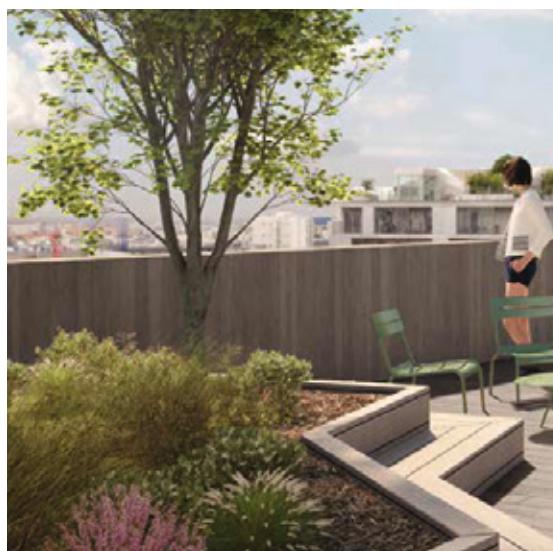




NICE ÉCOVALLÉE - **NICETORIA**

UNE NOUVELLE HISTOIRE NIÇOISE  
POUR UN NOUVEL ART DE VIVRE





La Promenade des Anglais à 15 min\* en voiture

## NICE CÔTE D'AZUR, UNE ATTRACTIVITÉ ÉTERNELLE ET UN DYNAMISME INTERNATIONAL

**Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, Nice mêle la douceur d'une ville de Riviera à la croissance soutenue d'une métropole avant-gardiste. Ville intemporelle et prisée, source d'inspiration pour les artistes comme pour les entrepreneurs, Nissa-la-Bella rayonne largement au-delà de ses frontières.**

La poésie d'un ciel d'azur, l'immensité d'un panorama embrassant de la Méditerranée aux Alpes, le scintillement d'un soleil méridional généreux... Ravissement pour les sens, Nice est également une ville d'ambitions économiques, culturelles...

Première ville touristique après Paris, en loisirs comme en voyage d'affaires, la métropole bénéficie d'une solide renommée internationale. Du carnaval marquant triomphalement la fin de l'hiver au Nice Jazz Festival, un des plus courus du monde, la métropole vibre au rythme de ses grands temps forts artistiques et sportifs.

Elle sait aussi offrir des bulles de quiétude et d'authenticité, au calme des ruelles ombragées du Vieux Nice, ou d'une plongée dans les richesses sauvages de l'arrière-pays.

Un nom, mille visages, Nice laisse toute la place aux rêves et aux envies.



**300 jours de soleil\*** par an dans un cadre de vie unique entre mer et montagne



**2° destination touristique, de tourisme d'affaires\*** de France et **2° aéroport de France\***



**550 000 habitants\***, **71 000 entreprises\***, **220 000 emplois**, **65 000 étudiants**

## L'ÉCOVALLÉE, UNE NOUVELLE PAGE DE NICE S'ÉCRIT ICI

**Locomotive économique de la métropole Nice Côte d'Azur, l'Écovallée embrasse un ensemble de projets d'envergure portés par une même ambition : faire de cette prolifique vallée une Silicon Valley à la française, aux avant-postes du respect de l'environnement et de l'intelligence urbaine.**

Premier jalon de l'Écovallée, né au cœur des années 2010, le majestueux Stade Allianz Riviera dévoile ses courbes futuristes à quelques pas de Nicetoria. Prochain projet majeur, le centre d'affaires Grand Arénas ajoutera près de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux au parc de l'Arénas, ainsi qu'un vaste Parc des Expositions\*. Des équipements à la mesure de cette Opération d'Intérêt National, conçue pour renforcer l'attractivité de la métropole et l'accueil de grandes entreprises internationales, et faire de l'innovation le deuxième pilier économique de la région après le tourisme.

Nouvel épicerie économique de Nice, l'Écovallée est également un territoire à la géographie privilégiée, idéalement situé entre littoral et rives du Var. Il suffit de traverser le fleuve pour s'immerger dans la nature de la réserve classée Natura 2000, hébergeant l'une des plus riches réserves ornithologiques d'Europe.

## L'HISTOIRE D'UNE MÉTAMORPHOSE

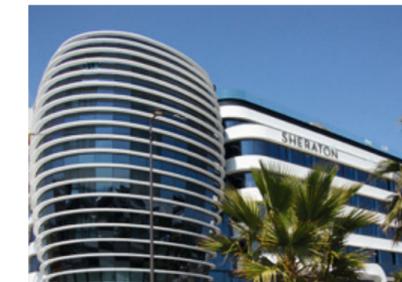
### VIVRE

Ancien village devenu quartier florissant, Saint-Isidore réunit commerces de proximité, boutiques, écoles, loisirs et grandes enseignes, pour un quotidien à la fois actif et serein.



### SE DÉPLACER

En plus du tramway ligne 3, le futur pôle multimodal Saint-Augustin et sa gare TGV feront du quartier l'épicentre des transports de Nice Métropole. De quoi vous faire oublier la voiture.



### TRAVAILLER ET ÉTUDIER

L'Écovallée offre une concentration complète de campus universitaires, de grandes écoles et d'immobilier tertiaire.



### SE DIVERTIR

Entre le stade Allianz Riviera, le Palais Nikaïa et l'Opéra de la Diacosmie, l'agenda est varié. Un multiplex se trouve à Lingostière, à 5 min\* en voiture. Salles de sport, tennis et golf sont à moins de 10 min\* en voiture.

## UN QUARTIER-VILLAGE ÉCO-RESPONSABLE, PRATIQUE ET ULTRA CONNECTÉ

Une qualité de vie à taille humaine, où tout est possible à pied... au cœur des plus grands bassins d'emplois de l'Écovallée. Nicetoria profite d'une adresse stratégique, qui comblera une grande variété de modes de vie.

Les étudiants rejoindront à pied ou en tramway les nombreux établissements et campus alentour, les jeunes parents déposeront à pied leurs enfants à la crèche ou à l'école maternelle et primaire Saint-Isidore, avant de rejoindre les zones économiques de Méridia, l'Arénas ou de Carros.

Accessible par la route l'adresse se trouve à moins de 10 min\* des collines du pays niçois et de leurs vignobles... idéale pour les échappées vertes.

Fidèle à son histoire de village, Saint-Isidore entretient son tissu commerçant et se retrouve tous les samedis matins autour de son marché de producteurs, à quelques minutes à pied de la résidence.

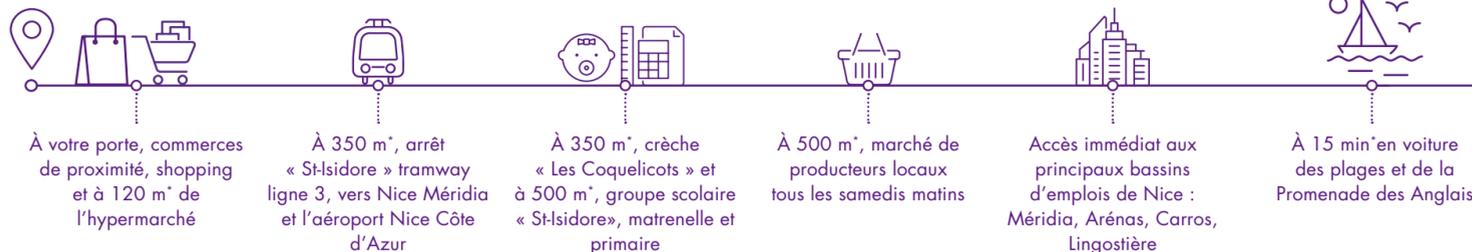


## L'ALLIANCE PARFAITE DE L'HISTOIRE ET D'UNE SIGNATURE CONTEMPORAINE

Trait d'union entre le dynamisme de la métropole et l'histoire traditionnelle de son quartier, Nicetoria dévoile deux visages complémentaires.

Côté rue, la résidence met en scène d'élégantes arcades accueillant boutiques et commerces de proximité, invitant à déambuler à l'ombre pour toutes les courses du quotidien. Graphique et épurée, l'architecture joue avec la disposition des espaces extérieurs et les contrastes de couleurs minérales, bronze et argent, pour créer un ensemble esthétique unique. Clef de voûte du projet, les vastes balcons et loggias donnent de la personnalité à chaque bâtiment et sont intimisés par des pare-vues et garde-corps ferronnés.

Côté jardin, autour de la Villa Carolina rénovée, Nicetoria rend hommage aux jardins méditerranéens : oliviers, amandiers, tilleuls, cyprès et agrumes. Une bulle de verdure et de quiétude rappelant l'histoire horticole du village et la proximité des luxuriantes collines de l'arrière-pays.



## UN PASSÉ, UNE ÂME, UN DEVENIR

Savoir écrire une nouvelle page de son histoire, sans s'aliéner son passé, c'est la force de Nicetoria, qui conserve en son cœur la Villa Carolina du début du 20<sup>e</sup> siècle, surmontée par son pigeonnier caractéristique. Réhabilitée, cet ensemble immobilier forme une résidence distincte tout en offrant aux résidents de Nicetoria une évocation quotidienne de l'ancrage historique du quartier Saint-Isidore.



## CONVIVIALITÉ ET PARTAGE S'INSTALLENT SUR LE TOIT

### La vaste terrasse partagée en rooftop, le privilège de Nicetoria

Pensé comme un jardin paysager, avec ses jardinières arborées et fleuries, le toit-terrasse accueille une pergola végétalisée, pour profiter du temps suspendu, allongé sur un banc à l'ombre des treilles.

Dédié au bien-être, à la rencontre et au partage, cet espace privilégié aménagé accueillera également les événements privés des résidents, sur réservation.

Conçues par un architecte d'intérieur, les parties communes prolongent l'identité contemporaine et conviviale de Nicetoria. Les majestueux halls d'entrée, dont l'un est double hauteur, mettent en scène une décoration particulièrement soignée. Un jeu de matières nobles aux couleurs douces, mariant délicatement le blanc, le beige et le doré, révèle une ambiance chic et naturelle. Les suspensions circulaires apportent une lumière diffuse apaisante, tandis que les séquences de miroirs longilignes valorise les volumes.

La résidence accueille un parking sécurisé, en sous-sol, ainsi que des espaces vélos et poussettes.

## HALL ATTENTE



## INTÉRIEUR ATTENTE

## UN LARGE CHOIX D'APPARTEMENTS POUR ÉCRIRE VOTRE PLUS BELLE HISTOIRE

**Du studio au 4 pièces, Nicetoria accueille une variété d'appartements et de surfaces pour répondre à tous vos projets.**

Pour profiter au mieux de l'écrin paysager et de la douceur du climat, tous les appartements s'accompagnent d'un bel espace extérieur, terrasse, loggia ou balcon, jusqu'à 59 m<sup>2</sup> de surface.

Tous les séjours et la majorité des chambres bénéficient ainsi d'un prolongement en plein air, parachevant la sensation de quiétude au quotidien.

Parfaitement agencés, les appartements proposent des cuisines ouvertes agrandissant les espaces de réception et des entrées bien pensées, avec un placard de rangement. Ils offrent, à partir du 2 pièces, un espace dédié au télétravail.

Conçus pour répondre à toutes les exigences des familles, les 4 pièces proposent des plans traversants s'ouvrant de chaque côté sur un espace extérieur. Côté salon, le vaste balcon permet de recevoir ses invités à ciel ouvert; côté chambre, une intime loggia.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ, UN CONFORT D'AUJOURD'HUI

Pour vous assurer un bien-être durable, esthétique et économe, les prestations intérieures sont au centre de toutes nos attentions. Votre résidence Nicetoria bénéficie des équipements suivants.

### SÉCURITÉ

- Les accès des halls d'entrée sont contrôlés par vidéophone et badge Vigik®.
- La porte palière à âme pleine est équipée de serrures de sûreté A2P\*.
- Le parking en sous-sol est sécurisé, avec badge d'ouverture de la porte.
- Locaux à vélo sont sécurisés et l'un d'eux est équipé d'un atelier gonflage et réparation.
- Ascenseur sécurisé desservant tous les étages et les parkings.

### CONFORT

- La chape isophonique entre les étages préserve votre tranquillité.
- Le double vitrage thermique sur toutes les fenêtres fait entrer le soleil tout en régulant la chaleur.
- Les volets roulants sont en PVC à double paroi ou en aluminium laqué, pour mieux protéger de la lumière comme de la chaleur.
- La production d'eau chaude se fait par une pompe à chaleur collective avec ballon individuel, vous assurant un confort durable et économe.
- Chauffage individuel permettant une parfaite maîtrise de votre consommation.

### ESTHÉTIQUE

- Les murs et plafonds de toutes les pièces sont revêtus d'une peinture lisse blanche.
- Les sols de toutes les pièces sont revêtus d'un carrelage en grès émaillé, proposé dans un large choix de coloris et avec plinthes assorties.
- Les salles de bain et salles d'eau sont recouvertes de faïence sur pourtour des douches et baignoires, équipées d'un radiateur sèche-serviettes et d'un meuble vasque surmonté d'un miroir éclairé.

### DES PACKS DE PERSONNALISATION

N°1 de la personnalisation, Cogedim vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement. Découvrez comment avoir un bien à votre image, en consultant nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives et de packs.

## Des biens qui font du bien.

Nous mettons tout en œuvre pour améliorer le confort de nos appartements et avoir un impact positif sur l'environnement.

 **Nos engagements santé et bien-être**

 **Nos engagements éco-responsabilité**

## L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

Conçue dans le respect de la réglementation thermique RT 2012, Nicetoria s'enrichit d'une certification NF Habitat et du référentiel Écovallée Qualité permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien,
- De charges moins élevées,
- D'une garantie patrimoniale à terme.

### NF HABITAT

Cette certification décernée par l'organisme indépendant CERQUAL assure la qualité et la performance énergétique du projet.

### ÉCOVALLÉE QUALITÉ

Spécifique au territoire de la plaine du Var, ce référentiel créé en 2013 incite tous les acteurs à bâtir l'excellence dans le respect de l'environnement et de la biodiversité.



RT 2012



## VOS ESSENTIELS SI PROCHES DE VOUS

### EN VOITURE

- À 2 min\* de l'autoroute A8, sortie 52 «Nice Saint-Isidore» vers Nice et Monaco.
- À 3 min\* de l'autoroute A8, entrée 52 «Nice Saint-Isidore» vers Cannes et Marseille.

### TRAMWAY

- À 350 m\* de l'arrêt «Saint-Isidore» ligne 3, vers l'aéroport, correspondance à Grand Arénas avec la ligne 2, vers Nice centre.

### EN BUS

- À 400 m\* de l'arrêt «Saint-Isidore Eglise», lignes 43, 52 et 53 vers Nice centre-ville, le centre commercial Saint-Isidore, le collège et le CHU de l'Archet.
- À 80 m\* de l'arrêt «Allée des jardiniers», lignes 52 et 69 vers le site universitaire des Arboras et Carros.

### EN TRAIN

- À 600 m\* de la gare des Chemins de Fer de Provence, vers Plan du Var et le centre-ville de Nice.
- À 10 min\* en voiture de la gare TER de Nice Saint-Augustin.

### EN AVION

- À 10 minutes\* de l'aéroport international Nice Côte d'Azur,



### NICETORIA

137, Boulevard des jardiniers - 06200 Nice

