTANT EN LE RÉHABILITANT, ET EN LE SURÉLEVANT DE 4 NIVEAUX EN CONSTRUCTION BOIS.

Le jardin, actuellement en friche, est mis en valeur dans l'opération au Sud, non seulement pour le logement de rez-de-jardin, mais aussi pour les logements Sud qui bénéficient ainsi d'une vue en cœur d'îlot végétalisée.

PRÉSENTATION :

L'opération incarne ainsi une optimisation foncière qui mobilise l'existant sans artificialiser davantage les sols, dans un quartier à forte tension immobilière, en transformant une verrue en un projet de surélévation innovant.

Il vise à **créer 9 logements** répondant aux besoins locaux notamment des jeunes actifs, travailleurs saisonniers en s'inscrivant dans une logique environnementale, avec matériaux biosourcés, solutions bas carbones et performance énergétique.

Enfin, il participe à la **reconquête**

et la **dynamisation du quartier**, en renforçant la cohésion sociale, l'économie locale et la qualité de vie urbaine.

Contexte :

🌿 *Transformer une verrue urbaine en un projet innovant : 9 logements en surélévation qui réinventent la densité, alliant mixité générationnelle et performance environnementale dans un objectif de reconquête de quartier.* 🌿

La transformation d'une friche reconnue comme verrue urbaine prendra bientôt forme grâce à un projet de surélévation de 3 niveaux permettant la création de

9 logements. L'opération, menée en dent creuse, incarne une optimisation foncière vertueuse qui mobilise l'existant sans artificialiser davantage les sols.

Pensée comme un **véritable urbanisme de projet**, l'intervention vise à restaurer la cohérence du front bâti et à requalifier un secteur en dégradation. Elle marque ainsi une étape majeure dans la reconquête d'un quartier, tout en participant au plan de revitalisation urbaine, sociale et commerciale lancée par la commune de Cannes sur ce quartier République.

Les logements prévus, majoritairement de petites



ENJEUX CONCERNÉS : 2, 6, 7, 9

typologies, répondent à la demande croissante en centre-ville en répondant à la question de mixité sociale et générationnelle.

Ils s'adressent autant aux jeunes entrant dans la vie active, aux travailleurs saisonniers les rapprochant de leur lieu de travail ainsi qu'aux seniors désireux de se rapprocher des services, des transports et des équipements du quotidien. Cette multi orientation soutient la cohésion sociale, l'économie locale et la dynamisation de ce quartier central de Cannes.

Le projet s'inscrit également dans une trajectoire environnementale exigeante. La construction intégrera des matériaux biosourcés et des solutions bas carbone, avec une attention particulière portée à la performance énergétique du bâti.

Dans cette logique, la surélévation devient non seulement un levier spatial, mais aussi écologique, en réduisant l'empreinte carbone et en réinvestissant un espace déjà urbanisé.

L'opération constitue ainsi un exemple concret de densification maîtrisée, capable de transformer un vide urbain dévalorisé en un nouvel espace de vie.

Elle illustre une manière contemporaine de faire la ville : sobre, attentive aux ressources, tournée vers l'usage, et alignée avec les impératifs de transition, d'inclusion et d'adaptation des formes d'habitat.

Les Indicateurs de performance sont :

► Surélévation d'un bâti existant d'1 logement en zone PPRI rouge inondation, en un petit collectif de 9 logements -> +8 logements en zone PPRI très contrainte.

► Travail en dent creuse, mobilisant l'existant sans artificialiser les sols.

► Construction avec des matériaux biosourcés avec un objectif d'atteindre le label Bas Carbone en complément.

► Mixité qui soutient la cohésion sociale, l'économie locale et la dynamisation de ce quartier central de Cannes.

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

2. ACCÉLÉRER LES PERMIS, UTILISER LA TOTALITÉ DES DROITS A CONSTRUIRE ET PESER SUR LES PRIX :

Ce projet est un projet de surélévation de 3 niveaux en dent creuse et vise l'optimisation des règles du PLU, que ce soit en jouant sur les hauteurs avec les niveaux supplémentaires créés qui dégagent une toiture double pente tuiles abritant la partie technique d'équipements (machinerie CTA, VMC...) nécessaire au respect de la RE2020.

Enfin, en accord avec l'architecte des bâtiments de France, l'écriture architecturale tant sur le traitement du sous-bassement, les arches, et

encadrements métalliques, permet un renouveau urbain.

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

Les niveaux créés par la surélévation, tout comme les planchers, sont en structure bois. Cette réalisation en chantier sec permet une mise en place rapide sans pollution in situ, y compris sonore. La filière bois est mise en avant, avec des fournisseurs labellisés traçant l'origine du bois. Une réflexion est en cours sur le type d'isolant prévu afin qu'il reste vertueux tout en atteignant les objectifs d'équilibre financier.

Enfin, la mise en place du chantier se fera sur la rue de Mimont via une occupation de voirie, ce afin de préserver les arbres du jardin, et éviter de polluer le substrat pour les plantations futures.

Cette réalisation permet d'atteindre le label biosourcé niveau II et probablement le label BBCA (Bas Carbone).

6. ŒUVRER POUR UN AMÉNAGEMENT PLUS ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE ET ANTICIPER L'IMPACT DU ZAN :

Cette reconquête d'une dent creuse par surélévation permet une **densification maîtrisée**, contribuant à l'augmentation de l'offre de logements tout en limitant l'usage de nouveaux sols.

ENJEUX CONCERNÉS : 2, 6, 7, 9

En réinvestissant un espace dévalorisé, le projet améliore la continuité du tissu urbain, dynamise les services et commerces locaux, et participe à la création d'une centralité attractive.

Il s'inscrit donc pleinement dans les objectifs de la **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, réduisant l'empreinte environnementale tout en anticipant les besoins démographiques et sociaux.

Ainsi, cette opération allie **densification, durabilité et inclusion**, contribuant à une ville plus résiliente et harmonieuse.

9. ANALYSER ET ACCOMPAGNER LES IDÉES INNOVANTES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER D'HABITAT ET D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

- ▶ Projet en conception réalisation permettant de garantir le budget et le planning.
- ▶ Opération, menée en dent creuse, qui incarne une optimisation foncière vertueuse mobilisant l'existant sans artificialiser davantage les sols.
- ▶ Surélévation de 3 niveaux permettant la création de 9 logements locatifs sociaux.
- ▶ Construction biosourcée avec un objectif également de label Bas Carbone (BBCA), réalisation en bois permettant une réalisation en chantier sec et dans un délai optimisé.
- ▶ Label NF Habitat HQE.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

- ▶ Lutte contre l'habitat indigne et remise en circulation de logements vacants au profit du logement social
- ▶ Densification maîtrisée, capable de transformer un vide urbain dévalorisé en un nouvel espace de vie offrant de nouveaux logements
- ▶ Mixité sociale et générationnelle: les logements s'adressent aux jeunes actifs, aux travailleurs saisonniers ainsi qu'aux seniors désireux de se rapprocher des services, des transports et des équipements du quotidien

Perspectives:

La surélévation en dent creuse représente une stratégie urbanistique particulièrement flexible et reproductible dans de nombreux quartiers.

Elle permet de densifier le tissu urbain existant sans consommer de nouveaux espaces, en valorisant des espaces actuellement sous-utilisés ou dégradés.

Ce principe peut être dupliqué sur d'autres parcelles en dent creuse, notamment en centre-ville, pour créer des logements supplémentaires. Chaque opération peut s'adapter aux contraintes locales — hauteur, typologie de logements, qualité architecturale et environnementale — tout en respectant les objectifs de sobriété foncière, densification maîtrisée et Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette approche constitue ainsi un

levier efficace pour renforcer la mixité sociale et générationnelle et améliorer la vitalité des quartiers existants.

Depuis 2021, ERILIA, société à mission, développe des opérations à forte valeur sociale et environnementale, intégrant des exigences élevées en matière de performance énergétique, gestion des ressources et respect de la biodiversité. Dans ce cadre, l'entreprise s'engage à produire au moins 50 % de son parc avec des matériaux biosourcés.

Ces approches, sociales et environnementales, sont aujourd'hui systématiquement intégrées dans l'ensemble de nos opérations en maîtrise d'ouvrage directe.

Tous nos projets ont pour objectif de répondre aux besoins sociaux et environnementaux de demain: proposer des logements adaptés en nombre, typologie et modes de vie, tout en intégrant des solutions respectueuses de l'environnement, des usagers, des travailleurs et des écosystèmes.

Résolument engagée dans une démarche de construction durable et inclusive, ERILIA œuvre à inventer la ville de demain, pour que chacun puisse vivre ensemble et mieux.

BEAULIEU – 20 MARINONI

Livraison : deuxième trimestre 2027

20-22, Boulevard Marinoni 06310 BEAULIEU SUR MER

EMERIGE DÉVOILE UNE NOUVELLE ADRESSE DE PRESTIGE NICHÉE DERRIÈRE UNE FAÇADE HISTORIQUE DE LA FIN DU XIXÈ SIÈCLE, CONSERVÉE ET SUBLIMÉE.

Grâce à sa situation centrale, profitez de toute la douceur de vivre de Beaulieu-sur-Mer et de son véritable esprit village : des commerces de proximité (dont deux seront situés en pied d'immeuble), un accès pratique en voiture ou en train, le port de plaisance et de superbes plages à deux pas.

Ces appartements neufs, du T1 au T5 duplex, tous climatisés, déclinent l'excellence et la qualité dans toutes leurs dimensions :

des prestations haut de gamme, des volumes intérieurs généreux et des hauteurs sous plafond remarquables jusqu'à 3,50 m.

Les espaces extérieurs de chaque appartement invitent à profiter pleinement de l'ensoleillement et de la luminosité de Beaulieu-sur-Mer. Certains appartements d'exception en duplex profitent de magnifiques vues sur la mer, du Cap-Ferrat au Cap d'Ail, depuis leurs somptueuses terrasses plein ciel.

PRÉSENTATION :

L'analyse du contexte et les échanges avec les autorités

pendant plusieurs années, et notamment l'architecte des Bâtiments de France, nous ont conduit à la conservation de la façade sur rue du petit immeuble fin XIXème et à la déconstruction de toutes les autres constructions présentes sur site, notamment les dalles bétons qui laisseront place à des jardins plantés.

Façade existante conservée et nouveau volume créé plus moderne.

Présence de label : BEE + Niveau Cep RE 2020 -5 % et équivalence BDM niveau bronze qui garantit une qualité de l'ouvrage de la conception à la livraison.



ENJEUX CONCERNÉS : 2, 7

Bio climatisme: Satisfaire un équilibre apport/déperdition été hiver en cohérence avec l'usage des pièces et les possibilités offertes par le site.

► Mise en place de protections solaires favorisant le confort des habitants et automatisés sur horloge crépusculaire.

Suivi des consommations d'énergies: installation de sous-compteurs pour les postes de chauffage, refroidissement, eau ECS, éclairage et auxiliaires.

► Maîtrise de la conservation de façade.

► Présence d'un paysagiste et écologue.

► Charte 1 Immeuble/ 1 Œuvre.

► Charte interne Biodiversité.

Réduction de l'empreinte carbone:

► RE2020, CEP -18 % pour les logements en accession.

► CEP -30 % pour les logements sociaux.

► Résultats supérieurs à l'objectif réglementaire.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Le projet se distingue par sa rigueur architecturale, sa finesse dans l'insertion urbaine et sa



qualité d'usage pour l'exploitant comme pour les usagers.

Il constitue une réponse à la fois contemporaine et respectueuse de son contexte patrimonial, alliant durabilité des matériaux, simplicité des volumes et efficacité des usages. Bâisseur d'une ville plus belle pour tous, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville.

Cette volonté est omniprésente dans les projets immobiliers portés par Emerige. En effet nous installons dans tous nos programmes immobiliers neufs une œuvre d'art acquise ou commandée auprès d'un artiste de la scène contemporaine.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la charte « l'immeuble, l'œuvre », co-fondée par notre Groupe sous l'égide du ministère de la Culture.

Plus de 60 œuvres ont déjà été commandées à des artistes et installées dans nos immeubles résidentiels et tertiaires, au plus près des habitants et des usagers.

CE PROJET A REÇU LE PRIX DE L'ESTHÉTISME DES PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2025.



ANTIBES – VILLA GOYA

Projet livré

650, Boulevard Pierre Delmas - 06600 ANTIBES



CE PROGRAMME CONSISTE EN LA RÉALISATION D'UN BÂTIMENT DE 10 LOGEMENTS COLLECTIFS EN R+3, INTÉGRANT UN PARKING EN TOITURE.

CE PROJET SE DISTINGUE PAR UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE SOIGNÉE, AVEC UNE INSERTION RESPECTUEUSE DU TISSU URBAIN EXISTANT.

L'implantation du bâtiment, le traitement des façades, les matériaux utilisés et la végétalisation des abords contribuent à la valorisation du cadre de vie local.

PRÉSENTATION :

Le bassin a été conçu en parfaite adéquation avec la topographie naturelle du terrain en restanques. Sa structure étagée permet une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduit l'impact visuel de l'ouvrage et valorise l'intégration paysagère.

Ce dispositif assure une gestion à la source des eaux de pluie, conforme aux plus hautes exigences environnementales.

Le stationnement est installé en toiture, ce qui permet: une réduction de l'emprise au sol et donc une libération maximale pour les espaces végétalisés, une limitation de l'impact sur les sols naturels, souvent fragiles et longs à se reconstituer,

une optimisation du volume bâti sans dégrader les caractéristiques hydrologiques du site.

Grâce à la reconquête du sol libéré par le stationnement en toiture, le projet offre des espaces verts généreux, traités avec des essences méditerranéennes peu consommatrices en eau. Cette approche favorise un cadre de vie plus sain, tout en limitant les charges d'entretien et la consommation de ressource.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

La conception du programme VILLA GOYA repose sur une approche environnementale intégrée, attentive à la gestion durable des

ENJEUX CONCERNÉS : 2, 7

ressources, à l'adaptation aux risques naturels et à la qualité de vie des futurs habitants.

Le projet intègre un dispositif de rétention/infiltration sous forme de noue paysagère à ciel ouvert, dimensionnée pour absorber une pluie centennale. Cette solution technique et écologique permet une gestion à la parcelle des eaux pluviales, limitant le recours aux réseaux publics et favorisant l'infiltration naturelle.

Le projet respecte scrupuleusement les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Le Premier Niveau Aménageable (PNA) a été positionné à 20 cm au-dessus de la côte de référence, garantissant ainsi la sécurité des biens et des personnes.

Environ 68 % de la surface de la parcelle est maintenue végétalisée, limitant l'effet d'îlot de chaleur urbain et favorisant la biodiversité locale. Les plantations sont composées d'espèces méditerranéennes résistantes à la sécheresse (comme le *lippiamodiflora*), évitant l'usage de gazon traditionnel ou synthétique et réduisant les besoins en arrosage.

Le bâtiment est conçu en adéquation avec la topographie naturelle du site, marqué par une succession de restanques. Cette implantation douce respecte le terrain existant et valorise le paysage environnant.

Le projet s'intègre harmonieusement dans le quartier résidentiel dense en conservant une proportion importante d'espaces libres et végétalisés, tout en préservant la continuité des vues et des respirations urbaines.

CE PROJET A REÇU LE PRIX QUALITÉ GLOBALE DES PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2025.



VALLAURIS – PUR AZUR

Livraison : deuxième trimestre 2027
Avenue Paul Derigon - 06220 VALLAURIS

LE PROJET PROPOSE DES BÂTIMENTS COMPACTS ET DES STATIONNEMENTS SITUÉS AU-DESSOUS DE MANIÈRE À LIBÉRER UNE QUANTITÉ IMPORTANTE D'ESPACES VERTS.

La localisation du projet constitue une opportunité majeure de renouvellement urbain sur le territoire communal à densité et impact mesurés.

La réalisation d'un local communal avec une identité « terre cuite », rappel du passé communal, dynamisera le quartier.

Pour répondre aux besoins de logements pour actifs, le projet propose une diversité dans son mode d'habiter :

- ▶ 104 logements locatifs sociaux.
- ▶ 17 logements en accession encadrée dont 8 maisons de ville.
- ▶ 21 PSLA.
- ▶ 62 logements LLI.
- ▶ 56 logements en accession libre dont 4 maisons de ville et 8 appartements-villas sur le toit.
- ▶ 1 local communal de 650 m²

Les 360 places de stationnement sont intégrées en sous-sol pour préserver l'aspect paysager.

PRÉSENTATION :

Le groupement s'est attaché à soigner l'intégration du projet et à valoriser son potentiel et son histoire.

Tout naturellement la réflexion a été menée avec une préoccupation d'aménagement du territoire plutôt qu'à la simple échelle du tènement foncier.

La réflexion s'est tout naturellement engagée en l'adaptant par rapport aux attentes précises de la collectivité et avec une préoccupation permanente de la perception depuis l'espace public ou depuis le voisinage.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Le projet répond à la certification NF-Habitat.

Construire des bâtiments qui ne font pas obstacle à l'écoulement naturel de l'eau grâce à la porosité du plan de masse.

Ancrer la composition urbaine sur les strates végétales existantes (massifs, alignement).

Optimiser la déclivité naturelle du terrain pour y intégrer les véhicules en sous-sol tout en minimisant les terrassements.

Proposer une altimétrie en adéquation avec les impacts depuis les parties hautes du site (chemin du Cannet, propriétés voisines...).
Le plan masse architectural permet



ENJEUX CONCERNÉS : 2, 7

de dégager de grands espaces de respiration transformés en oliveraie en amont du site pour reprendre la typologie paysagère des jardins anciens, avec succession de petites restanques épousant la pente.

Toujours en amont du terrain, la bande d'arbres partiellement existante du chemin du Cannel sera renforcée.

En aval, un grand jardin sera créé, ouvert au public avec aire de jeux pour accueillir les enfants à la sortie de l'école maternelle; son accès en sera contrôlé (grille et portail côté rue / portail avec accès commandé pour les habitants des nouveaux logements).

Les espaces verts seront étudiés pour leur préserver un caractère « naturel » dans le cadre de la notion de « Nature en ville » pour ce nouveau quartier d'habitation aux portes de la cité.

Concernant la phase construction et le traitement des nuisances pendant le chantier, Vinci Immobilier a mis en place depuis le 1^{er} janvier 2016 une charte chantier propre.

Elle concerne toutes les opérations immobilières résidentielles du groupe et comprend l'obligation de mettre en place un plan de gestion de déchets en amont de chaque chantier, de conserver le site en état de propreté avec une gestion des déchets quotidienne et un tri opérationnel, ou encore d'utiliser des engins moins bruyants.

De plus, pour une meilleure intégration de l'opération dans son environnement, les équipes de Vinci Immobilier et Icade veillent une bonne entente avec les riverains et avoisinants.

Des constats avec l'ensemble des copropriétés voisines, ainsi qu'un bornage, ont été faits en amont. Le projet s'implante en centre-ville de Vallauris sur un site non bâti, riche d'un couvert végétal d'arbres remarquables et d'oliviers centenaires.

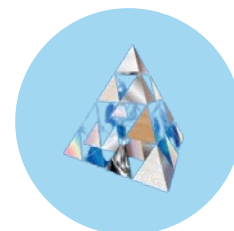
Pour définir les lignes de ce nouveau quartier, et conscient des grandes qualités paysagères du site, le groupement s'est attaché à soigner son intégration et à valoriser son potentiel et son histoire.

Le terrain présente un boisement assez dense et une déclivité naturelle vers le Sud-Est avec au lointain la mer.

Pour définir les lignes de ce nouveau quartier, et conscient des grandes qualités paysagères du site, le projet soigne son intégration avec une préoccupation d'aménagement du territoire plutôt qu'à la simple échelle du tènement foncier.

La conception du plan de masse liaisonne le site « Rayon de Soleil » au centre historique de Vallauris dénommé « le Damier »; quartier auquel l'absence d'espaces naturels fait cruellement défaut.

CE PROJET A REÇU LE PRIX CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS DES PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2025.





BIOT - RÉSIDENCE COLIVING CAMPUS DES AMANDIERS

Livraison du projet: T3 2027

Rue des Amandiers - 06410 BIOT

TRANSFORMATION DE L'ANCIEN SITE DE BUREAUX D'AMADEUS EN RÉSIDENCE DE CO LIVING. CETTE OPÉRATION DE RÉNOVATION/RÉHABILITATION COMPREND LA CRÉATION DE 122 « CLÉS » - (72 STUDIOS & 50 CHAMBRES), DE COMMUNS D'ENVIRON 80 M² PAR COLOCATION, DE « SUPER COMMUNS » ACCESSIBLES À TOUS (SALLE DE SPORT, SALLE DÉTENTE, SALLE PROJECTION, SALLE COWORKING...), ET UNE GRANDE TERRASSE ACCESSIBLE EN « ROOFTOP » DE 500 M² ENVIRON AVEC CERTAINES PARTIES VÉGÉTALISÉES.

PRÉSENTATION:

L'objectif du projet est de répondre aux besoins des entreprises qui rencontrent plus que jamais des difficultés à recruter des collaborateurs en raison d'un marché immobilier très tendu, d'une offre locative ne répondant pas aux attentes des entreprises et de leurs salariés.

Cette solution logement, en adéquation avec les besoins de mobilité rapide pour une durée limitée, permettra de fluidifier les recrutements et vise également à accompagner l'attractivité territoire et celle des employeurs tout en favorisant les mobilités douces (rapprochement du lieu de travail).

Cette solution logement s'inscrit également dans l'accompagnement du parcours résidentiel avec l'ouverture du Parc locatif d'Inli aux résidents dans un second temps pour bénéficier d'un logement pérenne.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Accompagner l'attractivité du territoire de la première technopole européenne, Sophia Antipolis, en proposant, pour favoriser les recrutements, une solution logement tout inclus/agile/servicielle à destination des salariés ingénieurs/chercheurs/en formation/en mobilité... dans un territoire très tendu, à la main des entreprises avec des pré-réservations à leur disposition (Réservations de clés).

► **Logement:** solutions logements en adéquation avec les besoins des entreprises et complémentaires aux panels d'intervention d'Action Logement

► **Qualité de service:** Solution clés en main, avec une réponse immédiate aux besoins des entreprises du secteur

► **Emploi:** actions permettant de faciliter le recrutement et l'accueil de nouveaux salariés

► **Cohésion sociale:** Coliving, lien

social des résidents, animation thématique, sensibilisation aux éco gestes

► **Environnement:**

Labels visés:

BREEAM Very Good: performance en construction durable.

BDM Bronze: qualité environnementale régionale.

BiodiverCity: prise en compte de la biodiversité

NF Habitat HQE Rénovation: qualité de la réhabilitation.

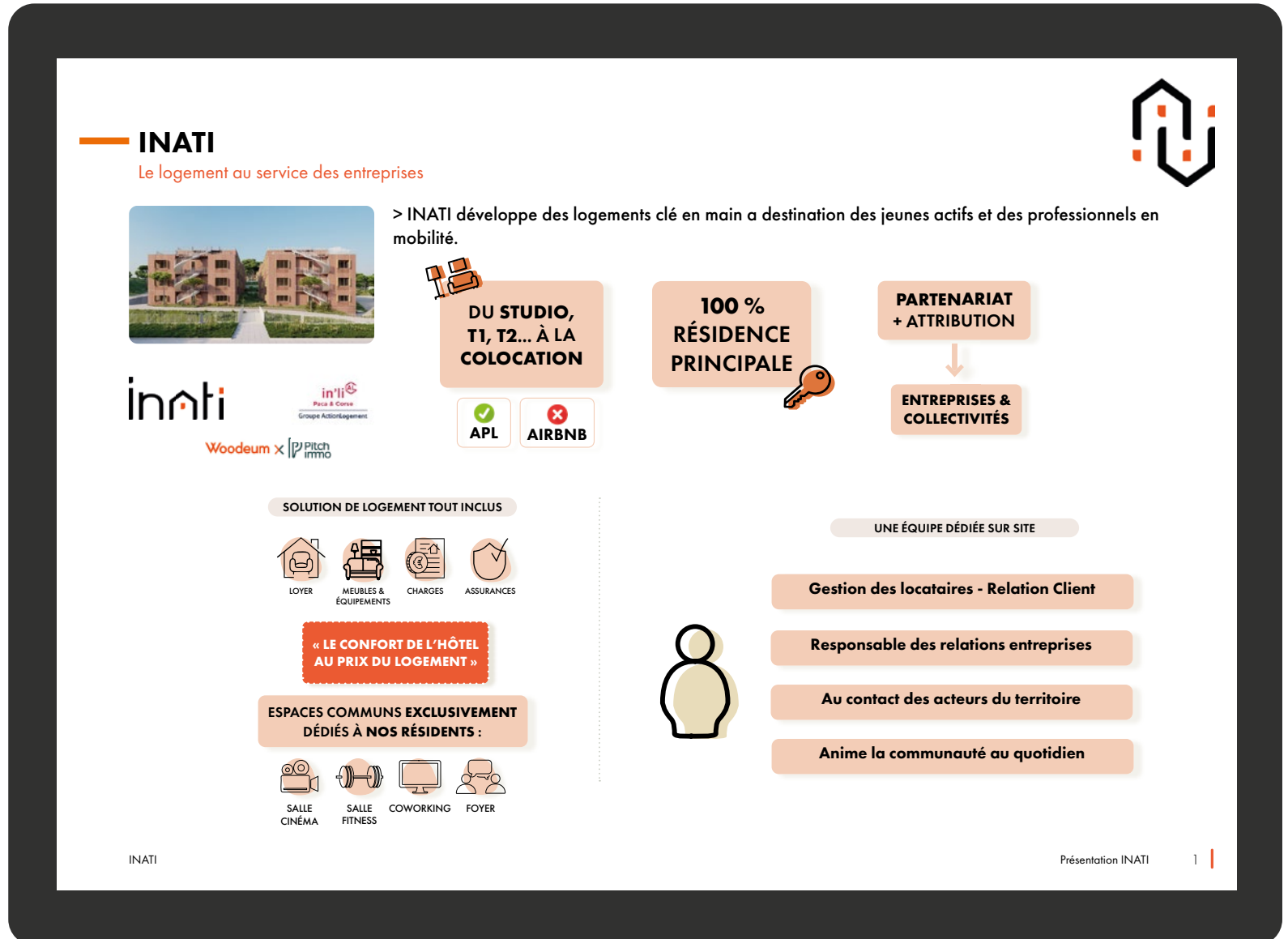
Solutions permettant d'éviter les déplacements pendulaires avec une solution logement de proximité.

RSE: réflexion sur une mise à disposition de moyens de transport doux aux colivers, identification d'un locataire référencé « Écoleader » qui est mandaté(e) pour mettre en place des actions écoresponsables, compost, Système de récupération d'eau de pluie.

ENJEUX CONCERNÉS : 5, 6, 7, 8

Pour In'li Paca & Corse et le groupe Action Logement, cette opération de co living accompagnée par le fonds d'innovation dédié, a vocation à

être dupliquée sur les territoires les plus tendus avec des cibles variées (salariés du tourisme, jeunes actifs, salariés en mobilité, salariés en premier emploi).



INATI
Le logement au service des entreprises

> INATI développe des logements clé en main à destination des jeunes actifs et des professionnels en mobilité.

DU STUDIO, T1, T2... À LA COLOCATION

100 % RÉSIDENCE PRINCIPALE

PARTENARIAT + ATTRIBUTION
↓
ENTREPRISES & COLLECTIVITÉS

SOLUTION DE LOGEMENT TOUT INCLUS

- LOYER
- MEUBLES & ÉQUIPEMENTS
- CHARGES
- ASSURANCES

« LE CONFORT DE L'HÔTEL AU PRIX DU LOGEMENT »

ESPACES COMMUNS EXCLUSIVEMENT DÉDIÉS À NOS RÉSIDENTS :

- SALLE CINÉMA
- SALLE FITNESS
- COWORKING
- FOYER

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE SUR SITE

- Gestion des locataires - Relation Client
- Responsable des relations entreprises
- Au contact des acteurs du territoire
- Anime la communauté au quotidien

INATI

Présentation INATI 1 |



VILLA RESPIRO BY AGENCE ITHAQUE IMMO

Habitat premium pour cadres et bureaux-jardins (projet)



VILLA RESPIRO EST UN MODÈLE REPRODUCTIBLE DE RÉHABILITATION DE BÂTISSSES EXISTANTES EN APPARTEMENTS PREMIUM MODULABLES POUR CADRES ET TALENTS EN MOBILITÉ, INTÉGRANT DES BUREAUX-JARDINS ET DES ESPACES MUTUALISÉS À FORT TAUX D'USAGE.

Le projet combine attractivité RH, sobriété foncière ZAN, filières matériaux PACA, réemploi structuré et performance d'usage.

Il vise à répondre à la pénurie de logements cadres, soutenir les entreprises locales et renforcer les écosystèmes territoriaux.

PRÉSENTATION :

Dans le contexte de pénurie de logements cadres dans le 06, de pression foncière extrême, de contraintes ZAN, de difficulté d'accueil des talents, de dépendance aux matériaux importés, Villa respiro apporte des solutions via la réhabilitation de bâtisses, composées de logements modulables de 60 m², bureaux-jardins 40 m², espaces mutualisés : laverie, salle de sport, local vélos, espace détente et coworking.

Et également via des filières locales et le réemploi, c'est un modèle clé-en-main pour entreprises. Innovations: loft modulable, rooftop nature, bureaux-jardins, matièrethèque, zéro greenwashing, taux d'usage élevé, duplicabilité intercommunale.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Cela permettra une attractivité RH, cohésion, mobilité douce, réduction CO2, soutien filières PACA, renforcement des écosystèmes économiques.

Possibilités de duplication : modèle reproductible à Carros, Sophia, Mougins, puis extension départementale.

Évolutions prévues :

- ▶ **2025** : études
- ▶ **2026** : acquisition pilote + première livraison
- ▶ **2027** : duplication
- ▶ **2028** : 3 sites opérationnels
- ▶ **2030** : extension territoriale



HOMEBLOK

La construction assemblée en container

PORTÉ PAR LVD ÉNERGIE, LE PROJET HOMEBLOK RECYCLE ET TRANSFORME DES CONTAINERS MARITIMES EN FIN DE VIE EN HABITATS ET ESPACES TERTIAIRES DURABLES ET MODULABLES. RÉALISÉE HORS SITE DANS DES UNITÉS DE TRANSFORMATION INCLUSIVE (BERRE-L'ÉTANG ET DZOUMOGNÉ -976), CETTE SOLUTION ALLIE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE (BAS CARBONE, RE2020) ET INSERTION SOCIALE.



PRÉSENTATION :

Les objectifs sont :

- 1. Apporter une solution rapide et écologique** aux besoins d'habitat, de logement social/urgence et de tertiaire,
- 2. Favoriser l'économie circulaire** en réemployant l'acier des containers et en éliminant le béton (bas carbone, chantier sec),
- 3. Offrir des formations qualifiantes** (soudure, menuiserie, cloisons, plomberie) à des personnes en parcours d'insertion.

Contexte :

Social: Tensions sur le marché de l'emploi et précarisation croissante, nécessitant des solutions d'insertion.

Immobilier: Demande en forte croissance pour la construction modulaire (habitat, bureaux, urgence) nécessitant rapidité et flexibilité.

Environnemental: Nécessité de réduire l'impact carbone de la construction (béton) et de préserver les ressources (eau, matières premières).

LVD Énergie développe la marque **Homeblok**, une solution de construction assemblée utilisant des containers maritimes réhabilités.

Solutions apportées :

- **Processus industriel:** Transformation intégrale en atelier (hors site) à Berre-l'Étang,
- **Technique:** Isolation performante (Laine de roche/verre), respect des normes RE2020, système de "Plug" pour l'assemblage,
- **Social:** Production réalisée par des équipes majoritairement en insertion (11 collaborateurs sur 17 en production et 3 collaborateurs pour l'installation et la maintenance sur 4)

Innovations et originalité :

- **R&D:** Programme de 4 ans avec le CEA Cadarache et Schneider Electric pour optimiser l'isolation et l'effacement du point de rosée.
- **Modularité "Plug":** Développement en propriété d'un système permettant une modularité exceptionnelle.
- **Mobilité totale:** Le module est "transportable à l'infini", permettant de déplacer les bâtiments sans création de déchets ni démolition



IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

- Social: Formation et emploi de personnes éloignées du marché du travail (15 postes en insertion à l'unité de Berre).

En 2024, le groupe La Varappe a employé près de 12 000 personnes avec 80 % de sorties positives.

► Environnemental:

- Déchets évités: 2,2 tonnes par container transformé (réemploi de l'acier).
- Bas carbone: Pour un studio de 12 m², 26 kg de CO₂ non émis et 187,5 kg de déchets non produits par rapport au traditionnel.
- Eau: Économie d'environ 2 m³ d'eau par studio de 12 m² (chantier sec sans béton).
- Économique: Rapidité de construction (5 jours pour un

module de 12 m²) générant des gains de temps et d'argent.

► Indicateurs de performance:

- Capacité de production: 250 containers (20 pieds) par an sur l'unité de Berre.
- Performance énergétique: Modules conformes RT 2012 et RE 2020.
- Flotte actuelle: 250 conteneurs produits par an, info clé de 500 conteneurs à relouer l'année prochaine.

Perspectives:

Le modèle est conçu pour être dupliqué. Une nouvelle unité a été implantée à Dzoumogné (Mayotte). Le concept repose sur la logique de structures "déplaçables sans limite" utilisables sur différents territoires.

Par ailleurs, par essence, le concept a été développé pour que la construction modulaire puisse

être démontée et déplacée vers de nouveaux lieux d'implantation projet après projet.

Évolutions prévues:

Déjà conforme à la RE 2020 et étude en cours pour être RE 2025.



ANTIBES - RÉSIDENCE LES PRUGNONS

Une résidence étudiante écoresponsable résolument contemporaine et performante

Livraison prévue au T2 2028

470, Avenue Jules Grec – 06600 ANTIBES

LE PROJET PRÉVOIT LA RÉALISATION D'UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE 80 LOGEMENTS À ANTIBES, IDÉALEMENT SITUÉE À PROXIMITÉ DES COMMERCES, DE LA GARE ET DES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS.

CONÇU DANS UNE DÉMARCHE DURABLE, LE BÂTIMENT ADOPTERA UNE ARCHITECTURE RÉSOLEMENT CONTEMPORAINE INTÉGRANT DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS, DES TOITURES VÉGÉTALISÉES ET DES ESPACES COMMUNS, TOUT EN RESPECTANT LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE RE2020 ET EN VISANT LES LABELS NF HABITAT HQE ET BIOSOURCÉ NIVEAU 2.

PRÉSENTATION :

Ce projet témoigne de notre engagement à proposer des solutions d'habitat durable, en phase avec les besoins réels des territoires. Il contribue à diversifier l'offre de logements étudiants sur le périmètre de la CASA, aujourd'hui fortement concentrée à Sophia Antipolis, où se situent 95 % des logements conventionnés.

Implantés en plein cœur d'Antibes, ces 80 logements conventionnés, accessibles financièrement aux étudiants et jeunes actifs, améliorent significativement l'accès au logement des publics aux ressources modestes. Leur localisation stratégique, à proximité



immédiate des transports, établissements d'enseignement, équipements culturels et infrastructures sportives, traduit une volonté affirmée de proposer un cadre de vie social, inclusif et connecté.

Le projet porte également une ambition architecturale et environnementale marquée: recours privilégié au bois sur les façades, éléments verticaux et attiques, et objectif de certification NF HABITAT HQE ainsi que du label biosourcé niveau 2.

Cette nouvelle résidence incarne pleinement notre volonté de concilier qualité de vie, performance environnementale et responsabilité sociétale.



Contexte:

Le projet porte sur la construction d'une résidence étudiante de 80 logements en R+4 à Antibes. Il répond à un enjeu majeur de diversification et de rééquilibrage de l'offre de logements étudiants sur le périmètre de la CASA, où 95 % des logements conventionnés sont actuellement concentrés à Sophia Antipolis et en financement PLS.

Grâce à la cession symbolique du terrain par la ville, il nous a semblé évident d'élargir l'accès de cette résidence aux étudiants les plus modestes, relevant du plafond social PLUS, ainsi qu'aux étudiants boursiers, grâce à une dérogation de la CASA conventionnant le projet à 100 % PLUS.

Cette résidence constitue ainsi une offre alternative, à la fois plus proche du centre-ville et surtout plus abordable pour les étudiants. Le site bénéficie également d'une localisation stratégique: sur la ligne du TCSP desservant Sophia Antipolis, à seulement 5 minutes à pied de la gare et du port, et à proximité immédiate d'infrastructures culturelles et sportives majeures, telles que la piscine olympique, les terrains de tennis et le théâtre.

Cette situation offre aux résidents un cadre de vie pratique, dynamique et attractif. Enfin, nous avons choisi de faire de cette résidence un projet architectural fort, en dialogue avec son voisin, le théâtre Anthéa,

reconnu pour son architecture urbaine et accompagné d'exigences environnementales ambitieuses affichant avec labels NF Habitat HQE et Biosourcé niveau 2.

La résidence sera gérée par FAC HABITAT, acteur reconnu pour son expertise dans l'accueil étudiant, garantissant un accompagnement adapté aux besoins spécifiques de cette population.

Enfin, pendant les périodes estivales, lorsque le site sera moins occupé par les étudiants, ces logements pourront également être proposés en hébergement temporaire pour les travailleurs saisonniers, contribuant ainsi à la dynamique économique locale.

Contraintes:

Le terrain, anciennement occupé par une annexe de la DDTM06, a nécessité une démolition préalable, incluant le retrait et la gestion spécifique de matériaux amiantés.

Situé à l'angle de l'Avenue Jules Grec et de la Rue Line Renaud / Loulou Gasté, il se trouve dans un quartier mixte combinant habitats collectifs, équipements sportifs et bureaux.

Le site abrite plusieurs arbres protégés, dont trois pins parasol, un olivier centenaire et un cyprès, qui seront soigneusement préservés ou déplacés. Bien que classé en zone bruyante, le terrain ne présente pas de risques naturels majeurs. Les accès piétons et véhicules seront organisés depuis la Rue

Line Renaud, avec une rampe semi-couverte pour le sous-sol et des stationnements adaptés aux voitures, motos, vélos et aux personnes à mobilité réduite.

La résidence accueillera 80 logements de type studio, conçus pour répondre aux besoins spécifiques des étudiants: salle d'eau, kitchenette, espace bureau, placard et lit.

L'architecture se veut contemporaine et ambitieuse, avec des balcons arrondis aux formes variées, des éléments verticaux en bois, des toitures végétalisées et des attiques en parement bois. Cette approche confère à la résidence une identité forte et une dominante végétale chaleureuse.

Cette exigence architecturale, combinée au respect des labels NF HABITAT HQE et biosourcé niveau 2, représente un défi majeur en termes de réalisation: elle impose des techniques constructives spécifiques, une coordination fine entre les corps de métier et une attention particulière aux détails esthétiques et durables.

La conception vise également une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, en valorisant les espaces ouverts et la végétation préservée, tout en respectant le PLU (zone UEc1), les contraintes parasismiques et les exigences réglementaires pour les accès et les stationnements.

ENJEUX CONCERNÉS : 5, 7, 8, 9

À ce stade de la construction, les Indicateurs de performance sont l'obtention de plusieurs labels qui répondent aux contraintes du site mais aussi aux contraintes sociales et environnementales d'aujourd'hui.

- ▶ NF Habitat HQE
- ▶ Biosourcé niveau 2

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

5. DÉVELOPPER LE LOGEMENT TEMPORAIRE

Pendant les périodes estivales, lorsque le site sera moins occupé par les étudiants, ces logements pourront également être proposés en hébergement temporaire pour les travailleurs saisonniers, contribuant ainsi à la dynamique économique locale.

Cette flexibilité répond à une problématique majeure du territoire, où l'offre de logements saisonniers est souvent insuffisante pour accueillir les nombreux salariés temporaires. Elle permet de limiter les tensions sur le marché locatif estival tout en optimisant l'usage des logements existants.

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

Le projet répond pleinement aux enjeux liés au changement climatique grâce à une conception anticipant les exigences

environnementales futures. Il est entièrement conforme à la RE 2020 et dimensionné pour respecter les standards renforcés attendus entre 2025 et 2027.

Cette ambition se traduit par une performance énergétique élevée, une réduction significative des consommations et une meilleure gestion du confort d'été, enjeu majeur face à l'augmentation des températures. La résidence vise également la labellisation NF Habitat HQE V4.1 et le label Bâtiment Biosourcé, qui garantissent l'intégration de matériaux à faible empreinte carbone.

Le recours important aux matériaux biosourcés, en premier lieu le bois, constitue un choix fort du projet pour s'inscrire dans une construction plus durable.

Le bois est en effet utilisé pour de nombreux éléments architecturaux (façades, attiques, habillages) contribuant à la fois à la qualité esthétique du bâtiment et à sa performance environnementale.

Le projet participe à l'adaptation au changement climatique par une valorisation significative de la végétation : près de 900 m² d'espaces végétalisés, soit près de 48 % du terrain, en centre-ville urbanisé dont des zones en pleine terre, des plantations diversifiées et des toitures végétalisées. Ces aménagements favorisent l'infiltration des eaux pluviales, réduisent les îlots de chaleur

urbains et améliorent la biodiversité en réintroduisant différentes essences arborées. La conservation de plusieurs arbres à fort intérêt (pins parasol, olivier centenaire, cyprès) et la transplantation d'espèces existantes démontrent une prise en compte forte de l'écosystème initial.

Par son implantation centrale, à proximité immédiate du TCSP, de la gare et des principaux équipements urbains, la résidence encourage les mobilités douces et réduit les émissions liées aux déplacements. L'ensemble du projet traduit ainsi une volonté d'associer construction bas carbone, matériaux durables et qualité d'usage pour une résidence étudiante performante et responsable.

8. TENIR COMPTE DES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES, DES IMPÉRATIFS DE COHÉSION SOCIALE ET DE LA MOBILITÉ :

Le projet répond aux évolutions sociétales et contribue significativement à la cohésion sociale en proposant un logement étudiant durable et moderne, adapté aux réalités économiques actuelles, en particulier pour les jeunes aux ressources modestes.

Ces 80 logements conventionnés 100 % PLUS, rendus possibles grâce à une dérogation de la CASA, offrent un accès au logement plus abordable pour les étudiants, qu'ils soient boursiers ou issus de familles à revenus modestes.

Sa localisation stratégique sur la ligne du TCSP, reliant directement Sophia Antipolis en 15 minutes, et à 5 minutes à pied de la gare, facilite l'accès aux universités et écoles.

Ce positionnement réduit les coûts et les contraintes liés aux déplacements en voiture, renforçant l'inclusivité pour ces jeunes étudiants aux revenus modestes souvent contraints de vivre loin de leur lieu d'études ou dans des logements inadaptés et parfois indignes.

Ici, La typologie des studios, fonctionnelle et compacte, est conçue pour répondre aux besoins contemporains des étudiants, alliant confort individuel grâce à des logements durables et performants sur le plan énergétique, et convivialité au sein des espaces communs. Ces derniers — terrasse, salle de sport, laverie et zones de convivialité — encouragent les échanges entre résidents, favorisant un environnement inclusif et participatif.

Le choix de ce site, au cœur d'un environnement aux usages variés — transports, commerces, équipements culturels et sportifs à proximité — permet de favoriser un mode de vie urbain intégré et dynamique.

La gestion confiée à FAC HABITAT garantira un suivi adapté et des critères d'attribution transparents, assurant une répartition équitable et sociale des logements.

9. ANALYSER ET ACCOMPAGNER LES IDÉES INNOVANTES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER D'HABITAT ET D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE.

Le projet de résidence étudiante à Antibes se distingue par son modèle social innovant, de qualité très ambitieuse et idéalement placé en ville malgré tout accessible à 100 % de manière dérogatoire aux jeunes les plus modestes, étudiants boursiers ou à faibles ressources, offrant ainsi une alternative extrêmement qualitative et abordable dans un centre-ville où l'immobilier est très cher.

L'architecture est contemporaine et ambitieuse, intégrant toitures végétalisées et parements bois, en dialogue.

Par ailleurs, le projet intègre des exigences environnementales fortes, avec les labels NF Habitat HQE et Biosourcé niveau 2, alliant confort et durabilité.

Bien qu'en ville, La résidence respecte la préservation des arbres remarquables du site et valorise la végétation existante.

Pour finir, le projet prévoit également un usage saisonnier polyvalent, en hébergement temporaire pour travailleurs saisonniers dont l'utilité économique et sociale est nécessaire sur ce territoire plusieurs semaines de l'année.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Le projet de résidence étudiante s'inscrit pleinement dans les enjeux climatiques actuels grâce à une conception bas carbone conforme à la RE 2020 et à l'obtention du label Biosourcé, attestant d'un recours important au bois et aux matériaux biosourcés. Cette démarche réduit fortement l'empreinte carbone du bâti, favorise l'usage d'énergies renouvelables et optimise le cycle de vie de la construction.

Les toitures végétalisées, les espaces verts et la préservation d'arbres remarquables renforcent la biodiversité et limitent les îlots de chaleur, tandis que la réutilisation partielle des structures et le choix d'un site déjà urbanisé réduisent l'artificialisation et la production de déchets.

Son architecture résolument contemporaine est une signature forte qui témoigne des défis environnementaux, sociaux et techniques relevés par ce projet. La localisation au cœur des réseaux de transports en commun encourage les mobilités décarbonées et diminue la dépendance à la voiture.

Sur les plans social et économique, l'opération répond à un besoin majeur de logements étudiants abordables sur le territoire de la CASA, aujourd'hui fortement concentrés à Sophia Antipolis. Les 80 logements 100 % PLUS offrent une solution adaptée aux étudiants

ENJEUX CONCERNÉS : 5, 7, 8, 9

modestes, favorisant la cohésion sociale et une meilleure répartition territoriale de l'offre. Gérée par FAC HABITAT, la résidence garantit des attributions basées sur des critères sociaux précis, renforçant ainsi son utilité publique.

En période creuse, la location de ces logements à des travailleurs saisonniers contribuera à répondre à la pénurie de logements pour ce public, souvent contraint de loger dans des conditions précaires dans une zone touristique très tendue.

Le projet soutient également l'économie locale en mobilisant les entreprises et savoir-faire du territoire, tout en permettant de maintenir des loyers maîtrisés grâce au soutien des partenaires publics. Il constitue ainsi une opération cohérente et durable, articulant performance environnementale, inclusion sociale et attractivité locale.

Perspectives et évolutions :

Le modèle développé pour cette résidence (construction bas carbone en bois, logements étudiants sociaux, implantation en centralité urbaine et proximité des mobilités douces) peut être aisément dupliqué sur d'autres secteurs de la CASA tels que Biot, Vallauris, Antibes centre ou Juan-les-Pins.

La priorité serait donnée à des fonciers déjà urbanisés (friches, anciens bâtiments publics, délaissés), afin de limiter l'artificialisation.

Cette duplication pourrait contribuer à structurer un réseau cohérent de résidences étudiantes sur le territoire, avec une offre harmonisée en matière de services, de gestion et d'accompagnement social, notamment via un gestionnaire tel que FAC HABITAT, pour améliorer la lisibilité et l'équité de l'offre étudiante.

La conception en structure bois au dernier niveau (attique) offre au bâtiment une grande capacité d'évolution, permettant notamment d'envisager une surélévation par exemple si de nouvelles opportunités foncières apparaissent.

Le site pourrait également accueillir des bâtiments complémentaires dédiés à des services partagés (coworking, locaux associatifs, ateliers vélo), à des solutions d'hébergement pour alternants ou à des espaces de vie supplémentaires, renforçant la modularité et l'attractivité du projet.

Ces possibilités d'adaptation confèrent à la résidence un caractère évolutif, capable de répondre aux besoins changeants des étudiants et du territoire.

Depuis 2021, ERILIA, société à mission, développe des opérations à forte valeur sociale et environnementale, intégrant des exigences élevées en matière de performance énergétique, gestion des ressources et respect de la biodiversité. Dans ce cadre, l'entreprise s'engage à produire au

moins 50 % de son parc avec des matériaux biosourcés.

Ces approches, sociales et environnementales, sont aujourd'hui systématiquement intégrées dans l'ensemble de nos opérations en maîtrise d'ouvrage directe. Tous nos projets ont pour objectif de répondre aux besoins sociaux et environnementaux de demain : proposer des logements adaptés en nombre, typologie et modes de vie, tout en intégrant des solutions respectueuses de l'environnement, des usagers, des travailleurs et des écosystèmes.

Résolument engagée dans une démarche de construction durable et inclusive, ERILIA œuvre à inventer la ville de demain, pour que chacun puisse vivre ensemble et mieux.

NICE - PALAIS ESPERANZA

Une transformation urbaine ambitieuse en cœur de ville

Bâtiment livré

10, Rue de Suisse – 06000 NICE

CETTE RÉHABILITATION D'UNE ANCIENNE VERRUE DU CENTRE-VILLE DE NICE A REDONNÉ VIE À UN IMMEUBLE DE 1925 TOUT EN PRÉSERVANT SON CARACTÈRE HISTORIQUE.

ELLE INTÈGRE 19 LOGEMENTS SOCIAUX RÉPARTIS SUR QUATRE NIVEAUX, AVEC DES TYPOLOGIES VARIÉES DU T2 AU T4, DONT 4 LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE LABELLISÉS HANDITOIT.

Le projet inclut également un pôle parentalité, géré par la Métropole Nice Côte d'Azur, ainsi que l'extension de la pharmacie en rez-de-chaussée, renforçant les services de proximité pour les habitants.

Cette transformation, qui allie respect du patrimoine architectural et innovation, a permis de fidèlement restaurer les façades

ornées de moulures et de trompe-l'œil, tout en préservant les détails architecturaux emblématiques.

PRÉSENTATION:

Conçu pour relever les enjeux environnementaux et sociaux, ce projet s'inscrit dans une démarche durable exemplaire, certifiée par les labels BBC Effinergie Rénovation et Bâtiment Biosourcés (niveau 3). En partenariat avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux, des nichoirs à martinets noirs ont été installés, contribuant activement à la préservation des espèces locales.

Par ailleurs, tous les logements sont équipés de chaudières à gaz individuelles, de vidéophones et de détecteurs de fumée et de CO₂, garantissant un confort moderne aux habitants. Les certifications obtenues témoignent de l'exigence portée à la réhabilitation du

bâtiment, avec des performances énergétiques accrues et un respect strict des normes environnementales. À travers ce projet, Erilia affirme son engagement pour un habitat durable et de qualité, au service des locataires et du territoire

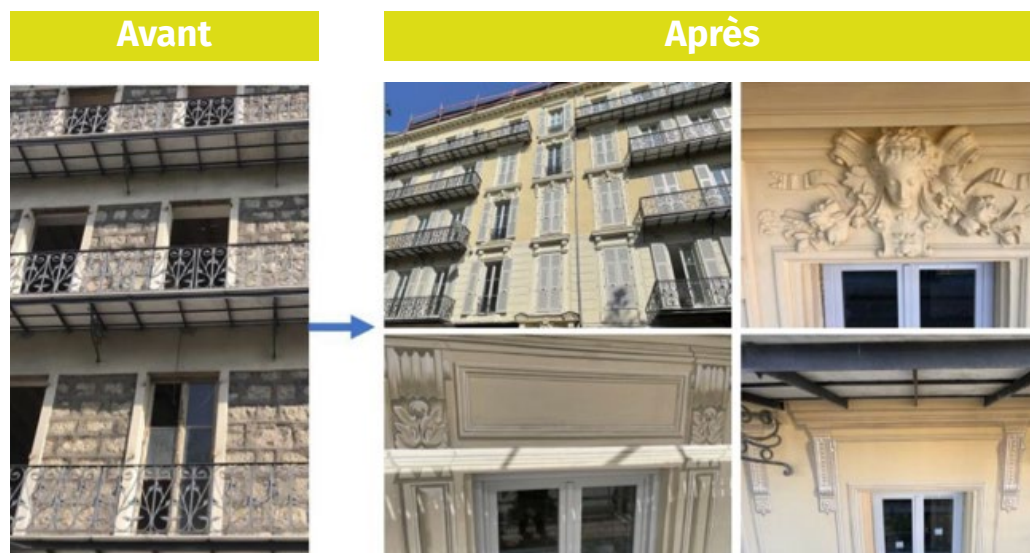
Contexte:

Dans le cadre du PNRQAD Notre-Dame – Vernier – Thiers, initié en 2009 par la Ville de Nice, le bâtiment a été exproprié puis acquis par l'Établissement Public Foncier PACA avant d'être cédé au bailleur social Logirem, devenu Erilia.

L'objectif était d'y réaliser une réhabilitation lourde afin de créer 19 logements locatifs sociaux, allant du T2 au T4.

La façade sur rue a été entièrement restaurée dans l'esprit de la Belle Époque niçoise, reprenant les corniches, médaillons, encadrements de fenêtres et joints creux du premier étage, éléments qui avaient disparu au fil du temps à l'exception de l'ornementation de la porte d'entrée. Cette restitution patrimoniale a donné naissance au nouvel immeuble « Palais Esperanza ».

Le projet comprenait également l'agrandissement de la halte-garderie voisine, « L'Île des Enfants », grâce à l'intégration des deux locaux commerciaux situés à l'ouest du hall d'entrée. Les travaux ont débuté



ENJEUX CONCERNÉS : 6, 7, 8, 9

fin avril 2020 par une phase de désamiantage préalable.

Contraintes:

Cette opération s'est toutefois heurtée à de nombreuses contraintes.

Le bâtiment initial, une friche datant de 1925, se composait de deux immeubles distincts implantés sur deux rues – la rue d'Angleterre et la rue de Suisse – organisés de manière indépendante mais reliés par une verrière.

Le parcellaire ne correspondait pas à l'emprise bâtie, avec des lots imbriqués relevant de deux copropriétés: une mise à jour complète des états descriptifs de division (tantièmes, assiettes, concordance des lots) ainsi qu'une actualisation du parcellaire ont été nécessaires.

L'état intérieur du bâtiment était extrêmement dégradé, nécessitant des renforcements de structure à plusieurs niveaux, ainsi que la réfection complète de la charpente, de la toiture et de l'ensemble des aménagements intérieurs.

Enfin, la façade sud, à forte valeur patrimoniale, a fait l'objet d'exigences élevées de la part des Architectes des Bâtiments de France, notamment concernant la conservation des volets persiennes en bon état.

La façade nord, bien que très dégradée, présentait-elle aussi des éléments intéressants, notamment

ses volets, qui ont été intégrés dans la démarche globale de valorisation architecturale.

Les indicateurs de performance sont:

- ▶ Lutte contre la vacance
- ▶ Lutte contre l'habitat indigne
- ▶ Production de 19 nouveaux logements en centre-ville
- ▶ Obtention label BBC Effinergie Rénovation
- ▶ Obtention label Bâtiment Biosourcés (niveau 3)
- ▶ Label handitoit
- ▶ Prestaterre

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES:

6. ŒUVRER POUR UN AMÉNAGEMENT PLUS ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE ET ANTICIPER L'IMPACT DU ZAN:

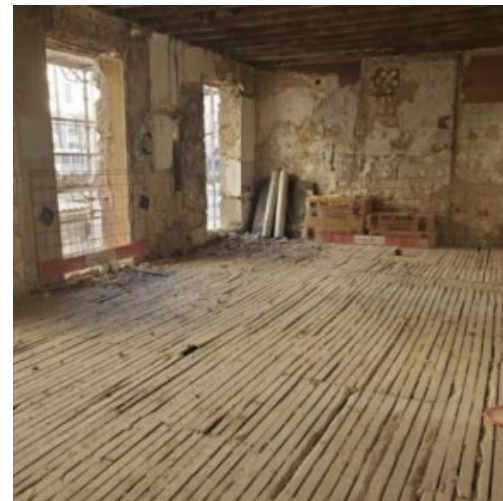
Cette reconquête d'un bâti abandonné contribue à l'augmentation de l'offre de logements tout en limitant l'usage de nouveaux sols.

En réinvestissant un espace dévalorisé, le projet améliore la continuité du tissu urbain, dynamise les services et commerces locaux, et participe à la création d'une centralité attractive.

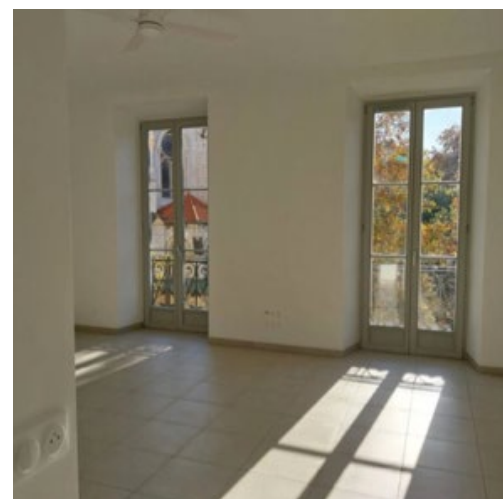
Il s'inscrit donc pleinement dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), en réduisant l'empreinte environnementale tout en anticipant les besoins démographiques et sociaux.

Ainsi, cette opération allie production de logements et

Avant



Après



durabilité, contribuant à une ville plus résiliente et harmonieuse.

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES:

Conçu pour répondre simultanément aux enjeux environnementaux et sociaux, ce projet s'inscrit dans une démarche durable exemplaire.

Il atteint le niveau 3 de la construction biosourcée, le plus élevé, grâce à la mise en œuvre de matériaux remplissant au moins trois fonctions distinctes, dont une

ENJEUX CONCERNÉS : 6, 7, 8, 9

isolation performante en laine de roche représentant 39 kg/m² de SDP. Le bâtiment affiche également le label BBC Effinergie Rénovation, attestant d'une performance énergétique renforcée avec une baisse notable de la consommation d'énergie et des émissions de CO₂.

Le confort d'été a été particulièrement travaillé, permettant de maintenir des températures agréables sans climatisation, notamment grâce à l'installation de brasseurs d'air garantissant un niveau de confort mesuré à seulement 26 heures au-delà de 29 °C.

Le projet intègre par ailleurs des adaptations PMR dans le cadre du programme Handitoit BEE Logement Rénovation, favorisant l'accessibilité pour tous.

Une solution innovante de récupération de chaleur des eaux grises vient renforcer cette démarche : l'échangeur installé permet de récupérer jusqu'à 60 % des pertes thermiques liées à l'eau chaude, réduisant significativement la facture énergétique, limitant la puissance nécessaire du chauffe-eau et prolongeant sa durée de vie tout en diminuant l'empreinte carbone.

Enfin, la gestion d'un chantier vert en centre-ville a permis de minimiser les nuisances et d'optimiser le traitement des déchets, confirmant l'ambition environnementale globale du projet.

8. TENIR COMPTE DES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES, DES IMPÉRATIFS DE COHÉSION SOCIALE ET DE LA MOBILITÉ :

Le projet prend pleinement en compte les évolutions sociétales, les impératifs de cohésion sociale et la mobilité urbaine à travers plusieurs axes.

La labellisation Handi Toit – 100 % Accessibilité PMR surtout pour un immeuble ancien garantit des logements accessibles à tous, répondant aux besoins des personnes en situation de handicap et des seniors, tout en favorisant l'inclusion et l'égalité d'accès au logement dans un centre ancien souvent difficile d'accès.

La requalification du quartier de la gare Thiers transforme un espace dégradé en un quartier attractif et sûr, renforçant le sentiment d'appartenance des habitants et facilitant l'usage des transports en commun grâce à la proximité de la gare.

L'offre de logements diversifiée à vocation sociale permet d'accueillir des populations variées – familles, jeunes actifs, étudiants et seniors – favorisant ainsi la mixité sociale et limitant les phénomènes de ségrégation tout en réduisant les besoins de déplacements motorisés grâce à la centralité du projet.

Enfin, la valorisation architecturale patrimoniale du quartier contribue à restaurer la qualité esthétique et historique du centre-ville, créant un cadre de vie agréable et

stimulant pour les habitants, tout en encourageant les mobilités douces et l'appropriation des espaces publics.

9. ANALYSER ET ACCOMPAGNER LES IDÉES INNOVANTES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER D'HABITAT ET D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le projet intègre plusieurs solutions innovantes visant à concilier réhabilitation lourde, performance énergétique et confort des occupants.

Parmi elles, la récupération de chaleur sur eaux grises constitue une avancée notable.

Grâce à un échangeur thermique installé sur les circuits d'eau usée, jusqu'à 60 % des pertes de chaleur liées à l'eau chaude peuvent être récupérées, permettant une réduction significative de la consommation de chauffage et de la facture énergétique annuelle.

Cette solution réduit également la puissance nécessaire au chauffe-eau, prolongeant sa durée de vie, tout en limitant l'impact environnemental par la diminution des émissions de CO₂.

Malgré la nature de réhabilitation lourde du bâtiment, le confort et la performance des logements sont garantis par une série de tests qualité équivalents aux mêmes résultats que ceux des constructions neuves.

Le bruit de chocs est ciblé à 58 dBA pour garantir un confort acoustique

ENJEUX CONCERNÉS : 6, 7, 8, 9

optimal, l'étanchéité des réseaux aérauliques est contrôlée selon la méthode PROMOVENT (classe A), et l'étanchéité à l'air des logements atteint une valeur $Q4 < 1 \text{ m}^3/(\text{h.m}^2)$ lors des tests intermédiaire et final. Par ailleurs, bien qu'une structure ancienne, les travaux ont permis à l'ensemble du bâtiment de respecter les dernières normes sismiques et acoustiques, assurant sécurité et confort pérennes.

Sur le plan patrimonial, la façade a été rénovée avec un soin particulier: la modénature, les frises et tous les détails décoratifs ont été reproduits à l'identique pour restituer l'authenticité architecturale de l'immeuble niçois, valorisant ainsi le patrimoine du quartier tout en intégrant les standards modernes de performance et de confort.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

La réhabilitation lourde de ce bâtiment participe directement à la lutte contre l'habitat indigne et permet de remettre en circulation des logements vacants, tout en offrant des espaces attractifs et accessibles.

Cette transformation génère un effet d'entraînement sur l'ensemble du quartier: un immeuble rénové devient un signal positif qui encourage d'autres rénovations et contribue à la requalification de l'îlot.

Le réinvestissement du centre-ville favorise ainsi le retour de

population, renforce la mixité sociale et redonne de la vitalité à un tissu urbain dégradé.

Par ailleurs, la création d'un pôle parentalité géré par la Métropole Nice Côte d'Azur, ainsi que l'extension de la pharmacie en rez-de-chaussée, dynamisent l'activité commerciale et diversifient les services de proximité, soutenant une meilleure cohésion sociale au sein du quartier.

Perspectives et évolutions:

La réhabilitation d'immeubles dégradés aux mains souvent des marchands de sommeil est un vrai défi pour la reconquête des centres-villes et notamment en zone hyper tendue de la Côte d'Azur.

Cette mission de reconquête de ces immeubles représente une stratégie urbanistique ZAN compatible et particulièrement flexible et reproductible dans de nombreux centres-villes.

C'est d'autant plus pertinent qu'aujourd'hui, où le logement manque, même de petites opérations de reconquête de bâti sont extrêmement précieuses.

Ces réhabilitations permettent donc de remettre sur le marché des logements, de lutter contre le logement insalubre sans consommer de nouveaux espaces, en valorisant des espaces actuellement sous-utilisés ou dégradés.

Ce principe est largement duplicable sur d'autres sites et chaque opération peut s'adapter

aux contraintes locales — hauteur, typologie de logements, qualité architecturale et environnementale — tout en respectant les objectifs de sobriété foncière, densification maîtrisée et Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette approche est ainsi un levier efficace pour renforcer la mixité sociale et générationnelle, lutter contre l'habitat indigne et améliorer la vitalité des centres-villes.

Éléments reproductibles:

- Récupération de chaleur sur eaux grises (ENR en ville)
- Isolation biosourcée bicouche avec pare vapeur intermédiaire
- Processus de réception identique au neuf (test étanchéité à l'air, PROMOVENT, étanchéité des réseaux aérauliques).

Depuis 2021, ERILIA, société à mission, développe des opérations à forte valeur sociale et environnementale, intégrant des exigences élevées en matière de performance énergétique, gestion des ressources et respect de la biodiversité. Dans ce cadre, l'entreprise s'engage à produire chaque année une centaine de logements en reconquête d'îlots dégradés.

Ce type de production d'offres de logements sont aujourd'hui systématiquement intégrées dans l'ensemble de nos opérations. Résolument engagée dans une démarche de construction durable et inclusive, ERILIA œuvre à inventer la ville de demain, pour que chacun puisse vivre ensemble et mieux.

NICE - RÉSIDENCE DES MARAICHERS

Rénovation énergétique et décarbonation d'un immeuble locatif, atteindre le DPE A à moindre coût

Mise en œuvre prévisionnelle mars 2026
14, traverse des Maraichers-06200 NICE

CETTE RÉNOVATION S'INSCRIT DANS LA STRATÉGIE DE DÉCARBONATION ET D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE DE NOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF À DESTINATION DES SALARIÉS.

Elle vise à assurer la maîtrise des charges locatives -15 %, pour favoriser le pouvoir d'achat des locataires, tout en décarbonant notre parc.

Cette rénovation d'une chaufferie d'une résidence de 24 logements à Nice s'articulera autour d'une installation d'un système hybride associant chaudière gaz et pompe à chaleur (PAC) et sera instrumentée, challengée pendant 1 an pour garantir la performance et son éventuelle répliquabilité.

PRÉSENTATION :

Les objectifs de ce projet sont :

- ▶ Gagner 2 étiquettes sur les Diagnostics de Performance Énergétiques (passer d'un DPE C à A sur les étiquettes Énergie et Carbone)
- ▶ Conserver les réseaux existants pour minimiser les investissements de départ puis de fonctionnement. Cette optimisation, cette articulation doit permettre à terme de rénover plusieurs résidences à moindre coût.

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

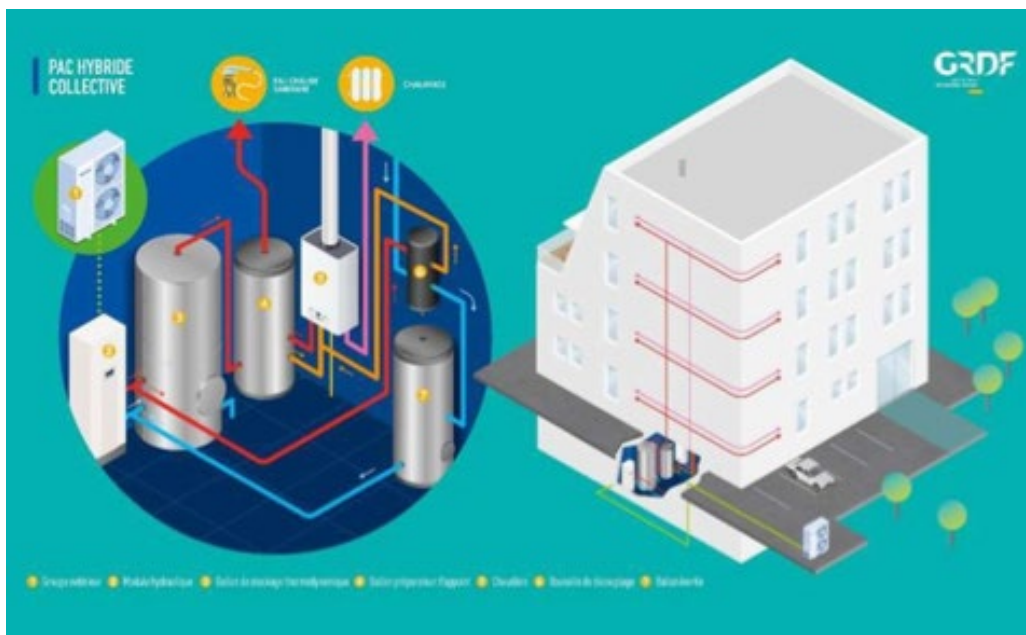
7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

Cette rénovation s'appuie sur le principe de l'hybridation qui consiste à combiner différentes sources d'énergie pour optimiser le fonctionnement et réduire les coûts.

Cette rénovation consistera à associer une chaudière gaz à condensation et d'installer une pompe à chaleur (PAC Air/EAU) afin d'optimiser le fonctionnement selon les conditions extérieures et les besoins du bâtiment.

La pompe à chaleur assurera la majorité du chauffage lorsque les températures sont douces (70 %), tandis que la chaudière gaz prendra le relais lors des périodes les plus froides.

Cette hybridation permet également de préparer l'eau chaude sanitaire (ECS) grâce à un préchauffage réalisé par la PAC, complété par la chaudière pour atteindre la température finale.



IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

- ▶ Maîtrise du budget rénovation: à iso budget, capacité à intervenir sur plusieurs résidences.
- ▶ Maîtrise des travaux d'entretien et du budget fonctionnement.
- ▶ Simplification des travaux de rénovation (réduction des besoins de renforcement des réseaux électriques et de distribution d'eau chaude).



Perspectives:

Objectif de l'opération pour INLI Paca & Corse:

- Favoriser la réduction des charges et donner du pouvoir d'achat aux locataires.
- S'inscrire dans une démarche pro active pour décarboner son parc immobilier.
- Tester/Challenger le fonctionnement sur une année avant de déployer/dupliquer sur d'autres sites.

Évolutions prévues:

Possibilité de couvrir tout ou partie des consommations de gaz par du gaz vert, réduisant ainsi de 80 % les émissions de GES pour la partie de consommation de gaz concernée.



NICE - AZUR CAMPUS

Résidences étudiantes et locaux commerciaux

Livraison prévisionnelle T2 2027

63, Boulevard Pasteur - 06300 NICE



FACE À LA PÉNURIE DE LOGEMENTS À NICE ET AU PRIX ÉLEVÉ DE L'IMMOBILIER, AZUR CAMPUS APPORTE UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX ÉTUDIANTS ET AUX INVESTISSEURS AVEC UNE RENTABILITÉ DE PLUS DE 4 %!

PRÉSENTATION :

Située dans le quartier en plein essor de Pasteur, elle propose 200 appartements meublés avec services dédiés et espaces partagés, à proximité immédiate de la faculté de médecine, du CHU Pasteur, des commerces et transports en commun, pour une qualité de vie étudiante préservée.

La résidence étudiante : un marché porteur & humain à la fois avec un dispositif LMNP au bail de 10 ans ferme et un gestionnaire de premier rang : Advenis Résidence Services.

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

Le bonus "IC Construction reflète l'engagement du projet à intégrer des solutions constructives durables, en ligne avec les enjeux climatiques et environnementaux portés par la filière du logement neuf. Il vient également conforter l'ambition de la résidence Azur Campus d'être un modèle de performance globale, conciliant

ENJEUX CONCERNÉS : 7

qualité d'usage, efficacité énergétique et exemplarité environnementale.

Sur le plan technique, la résidence repose sur une solution énergétique hybride associant une pompe à chaleur air/eau pour la couverture des besoins de base en chauffage, couplée à une chaudière gaz à condensation en appoint et en secours. Ce choix permet :

- ▶ Une flexibilité optimale en matière de production de chaleur (répartition intelligente des charges selon la saison et l'usage).
- ▶ Une maîtrise des consommations, conforme aux exigences de la RE2020, Une robustesse du système garantissant la continuité de service, notamment lors des pics de froid ou en cas de maintenance.
- ▶ Le gaz, en tant qu'énergie pilotable, permet d'assurer un haut niveau de fiabilité sans contraindre l'architecture ni les usages, tout en laissant la place à des évolutions vers des solutions bas carbone (biogaz, hydrogène) à l'échelle du territoire.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Le projet vise un bilan carbone exemplaire, en cohérence avec la certification NF Habitat HQE, qui engage la maîtrise d'ouvrage sur des objectifs précis en matière de performance énergétique, de

confort, de qualité de l'air, mais également de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

À ce titre, le projet a été conçu avec une structure et des matériaux à faible impact carbone, conformément aux exigences de l'indicateur Ic construction de la RE2020.

Cette approche vertueuse permet au programme d'être éligible au bonus "IC Construction", un dispositif réglementaire valorisant les bâtiments sobres en carbone, intégrant notamment des matériaux biosourcés ou recyclables, et anticipant les futurs seuils renforcés de la RE2020.

CE PROJET A REÇU LE PRIX MIXITÉ ÉNERGÉTIQUE DES PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2025.



SAINT LAURENT DU VAR – VILLA BELLEVUE

Livraison prévisionnelle T4 2026

6, Avenue Bellevue - 06700 SAINT LAURENT DU VAR

LE PROJET VILLA BELLEVUE COMPREND LA RÉALISATION DE 22 LOGEMENTS, DONT 7 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS, AINSI QUE 2 COMMERCES EN PIED D'IMMEUBLE, TRADUISANT UNE VOLONTÉ AFFIRMÉE DE MIXITÉ SOCIALE AU SEIN D'UN QUARTIER CENTRAL DE SAINT-LAURENT-DU-VAR.

PRÉSENTATION :

Avec son architecture aux lignes résolument contemporaine, la résidence « Villa Bellevue » allie modernité et caractère et propose des volumes généreux aux tons naturels, conçus pour vous offrir les plus beaux panoramas tout en assurant une

insertion harmonieuse dans son environnement.

Du studio au 4 pièces, cette résidence de 5 étages abrite 2 commerces en pied d'immeuble et 22 logements pensés pour offrir le meilleur du confort avec des espaces optimisés et très lumineux.



SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

Conçu dans le respect strict de la RE2020 et du référentiel Écovallée Qualité, le programme s'appuie sur une conception bas carbone intégrant une structure en béton à faible empreinte carbone, représentant 32 % de la superstructure du bâtiment. Le projet met également en œuvre une production d'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur Air/Eau au fluide R290, très performante dans le cycle carbone global du bâtiment, ainsi que des panneaux photovoltaïques contribuant à la production d'énergie renouvelable.

Le confort énergétique est renforcé par une conception attentive de l'enveloppe, incluant des planchers intermédiaires intégrant des chaînages isolants et des isolations thermiques par l'extérieur ponctuelles, visant à réduire au maximum les ponts thermiques et à optimiser les performances énergétiques du bâtiment en exploitation.

Le projet intègre par ailleurs des matériaux biosourcés, notamment des peintures biosourcées, ainsi que des matériaux recyclés, incluant les menuiseries extérieures en PVC et les descentes d'eaux pluviales.

Dans une logique d'économie circulaire, des matériaux issus de la démolition sont réutilisés pour le drainage en fond de forme, limitant le recours à des ressources vierges.

La végétalisation de la toiture, associée à des dispositifs passifs de confort d'été tels que les brise-soleils en façade et les casquettes de protection solaire, participe à la réduction des îlots de chaleur urbains, à la gestion des apports solaires et à l'amélioration durable du confort d'été.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Le bâtiment recouvre la totalité de la parcelle. Les terrasses sortent en saillie sur les façades selon la typologie des appartements. Les façades sont rythmées par le jeu des terrasses. Le bâtiment projeté s'intègre à son environnement proche, tant au niveau du style architectural que par sa volumétrie.

Il tiendra compte de la zone de bruit dans sa conception acoustique.

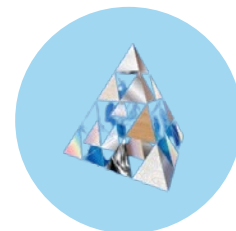
Le toit terrasse sera végétalisé par un complexe constitué de sedum, succulentes et arbustes fruitiers nécessitant un entretien limité. Les parties clôturées seront doublées d'une haie végétale.

Une clause d'insertion est intégrée dans nos pièces marchés pour favoriser l'emploi local.

Les entreprises intervenant sur ce type d'opération seront des entreprises locales afin de favoriser le développement économique de la région.

Nous avons travaillé dès le début l'intégration des logements sociaux dans le bâtiment sans distinction avec le bailleur pour réellement créer de la mixité sociale.

CE PROJET A REÇU LE PRIX BAS CARBONE DES PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2025.



CAGNES-SUR-MER – LES SANTOLINES OZ ET LUMIA

Livraison prévisionnelle : OZ : T4 2026 / LUMIA : T4 2028

Route de France, Avenue de la Santoline, Avenue de la Colle - 06800 CAGNES-SUR-MER



SITUÉ À CAGNES-SUR-MER, LE PROJET OZ / LUMIA EST UNE CO-PROMOTION EXEMPLAIRE ENTRE LE GROUPE GAMBETTA ET EDOUARD DENIS.

PRÉSENTATION :

Il comprend 210 logements répartis entre accession libre, BRS (35 en accession et 15 en locatif), logements locatifs intermédiaires, foyer et pension de famille, assurant une forte mixité sociale.

Le projet incarne une nouvelle façon de fabriquer la ville : inclusive, sobre et résiliente.

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

L'opération prévoit une valorisation concrète des matériaux existants :

- Réemploi des tuiles issues de la démolition du bâti existant.
- Réflexion menée sur la réutilisation des matériaux du site (stockage, usage in situ).
- Priorisation du réemploi des déblais en remblais sur site.

- Déconstruction des bâtis existants (anciens locaux EDF, cabanons, etc).
- Schéma directeur de gestion des déchets de démolition engagé avec estimation des volumes.
- Filières locales de réemploi et de recyclage identifiées.

Une attention particulière est portée à la gestion des déchets de chantier :

- Mission spécifique confiée à un BET pour encadrer le suivi des flux.
- Suivi via logiciels de traçabilité et fiches matériaux.

ENJEUX CONCERNÉS : 7

- Objectif de valorisation des déchets de démolition.
 - Sensibilisation des entreprises du chantier aux gestes de tri et au bon stockage.
 - Réduction des nuisances (poussières, bruits, ruissellement) sur site et en bordure du Malvan.
 - Réemploi priorisé pour limiter l'export de déchets et boucler les flux en local
- Étude d'impact sur 4 saisons (qualité de l'air, trafic à 30 ans, biodiversité).

Les matériaux choisis respectent une logique de sobriété carbone et de durabilité :

- 50 % des isolants utilisés sont biosourcés.
- Usage de bois pour les façades, garde-corps, pergolas et aménagements paysagers.
- Présélection de matériaux locaux ou à faible impact écologique (carrelage, peintures, etc).
- Traçabilité assurée par la maîtrise d'œuvre via une charte matériaux.
- Valorisation prévue dans le cadre de la démarche BDM (enjeux "matériaux sains").

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

L'éco-conception est au cœur du projet :

- Certification NF Habitat et label BDM niveau Argent.
- STD ayant permis d'optimiser l'orientation, le confort d'été et les protections solaires.
- Cœur d'îlot végétalisé recréant un écosystème local.
- Toitures végétalisées avec 50 cm de terre pour inertie thermique et gestion climatique.
- Prise en compte du risque d'inondation lié au Malvan : adaptation du projet à la cartographie hydraulique.

CE PROJET A REÇU LE PRIX ÉCONOMIE CIRCULAIRE - ECOCYCLE DES PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2025.



CARBONE ZERO6

Transformation des déchets biomasses des Alpes Maritimes en matériaux de construction bas carbone

Mise en opération prévue en 2027/2028

Validation fin du premier semestre 2026

PRÉSENTATION :

CE PROJET INDUSTRIEL AZURÉEN INNOVANT VALORISE LES DÉCHETS BIOMASSES DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN BIOCHAR ET EN ÉNERGIE DÉCARBONÉE.

Il combine économie circulaire et séquestration carbone pour proposer des matériaux bas carbone au secteur immobilier, sans modifier les pratiques opérationnelles.

Pensée pour les professionnels, cette solution performante, répond aux enjeux environnementaux et réglementaires et contribue à la transition écologique du territoire.

Objectifs principaux:

- Offrir une solution locale circulaire pour les déchets d'activités économiques (DAE);
- Créer des emplois industriels à haute valeur ajoutée et non délocalisables;
- Contribuer à la transition écologique du secteur de la construction azurélienne et à l'autonomie énergétique du territoire.

Contexte:

Le territoire azuréen n'échappe pas aux défis globaux que représentent à la fois la valorisation performante



des volumes croissants de déchets de biomasse issus des activités économiques et une pression réglementaire accrue en matière de décarbonation du secteur de la construction et de l'immobilier.

Ces enjeux sont localement exacerbés par des infrastructures de traitement insuffisantes, majoritairement linéaires (élimination, valorisation énergétique peu optimisée, enfouissement), peu intégrées localement, générant des surcoûts et d'importants impacts

environnementaux, pénalisant la performance des acteurs azuréens. La pression sur les acteurs du secteur de l'immobilier (donneurs d'ordre, promoteurs, constructeurs, organes de certification...) est également amplifiée par la rareté du foncier et une forte tension sur la demande immobilière induisant une inflation structurelle régionale spécifique qui limite les marges de manœuvre.

Le risque de blocage pour l'économie de la construction, et plus largement pour l'économie

ENJEUX CONCERNÉS : 7

maralpine, est réel et appelle à la mobilisation, comme le rappellent régulièrement les employeurs azuréens.

Les solutions existantes, comme l'utilisation du bois ou l'intégration de matériaux à faible empreinte carbone impliquent des changements opérationnels souvent complexes pour les architectes, les promoteurs et les constructeurs. Ils engendrent des problématiques supplémentaires avec les donneurs d'ordre et les organismes de certification/validation.

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

Carbone Zéro6 développe une solution industrielle locale et intégrée d'économie circulaire adressant ces différents enjeux de manière simultanée et vertueuse. L'ensemble des déchets traités est valorisé sur le territoire azuréen, sans enfouissement ni pollution, en produisant du biochar et de l'énergie décarbonée, par pyrolyse.

Le biochar produit est utilisé comme intrant biosourcé pour des applications liées à la construction et à l'immobilier, contribuant à la réduction de l'empreinte carbone des matériaux, sans modifier leurs qualités intrinsèques et donc leur utilisation sur les chantiers. De plus, l'insertion du biochar dans

les matériaux minéraux garantit une séquestration stable et durable sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, y compris en phase de déconstruction.

Le déploiement d'une filière régionale de production de biochar représente donc une opportunité majeure pour la transition écologique de la construction.

Enfin, le procédé, de nature exothermique, est autoalimenté et participe à l'autonomie énergétique du territoire.

L'originalité du projet réside dans sa capacité à transformer plusieurs contraintes majeures en une solution territoriale intégrée à forte valeur ajoutée : création d'emplois locaux non délocalisables, séquestration carbone durable, production d'énergie décarbonée et de matières premières secondaires à empreinte carbone négative.

Il permet une intégration directe dans la chaîne de valeur de la construction, contribuant à la pérennisation du secteur par sa décarbonation, tout en mettant en œuvre de manière opérationnelle les principes d'économie circulaire et de subsidiarité.

Les technologies et équipements mobilisés sont matures et éprouvés. L'innovation portée par Carbone Zéro6 et déposée auprès de l'INPI réside principalement dans son ancrage azuréen, son intégration dans le tissu économique local et l'adaptation au contexte maralpin

de modèles déjà déployés à l'international.

Elle offre une solution clé en main, compatible avec les contraintes opérationnelles et réglementaires du secteur immobilier, faisant des Alpes-Maritimes un territoire pionnier, au premier plan de l'innovation en matière de net zéro.

IMPACT ATTENDU ET PERSPECTIVES

Environnement :

Le projet contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la séquestration carbone de long terme et à la diminution des déchets ultimes.

À terme, la première unité vise la valorisation annuelle de 10 000 tonnes de déchets, permettant annuellement la séquestration de 3 500 tonnes de CO₂, la production de plusieurs GWh d'énergie décarbonée et jusqu'à 10 000 tonnes de matériaux de construction bas carbone.

En moyenne, l'utilisation d'une centaine de mètres cubes de béton bas carbone produits avec du biochar de déchets biomasses pour la construction d'une maison individuelle permet d'économiser la même quantité de CO₂ qu'une voiture moyenne génère sur une période de 10 ans ! De manière cumulée les émissions séquestrées et évitées sont estimées à environ 10 000 tonnes de CO₂ par an, soit l'empreinte carbone

ENJEUX CONCERNÉS : 7

annuelle d'environ 1500 citoyens français.

Le doublement de capacité déjà envisagé et l'ajout d'un second site viendront intensifier l'impact environnemental à l'échelle du territoire, permettant de compenser l'empreinte carbone de communes comme La Trinité, Biot, Mouans-Sartoux ou Beausoleil.

Économie:

Le premier site permettra la création d'environ 10 emplois industriels qualifiés et non délocalisables.

Les retombées économiques locales directes (emplois, prestations, fiscalité) sont estimées à plus d'un million d'euros par an, auxquelles s'ajoutent les économies générées par le traitement local des déchets et les effets induits pour les entreprises et les collectivités.

On peut notamment lister les activités d'installation, de mise en route et de maintenance tout au long du cycle de vie des équipements qui seront réalisées en partenariat avec des entreprises azuréennes pour sécuriser la transmission et la pérennisation du savoir-faire.

Enfin, la production locale de matériaux bas carbone offre un atout différenciateur et un levier de performance environnementale au secteur de la construction. En contribuant à réduire l'empreinte carbone des chantiers et des réalisations, Carbone Zéro6 vient faciliter la conformité réglementaire

des demandes de permis de construire, contribuant à une activité immobilière soutenue, fondamentale pour le territoire azuréen, les emplois concernés et la problématique prégnante du logement.

Sociétal:

En complément des emplois créés et du soutien à la performance des entreprises comme des collectivités, le projet favorise le développement de compétences industrielles locales et renforce l'autonomie du territoire.

Il crée des synergies entre filières économiques locales, tout en permettant au secteur immobilier de poursuivre son activité sans rupture de savoir-faire ni recours à des matériaux exogènes (construction en bois, intégration de matériaux non disponibles dans la région...).

Les modus operandi traditionnels, éprouvés et maîtrisés restent ainsi opérationnels tout en respectant les seuils actuels et futurs (seuils 2028 de la RE 2020) pour la pérennisation du secteur azuréen.

Perspectives:

Conscient des attentes des acteurs économiques pour une valorisation optimisée des DAE comme pour la disponibilité de quantité croissante de matériaux bas carbone, la mise en exploitation du premier site, envisagée à horizon 2027/2028, sera rapidement suivie d'un doublement de capacité, à horizon 2030. Cette croissance est déjà intégrée dans les études de site.

En parallèle, pour un meilleur maillage du territoire, un second site est à l'étude avec une perspective de mise en exploitation en 2030, également.

Évolutions prévues:

En parallèle des perspectives liées à la montée en charge de la capacité de valorisation de la matière et de production de matériaux bas carbone, il est envisagé de:

► Mettre en œuvre une ligne de valorisation dédiée, en collaboration avec nos partenaires universitaires, pour l'obtention de biochars dont les caractéristiques permettent des applications spécifiques: agriculture biologique, matériaux composites, filtration/épuration.

► Étendre à d'autres matériaux carbonés complexes à valoriser comme les biodéchets, les déchets alimentaires et les déchets bois du bâtiment, y compris ceux considérés comme des déchets dangereux et éliminés hors département.

Enfin, Carbone Zéro6 possède l'expérience de la valorisation des plastiques en carburants d'aviation durables via la pyrolyse.

Il est également envisagé, à horizon 2030, de développer une unité de conversion des plastiques non recyclables (composition complexe, état dégradé...) afin d'améliorer les performances du secteur (moins de 20 % des déchets plastiques du bâtiment sont aujourd'hui recyclés).

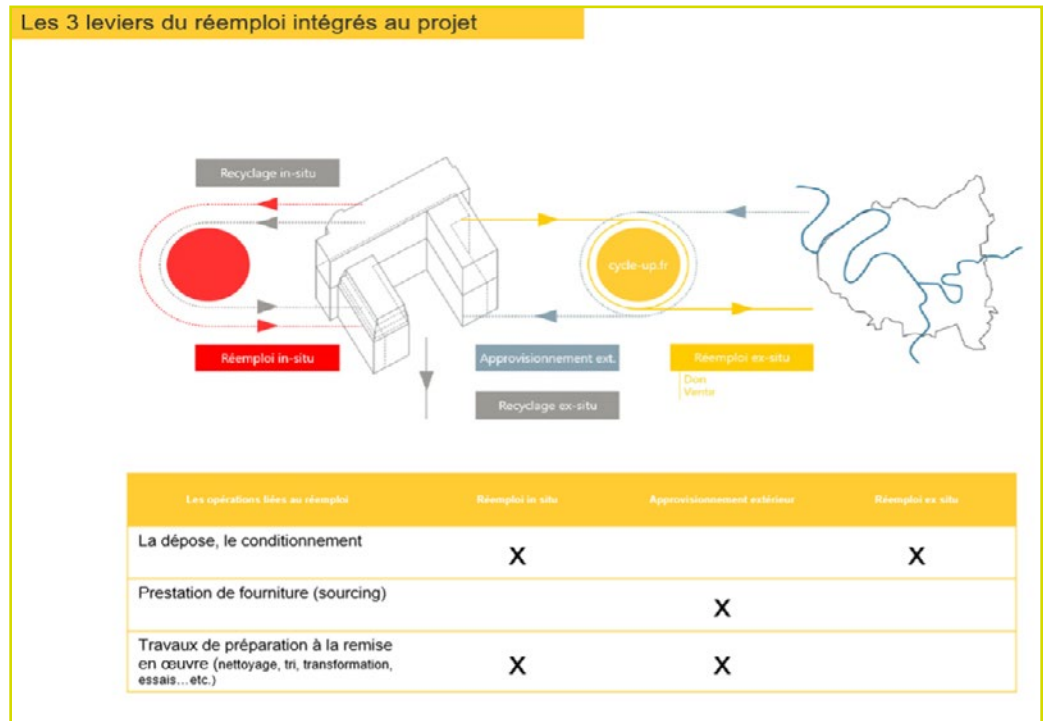
CYCLE UP

Le réemploi dans l'immobilier de bureau : l'exemple du projet Lumia (Caisse d'Épargne Côte d'Azur)

PRÉSENTATION :

LE PROJET CONSISTE EN LA TRANSFORMATION DU SIÈGE SOCIAL NIÇOIS DE L'ARÉNAS DE LA CAISSE D'ÉPARGNE.

Un siège entièrement réhabilité qui change de nom et devient Lumia, cocktail de lumière et d'identité azurienne. Le futur siège conservera ses deux tours d'origine de neuf étages : rénover plutôt que reconstruire, le premier jalon de la démarche de sobriété environnementale portée par la CECAZ en collaboration avec Cycle Up, AMO réemploi.



Objectifs :

Rénover sobrement dans le cadre d'une démarche RSE ambitieuse, en privilégiant les axes suivants :

- ▶ Réduire de 40 % la consommation énergétique d'ici 2030, conformément au décret tertiaire.
- ▶ Réduire l'impact carbone du projet lié à l'intégration de nouveaux matériaux de construction.
- ▶ Diminuer la quantité de déchets émis par les travaux en phase curage.
- ▶ Soutenir le développement de l'économie circulaire sur le territoire, en faveur d'une économie plus sobre et plus durable.

Contexte :

Les matériaux de construction représentent en France 70 % de la production totale de déchets.

Au-delà des déchets, les émissions carbonées d'un bâtiment sont liées à 56 % à la production des matériaux le constituant.

Limiter l'intégration de nouveaux matériaux aux travaux de construction et de réhabilitation en puisant dans la mine urbaine, autrement dit, réemployer les matériaux qui existent déjà, est un levier puissant de réduction de l'impact carbone, tout en créant de la valeur pour le projet, tout comme pour le territoire.

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

Pour la transformation de son siège historique situé dans le quartier d'affaires niçois, la Caisse d'Épargne a choisi d'intégrer une démarche de réemploi.

L'immobilier de bureau propose souvent de très beaux gisements de matériaux réemployables, et la CECAZ a décidé de saisir cette opportunité.

L'objectif est d'économiser concrètement du carbone et limiter la production de déchets.

ENJEUX CONCERNÉS : 7

Les matériaux en bon état ont trouvé preneurs auprès de plusieurs acteurs locaux du bâtiment, ainsi que sur l'opération elle-même.

Cycle Up a assisté l'équipe de maîtrise d'œuvre dans l'identification des ressources réemployables au sein du projet ainsi que la recherche de preneurs.

Les architectes de l'atelier Rudi Ricciotti ont travaillé avec agilité à la conception du projet avec les ressources existantes.

De leur côté, les acteurs locaux ont manifesté leur intérêt en nombre pour les matériaux du projet: cloisons, charpente légère, lavabos, parquet extérieur, mobilier intégré... etc.

La filiale industrielle de Cycle Up reprendra quant à elle les appareils sanitaires en céramique afin de les reconditionner dans son atelier le plus proche. Ces équipements seront ensuite revendus, prêts à la pose et munis d'une garantie comme un produit neuf.

Une mobilisation collective autour du réemploi pour un projet plus sobre et moins gourmand en matériaux!

Pour limiter les émissions:

- ▶ Limitation de la quantité de déchets à transporter et traiter en phase curage.
- ▶ Réduction de la quantité de matériaux produits pour la construction.

Innovations et originalité:

- ▶ Intégration d'une démarche d'Économie circulaire axée sur le réemploi.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Le réemploi sur le projet permettra de réduire la quantité de déchets produits par les travaux de curage, ainsi que les émissions à effet de gaz en diminuant l'intégration de nouveaux matériaux au projet neuf.

Perspectives:

L'immobilier de bureau offre bien souvent des ressources de qualité, en nombre, et homogènes. Autrement dit un excellent gisement pour les équipes projets qui souhaitent construire sobre et circulaire!

Ce projet en est la parfaite illustration.



FILIATER

PRÉSENTATION :

FILIATER PROPOSE UNE SOLUTION INNOVANTE : LA VALORISATION DES DÉCHETS INERTES (TERRES ET DÉBLAIS D'EXCAVATION DE CHANTIER) EN MATÉRIAUX CONSTRUCTION DITS GÉOSOURCÉS (TERRE CRUE).

FILIATER est un centre technique spécialisé, regroupant des compétences de laboratoire, de bureau d'études et d'outils de production permettant la commercialisation de matériaux de construction certifiés, issus d'un gisement déchets inertes dans une logique d'économie circulaire.

L'objectif est l'implantation des filières locales de production de matériaux de construction géosourcés.

Contexte :

Le secteur BTP fait face à d'importants enjeux environnementaux, étant responsable de :

- 40 % de l'extraction des matériaux dans le monde chaque année, incluant des matières premières comme le sable, le gravier, le ciment et les métaux.



- 23 % des émissions de gaz à effet de serre nationales avec une part importante émise durant la phase de production des matériaux de construction.
- 40 millions de tonnes de déchets par an en France, dont 13 % générés par les chantiers de construction neuve.

La RE2020 impose au secteur BTP d'entamer une mutation de modèle vers une décarbonation et une transition écologique.

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

La valorisation des déchets inertes issus d'excavation permet de limiter la production de matériaux en béton induisant :

- Baisse significative des décharges de terres (non cultivables) et de déchets inertes.
- Baisse significative des besoins en ressources naturelles minérales non renouvelables.

ENJEUX CONCERNÉS : 7

- Baisse significative ou à zéro des transports.
- Baisse significative générale des besoins en énergie en plus de l'eau.

La production de matériaux géosourcés issus de la valorisation de déblais inertes (terres d'excavation et autres déchets minéraux) est une alternative au paradigme actuel apportant une solution adaptée à un secteur BTP en transition :

- Sortants: évacuation des déblais d'excavation en exutoire.
- Intrants: livraison de matériaux.

La valorisation des déchets inertes issus d'excavation permet donc de limiter les sortants et intrants d'un projet de construction / aménagement extérieur.

Innovation FILIATER:

- Caractérisation et formulation des gisements en amont par expertise géologique, laboratoire et ingénierie spécifique permettant les validations techniques.
- Spécificité de la forte compression mécanique lors de la production des matériaux.

Avantages:

- Approche frugale de la production: peu de traitements amont, peu d'adjuvantation, respect de la rusticité du matériau.
- Facilitation d'implantation d'unité de production: peu d'annexes à la ligne de production, unités de production mobiles implantables à proximité du gisement.

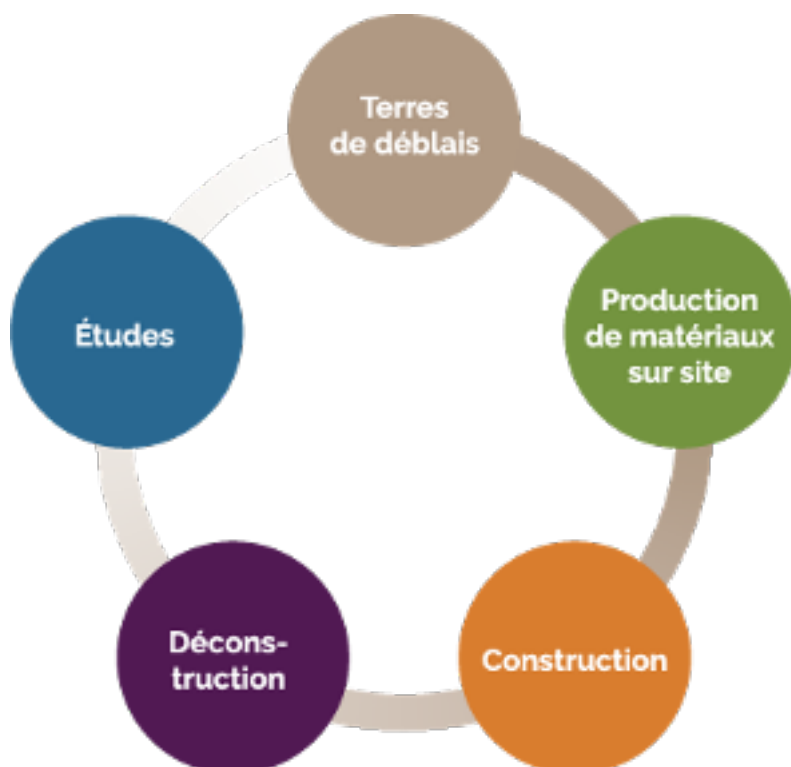
Industrialisation des matériaux terre crue

Innovation FILIATER:

- Une mécanisation de la production permettant une production à cadence industrielle.
- Une expertise pointue en ingénierie permettant le développement de schémas constructifs adaptés à la phase de conception des projets de construction.
- Le développement d'une gamme de matériaux destinée au gros-œuvre y compris d'éléments porteurs en zone à risque sismique élevé.

Avantages:

- Facilitation d'intégration des matériaux terre dans les projets de construction.
- Déploiement des matériaux sur toutes les typologies de bâtiment.
- Efficience sur la pose des matériaux et production sur volumes industriels.



IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Impacts environnementaux / Modèle d'économie circulaire

- Réduction des intrants;
- Baisse de la lourde chaîne des transports et de tous ses effets néfastes.
- Chute des déchets inertes et des décharges de terres (non cultivables).
- Diminution des besoins en ressources naturelles minérales non renouvelables.
- Réduction des besoins en énergie et en eau.

Impacts sociétaux

- Accroissement du confort thermique notamment l'été en prévision du réchauffement climatique déjà enclenché.
- Réappropriation des architectures régionales, relocalisation des projets de construction autour du site.
- Impact positif sanitaire des matériaux.

Impacts sociaux

- Maintien de l'activité économique BTP par une favorisation de sa transition écologique.

- Développement de compétences transversales sur l'ensemble de la chaîne de valeur BTP, ainsi que plus de sens et de créativité.
- Structuration d'une filière créatrice d'emploi sur des profils et compétences diversifiés.

Perspectives:

Modèle répliquable et adaptable à chaque territoire (approche filière), avec un déploiement national prévu.

filiafer
ÉCO-CONSTRUCTION PAR RAISON
"de la terre naissent nos projets"

Exemple bâtiment R+6 Marseille
Recyclage de 300 tonnes de déblais de Marseille

Notre solution
Valoriser les terres et les déchets inertes issus des chantiers en gros blocs de terre crue

Exemple La Maison de Santé de Charleval (13) - 572 tonnes recyclées en matériaux pour construire le bâtiment, soit 85% du total des déblais

GRASSE - RÉSIDENCE AUTONOMIE PORTE NEUVE

Un modèle d'habitat inclusif et intergénérationnel au sein de la Résidence Autonomie

Livré en 2022

1 Avenue Jean XXIII - 06130 GRASSE

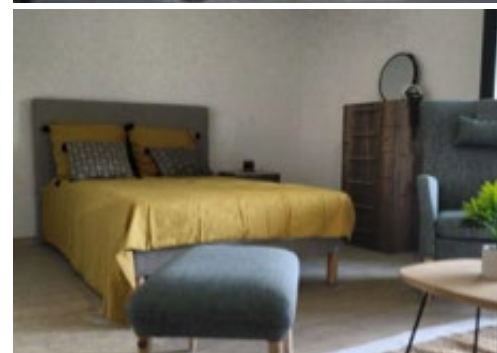
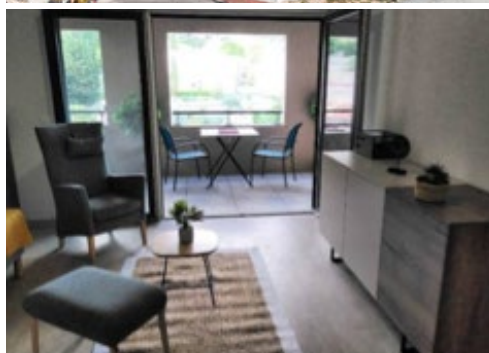
LA RÉSIDENCE AUTONOMIE PORTE NEUVE EST UN ÉTABLISSEMENT D'HABITAT COLLECTIF DESTINÉ À DES PERSONNES ÂGÉES AUTONOMES, PROPOSANT DES LOGEMENTS INDIVIDUELS DANS UN ENVIRONNEMENT SÉCURISÉ FAVORISANT LE MAINTIEN DE L'AUTONOMIE ET DU LIEN SOCIAL.

Conçue dès l'origine pour intégrer un habitat inclusif et intergénérationnel, elle est gérée par API Provence au sein d'un bâtiment neuf appartenant à Habitat 06, ouvert en novembre 2022.

Le projet associe personnes âgées autonomes, travailleurs d'ESAT de l'association APREH et étudiants. Il repose sur un montage financier en PLAI et PLUS permettant des loyers attractifs et adaptés aux revenus modestes. L'habitat inclusif, implanté au rez-de-chaussée, s'articule avec des espaces partagés favorisant la mixité sociale et la continuité des parcours résidentiels.

PRÉSENTATION :

API Provence, association fondée en 1990 par des figures emblématiques de la lutte contre l'exclusion, est dédiée à l'amélioration du bien-être et à la mise à disposition de logements pour les personnes en situation de précarité en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.



L'association œuvre depuis sa création pour promouvoir le droit au logement pour tous comme un droit fondamental. Sa politique volontariste l'a conduite à diversifier le public accueilli, l'amenant à prendre en charge les jeunes, les migrants, les personnes en situation d'exclusion ou de précarité, les étudiants et les actifs, mais aussi les séniors. API Provence se positionne sur le champ du développement social et urbain en participant à la mise en œuvre des politiques publiques d'accès au logement et à l'habitat.

API Provence apporte une expertise reconnue sur ses différents départements d'intervention tant dans le champ du logement

accompagné, de l'hébergement que de l'intégration. L'association jouit d'une forte reconnaissance régionale grâce à son ancrage territorial et à la qualité de ses interventions sociales. API Provence innove et offre son ingénierie sociale au service des territoires.

API Provence décline une offre d'accompagnement social au sein de services tels que l'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement), la MASP (Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé), ou encore l'accompagnement des bénéficiaires du RSA. Nous adaptons notre intervention afin de répondre au mieux aux besoins des ménages les plus vulnérables. Conscient qu'une

ENJEUX CONCERNÉS : 5, 6, 7, 8

démarche partenariale coordonnée entre les différents dispositifs d'accompagnement, est un levier clé pour bénéficier d'expertises spécifiques, afin de garantir une prise en charge globale et adaptée et d'améliorer durablement l'accès au logement et la lutte contre la précarité résidentielle.

Avec plus de trois décennies d'engagement, API Provence est aussi un acteur incontournable dans le domaine du logement accompagné, proposant une gamme large de solutions de logements pour répondre aux enjeux du territoire. L'association, avec ses 50 résidences implantées dans les Alpes-Maritimes, le Var, les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse, offre 2500 logements accompagnés et environ 400 places d'hébergement. API Provence a noué des partenariats avec 17 propriétaires bailleurs sociaux, renforçant son action de proximité et son rôle au sein des politiques publiques du logement d'abord.

Suite à un rapprochement stratégique en juin 2024 avec BATIGERE et AMLI, API Provence devient un acteur du groupe BATIGERE, intégrant le collectif associatif « Présence », et ouvrant ainsi de nouvelles perspectives et des dynamiques partagées à l'échelle de la Région PACA.

La relation entre API Provence, BATIGERE et AMLI s'inscrit dans une logique de partenariat renforcé et durable, fondée sur une

connaissance fine des territoires, la complémentarité des expertises et un lien opérationnel privilégié au service des habitants. Aux côtés de BATIGERE, groupe majeur de l'habitat social engagé dans des démarches innovantes et inclusives, API Provence contribue activement à des projets communs favorisant l'accès et le maintien dans le logement, au service des plus fragiles.

Le territoire de Grasse et, plus largement, des Alpes-Maritimes, est confronté à une tension structurelle sur le logement, touchant de manière accrue les publics nécessitant des solutions adaptées et accessibles. Le vieillissement de la population, l'augmentation des besoins en logement pour les personnes en situation de handicap et les difficultés rencontrées par les jeunes et les étudiants pour accéder à un habitat abordable constituent aujourd'hui des enjeux majeurs pour les acteurs publics, associatifs et immobiliers.

Les personnes âgées autonomes expriment un besoin croissant de logements sécurisés, intégrés au tissu urbain et permettant le maintien d'une vie sociale active, tout en anticipant l'évolution de leur autonomie. Dans le même temps, les travailleurs d'ESAT accompagnés par l'association APREH, notamment les personnes présentant un trouble du spectre de l'autisme (TSA), rencontrent des obstacles persistants dans l'accès à un logement ordinaire. Malgré une

insertion professionnelle effective, l'absence de solutions résidentielles adaptées limite leur autonomie, fragilise leurs parcours de vie et renforce les situations d'isolement social.

Parallèlement, les étudiants et jeunes adultes sont confrontés à une pénurie de logements accessibles à proximité des bassins de formation et d'emploi, entraînant des situations de précarité résidentielle et de mobilité contrainte. Ces difficultés, bien que concernant des publics distincts, révèlent des problématiques communes: un déficit d'offre adaptée, une segmentation des réponses par typologie de public et une sous-optimisation du parc immobilier existant.

Ces enjeux s'inscrivent dans un contexte foncier et environnemental particulièrement contraint, marqué par la nécessité de limiter l'artificialisation des sols, de rationaliser l'usage du bâti et de développer des projets immobiliers sobres, durables et en adéquation avec les évolutions sociétales. Les modèles classiques de production de logements montrent aujourd'hui leurs limites, tant sur le plan économique qu'en matière de cohésion sociale.

Face à ces constats, l'association API PROVENCE a souhaité porter un projet structurant d'habitat inclusif et intergénérationnel, en s'appuyant sur un partenariat avec l'ESAT de l'association APREH, et

ENJEUX CONCERNÉS : 5, 6, 7, 8

avec l'implication de la Ville de Grasse, du Département des Alpes-Maritimes, du CCAS de Grasse, ainsi que d'un réseau de partenaires de santé et d'aide à domicile.

Le bâtiment, ouvert en novembre 2022, a été conçu dès sa création pour accueillir conjointement une résidence autonomie et un habitat inclusif au sein d'un même site. L'habitat inclusif est situé au rez-de-chaussée, aux côtés d'un espace rencontre favorisant le lien social. Une salle polyvalente, intégrée à la partie résidence autonomie, permet l'organisation d'activités collectives et de temps partagés.

Le bâtiment comprend 103 logements individuels meublés, répartis entre la résidence autonomie et l'habitat inclusif.

Le choix du logement meublé vise à faciliter l'entrée dans le logement, à limiter les coûts d'installation pour les résidents et à sécuriser les parcours résidentiels, en particulier pour les publics aux ressources modestes.

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

Une résidence autonomie comme réponse adaptée au vieillissement.

La résidence autonomie permet à des personnes âgées autonomes de vivre dans un logement individuel tout en bénéficiant d'un environnement sécurisé et

de services collectifs favorisant le maintien de l'autonomie et la prévention de l'isolement, sans prise en charge médicale.

Une conception intégrée et inclusive dès l'origine.

Le projet a été pensé dès la conception architecturale pour associer résidence autonomie, habitat inclusif, espaces partagés et vie collective, sans adaptation ultérieure du bâti.

Une mixité des publics et des parcours.

Le projet associe personnes âgées autonomes, travailleurs d'ESAT de l'association APREH (notamment des personnes présentant un TSA) et étudiants, favorisant les échanges, la solidarité et la mixité sociale.

Le montage financier PLAI / PLUS : un levier essentiel d'accessibilité.

Le projet repose sur un montage financier associant des logements financés en PLAI et en PLUS.

Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) s'adresse aux ménages aux revenus les plus faibles. Il permet de proposer des loyers très inférieurs au marché et constitue une réponse adaptée pour des personnes âgées disposant de petites retraites ou des travailleurs d'ESAT aux ressources limitées.

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) concerne les ménages modestes.

Il permet des loyers maîtrisés, inférieurs au parc privé, adaptés à des publics qui ne peuvent accéder au logement ordinaire local.

La combinaison de ces deux dispositifs garantit :

- une accessibilité financière durable,
- une mixité sociale équilibrée,
- une prévention efficace de la précarité résidentielle.

Ce choix explique le taux d'occupation de 100 % de la résidence et l'existence d'une liste d'attente active.

Une offre de logements meublés facilitant l'accès et le maintien dans le logement.

L'ensemble des 103 logements de la Résidence Autonomie Porte Neuve est proposé meublé, permettant une installation rapide et simplifiée, sans investissement financier important pour les résidents.

Ce choix constitue un levier supplémentaire d'accessibilité, notamment pour :

- les personnes âgées disposant de ressources limitées,
- les travailleurs d'ESAT,
- les publics en situation de transition résidentielle.

Il contribue à sécuriser l'entrée dans le logement et à favoriser le maintien dans la durée, en cohérence avec le montage financier en PLAI et PLUS.

ENJEUX CONCERNÉS : 5, 6, 7, 8

Une continuité des parcours :

L'association APREH développe un SAAD intervenant auprès des travailleurs d'ESAT et des seniors.

Des conventions avec des EHPAD partenaires permettent d'anticiper l'évolution des besoins et d'assurer des transitions sécurisées lorsque nécessaire.

Innovations et originalité:

- Modèle conçu dès la création: conception architecturale et organisationnelle intégrée (résidence autonomie + habitat inclusif + espaces partagés au sein d'un même bâtiment).
- Décloisonnement des publics: mixité générationnelle et sociale favorisant le lien, la réciprocité et l'inclusion.
- Partenariat structurant: articulation entre logement, insertion, services à domicile et santé, avec APREH (ESAT + SAAD), et conventions EHPAD.
- Modèle reproductible: approche transposable sur d'autres territoires confrontés aux mêmes tensions de logement et aux enjeux de cohésion sociale.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Les perspectives d'évolution portent principalement sur:

- Le renforcement des partenariats existants (services d'aide à domicile, professionnels de santé, EHPAD partenaires).
- La consolidation des dynamiques collectives et du lien social.
- L'adaptation continue de l'accompagnement aux besoins évolutifs des résidents.
- La valorisation de l'expérience acquise dans une logique de capitalisation et de partage des bonnes pratiques.

ANTIBES - LES LYS

Un lieu de vie inclusif pensé pour l'autonomie et le lien social

Livraison prévue T2 2027

81, Boulevard Raymond Poincaré - 06160 ANTIBES

LE PROJET PRÉVOIT LA DÉMOLITION DE L'ANCIEN HÔTEL « LE LYS » EN HYPER-CENTRE D'ANTIBES AFIN DE CONSTRUIRE UNE RÉSIDENCE DE 12 LOGEMENTS DE TYPE T2 EN R+6.

Cette nouvelle structure bénéficie d'un agrément pour logement inclusif destiné à un public senior et/ou en situation de handicap.

Des espaces communs situés au RDC (une salle et un jardin partagés), favoriseront les échanges entre les résidents et seront animés par le CCAS de la Ville d'Antibes.

PRÉSENTATION :

L'ambition du projet du Lys est de réhabiliter un foncier stratégique en cœur de Juan-les-Pins pour y développer un lieu de vie inclusif permettant à des personnes âgées et à des personnes en situation de handicap de vivre de manière autonome.

Les logements seront par ailleurs 100 % adaptés à cette destination tout en bénéficiant d'une dynamique collective fondée sur le partage, la sécurité et le soutien mutuel.

Grâce à ses espaces communs et à son ouverture sur le quartier, cette

résidence vise à favoriser un mode d'habiter participatif et intégré dans la vie locale.

Contexte :

Ce projet s'implante sur la parcelle de l'ancien hôtel « Le Lys », propriété de la Ville d'Antibes Juan-les-Pins depuis 2005. En février 2021, la municipalité a procédé à l'acquisition du fonds de commerce et des baux d'habitation détenus par l'exploitant de l'établissement dans l'hypothèse de revendre à un bailleur social afin d'y développer un programme de logements inclusifs.

Fin 2021, ERILIA rachète le site auprès de la ville et devient ainsi maître d'ouvrage d'une opération de démolition-reconstruction visant la réalisation d'un immeuble de 12 logements.

En 2022, la conférence des financeurs de l'habitat inclusif a émis un avis favorable pour labelliser cette opération comme habitat inclusif associé à un projet de vie sociale et partagée. Ce label s'accompagne d'un financement dédié, « l'aide à la vie partagée », destiné à soutenir l'animation et l'accompagnement du projet de vie sociale pour le futur gestionnaire, CCAS de la ville d'Antibes.

Le futur bâtiment en construction comportera, aux étages, des



ENJEUX CONCERNÉS : 6, 7, 8, 9

logements autonomes non meublés, complétés au rez-de-chaussée par une salle commune et un jardin qui accueilleront les activités collectives et favoriseront la vie partagée.

Idéalement situé en centre-ville de Juan-les-Pins, le projet bénéficie également d'un environnement urbain dynamique et adapté : réseau de transports, commerces de proximité, services publics et offre culturelle et de loisirs.

Cette implantation constitue un levier fort pour l'intégration sociale, le maintien du lien communautaire et l'accès effectif aux droits, notamment la participation à la vie citoyenne.

Au-delà de la démolition de l'ancien hôtel, l'opération prévoit la construction d'un immeuble de 12 logements, répartis entre un public senior et des personnes en situation de handicap, conformément aux principes fondamentaux de l'habitat inclusif.

Le bâtiment s'élèvera sur six niveaux, comprenant deux logements par étage.

Le rez-de-chaussée intégrera le hall d'entrée, 12 caves, les circulations verticales desservant les étages et le sous-sol, ainsi qu'un vaste local commun donnant sur le jardin prévu pour des animations partagées.

Contraintes:

Le projet présente plusieurs contraintes fortes liées à son implantation en cœur de ville. La démolition d'un bâtiment en dent creuse, mitoyen de deux copropriétés, impose une gestion maîtrisée des interventions, notamment en matière de nuisances, de sécurité et de phasage de chantier.

À cela s'ajoutent des exigences réglementaires et environnementales strictes (PPRI, PLU, accessibilité, performance énergétique) ainsi que des enjeux acoustiques et de confort d'été liés à la situation du site sur un axe routier.

L'opération doit aussi, compte tenu de public fragile attendu, garantir une enveloppe performante, limiter les apports solaires excessifs tout en préservant la qualité de vie intérieure.

Sur le plan environnemental, l'opération s'inscrit dans une démarche exemplaire de construction responsable.

Le recours à des matériaux biosourcés, l'optimisation de l'enveloppe thermique, la maîtrise des ponts thermiques et l'attention portée à l'étanchéité à l'air, contrôlée par des tests intermédiaires et finaux, constituent des leviers majeurs de performance.

La qualité de l'air intérieur, la réduction des émissions de composés organiques volatils,

le confort hygrothermique et visuel ainsi que la limitation de l'empreinte carbone guident l'ensemble des choix techniques.

La gestion du chantier répond, elle aussi, à des exigences élevées : réduction, tri et valorisation des déchets, plan de circulation maîtrisé et suivi environnemental assuré par un AMO spécialisé, avec une vigilance accrue compte tenu de la situation en zone inondable.

Au-delà des dimensions techniques, l'opération répond à une ambition d'inclusion et d'usage.

Elle propose un habitat adapté simultanément aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap, conciliant autonomie, accessibilité et sociabilité grâce à une salle commune, des espaces partagés et un programme d'animation structurant.

La réussite du projet repose sur une coordination étroite entre l'ensemble des acteurs impliqués (Ville d'Antibes, CASA, CCAS et ERILIA) et sur la sécurisation des financements liés à l'habitat inclusif, tout en maintenant un équilibre économique soutenable pour un public à revenus modestes.

Ce projet affiche ainsi des labellisations ambitieuses :

- PRESTATERRE BEE+
- Performance RE2020 -10 %
- Label Biosourcé
- Label logement inclusif

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

6. ŒUVRER POUR UN AMÉNAGEMENT PLUS ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE ET ANTICIPER L'IMPACT DU ZAN :

Le projet s'inscrit dans une opération en dent creuse, nécessitant une intervention chirurgicale entre deux copropriétés et une maîtrise fine des interfaces bâties.

Sa localisation centrale a permis l'obtention d'une dérogation à l'obligation de stationnement, renforçant une approche urbaine cohérente avec les mobilités douces et l'usage des transports publics. Par son implantation sur un foncier déjà urbanisé, l'opération illustre la sobriété foncière comme acte de projet, refusant l'étalement et privilégiant la transformation intelligente de l'existant.

Elle démontre qu'il est possible de densifier sans étendre, de reconstruire sans consommer davantage, et d'habiter autrement en réinventant l'usage plutôt que la surface.

Plus qu'un immeuble, c'est une recomposition urbaine vertueuse, attentive à son contexte, ouvrant la voie à une nouvelle manière de bâtir en territoire tendu : compacte, inclusive alliant efficacité énergétique et intégration urbaine maîtrisée et résolument contemporaine.

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES :

Le projet du Lys s'inscrit dans une démarche cohérente avec les prescriptions urbanistiques et environnementales locales. Sa conception prend en compte la densité du centre-ville de Juan-les-Pins, les mitoyennetés, le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), garantissant une intégration harmonieuse au sein du tissu urbain existant.

La localisation centrale favorise l'accès aux services, commerces et transports, limitant les besoins de déplacements motorisés et renforçant la mixité sociale. En parallèle, le projet répond aux enjeux liés au changement climatique et aux contraintes environnementales, en s'inscrivant dans une démarche de **haute qualité environnementale**, avec un objectif de labellisation :

- PRESTATERRE BEE+
- Performance RE2020 -10 %
- Label Biosourcé

Cette approche implique une gestion rigoureuse de l'énergie, des ressources et des déchets, ainsi qu'une attention particulière portée au confort thermique d'été et acoustique des logements.

L'utilisation de matériaux biosourcés, notamment le bois pour les parquets, bardages,

menuiseries et terrasses, constitue un pilier central de la conception, réduisant l'empreinte carbone et renforçant la durabilité du bâtiment. Cette exigence est d'autant plus notable dans le contexte local des Alpes-Maritimes, où la compétence artisanale pour le travail du bois est rare et précieuse.

Enfin, des solutions passives de confort d'été, telles que la végétalisation et les protections solaires, complètent cette approche, assurant une adaptation du bâtiment aux contraintes climatiques futures tout en garantissant le bien-être des occupants et la qualité de vie au quotidien.

L'usage de ces matériaux biosourcés et l'attention portée au confort d'été ne sont pas seulement un atout environnemental. Pour un public senior et inclusif, ces choix garantissent une ambiance intérieure saine, des températures agréables en période de chaleur et un confort acoustique optimal.

Ils participent ainsi à créer un cadre de vie sûr, serein et accueillant, favorisant l'autonomie, la qualité de vie et la convivialité au quotidien.

8. TENIR COMPTE DES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES, DES IMPÉRATIFS DE COHÉSION SOCIALE ET DE LA MOBILITÉ :

Le projet du Lys s'inscrit pleinement dans les évolutions sociétales actuelles, en proposant un modèle d'habitat inclusif, adapté au vieillissement de la population,

ENJEUX CONCERNÉS : 6, 7, 8, 9

à l'augmentation des situations de fragilité et au besoin croissant d'autonomie accompagnée.

Sa labellisation « logement inclusif » traduit une approche intégrée, plaçant l'inclusion et le bien-être des résidents au cœur de la conception.

L'habitat inclusif permet aux personnes âgées ou en situation de handicap de vivre de manière autonome dans des logements indépendants, tout en ayant accès à des espaces communs conviviaux — salles de vie, jardins ou lieux d'animation — favorisant les échanges, le lien social et la solidarité entre résidents. Des services et accompagnements adaptés sont proposés, permettant de concilier autonomie et sécurité, tout en répondant aux besoins individuels de chacun.

Cette approche offre un cadre de vie non médicalisé, alternant avec les structures institutionnelles classiques comme les EHPAD, et favorise le maintien à domicile, la prévention de l'isolement et une qualité de vie renforcée. Le projet contribue également à la cohésion sociale et à la mixité des publics, en intégrant différents profils au sein d'un même bâtiment et en développant le lien entre résidents grâce aux activités et espaces partagés.

En alliant inclusion, sécurité, autonomie et vie collective, le projet propose un modèle d'habitat résolument humain, adapté aux

besoins contemporains.

Son implantation en centre-ville, à proximité immédiate des commerces, services publics et transports, assure une mobilité quotidienne facilitée, notamment pour les habitants sans véhicule, tout en encourageant les déplacements doux et l'insertion urbaine harmonieuse.

Enfin, la proposition de 12 logements T2 autonomes, offre à chaque résident un logement sécurisé indépendant en autonomie tout en bénéficiant de lieux de vie collectifs et d'un accompagnement social partagé, conciliant autonomie, sécurité et sociabilité réduisant l'isolement des séniors et publics fragiles. Et ce grâce à la gestion de qualité garantie par le CCAS d'Antibes.

9. ANALYSER ET ACCOMPAGNER LES IDÉES INNOVANTES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER D'HABITAT ET D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le logement inclusif innove en rompant avec le modèle traditionnel de logement collectif ou institutionnel.

C'est un mode de logement pensé pour concilier autonomie, sécurité et vie sociale, destiné notamment aux personnes âgées ou en situation de handicap.

Chaque résident dispose d'un logement individuel adapté à ses besoins, tout en ayant accès à des espaces communs tels que salles de convivialité, jardins ou lieux

d'animation, favorisant les échanges et le lien social.

Il intègre également des services ou accompagnements adaptés, permettant aux résidents de vivre de manière autonome tout en bénéficiant d'un soutien lorsque nécessaire. L'habitat inclusif vise enfin à s'insérer pleinement dans le quartier, en favorisant la mixité sociale et l'interaction avec la vie locale, pour offrir un cadre de vie à la fois sûr, convivial et stimulant.

Plutôt que de séparer les populations selon l'âge ou le handicap, il favorise la **mixité sociale et générationnelle** en combinant autonomie individuelle et vie collective partagée.

Un projet de logement inclusif introduit également des **espaces communs pensés comme des lieux de lien social** (salles communes, jardins partagés, ateliers), et un accompagnement coordonné permettant aux habitants de maintenir leur autonomie tout en bénéficiant d'un soutien adapté à leurs besoins.

Cette approche préventive et humaine contribue à limiter l'isolement, à renforcer la sécurité et à améliorer la qualité de vie mais aussi soulage les aidants.

Enfin, le logement inclusif innove par sa **flexibilité et son adaptabilité** : les unités individuelles peuvent évoluer selon les besoins des occupants, et les dispositifs collectifs s'ajustent pour répondre

ENJEUX CONCERNÉS : 6, 7, 8, 9

aux nouveaux modes de vie et aux évolutions démographiques. Il s'agit donc d'un modèle de logement **plus souple, plus humain et plus durable**, conciliant bien-être, inclusion et cohésion sociale, répondant aux enjeux contemporains de la société.

Ce projet illustre aussi une vision de développement responsable et durable de la densification, conciliant qualité de vie et respect du tissu urbain. La **sobriété foncière** constitue une innovation urbaine en valorisant et retravaillant les dents creuses pour redonner de la densité tout en limitant l'étalement urbain et optimisant l'usage de parcelles existantes.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Le projet du Lys est conçu pour générer un impact social significatif, en favorisant l'inclusion et la cohésion entre résidents âgés et personnes en situation de handicap.

Les logements T2 autonomes, complétés par des espaces communs animés par le CCAS, permettent de réduire l'isolement, de maintenir l'autonomie et de stimuler le lien social. Les activités culturelles, physiques et cognitives, ainsi que le suivi personnalisé des besoins des occupants, contribuent à un cadre de vie sécurisant et épanouissant, tout en renforçant l'intégration des résidents au sein du quartier.

Sur le plan économique, le projet valorise un foncier urbain existant

et mobilise des entreprises locales, notamment pour la mise en œuvre de matériaux biosourcés tels que le bois. Cette approche soutient l'économie locale tout en optimisant l'usage des ressources.

Enfin, le projet présente un impact environnemental positif grâce à sa démarche labellisée BEE+, à sa performance énergétique RE 2020 -10 % et à l'intégration de solutions passives de confort d'été. La gestion rigoureuse des déchets de chantier et l'utilisation de matériaux durables contribuent à réduire l'empreinte carbone globale. L'ensemble concourt à un **aménagement urbain durable**, conciliant harmonieusement les dimensions sociales, économiques et environnementales.

Perspectives et évolutions:

Le projet du Lys offre un potentiel de duplication et d'extension intéressant. Son modèle d'habitat inclusif, combinant logements autonomes T2 et espaces communs animés, peut être reproduit dans d'autres quartiers ou communes accueillant des populations âgées ou en situation de handicap, tout en adaptant l'animation sociale au contexte local.

L'approche centrée sur la vie sociale et le maintien de l'autonomie, pilotée par un CCAS ou un acteur similaire, constitue un modèle transférable à d'autres collectivités locales.

Évolutions prévues:

En termes d'évolution, le projet pourrait intégrer des logements

adaptés à d'autres profils de publics fragiles, par exemple des jeunes adultes en insertion ou des personnes en situation de handicap léger, élargissant la mixité sociale.

Enfin, une autre piste serait d'inclure des partenariats avec des structures de santé ou médico-sociales, pour proposer sur site des services médicaux, paramédicaux ou de rééducation.

Depuis 2021, ERILIA, société à mission, développe des opérations à forte valeur sociale et environnementale, intégrant des exigences élevées en matière de performance énergétique, gestion des ressources et respect de la biodiversité. Dans ce cadre, l'entreprise s'engage à produire au moins 50 % de son parc avec des matériaux biosourcés.

Ces approches, sociales et environnementales, sont aujourd'hui systématiquement intégrées dans l'ensemble de nos opérations en maîtrise d'ouvrage directe. Tous nos projets ont pour objectif de répondre aux besoins sociaux et environnementaux de demain : proposer des logements adaptés en nombre, typologie et modes de vie, tout en intégrant des solutions respectueuses de l'environnement, des usagers, des travailleurs et des écosystèmes.

Résolument engagée dans une démarche de construction durable et inclusive, ERILIA œuvre à inventer la ville de demain, pour que chacun puisse vivre ensemble et mieux.

DIAGNOSTIC EMPLOI LOGEMENT (DEL)

Lancement prévu en 2026

LE DIAGNOSTIC EMPLOI LOGEMENT (DEL) EST UN OBSERVATOIRE DES BESOINS DES ENTREPRISES PERMETTANT DE RECUEILLIR LES BESOINS EN TERMES DE LOGEMENT, DE RECRUTEMENT, ET DE MIEUX CONNAÎTRE LES SALARIÉS, LA POLITIQUE SOCIALE ET LES BESOINS EN COMMUNICATION D'UNE OU PLUSIEURS ENTREPRISES SUR UN TERRITOIRE DONNÉ AFIN DE MIEUX INVESTIR DANS LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET D'ADAPTER LES AIDES ET SERVICES.

PRÉSENTATION :

Les objectifs sont d'évaluer en continu et dans les temps les besoins, estimer et anticiper le besoin de logements pour les salariés dans les années à venir, déterminer les autres besoins en services, soutenir efficacement le parcours résidentiel, construire des plans d'actions avec des entreprises, analyser et mettre en perspective les besoins de l'entreprise par rapport au territoire et établir une cartographie immobilière des besoins.

Contexte :

Les données sont insuffisantes sur les besoins et projets de développement des entreprises,

ce qui génère des difficultés pour orienter la stratégie.

Dans un contexte de tension croissante sur l'accès au logement et de transformation des dynamiques territoriales, les entreprises expriment des besoins de plus en plus précis pour attirer, fidéliser et accompagner leurs salariés.

Parallèlement, Action Logement Services souhaite renforcer sa stratégie commerciale, mieux qualifier les attentes du tissu économique et adapter son offre aux réalités locales.

Le Diagnostic Emploi Logement (DEL) répond à cette problématique en devenant l'outil de référence pour recueillir, analyser et restituer les besoins emploi-logement à l'échelle des entreprises, des territoires et des filières. Il vise à produire des données fiabilisées, comparables et actualisées pour soutenir les décisions stratégiques de l'écosystème Action Logement et renforcer son rôle d'acteur clé de l'habitat.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

Il s'agit d'un projet personnalisé pour une entreprise ou un groupe d'entreprises sur un périmètre défini (Territoire, région ou national) et duplicable au niveau national pour alimenter une politique du logement

partagée entre ALS et le ou les entreprises.

Le DEL constitue un observatoire inédit des besoins des entreprises, capable de produire une cartographie précise de la demande en logement mais aussi :

- ▶ Un outil stratégique pour le logement des salariés (anticiper les besoins en logement, découvrir l'organisation des entreprises, attirer et fidéliser les talents en entreprises et répondre aux défis RH).
- ▶ Un impact direct sur les politiques de logement (influencer les décisions locales, anticiper les perspectives de développement, adapter l'offre de logement et optimiser les financements).
- ▶ Un processus simple et rapide pour des résultats concrets (une démarche facile, des résultats exploitables et un suivi personnalisé).
- ▶ Une opportunité unique d'action collective (agir ensemble pour un territoire attractif, un levier de dialogue avec les pouvoirs publics et une prise de décision éclairée).

PLATEFORME LOGEMENT

UNE PLATEFORME UNIQUE DESTINÉE AUX SALARIÉS POUR FACILITER L'ACCÈS À UN LOGEMENT ADAPTÉ À CHAQUE SITUATION.

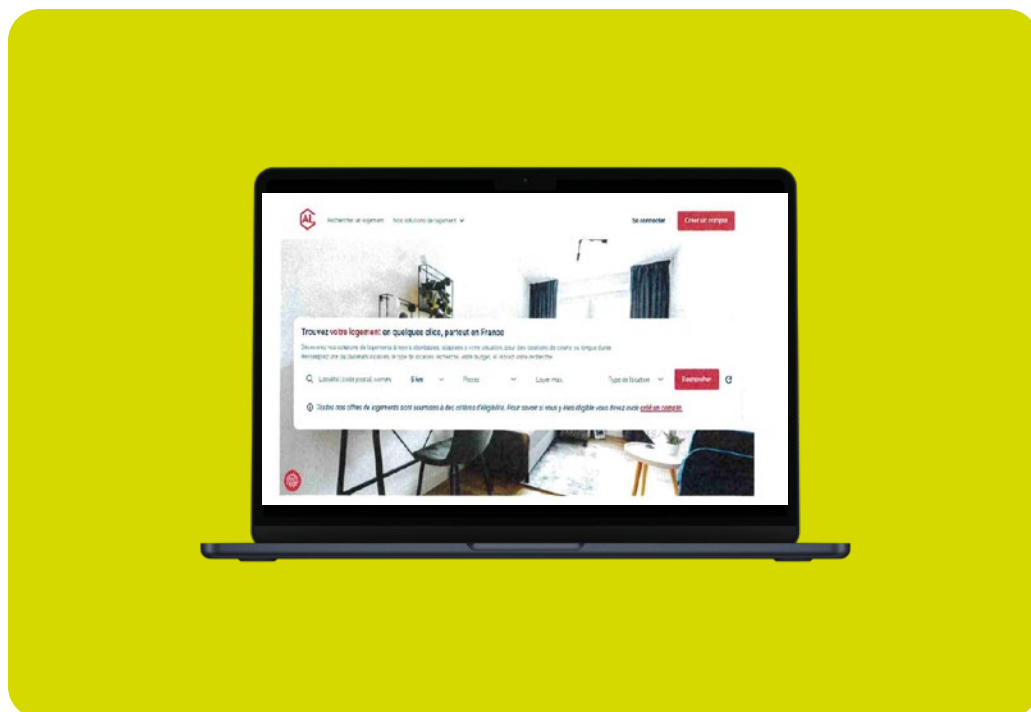
Elle regroupe des logements abordables ou intermédiaires (y compris ceux de nos partenaires bailleurs et de la Foncière Logement), des logements temporaires meublés ainsi que des logements privés financés dans le cadre d'Action Cœur de Ville ou de l'offre Louer pour l'Emploi (LPE).

Accessible en ligne, elle permet de rechercher un logement en quelques clics, partout en France, via un parcours simplifié et 100 % digital.

PRÉSENTATION :

Les objectifs sont :

- Proposer une plateforme accessible à l'ensemble des salariés, quelle que soit leur situation, pour trouver un logement à loyer maîtrisé, inférieur aux prix du marché, et sans frais d'agence.
- Offrir une solution souple, rapide et sécurisée: création de compte, consultation des offres, dépôt des justificatifs et candidature en ligne en seulement quelques étapes.



- Mettre à disposition une offre diversifiée: logements abordables, logements temporaires meublés pour les mobilités professionnelles, missions courtes ou situations transitoires
- Garantir une implantation des logements à proximité des bassins d'emploi et des transports, pour répondre aux besoins des salariés non éligibles au parc social comme à ceux en début de carrière ou en mobilité
- Accélérer l'accès au logement grâce à des délais d'attribution réduits et des candidatures simplifiées

Une plateforme logement accessible depuis le site actionlogement.fr.

Simplicité: un parcours digitalisé et fluide pour le demandeur et une entrée unique pour le logement temporaire, intermédiaire et privé.

Un parcours de candidature simplifié: création de compte, consultation des offres, dépôt des justificatifs et candidature intégralement en ligne, depuis un smartphone, une tablette ou un ordinateur.

Visibilité: un accès à des logements répondant aux profils des demandeurs et une mise en avant optimale des offres de logements.

Efficacité: un accès en temps réel à une offre disponible et une réponse rapide dès positionnement sur un logement. Une offre située à proximité des bassins d'emploi. Les logements proposés sont pensés pour faciliter l'accès au travail, réduire les temps de trajet et favoriser la mobilité professionnelle.

Une plateforme unique et totalement digitalisée.

La recherche, la candidature et le suivi s'effectuent entièrement en ligne, via un outil unifié permettant de consulter des milliers d'offres partout en France dans un format ergonomique et sécurisé.

► Une approche intégrée regroupant plusieurs types de logements.

La plateforme rassemble, pour la première fois dans un même espace:

- des logements abordables,
- des logements intermédiaires,
- des logements temporaires,
- des logements financés via Action Cœur de Ville ou Louer pour l'Emploi.

Cette centralisation évite aux salariés de multiplier les démarches et rend le marché plus lisible.

► Des délais d'attribution plus rapides que les solutions classiques.

L'attribution de certains logements peut être significativement plus rapide (ex. : quelques semaines dans certaines résidences sociales),

ce qui constitue une innovation majeure dans la réponse au besoin urgent de logement des salariés.

► Une offre adaptée aux situations professionnelles et non uniquement aux critères sociaux.

La plateforme propose des logements spécifiquement pensés pour les salariés, même lorsqu'ils ne sont pas éligibles au parc social, ce qui la distingue des solutions institutionnelles traditionnelles.

Contexte:

L'accès au logement reste un frein majeur pour de nombreux salariés, qu'ils soient jeunes actifs, en mobilité professionnelle, saisonniers, intérimaires ou familles non éligibles au parc social.

Les loyers du marché privé, souvent élevés, limitent les possibilités d'installation à proximité des bassins d'emploi, tandis que les délais d'accès au logement social peuvent être longs.

Action Logement constate que ces difficultés impactent l'attractivité des entreprises, la mobilité géographique, l'entrée dans la vie professionnelle et la stabilité des parcours résidentiels.

La plateforme répond à cette problématique en regroupant en un seul point d'entrée l'ensemble des solutions de logements abordables, intermédiaires, temporaires et privés financés.

IMPACTS ATTENDUS ET PERSPECTIVES

► Accès plus rapide au logement, notamment pour les salariés en mobilité ou en prise de poste, grâce à des solutions temporaires rapidement attribuées.

► Moins de dépenses pour les salariés: loyers maîtrisés, aucun frais d'agence, offres situées près des bassins d'emploi.

► Mobilité professionnelle facilitée, améliorant l'attractivité des entreprises, des territoires et la stabilité des parcours.

CONTES - PROJET PIMIAN

Reconversion d'un site industriel de 18Ha en zone d'activité économique

Projet en cours

FERMÉ DEPUIS 2021, L'ANCIEN SITE DE LA CIMENTERIE LAFARGE REPRÉSENTE UNE IMPORTANTE RÉSERVE FONCIÈRE DE 18 HECTARES DANS LES ALPES-MARITIMES.

Il sera reconverti en une zone d'activités économiques écoresponsable, axée sur l'économie circulaire.

Le projet prévoit la construction de 34 280 m² de locaux destinés aux petites industries et à l'artisanat. Cette reconversion constitue un levier stratégique pour le développement économique local.

Elle devrait permettre la création de 200 à 300 emplois tout en favorisant la transition écologique.

PRÉSENTATION :

Dans les Alpes-Maritimes, l'accès au foncier constitue aujourd'hui l'un des

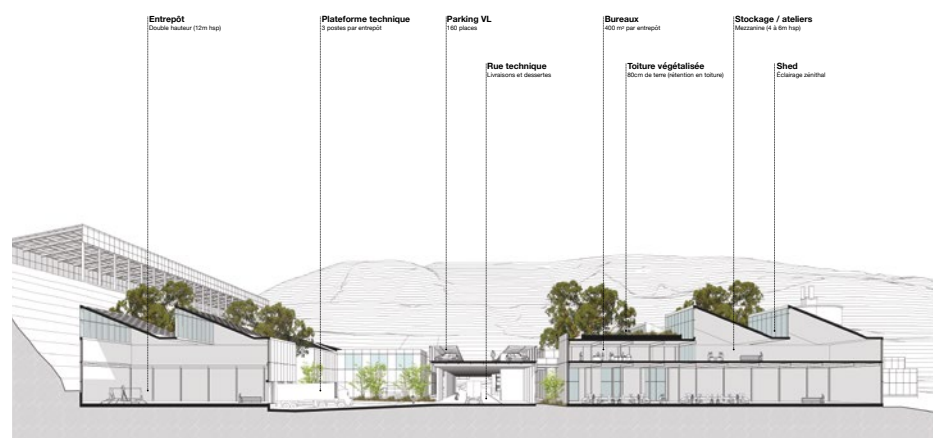
principaux freins au développement et à la pérennité des entreprises. Le territoire est soumis à de fortes contraintes géographiques, entre littoral fortement urbanisé et reliefs montagneux, limitant structurellement la disponibilité de terrains dédiés aux activités économiques. Cette rareté foncière s'accompagne d'une pression immobilière élevée et d'une concurrence accrue entre les usages résidentiels, touristiques et économiques, rendant l'implantation ou l'extension des entreprises particulièrement complexe, notamment pour les activités productives, artisanales et industrielles.

À ces contraintes physiques s'ajoutent des enjeux réglementaires et environnementaux croissants. Les documents d'urbanisme, les servitudes, ainsi que les objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation

des sols restreignent fortement les possibilités de création de nouvelles zones d'activités.

Dans ce contexte, les entreprises locales peinent à trouver des terrains adaptés en termes de surface, de localisation et de coûts, ce qui peut freiner leur développement, provoquer des reports de projets, voire entraîner des délocalisations hors du département.

La commune de Contes illustre de manière particulièrement marquée cette problématique. Située à l'arrière-pays niçois, elle représente l'un des rares secteurs disposant encore de réserves foncières susceptibles d'accueillir des activités économiques à l'échelle du département. Toutefois, ces opportunités restent limitées et complexes à mobiliser, notamment en raison de la reconversion de friches industrielles, des contraintes environnementales, de



ENJEUX CONCERNÉS : 6, 7, 10

l'acceptabilité locale des projets et des coûts élevés d'aménagement. La transformation de ces espaces en zones d'activités performantes suppose une planification fine, conciliant développement économique, préservation du cadre de vie et transition écologique.

Ainsi, la problématique foncière dans les Alpes-Maritimes et plus spécifiquement à Contes, pose la question centrale de la capacité du territoire à maintenir et développer un tissu économique diversifié dans un contexte de foncier rare, cher et fortement contraint.

Elle interroge les choix d'aménagement, les stratégies publiques de reconversion et de densification, ainsi que la capacité des acteurs locaux à proposer des solutions innovantes et durables pour répondre aux besoins des entreprises tout en respectant les exigences environnementales et sociales du territoire.

Enfin, le contexte climatique méditerranéen expose le site à un risque élevé de surchauffe estivale de plus en plus longue notamment pour un public seniors fragilisé. Le traitement du confort d'été fut un enjeu majeur des études de conception prenant en compte simultanément les contraintes acoustiques, liées à la proximité des axes routiers, et les besoins de ventilation accrus pour ce type de bâtiment destiné à accueillir des personnes vulnérables. L'enjeu majeur fut donc de garantir un niveau de confort élevé pour les

futurs usagers tout en respectant les ambitions environnementales du projet.

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES:

6. ŒUVRER POUR UN AMÉNAGEMENT PLUS ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE ET ANTICIPER L'IMPACT DU ZAN

Le projet s'inscrit dans une logique de transformation d'un ancien site industriel lourd, en un pôle économique productif et durable, sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Il répond directement aux enjeux de rareté foncière des Alpes-Maritimes en valorisant un foncier existant stratégique, aujourd'hui sous-exploité.

Le projet répond à la pénurie de foncier économique en apportant une solution concrète à la rareté du foncier dans les Alpes-Maritimes en réutilisant un site industriel existant.

Il optimise et intensifie l'usage du sol grâce à une organisation compacte du site, à la superposition des fonctions et à des bâtiments en hauteur, le projet maximise la surface utile sans étalement urbain.

Le projet repose sur une optimisation de l'usage du sol, infrastructures regroupées, circulations rationalisées, stationnements intégrés en silo.

Cette organisation compacte limite l'imperméabilisation et libère une part significative de pleine terre,

avec la création du Parc de Pimian, représentant environ 40 % de la surface du plateau.

Les éléments emblématiques existants, tels que la halle de stockage et le château d'eau, sont conservés et reconvertis. Cette démarche permet de préserver la mémoire industrielle du site tout en lui donnant une nouvelle vocation, créant une identité forte et différenciante.

7. AVOIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES:

Le projet intègre des enjeux environnementaux forts, par sa gestion raisonnée des eaux pluviales et sa production d'énergie photovoltaïque.

La gestion des eaux pluviales est pensée à l'échelle du site grâce à des bassins à ciel ouvert et enterrés, connectés aux vallons existants. Les toitures végétalisées à forte épaisseur de substrat participent à la rétention des eaux, au confort thermique et à la biodiversité. Le paysage devient ainsi un élément structurant du projet et non un simple accompagnement.

Le projet intègre une production photovoltaïque significative sur les toitures, conçue dès l'origine du projet pour contribuer à l'autonomie énergétique du site. Cette approche renforce l'attractivité économique des bâtiments et s'inscrit pleinement dans les objectifs de transition énergétique du territoire.

**10. IMMOBILIER D'ENTREPRISE :
QUELLES PROPOSITIONS POUR
L'ACCUEIL ET LE DÉVELOPPEMENT
DES ENTREPRISES ET DU
TERRITOIRE ?**

Le projet est adapté aux besoins des entreprises locales. Il propose des bâtiments modulables et évolutifs, capables d'accueillir des entreprises de tailles et d'activités différentes.

Il contribue au développement économique en proposant une offre adaptée, qualitative et durable. Le projet permet de maintenir et développer des activités productives sur le territoire, de soutenir l'emploi local et de renforcer l'attractivité économique.

Contrairement aux zones d'activités traditionnelles monofonctionnelles, le projet propose une mixité d'usages réunissant industrie, artisanat, activités environnementales et bureaux. Cette diversité permet d'accueillir des entreprises de tailles et de secteurs variés, de favoriser les synergies économiques locales et de renforcer la résilience du site face aux évolutions du tissu économique.

Par sa programmation diversifiée et ses qualités d'usage, le projet répond aux besoins concrets des entreprises locales, notamment industrielles et artisanales, en manque de surfaces adaptées. Il contribue à la création d'emplois, au maintien des activités productives sur le territoire et à un développement économique durable et pérenne

**IMPACTS ATTENDUS ET
PERSPECTIVES**

La reconversion du site constitue une réponse structurante à la rareté du foncier économique sur le territoire. En valorisant une friche industrielle existante, le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols. Il renforce l'attractivité de l'arrière-pays.

Le projet devrait générer un renforcement significatif du tissu économique local en offrant des surfaces adaptées aux entreprises industrielles, artisanales et environnementales.

Il permettra l'implantation et le maintien d'activités, limitant les phénomènes de délocalisation hors du département.

La diversité des activités accueillies favorisera la création d'emplois directs et indirects, ainsi que le développement de synergies économiques entre entreprises, contribuant à une économie locale plus résiliente et pérenne.

Le projet produira des bénéfices environnementaux par rapport à la situation existante. La réduction de l'imperméabilisation, la création de surfaces en pleine terre, la renaturation du site et la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales contribueront à la préservation des milieux naturels et à la biodiversité. La production d'énergie photovoltaïque et l'amélioration des performances

thermiques des bâtiments permettront de réduire l'empreinte carbone globale du site.

Le projet contribuera à une meilleure acceptabilité locale des activités économiques en proposant un site organisé et intégré dans son environnement.

La qualité architecturale, les espaces paysagers, la gestion des flux et les conditions de travail améliorées bénéficieront aux salariés, aux usagers et aux riverains.

Il participera également au maintien de l'emploi de proximité, limitant les déplacements domicile-travail de longue distance et favorisant ainsi son acceptation.

BIOT - CAMPUS DES AMANDIERS

Requalification de site, réversibilité de bureaux en logements

Livraison prévue 3T 2027

Rue des amandiers 06410 BIOT



Situé sur un foncier de plus de 2 hectares, le projet mixte de logements et bureaux le Campus des Amandiers vient redonner vie au site des « Espaces Renard » : anciens bureaux occupés par le voyageur Amadeus, adossé au parc naturel protégé de la technopole Sophia Antipolis. L'opération le Campus des Amandiers comprend 5 bâtiments, 2 bâtiments neufs et 3 bâtiments en réhabilitation ainsi que plus de 282 places de stationnement.

PRÉSENTATION :

Situé à Biot, sur les hauteurs de Sophia Antipolis, notre projet de restructuration des Espaces Renard repose sur 4 piliers forts :

- Une expertise en réversibilité de bureaux en logements.
- Une nouvelle programmation mixte.
- Une revalorisation d'un paysage naturel luxuriant.
- Une écriture architecturale alliant performance environnementale et savoir-faire local.

Sur les quatre bâtiments de bureaux qui étaient auparavant sur le site, trois sont réhabilités et le dernier est détruit afin d'en construire deux neufs.

Le Campus des Amandiers a fait le choix de la réhabilitation et de la transformation de bâtiments existants, privilégiant ainsi la valorisation du patrimoine plutôt que la construction neuve. Cette approche s'affirme aujourd'hui comme une réponse stratégique aux grands enjeux environnementaux et sociaux.

Les anciens bureaux seront requalifiés en logements grâce à une déconstruction sélective :

- Curage des bâtiments existants.
- Réemploi de matériaux in-situ et ex-situ.
- Dépose des façades en béton préfabriqué.
- Transformation de certains niveaux de parkings en logements.

SOLUTIONS APPORTÉES AUX ENJEUX STRATÉGIQUES :

Le projet présenté s'inscrit dans une démarche ambitieuse et exemplaire de densification urbaine par transformation de l'existant, sans consommation de

foncier supplémentaire. Il illustre une réponse concrète aux enjeux de sobriété foncière, de mixité sociale et de revitalisation des secteurs tertiaires sous-occupés.

UNE OPÉRATION DE RECYCLAGE URBAIN STRATÉGIQUE

Le site concerné est aujourd'hui occupé par environ 12 000 m² de bureaux, structurellement obsolètes et sous-utilisés. Le projet propose leur transformation complète en un programme résidentiel mixte, développant 16 018 m² de surface de plancher, soit une augmentation significative de l'intensité bâtie (+33,5 %). Ce programme permet la création de 413 logements, marquant une densification effective et ciblée. Cette mutation de l'usage tertiaire vers le logement permet de réactiver un site dévitalisé, sans artificialisation nouvelle.



UN EFFORT DE DENSIFICATION MESURABLE ET CONTEXTUALISÉ

Le contraste entre la situation initiale et la proposition portée par le projet est fort :

- ▶ Densité résidentielle initiale : nulle (aucun logement sur site);
- ▶ Densité projetée : 413 logements sur une même emprise;
- ▶ Surface de plancher multipliée par 1,8 sur le site existant, grâce à une requalification architecturale et fonctionnelle maîtrisée (transformation de certains niveaux de parkings en logements, surélévation d'un des bâtiments existants).

Le projet densifie tout en respectant l'insertion urbaine, en s'appuyant sur le gabarit existant (Restructuration en R+4), sans rupture d'échelle. La compacité du bâti est équilibrée par une attention portée aux espaces partagés, aux vues, et à la qualité d'usage.

IMPACT ATTENDUS ET PERSPECTIVES

UNE DENSITÉ AU SERVICE DE LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au-delà de la densité pure, le projet met l'accent sur la densité habitée, par la diversité des publics et des formes d'habitat proposées :

- ▶ Logements pour actifs, adaptés aux parcours résidentiels intermédiaires;
- ▶ Résidence étudiante sociale, répondant à une forte tension sur l'offre accessible;
- ▶ Co living, favorisant une mutualisation des espaces et des usages;
- ▶ Résidence sociale jeunes actifs, pour accompagner l'autonomie résidentielle.

Cette programmation permet d'optimiser l'usage de l'espace tout en répondant à des besoins ciblés, souvent mal couverts par le marché libre. Elle favorise la mixité générationnelle, sociale et d'usages, tout en apportant de la vie à un secteur historiquement monofonctionnel.

UNE INTENSIFICATION MAÎTRISÉE, TOURNÉE VERS LES USAGES

- ▶ L'effort de densification s'accompagne d'une attention forte à la qualité urbaine :
- Gabarits et morphologie bâtie intégrés dans le tissu local;
- Espaces extérieurs et communs pensés pour soutenir la vie collective (jardins, toitures partagées);

L'approche architecturale vise à transformer un bâti tertiaire rigide en un espace résidentiel souple, qualitatif et fonctionnel, tout en

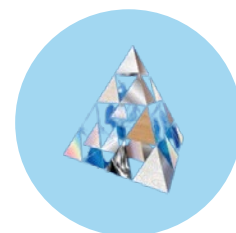
limitant l'empreinte carbone du projet grâce à la valorisation de l'existant.

Un modèle reproductible de densification durable. Ce projet préfigure un modèle vertueux de densification urbaine : il conjugue sobriété foncière, intensification raisonnée, innovation programmatique et réponse sociale.

Ce projet répond à un véritable enjeu de mobilité. La technopole accueille chaque jour 38 000 salariés, 4 500 chercheurs et 5 000 étudiants, générant un trafic routier important.

En résidant sur place, les habitants pourront privilégier les modes de déplacement doux (marche, vélo, trottinette, etc.) pour leurs trajets quotidiens, réduisant ainsi la dépendance à la voiture individuelle.

CE PROJET A REÇU LE PRIX RÉNOVATION, EXTENSION, RÉHABILITATION DES PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI 2025.





CS 11259
20, boulevard Carabacel
06005 NICE cedex 1
FRANCE

T. 04 93 13 73 00

www.cote-azur.cci.fr

