

Joia Méridia veut incarner la ville niçoise contemporaine

le 01 février 2018 - Rémy MARIO - [Urbanisme](#)



Sou Fujimoto - Une préfiguration du projet retenu.

Le projet lauréat de la consultation sur le macro-lot urbain de la ZAC Nice Méridia dans l'Eco-Vallée a été dévoilé. Pitch Promotion et Eiffage Immobilier annoncent un investissement global de 275 millions d'euros à réaliser en six ans.

Faire émerger la ville niçoise du XXI^e siècle tout en lui conférant une identité, une âme et des usages, en écho à la ville existante et construite : avec « [Joia Méridia](#) », le duo de promoteurs Pitch Promotion et Eiffage Immobilier, associé à un pool de six architectes coordonné par l'agence Lambert-Lénack - Sou Fujimoto, Cino Zucchi, Laisné Roussel, [Roland Carta](#), Chartier Dalix et Anouck Matecki -, plus le paysagiste Alain Faragou, va avoir la lourde tâche de créer un nouveau quartier urbain, vivant et attractif, au cœur des 24 ha de la technopole Nice Méridia. Joia Méridia doit en effet être le contrepoids des opérations tertiaires lancées ou réalisées jusqu'à présent dans la ZAC*. Et l'opération, avec une offre de logements importante, doit apporter la mixité fonctionnelle indispensable à ce nouveau quartier qui sera irrigué en 2019-2020 par les lignes 2 et 3 du tramway niçois.

Trois places pour structurer le quartier

Le groupement lauréat du macro-lot urbain lancé par l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Plaine du Var en novembre 2016, a prévu de réaliser, sur une période maximale de six ans exigée par l'EPA, un projet urbain dense. Les 73 500 m² de plancher prévus sur deux hectares se répartissent en 51 300 m² de logements mixtes (environ 800 logements diversifiés), 7 900 m² d'hôtellerie et parahôtellerie, 6 100 m² de commerces, 2 850 m² de bureaux et services, 5 000 m² pour une « Cité du bien-être », 1 200 places de parkings en infrastructures qui vont permettre de privilégier les modes de déplacement doux en surface.

Pour faire émerger ce morceau de ville contemporaine, la trame de Joia Méridia, qui devait s'inscrire dans le projet urbain initial de Christian Devillers, le maître d'œuvre de la ZAC et de ses espaces publics, conjugue formes urbaines et espaces ouverts. « *Nous avons pensé notre projet autour de trois places principales : "la place métropolitaine" qui accueillera les bâtiments hauts, repères de l'Eco-Vallée, la "place Méridia", un espace public organisé au contraire autour de bâtiments plus bas et réguliers, le*

"patio", un espace d'ombre et de fraîcheur au cœur d'un immeuble îlot innovant, la Cité du bien-être », détaille l'architecte Adrien Lambert.



Un bâtiment emblématique

Le projet de Sou Fujimoto (« l'Arbre blanc » à Montpellier, le projet « Mille arbres » à Paris), sur la place métropolitaine, sera incontestablement le bâtiment iconique de Joia Méridia avec ses grandes terrasses filantes superposées, jeu de vides et de pleins, ses logements traversants, sa piscine en toiture d'un immeuble de 17 étages et de plus de 50 m de hauteur. Mais il y aura d'autres bâtiments emblématiques : celui de Cino Zucchi qui fera face à un autre projet de Pitch Promotion dans Nice Méridia - le projet de bureaux Anis dessiné par les architectes Laisné Roussel et actuellement en chantier - ; les logements en duplex, protégés par des brise-soleil, d'Anouk Matecki, architecte niçoise ; la « Cité du bien-être » de Laisné Roussel qui doit associer, sur plus de 5 000 m², des espaces sportifs, de détente et de rencontre, avec en son centre le patio de verdure. Le fil conducteur du travail des architectes a été la « minéralité diaphane », une conception méditerranéenne des logements (protection solaire, espaces à vivre dedans dehors), associée à de la légèreté dans la perception de la hauteur et de la densité.

Trois niveaux de strates aménagées

Pour doter ce projet d'une véritable urbanité, ses promoteurs et concepteurs ont travaillé sur l'aménagement de trois niveaux à l'échelle du quartier : un « rez-de-ville » où prendront place les commerces de proximité dans les locaux commerciaux gérés par Sodes, un « rez-de-toiture » (les niveaux R+6 à R+9 des immeubles reliés par des passerelles) qui accueillera jardins partagés, jardins promenades et espaces de convivialité, et enfin les « belvédères », installés aux derniers niveaux des immeubles les plus hauts.

Outre sur les toitures, la nature émergera également en façade et dans les cœurs d'îlots où seront recréés des « vallons obscurs », caractéristiques des collines niçoises bordant le Var. Ce principe des « failles plantées » a déjà été développé par Ametis et Jean Nouvel dans le projet Pléiade, en lisière de Joia Méridia. Elles permettent d'apporter ventilation et lumière naturelle dans les espaces de stationnement en sous-sol. Joia Méridia, dans le cadre de la démarche EcoCité et smart grid de l'Eco-Vallée, va également développer des solutions énergétiques nouvelles : couverture des besoins par le

réseau de géothermie sur la nappe phréatique du Var que la métropole prévoit de mettre en place (DSP** en cours), production solaire autoconsommée à 100 %, solidarité énergétique entre les bâtiments.

Achèvement en 2024

Le lauréat de l'appel à projets désigné, la signature de la promesse de vente, et donc la désignation officielle du lauréat, devrait intervenir dans quelques semaines, vraisemblablement lors du Mipim*** 2018. Suivra au deuxième trimestre, le dépôt des premiers permis de construire. Le premier ensemble livré devrait être l'immeuble de Sou Fujimoto, emblématique du projet, en 2020 et le front urbain de Joia Méridia, sur l'avenue Simone-Veil, devrait se dessiner entre 2021 et 2022. Suivront ensuite les autres projets autour des places, jusqu'à la finalisation de l'opération en 2024. « *L'établissement public accompagnera l'émergence de ce nouveau quartier en engageant dès 2018 les travaux sur les espaces publics et les parcs urbains de Nice Méridia, le cours Robini et le cours de l'Université pour une livraison fin 2019* », précise Christian Estrosi, le président de la métropole Nice Côte d'Azur et de l'EPA Nice Eco-Vallée.

Promoteur mandataire, Pitch Promotion porte le projet à 70 % et le groupement annonce pour Joia Méridia un investissement global de 275 millions d'euros. Le prix du foncier, qui avait été fixé à l'avance dans l'appel à projets de l'EPA Eco-Vallée, s'élève à 33 millions d'euros pour 2 ha. La cession interviendra une fois les autorisations d'urbanisme délivrées et purgées.

* *Zone d'aménagement concerté*

** *Délégation de service public*

*** *Marché international des professionnels de l'immobilier*