

The background features a bright yellow color. On the left and right sides, there are images of modern buildings with white balconies and railings. The balconies on the left have a curved, wave-like design and are filled with green plants. The balconies on the right are more traditional with straight railings. In the center, the word 'Joia' is written in a stylized font. The 'J' is teal, the 'o' is white with a teal outline, the 'i' is red, and the 'A' is a light orange color.

Joia

**NICE MERIDIA**

Votre nouvelle  
destination  
à Nice

# Édito

## Bienvenue !

JOIA - plaine du Var – Nice – Côte d'Azur... Nous vous proposons une balade à la découverte d'une destination innovante, accueillante... et joyeuse\* !

JOIA, le nouveau lieu de vie de Nice Écovallée, respire la joie et la vitalité. À tous les avantages traditionnels d'une adresse azurienne (le soleil, la proximité de la mer et la beauté des paysages), JOIA vous offre en plus sa modernité et ses valeurs écologiques.

Vous disposerez sur JOIA de nombreuses activités disponibles, de services de proximité et d'une offre de transports en commun.

Au fil des pages de ce guide, imaginez votre futur mode de vie et projetez-vous à JOIA. Pour tout savoir sur la nouvelle adresse tendance de Nice !

*\*« Joia » signifie la joie en nissart.*

## Sommaire

**4**

De Nissa la Bella  
à Nice Côte d'Azur

**14**

L'Ecovallée

**22**

Une destination  
à vivre

**28**

Se divertir  
Sport, culture et loisirs,  
le trio gagnant de  
votre bien-être

**10**

Editorial de  
Christian Estrosi

**15**

De Destination  
MERIDIA à Joia

**25**

Travailler  
Donner des couleurs  
au monde professionnel

**30**

Se déplacer  
en toute liberté

**32**

Audace et innovation au service du bien-vivre

**12**

À la rencontre  
du projet

**16**

Bienvenue  
à Joia

**26**

Se retrouver  
Dans la grande tradition  
des places niçoises,  
la convivialité en partage

**31**

Les meilleures  
adresses au sein de  
JOIA et à proximité



# De Nissa la Bella à Nice Côte d'Azur

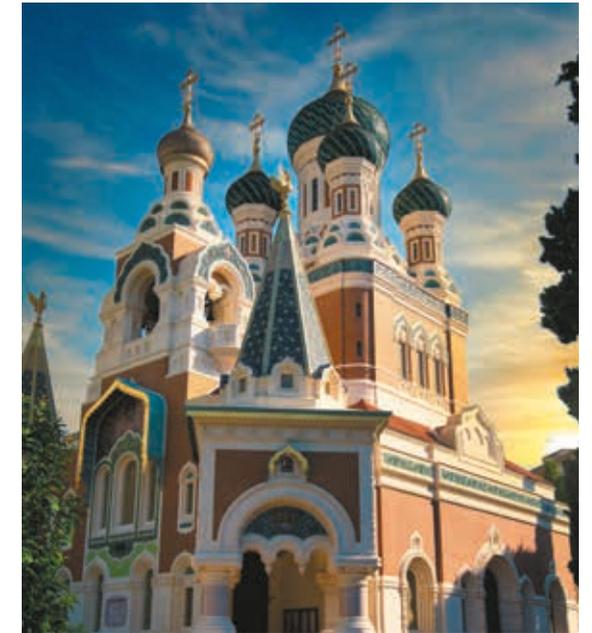
De la Ligurie antique au 21<sup>e</sup> siècle,  
la cité azurée à l'épreuve du temps



Promenade des Anglais



Vieux Nice



Cathédrale saint-Nicolas

**Habiter Nice, c'est intégrer une métropole de plus de 500 000 habitants et l'un des territoires les plus dynamiques de France. C'est aussi recevoir en héritage un certain art de vivre, au cœur de paysages naturels mythiques entre la Baie des Anges et le Mercantour. L'occasion de faire un détour à la découverte d'un patrimoine historique millénaire façonné tour à tour par la Ligurie antique, la République de Gênes ou le Duché de Savoie.**

L'histoire de Nice est un fascinant parcours dans le temps. Fondée il y a 25 siècles par des Grecs phocéens arrivés de la toute nouvelle Marseille, Nikaïa est un port de commerce, bientôt dédoublé par la cité romaine de Cemenelum, sur la colline de Cimiez. Eclipsée par les invasions barbares, la Nikaïa antique renaît sur la colline du Château dès le IX<sup>e</sup> siècle et passe sous la domination des comtes souverains de Provence. C'est ainsi qu'elle traverse le Moyen-âge, en port de commerce actif. En 1388, son destin bascule : pour échapper à une guerre civile provençale, les

Niçois se placent sous la protection des comtes-ducs de Savoie, autre dynastie souveraine. Pendant cinq siècles, parce qu'elle est le seul port de ce duché, Nice grandit en puissante forteresse et en capitale régionale, et se développe dans les plaines au pied de la colline du Château, l'actuel Vieux-Nice et le quartier du port Lympia. Et de ce fait, le fleuve Var devient un fleuve-frontière, tandis que Nice est plusieurs fois attaquée par les armées françaises ! Puis, en 1860, pour soutenir leur ambition de devenir rois d'Italie, les Savoie cèdent Nice à la France, pour prix de son alliance.

## L'identité singulière d'une ville aux influences multiples

---

Cette histoire si complexe se métamorphose aussi, dès la fin du XVIIIe siècle, sous l'influence d'une nouvelle activité économique et humaine, le tourisme. De ville méditerranéenne ancrée dans sa tradition latine, dotée d'un magnifique patrimoine baroque, influencé par Turin, la capitale des Savoie, Nice se transforme en initiatrice de la civilisation des loisirs, née dans le luxe des aristocraties anglaises, puis européennes. Elle grandit, déborde de l'actuel Vieux-Nice, trace sa promenade des Anglais en 1824, multiplie, dès les années 1840, les palaces kitsch, à l'image du Negresco (1913) et les villas immenses, sur le bord de mer et sur ses collines, comme le château de l'Anglais (1855) ou le château Valrose (1867). A sa culture marquée par l'enracinement millénaire de la vigne, de l'oranger et de l'olivier, elle ajoute un cosmopolitisme dynamique et joyeux, un paysage de jardins parfumés et de palmiers gracieux, un extraordinaire foisonnement architectural, mêlant le néo-gothique et le mauresque, le vieux-russe et le classique français, un enchaînement incessant de loisirs et de fêtes nouvelles, au milieu desquelles culmine son carnaval. Le XXe siècle y ajoute une dimension nouvelle, celle de la plage et des plaisirs balnéaires, acclimatés ici par les Américains et illustrée par l'audacieuse façade du palais de la Méditerranée (1929).

---

Au fil de sa croissance incessante (de 40.000 habitants en 1860 à 340.000 habitants de nos jours !), Nice demeure aussi le siège d'importantes institutions politiques, économiques et culturelles. Sa municipalité, organisée dès 1144, perpétue une longue tradition démocratique. Son université, fondée en 1559, reçoit en nouvel élan en 1963-1965, renforcé par la création de son CHU. S'ajoutant à la gare ferroviaire historique, ouverte dès 1863, l'aéroport international Nice-Côte d'Azur succède en 1945 de la base aérienne alliée et devient très vite la 2e plateforme aéroportuaire de France, ouvrant la voie au développement de l'activité des congrès. A l'Opéra, construit en 1776, plusieurs fois rebâti, s'ajoutent théâtres et musées, dont le musée Matisse (1963) et le MAMAC (1990).

Et sur l'ancienne frontière, le long des berges du fleuve Var, reliées dès 1849 au centre historique par un chemin dénommé « chemin de la Californie », en référence au rêve d'or et de prospérité qu'évoquait ce nom, commença alors l'histoire d'un nouveau quartier de Nice...



Place Massena



Tour Saint-François, vieille ville

# Nice aujourd'hui, L'AVENIR EST À L'OUEST !



La capitale des Alpes-Maritimes s'illustre régulièrement au palmarès des villes où l'on vit le mieux.

En 2020, Nice est élue première métropole française en termes de qualité de vie\* et la ville préférée des Français sur le littoral méditerranéen\*.

Les 49 communes de la Métropole Nice Côte d'Azur représentent un bassin de population de 540 000 habitants. La ville affiche un dynamisme économique et culturel de premier plan, un réseau d'entreprises innovantes, des pôles scientifiques renommés et une université de pointe.

(\* Classement des villes et villages où il fait bon vivre - Sondages OpinionWay - 2020.

**340 000**  
habitants

**1<sup>ère</sup>**  
ville  
touristique  
après Paris

**5<sup>e</sup>** ville de  
France

**2<sup>e</sup>** aéroport  
international  
— 14,5 millions  
de passagers en 2019

**5 millions**  
de visiteurs par an

**+de 300 ha**  
de parcs et jardins

**49 928**  
entreprises et  
établissements

**28 000**  
étudiants  
à l'Université  
Côte d'Azur

Les terres de la vallée de la plaine du Var à l'Ouest de Nice, peu à peu délaissées, ont accueilli des activités diverses : concessionnaires, casses-auto, entrepôts... sans schéma d'ensemble cohérent.

Aujourd'hui, la plaine du Var se situe dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Nice Ecovallée, qui s'étend sur 10 000 hectares et 15 communes, elle a vocation à préserver, restaurer ce territoire, et à le dynamiser.

## L'avenir de la Métropole

### PASSE PAR L'ECOVALLÉE

Nice Méridia est l'un des projets de l'Ecovallée, qui se déploie sur 24 hectares. Technopole urbaine connectée par le tramway à l'aéroport international et au quartier de vie du Grand Arénas, Nice Méridia est un quartier innovant éco-exemplaire où il fait bon vivre.



Ecovallée



Vue depuis la place Méridia

Une nouvelle centralité de Nice, un nouveau lieu de vie éco-responsable, JOIA Méridia accueille des activités de hautes technologies et des équipements dédiés aux loisirs, aux sports et à la culture.

Une référence d'écologie urbaine qui donne priorité au bien-être des habitants.

#### Le savez-vous ?

**Joia** désigne la *joie* en nissart, la version niçoise de la langue d'Oc

Le fleuve Var parcourt les Alpes-Maritimes sans jamais pénétrer dans le département du Var.

Sous l'Empire romain, l'embouchure du Var marquait la limite entre l'Italie et la Gaule.



## **Bienvenue dans la nouvelle dynamique économique et urbaine de Nice !**

L'émergence de la technopole urbaine Nice Méridia vient concrétiser nos ambitions pour l'Ouest de Nice en termes de qualité de vie et d'environnement, d'implantations d'entreprises et de positionnement international. Nous pouvons être fiers de cette réalisation qui sera exemplaire à bien des égards, et offrira au territoire et à ses habitants un véritable lieu de vie à très haute qualité environnementale. Ville verte avec ses parcs, ses jardins et ses modes de déplacement doux, Nice Méridia utilise un smart grid géothermique, une solution de chauffage particulièrement vertueuse et économe. Ici, nous réinventons la ville nourricière en préservant des espaces de production agricole et en intégrant une agriculture urbaine.

Au cœur du projet, JOIA est l'un des moteurs de l'innovation et du développement économique de l'Ecovallée. Le chantier qui démarre en 2021 pour quatre ans, représente plus de 305 millions d'euros d'investissements privés et 185 millions d'euros de commandes de travaux pour les entreprises régionales et locales. Ce chantier va générer 1 200 emplois et les activités (commerces, hôtels, services) vont créer sur le site près de 200 équivalents temps plein. À terme, le projet d'urbanisme et d'aménagement de la plaine du Var - le plus vaste en France - représentera un bassin d'activités de 30 000 emplois dans l'industrie, le commerce, les services, le développement durable et la recherche.

En créant des conditions durables d'habitat, d'attractivité et d'accueil pour tous, JOIA participe à concilier écologie et économie. Car JOIA est le fruit d'un urbanisme réfléchi, d'une architecture innovante et d'une intégration paysagère inspirée. J'y vois une référence de la ville idéale du 21<sup>e</sup> siècle, inclusive et humaine.

Avec leurs nombreux équipements et services urbains, JOIA et la technopole Nice Méridia constituent une destination active qui offre aux habitants des commerces, des places animées, des activités de sport, de culture et de loisirs. Je tiens à souligner la dimension novatrice du futur pôle intergénérationnel, un projet multi-accueil de 16 000 m<sup>2</sup> qui ouvrira en 2024. Portée par la Ville de Nice et le CCAS, cette structure unique en France rapproche en un même lieu différentes générations pour favoriser le lien social et créer une nouvelle convivialité urbaine.

**Actifs, étudiants, résidents, entreprises...  
Soyez les bienvenus à JOIA !**

### **Christian ESTROSI**

Maire de Nice, Président de la Métropole Nice Côte d'Azur  
et Président Délégué de la Région  
Provence-Alpes-Côte d'Azur





## 3 questions à Monique Bailet

Adjointe à la Ville de Nice  
Déléguée à l'État civil et au territoire Ouest

# Rencontre



### Philippe PRADAL

Président du conseil d'administration de l'EPA  
Adjoint aux finances de la ville de Nice,  
Président délégué aux Finances, Ressources Humaines et Transports métropolitains de la Métropole Nice-Côte d'Azur

#### Que représente pour Nice et la Métropole le projet stratégique de l'Ecovallée ?

Nice Ecovallée concentre de forts enjeux pour la Métropole Nice Côte d'Azur mais au-delà, pour le département et la région. Entre mer et montagne, ce territoire exceptionnel offre une richesse paysagère, agricole et naturelle évidente. Malgré cela, il a été longtemps peu considéré et assez dégradé suite à la déprise agricole. Le projet Nice Ecovallée entend répondre à un formidable défi : engager une mutation en profondeur de la structure économique du territoire en sortant de la mono-activité touristique, de ses modes de déplacements, d'habitat et en proposant des logements abordables pour les actifs de la Métropole.

#### Quelle est la volonté politique sous-jacente au projet JOIA ?

JOIA est la future centralité de la technopole Nice Méridia : un lieu de vie convivial, mixte, intergénérationnel, exemplaire et innovant qui doit accueillir à terme 5 000 emplois, 2 500 logements et 5 000 étudiants et alternants. Le concept du maître d'œuvre D&A (Christian Devillers) repose sur la volonté de diversifier les usages et les publics. Ainsi, nous souhaitons cultiver les échanges les interactions entre les centres de formation (Université, pépinière et incubateurs, Institut de Physique de Nice, IMREDD, Polytech'Nice, campus régional de l'apprentissage porté par la CCI), les entreprises, les start-up avec leurs centres R&D, et les habitants pour favoriser l'innovation.

#### En quoi peut-on dire que JOIA est une opération d'ensemble emblématique et exemplaire ?

Le modèle innovant de JOIA concilie la nécessité écologique et les aspirations légitimes des citoyens à plus de vert et plus d'espace, tout en proposant de nouveaux modes pour travailler, se loger, se déplacer ou se divertir. Par sa diversité, JOIA témoigne de cette volonté d'inscrire la mixité programmatique au cœur de nos quartiers. L'idée est de réunir dans un même lieu logements, activités, équipements, services... pour créer un vrai lieu de vie.

“ *Depuis l'origine, notre ambition est d'inventer de nouveaux quartiers méditerranéens du XXI<sup>e</sup> siècle en faisant le choix d'un modèle de croissance vertueuse reposant sur 5 piliers : Emploi, Qualité urbaine et architecturale, Mixité urbaine, fonctionnelle et générationnelle, Exigence environnementale et Innovation* ”

#### Comment envisagez-vous la présidence de l'EPA Nice Ecovallée ?

Avant de devenir président de l'EPA Nice Ecovallée, j'avais été désigné par Christian Estrosi pour présider le jury chargé de choisir le meilleur projet pour JOIA, un secteur à enjeu majeur. Devenu président de cette institution, il m'appartient d'être le garant, dans l'exécution, de l'exigence d'excellence dont le lauréat avait fait preuve dans sa candidature, de la même manière que je veille à la bonne conduite de l'ensemble des opérations menées par l'EPA.



Vue depuis le Patio

#### En quoi JOIA peut-il devenir une destination à part entière de l'Ouest niçois ?

JOIA aspire à devenir une « ÉcoCité » exemplaire. Nous voulons y concentrer toutes les conditions de confort de vie et d'accessibilité aussi bien pour les familles, les étudiants, les primo - accédants, que pour les entreprises et les salariés. JOIA a été pensé pour devenir un lieu majeur de destination à Nice. Il porte l'ambition d'une programmation mixte qui respecte les besoins actuels : un habitat à prix accessible, des logements flexibles, des lieux de travail partagés et dynamiques, des immeubles hybrides, une architecture audacieuse, des activités de loisirs, des commerces, des établissements scolaires de qualité et des transports en commun.

#### Comment vivra-t-on demain à JOIA ?

L'équipe conduite par Pitch Immo et Eiffage Immobilier, et coordonnée par l'agence Lambert Lénack, a privilégié le bioclimatisme. Toutes les réalisations de JOIA sont de haute qualité environnementale et labellisées Ecovallée Qualité, NF Habitat HQE, label E+C-. La performance thermique des bâtiments est exceptionnelle et la majorité peut prétendre au label RT-20%. Pour économiser les ressources, JOIA emploie des matériaux "Bas-carbone" et bio-sourcés comme le bois ou la terre cuite, et des technologies innovantes, comme le réseau géothermique urbain qui alimente les immeubles en flux énergétiques (le chaud et le froid). À JOIA, le taux d'utilisation des énergies renouvelables dépasse les 70%. C'est remarquable !

Autres faits marquants, JOIA s'organise autour d'espaces publics généreux, sources de nature et de biodiversité en ville. 25% de la surface est végétalisée. Ici, l'intégration d'une agriculture urbaine fait sens, en lien avec les productions maraîchères qui ont fait la renommée de la plaine du Var.

#### Quelles sont les attentes des Niçois envers ce nouveau cœur de quartier ?

La concertation engagée en amont du projet nous a permis d'identifier un certain nombre d'attentes exprimées par les Niçois, qu'ils soient futurs habitants, salariés des entreprises, étudiants ou commerçants pour les intégrer à notre réflexion autour du projet. La demande pour une qualité urbaine et architecturale est unanime. Une nouvelle mixité fonctionnelle et générationnelle est également attendue. Aujourd'hui, les Niçois veulent des lieux de vie animés et actifs, ouverts sur la nature et faciles d'accès. Sur ce dernier point notamment, JOIA permet plusieurs modes de mobilités alternatives avec des pistes cyclables, des cheminements piétons, le tramway et un stationnement mutualisé.

# L'ECOVALLÉE, moteur de la mutation urbaine, économique et environnementale du territoire

par  
**Sarah Bellier**  
Directeur Général de l'EPA Nice Ecovallée

**Vous avez fêté en 2019 le 10ème anniversaire de l'EPA Nice Écovallée. Comment définiriez-vous votre action ?**

L'opération d'Intérêt National Nice Écovallée a été créée en 2008, sous l'impulsion de Christian Estrosi, pour faire du territoire de la plaine du Var un lieu d'éco-exemplarité et d'innovation. C'est l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Écovallée (créé en 2009) qui est chargé de mener cette opération, la plus vaste de France, avec 10 000 hectares et plus de 120 000 habitants.

Notre mission est de restaurer, préserver, valoriser la plaine du Var. Nous aménageons 2% de ce grand territoire, et sur les 210 hectares que nous aménageons, seuls 35 ha sont nouvellement artificialisés et 20ha sont imperméabilisés.

Les opérations conduites par l'EPA ont pour vocation de répondre aux besoins de demain en terme de qualité de vie, de défis environnementaux, mais aussi d'enjeux économiques.

**Depuis 2008, quelles sont les grandes étapes de l'aménagement de la plaine du Var ?**

Au cours des premières années, nous avons travaillé à repenser le territoire avec tous les partenaires, à développer un projet commun pour dynamiser l'Écovallée en conciliant économie et écologie. Les premiers coups de pioche ont

débuté fin 2014. Les premières réalisations ont porté sur les grandes infrastructures, comme les ouvrages qui ont permis d'accueillir le passage du tramway, élément fondateur de l'Écovallée. L'année 2016 marque ensuite les premières livraisons de programmes immobiliers et espaces publics. Depuis, le Grand Arénas comme Nice Méridia s'animent avec l'arrivée des premiers habitants, entreprises, commerces et services, étudiants... qui viennent apporter de la vie à ces espaces autrefois déqualifiés.

**Que traduit et révèle JOIA dans les ambitions et valeurs portées par l'Écovallée ?**

JOIA est une opération d'envergure qui concentre les ambitions que nous avons pour le territoire. Quelles sont ces ambitions ? Le projet se veut innovant sur de nombreux aspects pour la ville de demain. Nous parlons ici de qualité de vie, de mixité d'usages, de création d'emplois,

et aussi d'excellence environnementale pour favoriser la transition écologique et économique. Autant d'enjeux fondamentaux qui mobilisent les forces vives de l'EPA et de ses partenaires.

« Une vision partenariale pour un projet de territoire ambitieux. »

Directeur Général de l'EPA depuis mars 2021.  
Elle évoque pour nous le rôle de l'EPA qui conduit l'Opération d'Intérêt National et les grandes étapes de l'aménagement de la plaine du Var



# De Destination MÉRIDIA à Joia

par  
**Bruno Guedj**  
Directeur Développement & Promotion de EPA Nice Écovallée



En 2017, le lancement de l'appel à projets 'Destination Méridia' ambitionnait de créer la ville de demain, porteuse d'excellence architecturale, d'animation urbaine, de qualité paysagère et d'éco-exemplarité. Ce projet a mobilisé de nombreuses compétences et expertises

L'objectif de l'appel à projet « Destination Méridia » était de **créer une « ÉcoCité exemplaire »**. Cette ambition reposait sur une conception innovante de l'architecture, la création d'**équipements et espaces publics de qualité** et apaisés, une nouvelle **mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle**, l'intégration d'activités culturelles, de sport et loisirs et de santé, des commerces et services de proximité. Pour atteindre cette échelle de réalisation, nous avons créé un « macro-lot » véritable morceau de ville : JOIA développe 75 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il me paraît important de souligner la démarche de co construction du projet, dans une approche partenariale portée par l'EPA à chacune des étapes. Nous avons lancé un appel à projets d'envergure et un jury pluridisciplinaire (personnes qualifiées, architectes, urbanistes, ...) a été chargé de sélectionner le projet qui incarnerait

le mieux les valeurs et ambitions du projet, dans le respect des critères définis. Le projet proposé par Pitch Immo et Eiffage Immobilier, retenus à l'issue d'un concours de très haut niveau. Le jury a apprécié la qualité architecturale et urbaine, adaptée à l'environnement et au climat azuréen, l'articulation autour de **l'art de vivre niçois**, la relation aux espaces publics, ses îlots emblématiques, sa conception autour de 3 places animées, les propositions de mixité d'usage. La force du projet était aussi la variété des typologies de logements : sociaux, en accession libre et maîtrisée...

**L'innovation est une valeur omniprésente** au sein de JOIA. L'idée d'une ville aimable à différentes échelles avec un rez-de-chaussée actif, des **passerelles piétonnes suspendues** et des **toitures aménagées** est particulièrement singulière et séduisante. Le **réseau géothermal** du quartier témoigne de notre volonté de promouvoir une solution de chauffage et de rafraîchissement économique et **respectueuse de l'environnement**. Les permis sont à l'instruction et la livraison finale est attendue courant 2025.



Joia

NICE MERIDIA

BIENVENUE

*Résidence HANA, vue depuis la Place Métropolitaine*



À l'entrée Ouest de Nice dans la plaine du Var, JOIA devient un nouveau cœur urbain de Nice et invente une déclinaison contemporaine de l'art de vivre niçois. Votre nouvelle destination JOIA concilie tous les usages de la ville durable d'aujourd'hui : vivre et habiter, apprendre et travailler, respirer et bouger, se retrouver et se divertir...

Nous vous accompagnons à la découverte de JOIA, la référence exemplaire de la ville de demain !

## « O.I.N » DE QUOI S'AGIT-IL ?

Nice Écovallée est une OIN, une Opération d'Intérêt National. Son ambition est de faire de la plaine du Var un lieu d'éco-exemplarité et d'innovation qui concilie économie et écologie. Piloté par l'établissement public d'aménagement de Nice Écovallée, le projet mobilise 300 millions d'euros d'argent public et 2 milliards d'investissements privés.

Vue générale de JOIA

## LES 10 BONNES RAISONS D'HABITER & D'INVESTIR À JOIA

- Une adresse idéale au cœur de l'Écovallée, la technopole urbaine Nice Méridia est une **nouvelle centralité attractive de Nice** : logements, bureaux, commerces, activités de haute technologie, centres de recherche, entreprises, universités de pointe et campus régional
- Un lieu de vie exemplaire en matière de **qualité environnementale**
- Une **architecture** esthétique et innovante **signée par de grands noms**
- Le confort d'une **conception bioclimatique** des habitations
- Une nouvelle écologie urbaine qui privilégie **l'utilisation d'énergies renouvelables**
- Des appartements aux **prestations de qualité et au luxe raffiné**
- **Des panoramas somptueux** et des vues dégagées sur les places urbaines, les collines et le littoral
- L'agriculture urbaine déployée sur **les toitures terrasses cultivées**
- La proximité **des commerces, de la conciergerie et des services** de quartier, **le pôle de loisirs**
- Un accès rapide au réseau autoroutier et **l'excellente desserte des transports en commun (tramway, bus et aéroport)**

## -REPÈRES-

L'ESSENTIEL EN CHIFFRES

**1 100**  
places de parkings  
privés et publics

**à 25 mn**  
en tramway  
de la place Masséna



Terrasses végétalisées

Hôtel\*\*\*

Bureaux

Tramway  
Arrêt MERIDIA

Terrasses végétalisées

Place  
Métropolitaine

Place  
Méri dia

Patio

Cité sports/  
loisirs/bien-être

Campus JOIA  
Résidence étudiante

Av. Simone Veil

# UNE DESTINATION À VIVRE

Conçus par une équipe d'architectes internationaux de renom, les bâtiments d'habitation de JOIA expriment toute la générosité de l'architecture azurée, revisitée au prisme du confort version 21<sup>e</sup> siècle. Des immeubles aériens et des ensembles intimistes, des logements remarquables du studio au grand 5 pièces, des intérieurs lumineux... JOIA est une destination à vivre !

L'aménagement de JOIA s'articule autour de trois places publiques et de la nouvelle avenue Simone Veil qui intègre le tracé de la ligne 3 du tramway. La place Métropolitaine, la place Méridia et le Patio sont reliés entre eux par des venelles et des promenades piétonnes. Coordinateurs du projet, les architectes Adrien Lambert et Etienne Lénack ont dessiné JOIA selon une vision innovante intégrant les signes identitaires forts du paysage niçois. À JOIA, l'architecture d'inspiration méditerranéenne est la règle. Elle repose sur une dualité entre l'ombre et la lumière. Et parce que les architectes considèrent le paysage comme un spectacle, les logements bénéficient d'une « multiplication des belvédères et des situations panoramiques ». Terrasses, loggias ou balcons, les espaces extérieurs privés offrent une belle diversité de vues dégagées sur l'espace urbain, les collines niçoises ou la mer.

## 7 architectes internationaux créent le style JOIA

La conception des différents îlots résidentiels de JOIA a été confiée à plusieurs cabinets d'architecture de renommée internationale sélectionnés pour leur projection créative de l'habitat contemporain : **Sou Fujimoto [Japon], Cino Zucchi [Italie], Laisné Roussel, Roland Carta, Lambert-Lenack, Chartier Dalix, Dimitri Roussel et Anouk Matecki [France]**. Le cabinet paysagiste Alain Faragou a conçu le volet végétal et l'intégration de l'agriculture urbaine au cœur du projet. Sur le concept de « minéralité diaphane », chaque architecte a porté son propre regard esthétique sur la conception des immeubles. Mais tous ont développé une approche bioclimatique de l'architecture donnant la priorité à la lumière, à la générosité des espaces de vie et au confort intérieur. À JOIA, les appartements sont toujours lumineux, souvent traversants ou à double orientation.



Vue depuis la Place Méridia

## UN ENVIRONNEMENT URBAIN et tout sur place !

Le rez-de-ville accueille des commerces, des espaces professionnels et des restaurants ouverts sur les places publiques et un vaste pôle dédié aux loisirs. Tous les services de proximité animent la vie locale et vous offrent un environnement pratique et convivial.

Vous apprécierez tout particulièrement la Conciergerie de quartier qui vous aidera dans la réception de vos colis ou la recherche d'un artisan, et simplifiera toutes les démarches de la vie quotidienne.

## DES LOGEMENTS CONFORTABLES de grande qualité

Ici, vous pouvez sélectionner le logement le mieux adapté à votre mode de vie, du studio au grand duplex 5 pièces. Quelle que soit la configuration choisie, vous bénéficiez des avantages d'une habitation neuve, de haute qualité architecturale et environnementale, dotée de belles prestations et d'un espace extérieur privatif.



Résidence HANA, vue d'une terrasse



Résidence REVA, vue d'un salon

Les terrasses, balcons et loggias de JOIA ont été étudiés pour profiter au maximum de la lumière naturelle et de vues dégagées sur l'espace urbain et la plaine du Var jusqu'à la mer.



Résidence HANA, vue depuis la Place Métropolitaine



Vue depuis la Place Méridia

## -REPÈRES-

L'ESSENTIEL EN CHIFFRES

**780**  
logements

**6 100 m<sup>2</sup>**  
de commerces  
et services  
de proximité

**1** Conciergerie  
de quartier

**7** architectes  
internationaux

**1** espace sport,  
loisirs,  
et bien-être

**1** vague de surf  
indoor

1 co-réalisation



# TRAVAILLER

## Donner des couleurs au monde professionnel

Travailler dans un cadre agréable et moderne, facile d'accès grâce aux transports en commun, connecté et confortable... Qui n'en rêve pas ?

Cette version idéale du milieu professionnel existe : JOIA, une technopole urbaine, un lieu où l'on travaille, où l'on enseigne, où l'on se forme et où l'on vit.

**2 300 m<sup>2</sup>**  
de bureaux

**112**  
chambres d'hôtel  
3 étoiles

**1**  
maison de santé

**160**  
logements  
étudiants

L'écosystème de la technopole urbaine Nice Méridia a été pensé pour favoriser l'accueil des entreprises, des centres de recherche et développement, des universités, et pour faciliter les échanges entre eux.

Ainsi l'Institut Méditerranée du Risque et du Développement Durable a accueilli ses premiers étudiants, les projets du Campus de l'apprentissage de la CCI Nice Côte d'Azur et de l'Institut de Physique de Nice sont sur les rails.

Fidèle à sa nature inclusive, JOIA accueille des immeubles de bureaux et des centres dédiés à la recherche, à la formation et à l'enseignement.

Ainsi, vous pouvez habiter et travailler sur place, découvrir le plaisir de vous déplacer à pied, sans perdre de temps dans les transports. Connecté au tramway et à l'aéroport international, proche du quartier d'affaires et de vie Grand Arénas, JOIA offre aux entreprises et à leurs collaborateurs un environnement professionnel privilégié.

JOIA améliore la notion même de travail avec ses espaces de bureaux innovants, connectés et modulables.



Bâtiment de bureaux, vue depuis la Place Méridia

# SE RETROUVER

## Dans la grande tradition des places niçoises, la convivialité en partage

Héritage du forum de la Rome antique, vaste espace à ciel ouvert dédié aux rassemblements publics, les places sont une véritable institution à Nice. JOIA ne déroge pas à la règle. La nouvelle destination de Nice Ouest s'articule autour de trois espaces publics majeurs : la place Méridia, la place Métropolitaine et le Patio.

**Prendre un café en terrasse, s'asseoir sur un banc, savourer l'air du temps et réinventer le monde...**

Les places publiques de JOIA invitent à se retrouver à deux, à plusieurs ou seul avec soi-même... et tous les prétextes sont bons pour cela !

JOIA s'organise autour de trois espaces publics bordés de commerces et de locaux professionnels en rez-de-ville, et d'habitations ou de bureaux dans les étages. Des venelles et des promenades piétonnes assurent la liaison entre les places et tissent le réseau urbain de JOIA.

**3** ... places  
... architectures  
... ambiances



Vue depuis la Place Méridia

En prise directe avec la nouvelle avenue Simone Veil, artère structurante du quartier, la **Place Métropolitaine** forme un vaste parvis dominé par des immeubles à l'architecture aérienne. Parmi eux, Hana de Sou Fujimoto déploie ses corolles florales magistrales. Le concept de «minéralité diaphane» prend ici tout son sens car les immeubles emblématiques de JOIA culminent à 50 mètres au-dessus de la ville, tout en dégageant une impression de légèreté et de mouvement.

Autre place, autre style. La **Place Méridia** incarne la centralité de JOIA. Ses immeubles mitoyens sont orchestrés selon une succession rythmée de volumes réguliers, dessinant une esthétique architecturale colorée. Véritable centre urbain et commercial à ciel ouvert, la Place Méridia vibre de l'intense animation des boutiques, des terrasses de cafés et des restaurants. Pour une séance shopping, une session de surf indoor, une heure d'escalade ou une soirée entre amis, la Place Méridia respire la convivialité partagée.



Vue depuis le Patio

## LE PATIO

Niché au cœur d'un immeuble, c'est un îlot, véritable vallon secret planté d'espèces luxuriantes.

Comme sous la canopée, une atmosphère végétale et une douce lumière tamisée vous enveloppent d'un voile protecteur et bienfaisant.

Propice à la relaxation, le **Patio** offre un espace paisible et inspiré, un microclimat d'ombre et de fraîcheur au cœur du pôle de loisirs pour se ressourcer avant de retourner s'amuser.

**-REPÈRES-**  
L'ESSENTIEL EN CHIFFRES

**4 000 m<sup>2</sup>**  
de jardins, d'espaces verts  
et d'agriculture urbaine

## SE RETROUVER SUR LES TOITS

Un rendez-vous au clair de lune, une escapade sur les toits ? Les passerelles illuminées par une oeuvre d'art qui desservent différents niveaux des immeubles convergent vers les jardins suspendus, les belvédères de JOIA ou les tables de la Merenda, des espaces partagés accessibles lors de manifestations culturelles ou pédagogiques où l'on dégustera les fruits et les légumes des jardins de JOIA.



Vue générale de JOIA

# SE DIVERTIR

Sport, culture et loisirs,  
le trio gagnant de  
votre bien-être

Aujourd'hui plus que jamais, prendre soin de soi est une priorité. Destination sportive, culturelle et ludique, JOIA offre la possibilité de s'évader du quotidien en s'initiant à de multiples activités. Vous n'hésitez pas longtemps à vous faire du bien !



1

## Salle de Fitness

Pratiquer une activité sportive, s'épanouir dans un hobby créatif, s'émerveiller devant une œuvre d'art...

Il faut reconnaître que nous remettons souvent au lendemain ces petits plaisirs qui font du bien, sous prétexte que nous n'avons pas le temps, ou l'envie de nous déplacer.

À JOIA, il est facile de se divertir sur place. Pour cela, il suffit de se rendre sur la place Méridia. JOIA propose une véritable cité du bien-être qui rassemble un espace culturel et de loisirs autour du Patio central végétalisé, ainsi qu'un hub sports et loisirs avec de nombreuses activités ludiques et sportives réparties sur trois étages.

Préparez-vous à vous amuser et à bouger !

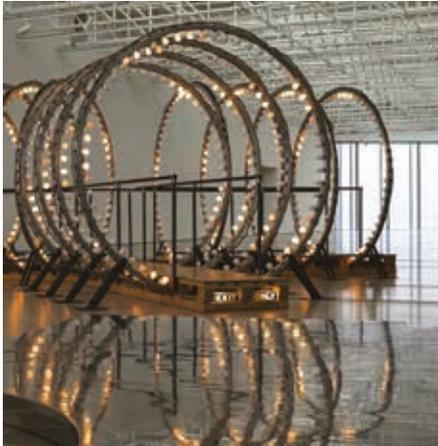


1

## Parcours d'aventure

1

## Vague de surf indoor Espace d'escalade ludique



**L'art enchante aussi la rue**  
JOIA propose à ses habitants un parcours artistique ponctué d'œuvres originales. Interventions éphémères ou sculptures défiant le temps, le paysage urbain de JOIA accueille des artistes contemporains et s'inscrit dans une belle dynamique de création culturelle.  
Vous découvrirez bientôt la réalisation de l'artiste Carsten Höller, qui imagine pour JOIA une œuvre monumentale positionnée sur les passerelles suspendues, une touche de merveilleux pour enchanter la ville.

# -REPÈRES-

L'ESSENTIEL EN CHIFFRES

**10 000 m<sup>2</sup>**  
de surface pour la  
cité du bien-être



**2 200 m<sup>2</sup>**  
d'activités sportives  
et de bien-être



## Des espaces de réalité virtuelle

JOIA met également à disposition au sein de cet espace sport, loisirs et bien-être :

- une maison de santé,
- une résidence étudiante,
- des logements locatifs,
- et de multiples lieux de restauration





# JOIA

## SE DÉPLACER en toute liberté

Résidence HANA, vue depuis la Place Métropolitaine

JOIA est une technopole urbaine connectée, facile d'accès et bien équipée en infrastructures de transports. Desservie notamment par le tramway, elle offre une excellente accessibilité autoroutière et une connexion rapide aux destinations internationales via l'aéroport Nice Côte d'Azur.



### Le tramway de la Métropole Nice Côte d'Azur

La ligne 3 du tramway est entrée en service en novembre 2019 et circule dans l'Écovallée entre l'Aéroport Terminal 2 et le quartier Saint-Isidore. Elle partage cinq stations communes avec la ligne 2 entre l'aéroport et la traverse de la Digue des Français. La ligne 3 dessert également le quartier d'affaires du Grand Arénas, le Pôle d'Échanges Multimodal Saint-Augustin, JOIA, le stade de l'Allianz Riviera, le pôle commercial Nice Valley et Ikea. Sur le boulevard Simone-Veil, la station Méridia est située au pied des résidences de JOIA et assure une liaison rapide avec le centre historique de Nice et le bord de mer.

- À 10 minutes en tramway du Grand Arénas et de l'Aéroport de Nice Côte d'Azur
- À 15 minutes en tramway de la gare SNCF Nice - Saint Augustin
- À 30 minutes en tramway de Nice centre, de la Promenade des Anglais, des plages et de la SNCF Nice
- Fréquence : toutes les 10 à 12 minutes entre chaque rame.



### Le réseau de bus Lignes d'Azur

Au pied des résidences JOIA, l'arrêt de bus Méridia est desservi par les lignes n°17, n° 20 et n°50.

- **Ligne 17**  
STAPS Arboras / CADAM / Ferber
- **Ligne 20**  
Giono Les Pugets / Grand Arénas / STAPS Arboras
- **Ligne 50**  
Ferber / CADAM Centre administratif.



### L'Aéroport international Nice Côte d'Azur

Une proximité enviable avec les terminaux de l'aéroport vous invite à voyager dans le monde entier, directement à partir de Nice. Vous avez le choix entre une centaine de vols intérieurs ou de destinations internationales vers l'Europe, l'Asie, l'Amérique du Nord, le Moyen-Orient ou l'Afrique du Nord.

- 2<sup>e</sup> plateforme aéroportuaire de France
- Un réseau de 100 destinations
- Plus de 14.5 millions de voyageurs chaque année.

### À l'entrée Ouest de Nice

La destination JOIA bénéficie d'un accès direct aux grands axes routiers structurants - A8 et RM 6202 - du territoire métropolitain.

- À 4 minutes en voiture des grands axes routiers.

## Les meilleures adresses au sein de JOIA et à proximité



### Un pôle intergénérationnel comprenant

- > un groupe scolaire de **4 classes maternelles** et **6 classes élémentaires**
- > une **crèche de 40 places**
- > un centre multi-accueil pour personnes âgées composé de:
  - un **EPHAD** de 125 lits dont une Unité de Vie Protégée de 29 lits
  - un **logement-foyer** de 40 logements
  - un **accueil de jour Alzheimer** de 15 places



### De nombreux commerces et services

banque, conciergerie, agence immobilière, boucherie-traiteur, caviste, librairie, chocolatier-pâtissier, boulangerie, fromager, épicerie, supermarché, enseigne de surgelés, pharmacie, fleuriste, pressing, cordonnerie, tabac-presse, téléphonie, salon de beauté, salon de coiffure, enseigne proposant des articles de sports, des commerces innovants...



### Éducation et enseignement supérieur

- > Collège Jules Romains, 206 Boulevard du Mercantour
- > Lycée Thierry Maulnier, 2 Avenue Claude Debussy
- > IMREDD, Institut Méditerranéen du Risque, de l'Environnement et du Développement Durable, 25 Avenue Simone Veil
- > International School of Nice, 15 Avenue Claude Debussy
- > Lycée Professionnel et Technologique La Providence, 12 Avenue Pierre Isnard
- > UFIP Business School, Space C, Bâtiment, 208 Boulevard du Mercantour
- > Campus STAPS, Sciences du Sport - Complexe des Arboras, 261 Boulevard du Mercantour



### Un centre sportif, de loisirs et de bien-être

- > une vague de surf,
- > un centre d'escalade ludique
- > des activités de parcours d'aventure
- > des espaces de réalité virtuelle,
- > une salle de fitness



### Divertissement

- > Stade Allianz Riviera
- > Palais Nikaïa - Salle de spectacle
- > La Diascomie - Centre de production de l'Opéra de Nice
- > Les studios de la Victorine - Studios de Cinéma



### Plusieurs restaurants

Brasserie, pizzeria, restaurant asiatique, salon de thé...

# Audace et innovation au service du bien-vivre



Résidence HANA, vue depuis la Place Métropolitaine

JOIA, ce sont plus de 780 habitations co-réalisées par Pitch Immo et Eiffage Immobilier. Dans ce lieu de vie novateur, véritable référence de l'habitat du 21e siècle, les opérateurs mettent en œuvre un cadre de vie éco-responsable.

Rencontre avec les maîtres de l'art.



Alexis MOREAU  
Directeur Général Pitch Immo

Qu'est-ce qui vous a séduit dans l'appel à projets « Destination Méridia » lancé par l'EPA Nice Écovallée ?

JOIA participe au rayonnement de la ville de Nice. Cette opération d'envergure correspond pleinement à l'ADN de Pitch Immo car nous avons un vrai savoir-faire pour réaliser de tels projets urbains.

Comment avez-vous conçu le projet JOIA ?

Nous avons imaginé le quartier JOIA comme une destination, un lieu de vie qui puisse répondre à toutes les attentes de ses habitants. Cet objectif est atteint au travers des 6 000 m<sup>2</sup> de commerces, du bâtiment dédié aux activités de sport et de loisirs, de la maison médicale et du groupe scolaire à proximité. De plus la station de tramway Méridia et les parkings sont des éléments importants de la qualité de vie locale.

Nous nous sommes attachés à la conception originale de l'espace urbain autour de 3 places reliées par des cours et des venelles. Avec ses signatures multiples, la qualité architecturale du quartier est une réalité inspirée du concept de « minéralité diaphane ». Elle se décline en trois points : un esprit méditerranéen, un mode de vie en prise avec le climat, une expression de la hauteur des constructions par la légèreté.

La vie à JOIA sera riche en innovations. Quelques exemples ?

À JOIA, nous innovons dans l'agriculture urbaine avec un exploitant qui va produire des fruits et légumes sur 2 000 m<sup>2</sup> de terrasses en toiture. Ces espaces partagés seront aménagés et accessibles aux résidents. Parmi les nouveaux services, la conciergerie de quartier apporte aux habitants une aide au quotidien. Une application smartphone en lien avec cette conciergerie permettra aussi de gérer la domotique des appartements. Par ailleurs, nous sommes engagés sur une qualité de construction « Bas-Carbone », avec des solutions vertueuses sur le plan environnemental comme l'utilisation de matériaux biosourcés pour l'isolation, l'utilisation du bois pour les menuiseries ou le raccordement au réseau de géothermie.

JOIA est un lieu de vie conçu pour consommer moins d'énergie et produire moins d'émission de carbone. Le traitement des espaces paysagers confiés à Alain Faragou est particulièrement soigné avec 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts et des jardins en cœur d'îlots. Enfin, les passerelles vont accueillir des œuvres d'art, des anneaux lumineux qui créent des jeux de lumière et apportent une touche culturelle supplémentaire.



Acteur majeur de l'immobilier  
en France

Depuis plus de 30 ans,  
Pitch Immo a fondé son

développement sur un socle de valeurs qui ont fait sa réputation : exigence, engagement et réactivité. Avec près de 2 300 logements livrés cette année dans les grandes métropoles régionales, Pitch Immo poursuit son développement soutenu sur le marché de l'immobilier. PITCH IMMO est une marque du groupe ALTAREA.



Luc BOUVET  
Directeur Régional  
Eiffage Construction Sud-Est

### Comment avez-vous abordé l'appel à projets «Destination Méridia» de l'EPA Nice Écovallée ?

Nous avons naturellement eu envie de devenir acteur de ce projet remarquable de l'Ouest de Nice, un nouveau quartier qui intègre les composantes de qualité d'usage, de services pour les futurs résidents et les actifs, de performance énergétique, d'innovation urbaine et technique. La démarche de dialogue collaboratif engagée par l'EPA Nice Écovallée pour choisir l'équipe lauréate a permis à l'équipe pluridisciplinaire menée par Pitch Immo et Eiffage Immobilier de se dépasser. Je crois pouvoir dire qu'ensemble, nous avons fait preuve de créativité, d'excellence architecturale et paysagère, d'originalité pour créer une centralité et une identité urbaine mais aussi d'imagination dans la programmation.

### Qu'est-ce qui distingue JOIA d'autres quartiers contemporains ?

La feuille de route de la création de JOIA est ambitieuse en termes d'impact environnemental, de qualité d'usage, d'animation urbaine, d'offre artistique et culturelle, de planification. Nous nous employons à construire JOIA selon le référentiel du label Bas-Carbone et en appliquant le référentiel Écovallée Qualité qui constituent une avancée indéniable pour réduire l'empreinte carbone-énergie des villes et progresser dans la transition écologique.

### Quelles caractéristiques ambitieuses ou novatrices du quartier JOIA retenir-vous ?

Je citerai deux points en particulier pour leur dimension innovante dans l'aménagement urbain. D'une part, les terrasses des bâtiments entourant

la Place Méridia sont reliées par des passerelles, et cette transition permet de créer un parcours paysager et un espace de 2 000 m<sup>2</sup> dédié à l'agriculture urbaine. D'autre part, le développement d'une offre de loisirs fait de JOIA un lieu de destination avec des activités non encore présentes sur notre territoire. Mais chut... Rendez-vous très bientôt pour les découvrir !

### Un exemple d'aménagement conçu pour la qualité du cadre de vie ?

Notre attention s'est portée sur le traitement paysager des cœurs d'îlots. Nous avons souhaité en faire des lieux de fraîcheur, de respiration, d'apaisement. La qualité d'aménagement de ces espaces contribue au confort et au bien-être des résidents.

### Quels sont les apports spécifiques d'Eiffage Immobilier au projet ?

Pour la réalisation du quartier JOIA à Nice, nous travaillons en partenariat avec Pitch Immo dans le cadre d'une co-promotion globale. Eiffage Immobilier apporte au projet son ADN de Constructeur-Promoteur, dans la maîtrise de l'Art et de l'Acte de construire. Notre appartenance au groupe Eiffage facilite l'implication de tous les corps de métier dans la réalisation des projets d'envergure.



Filiale du Groupe Eiffage, 3<sup>e</sup> acteur français de BTP et concessions, Eiffage Immobilier compte parmi les principaux promoteurs et constructeurs de logements neufs. Pour satisfaire ses 3 500 acquéreurs par an, Eiffage Immobilier s'appuie sur de forts engagements environnementaux et propose une gamme complète de produits immobiliers sur tout le territoire national.



# Joia

## NICE MERIDIA

Renseignements

04 22 85 06 06\*

joia-nice.com

UNE CO-RÉALISATION



VILLE DE NICE

Une opération au cœur  
de Nice Écovallée



EIFFAGE IMMOBILIER – Siège social : 11, place de l'Europe – 78141 Vélizy-Villacoublay. RCS Versailles 314 527 649.  
PITCH IMMO – Siège social : 87 rue de Richelieu Paris 2 - SNC au capital de 75.000.000 € - RCS Paris 422 989 715.  
Illustrations non contractuelles dues à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour des raisons techniques et administratives. \*Service et appel gratuits. Sources : www.nice.fr/INSEE / Ralph Schor - Histoire du Comté de Nice / www.meet-in-nice.com/ Michel Bottin / Regard inédit sur les vestiges de la forteresse de Nice, Henri Bernardi & Henri Geist avec Roland Dufrenne / Le développement urbain de Nice, Luc Thévenon / Archives du CHU de Nice. Illustration : My\_Lucky\_Pixel et Soenesis. Architectes : Sou Fujimoto, Cino Zucchi, Laisné Roussel, Roland Carta, Lambert-Lenack, Charlier Dalix, Dimitri Roussel et Anouk Matecki. Crédit photo : Getty Images. Conception : Marsatwork. Avril 2021.

