

NICE



**SO NICE** - 141, boulevard des Jardiniers

*Une réalisation contemporaine dans un environnement en plein développement,  
au cœur de l'Eco-Vallée, Plaine du Var.*



Vue du dernier étage - bât. B

## L'ADRESSE

### Une situation pratique et accessible au cœur d'un quartier dynamique

Entre mer et montagnes, Nice se positionne comme un pôle attractif du bassin méditerranéen. Au-delà de son dynamisme touristique, la ville met en place des projets à rayonnement international, comme en témoigne l'Opération d'Intérêt National Éco-Vallée. Ce projet phare s'implante à l'Ouest de la métropole azurée, sur la Plaine du Var. L'objectif est de concilier développement économique et écologique pour devenir une référence mondiale en matière de Recherche & Développement. Le "quartier-village" Saint-Isidore se situe au cœur de ce territoire en pleine mutation pour répondre aux demandes des Niçois en termes de logements, d'emplois, de commerces et de qualité de vie. Bien qu'il fasse l'objet d'un réaménagement moderne, il conserve de son passé d'anciennes terres maraîchères, un esprit authentique.

Au centre de ce nouveau Nice, notre réalisation profite d'un emplacement de choix en matière de commodités et d'accessibilité.

Côté pratique, les commerces de proximité, le marché hebdomadaire, l'hypermarché, le futur magasin IKEA (ouverture prévue début 2021) et le centre commercial Leclerc se rejoignent en moins de 4 min\*.

L'enseignement des enfants est assuré par le groupe scolaire Saint-Isidore, de la crèche au primaire, à 6 min\* de la résidence.

Pour satisfaire les envies de détente, le parc de l'Éco-Vallée, à 10 min\*, offre 1,6 hectare d'espaces verts dédiés aux promenades, aux pique-niques et aux jeux. Le stade Allianz Riviera est accessible en 5 min\* tandis que les terrains de tennis, la piscine et le gymnase se trouvent dans un périmètre de 6 min\*\* en voiture.

Enfin, l'adresse est très bien desservie par les transports. Outre l'accès direct à l'A8 qui relie Marseille à l'Italie, la résidence est entourée par de nombreuses lignes de bus (11, 33 et 68) dans un rayon de 8 min\*. La future ligne de Tramway L3, à 2 min\* (prévue fin 2019), permettra de

rejoindre prochainement le centre de Nice en 25 min\*\* ainsi que les plages et l'aéroport en 15 min\*\*.

"So Nice" dévoile une architecture contemporaine, en adéquation avec son quartier et se compose de trois bâtiments. Le rez-de-chaussée est dédié aux locaux d'activités commerciales. Les appartements, répondant à des critères de conception exigeants, sont tous prolongés par une agréable surface extérieure. De plus, ils disposent d'une belle exposition, Sud pour la plupart. Certains d'entre eux profitent même d'une double orientation, Sud-Est et Sud-Ouest, pour une luminosité maximale.

\*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps. \*\*Source Google Maps.



Bus  
à 1 min\*



Tramway  
(future station)  
à 2 min\*



Centre  
commercial  
à 3 min\*



Commerces  
de proximité  
à 4 min\*



Marché  
à 4 min\*



Ecoles  
à 6 min\*



# L'ARCHITECTURE

## Une réalisation contemporaine qui fait écho à son environnement

D'une hauteur limitée à 5 étages, "So Nice" s'intègre en parfaite harmonie au cœur d'un nouvel environnement urbain et dynamique. Avec ses lignes nettes et ses proportions équilibrées, la réalisation décline toute l'élégance de l'écriture architecturale contemporaine.

Elle se compose de trois immeubles. Les bâtiments A et B sont conçus dans une même continuité tandis que le bâtiment C s'élève un peu à l'écart. Ce dernier est toutefois relié aux autres volumes via deux passerelles vitrées, aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, dans un style des plus modernes.

Surmontées de toits-terrasses, les façades sont particulièrement soignées. S'élevant au-dessus d'un

rez-de-chaussée commercial largement vitré, les étages courants s'animent de deux habillages nuancés dans leur teinte. Ainsi l'enduit clair, blanc ou gris\*, s'associe à une couleur plus soutenue, rouge brique et terre cendrée\*. Ce contraste crée une composition rythmée qui confère à l'ensemble une forte identité.

Le traitement des garde-corps fait également l'objet d'une attention particulière. En béton lisse ponctué de joints ou de serrurerie micro-perforée, ils alternent pleins et vides pour apporter du relief dans l'organisation horizontale des balcons. Cette dynamique est accentuée par la présence de bardage vertical ponctuant les façades.

\*Couleurs au choix de l'architecte



Architecture  
contemporaine



Balcon pour  
tous les  
appartements



Petit espace  
paysager

Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels







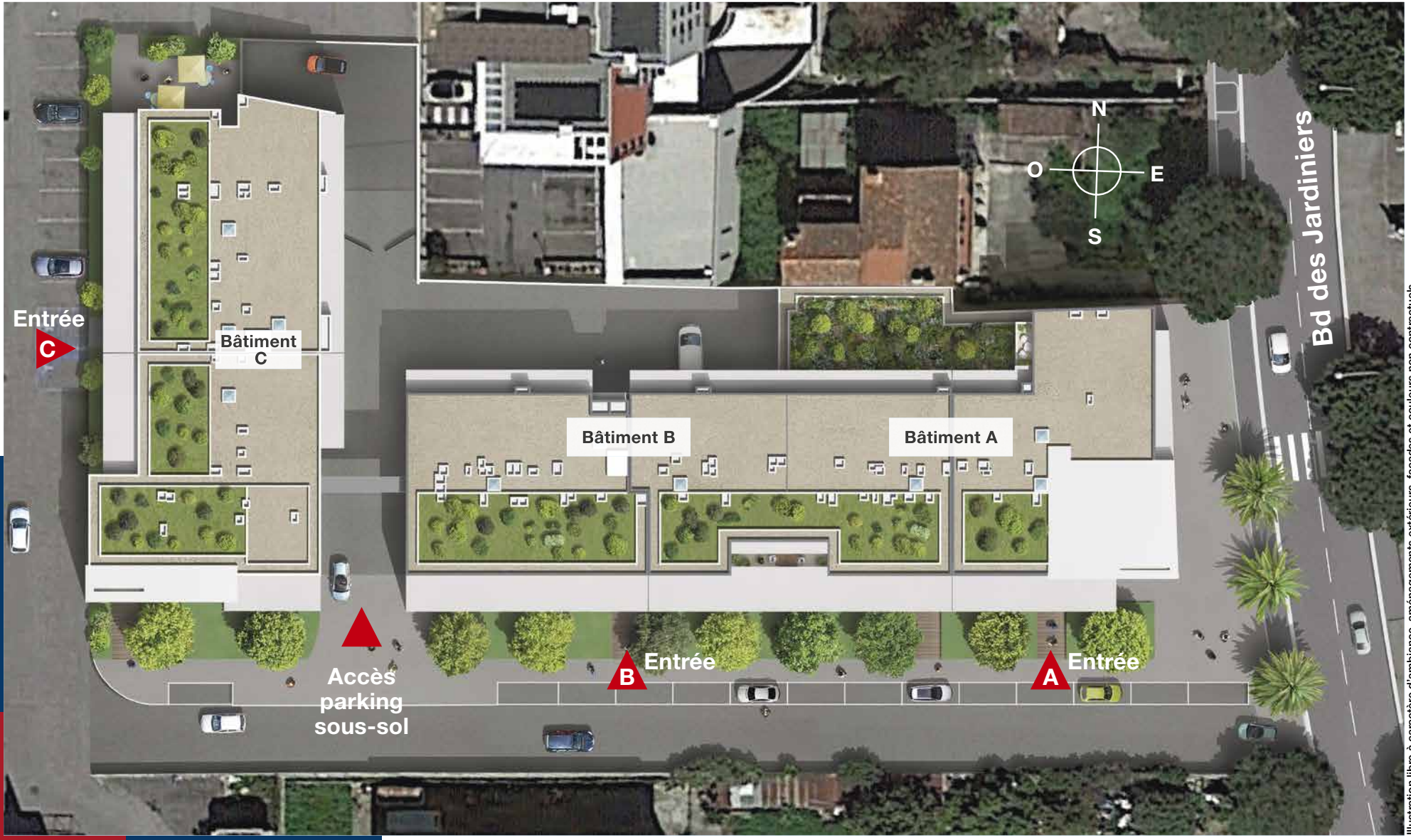


Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

## LE CADRE DE VIE

### Des vues dégagées sur un paysage naturellement agréable

Afin de se fondre au mieux dans son décor, "So Nice" est clôturé, au Nord, par un muret surmonté d'une clôture rigide tandis que ses trois autres côtés sont traités dans la continuité de la rue.

Les abords de la réalisation sont embellis par les espaces verts et les arbres à haute tige\* qui l'entourent, notamment le long de la voie qui accueille les commerces et les halls des immeubles. Les palmiers existants sont replantés pour sublimer les lieux et sont complétés par une dizaine d'autres essences. Un jardin suspendu au 1<sup>er</sup> étage vient renforcer l'esprit nature au sein de ce nouveau lieu de vie.

Au Sud de la réalisation, les accès aux appartements des bâtiments A et B s'effectuent librement depuis l'espace public, après avoir franchi une porte protégée par digicode. Les duplex, répartis aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages

du bâtiment C, se rejoignent en empruntant la cage d'escalier B puis l'une des deux passerelles vitrées.

L'implantation des bâtiments a été pensée pour favoriser les vues dégagées. La plupart des appartements, exposés Sud, profitent d'un panorama sur les collines environnantes et les illuminations du stade Allianz Riviera. Au Nord, on admire le grand paysage, avec le baou de Saint-Jeannet et les montagnes du Mercantour en arrière-plan.

En voiture, les automobilistes pénètrent dans la résidence via le passage libre, laissé entre les immeubles B et C. Ce chemin, sécurisé par un portail, mène aux deux niveaux de parking sous-terrain. Pour plus de praticité, il est relié aux étages par deux ascenseurs.

\*Essence selon le choix de l'architecte.



Digicode et  
vidéophone



Parking  
sous-sol



Bonnes  
expositions

# LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT ET LOGEMENT CONNECTÉ

## LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame poli ou de pierre marbrière, panneaux façon bois, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec carrelage en grès, peinture décorative et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, pommeau en nickel mat, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseurs Otis\* avec cabines décorées d'un miroir desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol.

## LES FINITIONS

- Carrelage en grès émaillé Saloni\*, posé sur chape isophonique, dans toutes les pièces.
- Peinture lisse sur les murs et plafond.
- Portes intérieures avec poignées en laiton, finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs. Porte-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni\* 3 faces hauteur 2,10 m avec frise dans la salle de bains.
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette, meuble de toilette, vasques encastrées Culina\*, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche. Radiateur sèche-serviettes Acova\*.

- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces avec centralisation (selon plans).

## L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC, murs de façades avec isolant.
- Chauffage électrique individuel.
- Eau chaude produite par chaudière à gaz collective.

## LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Vidéosurveillance dans chaque hall d'entrée.



- Détecteur de fumée.
- Portes palières isoblindées à âme pleine, équipées d'une serrure A2P\* et de paumelles antidégondage. Seuils à la suisse.
- Ascenseurs protégés par contact à clé ou Vigik pour l'accès au sous-sol.
- Parkings et boxes en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée et caméra de vidéosurveillance.
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces, avec centralisation (selon plans).

## LA PERSONNALISATION

- Carrelages et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.



Photos non contractuelles. Exemple de décoration.



## LE SHOWROOM

### PROMOGIM VOUS ACCOMPAGNE DANS LA PERSONNALISATION DE VOTRE APPARTEMENT !

- 250 m<sup>2</sup> dédiés à la personnalisation de votre intérieur,
- 243 références et une Matériauthèque réunissant carrelages, faïences...
- Mise en scène de salles de bains, de cuisines et d'un séjour,
- 1 espace portes d'intérieur et portes de placard,
- 1 conseillère unique pour un accompagnement optimal

Pour vous accompagner dans vos choix et votre personnalisation, notre responsable showroom, vous contactera pour fixer un rendez-vous. Le showroom est ouvert du mardi au samedi de 10h30 à 13h30 et de 14h30 à 19h.

Visite uniquement sur rendez-vous.

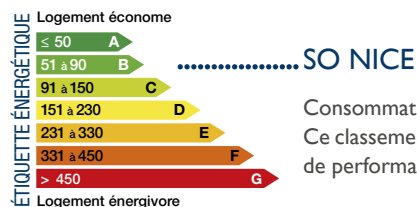


Photos non contractuelles. Exemple de décoration.



Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux. Les dispositions techniques mises en œuvre pour "So Nice" permettent de réduire la consommation d'énergie primaire.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.

## simpliss<sup>im</sup>

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

**Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>.**

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

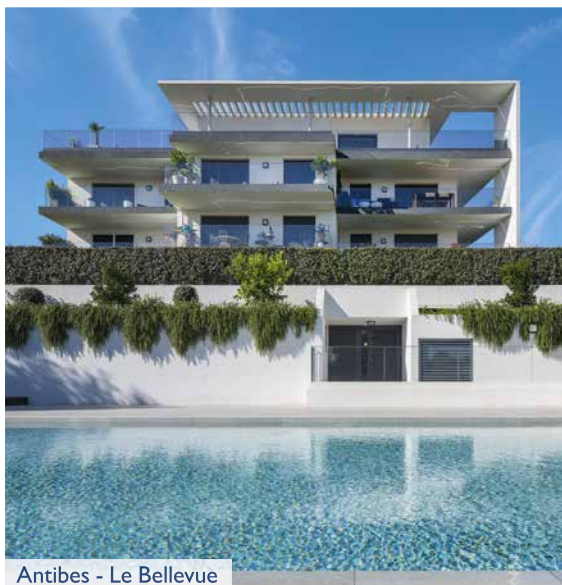
### Une implantation locale forte

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées...

Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Réglementation Thermique RT 2012.

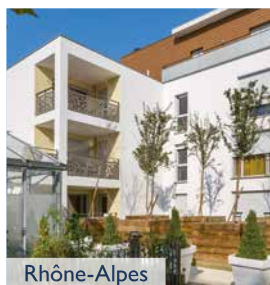


## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

### Une dimension nationale

Avec à son actif plus de 110 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



### CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES

- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi plus de 100 résidences en France, grâce à des emplacements soigneusement sélectionnés.
- **Vous profitez d'un beau rapport qualité - prix** tout en bénéficiant de nos prestations de qualité, à découvrir dans nos appartements décorés.
- **Vous rencontrez un interlocuteur dédié** qui vous accompagne de la recherche de financement jusqu'à la livraison de votre bien.
- **Vous bénéficiez de l'expertise du 1<sup>er</sup> groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.





### ESPACE DE VENTE

141, boulevard des Jardiniers  
06200 NICE

**Ouvert** vendredi et samedi  
de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.  
Mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h.  
Fermé dimanche et lundi.



Bus  
à 1 min\*



Tramway  
(future station)  
à 2 min\*



Hypermarché  
à 3 min\*



Poste  
à 3 min\*



Commerces  
à 4 min\*



Marché  
à 4 min\*



Ecoles  
à 6 min\*

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Hypermarché et centre commercial Leclerc à 3 min\*, commerces de proximité et marché hebdomadaire dans un rayon de 4 min\*, centre commercial Carrefour à 5 min\*\* en voiture.
- Groupe scolaire St-Isidore, de la crèche au primaire, à 6 min\*, collège à 8 min\*\* en voiture, lycée à 6 min\*\* en voiture, École Internationale Tunon à 2 min\*.
- Bureau de poste à 3 min\*.

### LES DÉPLACEMENTS

- Future station de Tramway L3, à 2 min\*, pour rejoindre le centre de Nice en 25 min\*\* ainsi que les plages et l'aéroport en 15 min\*\*. Ouverture prévue fin 2019.
- De nombreuses lignes de bus autour de la résidence : ligne 68 "Allée des Jardiniers" à 1 min\*, ligne 11 "Vérola" à 2 min\* et ligne 33 "École Saint-Isidore" à 5 min\*.
- Accès direct à la route de Grenoble et à l'autoroute A8 qui relie Marseille à l'Italie.

### LES LOISIRS

- Stade Allianz Riviera à 5 min à pied\*, Tennis club à 5 min\*\* en voiture, Olympique Gymnase Club à 8 min\*\* en voiture, piscine à 10 min\*\* en voiture.
- Parc de l'Eco-Vallée à 10 min\* à pied.
- Cinéma à 3 min\*\* en voiture.

\*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps. \*\*Source Google Maps.

04 92 380 111

DÉCOUVREZ TOUTES NOS ADRESSES EN FRANCE  
**PROMOGIM.FR**