



Le
Malausséna

CRÉQUY
GROUPE



Nice, emblème de la dolce vita à la française

Nice, capitale de la Côte d'Azur, est située à 200 km de Marseille, Turin et Gênes et à seulement 1h30 de Paris en avion. La ville méditerranéenne est dotée d'un réseau de transports particulièrement performant. Elle permet un accès rapide à son aéroport d'où partent les vols directs vers les grandes capitales internationales. De plus, elle dispose de plus de 20 liaisons ferroviaires qui sont effectuées quotidiennement vers les grandes villes françaises et 11 en provenance de l'étranger.

Entre mer et montagnes, la métropole offre des paysages exceptionnels tout au long de l'année. Avec plus de 300 jours de soleil par an, Nice possède un des meilleurs climats de France. Ainsi, la ville séduit chaque année plus de 5 millions de touristes, la plaçant second parc hôtelier de France.

Chiffres clés

 **5^{ème}** ville de France
71 000 entreprises
2^{ème} ville de congrès de France après Paris

62 000



 **7500** mètres de plage
2^{ème} ville touristique de France après Paris
5 millions de touristes chaque année, soit 40% des flux touristiques de la Côte d'Azur
2^{ème} aéroport international, avec près de 14,5 millions de passagers en 2019

+ de 6000



 **178** parcs et jardins
~16 000 arbres plantés depuis janvier 2021

Nice, un savant mélange de qualité de vie et d'opportunités professionnelles

Classée par le Journal du Dimanche 7^{ème} ville de France où l'on vit le mieux*, Nice attire de plus en plus d'habitants conquis par la qualité de vie. Le réseau social professionnel LinkedIn révèle que la Capitale Azurienne arrive en seconde position des villes les plus attractives pour les actifs en 2021 et 2022. Preuve de son dynamisme, le nombre de demandeurs d'emploi a baissé de 13,4% à Nice Côte d'Azur entre les deuxièmes trimestres de 2021 et 2022**.

* Classement basé sur 187 critères, tels que la sécurité, les commerces et services, les transports, la santé, l'éducation, la solidarité, les sports ou encore les loisirs. Encore plus précis, le taux de chômage, l'espérance de vie, la présence d'une gare, de commerces de proximité (boucherie...), d'un collège, l'éloignement d'une maternité ou d'un plan d'eau font aussi partie des facteurs pris en compte

** Données Pôle Emploi

Nice, une ville en pleine transformation

Nice accélère sa transition écologique

La Métropole Nice Côte d'Azur continue de s'engager dans la transition écologique avec son Plan Climat Air Énergie Territorial et ses nombreux leviers d'actions (mobilité douce, végétalisation des villes, énergies renouvelables locales, etc.). Ce plan s'inscrit dans la trajectoire de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Ainsi, des actions d'envergures pour préserver et adapter le territoire ont été mises en place.



+ d'espaces verts

Nice souhaite devenir la première ville verte de l'hexagone grâce à une stratégie de plantation adaptée au climat et une gestion économe de la ressource en eau. Ainsi, la Métropole poursuit son verdissement avec 70 hectares supplémentaires de zones de fraîcheur et + 280 000 arbres plantés d'ici 2026.

+ de mobilité durable

Dans l'objectif de diminuer l'impact des déplacements, dès 2019 la ville de Nice s'est dotée d'une véritable politique cyclable, articulée autour d'un plan de développement des transports en commun favorisant l'intermodalité. Ainsi, les voies de bus ont laissé place à des pistes cyclables et les voies de circulation automobile à des tramways. Un ambitieux Plan d'Action Vélo Métropolitain 2021 – 2026 vise notamment à créer 160 kilomètres d'aménagements supplémentaires et d'atteindre 10% de part modale vélo.

+ de sobriété

La Métropole Nice Côte d'Azur a souhaité annoncer un plan de sobriété énergétique avec pour objectif d'ici 2026 de passer de 11 à 18% d'énergies renouvelables et atteindre 18% de baisse de consommations. De hautes ambitions qui passent par : à court terme la diminution des consommations notamment du réseau

d'éclairage public et à moyen-long terme par le développement des réseaux thermiques urbains et du solaire photovoltaïque ainsi que la rénovation énergétique des logements et des bâtiments.

+ de transition maritime

La Métropole a fait de la transition maritime une de ses priorités. Pour limiter les pollutions sonores et atmosphériques tout en préservant l'activité économique, plusieurs actions ont été mises en place comme le dispositif "smart city" (des capteurs mesurant la qualité de l'air et les nuisances sonores), faisant du port de Nice le premier "smart port d'Europe". Depuis 2021, le projet de l'électrification des quais se poursuivra sur 3 années. Cette mesure a déjà eu des effets immédiats sur la santé des habitants : amélioration de la qualité de l'air par une diminution des émissions de particules et de soufre et la diminution des micro-particules (oxydes d'azote, particules fines, soufre).

+ de résilience alimentaire

La ville de Nice développe des jardins potagers-partagés et propose aux niçois de cultiver leurs fruits et légumes. 35 mètres carrés de jardins potagers cultivés, c'est 250 kilos de légumes sur un an. Vingt nouveaux jardins sont prévus d'ici 2026, répartis sur tout le territoire de Nice.

La Métropole continue de valoriser son territoire



Extension du Terminal 2 de l'aéroport de Nice-côte d'Azur

Le projet d'extension du terminal 2 comprend une zone d'enregistrement des passagers, une zone de tri des bagages, six salles de pré-embarquement et six portes d'embarquement. Elle permettra l'accueil de 3 millions de passagers supplémentaires

avec un objectif fixé à 18 millions de visiteurs par an à échéance 2025. L'extension sera réalisée sans artificialisation des sols permettant ainsi le meilleur ratio construction-connexion. Pour rappel, il a été le premier aéroport de France à atteindre, en 2016, la neutralité carbone par compensation.



Plan multimodal : téléphérique, bus, ligne tram

Après le milliard d'euros consacré à la création des lignes 2 et 3 du tramway, la Métropole Nice Côte d'Azur poursuit la mise en œuvre de son schéma métropolitain des transports 2040 avec de nouveaux investissements à

la clé. Au programme : deux nouvelles lignes de tramway, un bus à haut niveau de service et un téléphérique.

Le projet du téléphérique vise à désengorger le trafic routier en franchissant le fleuve Var et l'autoroute tout en reliant le quartier d'affaires Nice Méridia au centre-ville de la commune voisine. Les travaux du téléphérique commenceront à l'automne 2023 et s'achèveront fin 2025. Ce téléphérique devrait accueillir environ 2300 voyageurs quotidiens.

Requalification du quartier du port Lympia

Création de larges trottoirs avec de nombreuses terrasses, des allées arborées, aménagement d'une nouvelle criée pour les pêcheurs, grand jardin avec vue panoramique sur la mer... Le

maire de Nice, Christian Estrosi, voit les choses en grand pour l'aménagement du port Lympia dont les travaux pourraient finir d'ici 2025. L'objectif ? reconnecter le port à la ville.



La Coulée Verte, le poumon vert de la ville

Le plus grand projet urbain de la ville : de la traverse de la Bourgada à l'esplanade De-Lattre-de-Tassigny. Connue également sous le nom "La Coulée Verte", la Promenade

du Paillon est aujourd'hui une allée de 12 hectares recouverte d'arbres, d'arbustes et de plantes qui proviennent de chaque continent. Après l'extension, la Promenade s'étendra sur une surface d'environ 20 hectares d'ici 2025. La Coulée Verte va permettre une requalification des quartiers riverains en apportant une meilleure qualité de vie à ses habitants.



Avenue Malausséna, un emplacement privilegié en coeur de ville



“Libé”, le quartier tendance et animé de Nice

Prolongement de l'avenue Jean Médecin, le quartier Libération est un secteur de plus en plus tendance grâce aux nombreuses adresses gourmandes qui sont venues s'y installer ces dernières années. Au pied de votre immeuble, le marché à ciel ouvert le plus connu de Nice. On retrouve également dans les rues avoisinantes des bistrottes aux spécialités locales, des petits commerces de produits frais très côtés. Considéré comme l'âme de Nice, le quartier est très recherché par les familles séduites par la vie de quartier “tout à pied” et l'animation du centre-ville. En effet, la vie de famille y est favorisée par la présence de nombreuses écoles, de commerces de proximité, de loisirs et d'institutions culturelles.

C'est sans conteste, un secteur montant de la ville. Très bien situé au nord du centre-ville et généreusement desservi par les transports en commun, le quartier de libération séduit pour sa convivialité.



Des transports au pied de l'immeuble

Tramway T1 - arrêt Libération : 2 minutes à pied
Lignes de bus 19, 23, 30, 37 et 63 : moins de 5 minutes à pied
Tramway T1 - arrêt Gare Thiers : 7 minutes à pied
Gare SNCF : 7 minutes à pied
Train des Pignes - arrêt Chemin de fer de provence : 8 minutes à pied
Accès autoroute A8 : 10 minutes en voiture
Aéroport : 15 minutes en voiture

Des projets urbains dynamisant le secteur

La ville de Nice, très audacieuse dans ses projets urbains, favorise les actions de proximité en faveur de l'habitat, de la requalification des espaces publics, des équipements et des commerces. Dans le secteur, plusieurs projets donnent une nouvelle dynamique à la vie de quartier.

500 mètres : Gare Sud

La Gare du Sud se transforme à l'été 2019 en food-market. Malgré la qualité de la rénovation du bâti et des enseignes, le concept ne semble pas séduire les Niçois. En Juin 2022, le groupe IT devient le nouveau repreneur. La marque est déjà connue à Nice puisque c'est elle qui est derrière le restaurant Italian Trattoria. Son patron, Renato Iera, va proposer son projet “Méditerranéo”, autour de toutes les cuisines méditerranéennes, tout en les rendant accessibles. Des restaurants et des bars avec des comptoirs ouverts seront installés. Le nouveau projet devrait voir le jour d'ici la fin d'année 2022.

400 mètres : Programme ICONIC

Situé à quelques minutes à pied, un nouvel ensemble immobilier de 10 000 m² sera livré en 2023. Le bâtiment baptisé “Iconic” comprendra 6 500 m² de commerces, 4 800 m² de bureaux, plusieurs restaurants, un hôtel de luxe 5 étoiles et une salle de spectacles de 600 places en sous-sol.

100 mètres : aménagement de pistes cyclables

La ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur se dotent d'une véritable politique cyclable. Autour de votre investissement, des pistes cyclables sont aménagées. On notera notamment l'aménagement vélo de la rue Rouget de l'Isle, perpendiculaire à la rue Masséna. Des parkings à vélo sont également situés à proximité.

Du neuf avec le cachet de l'ancien

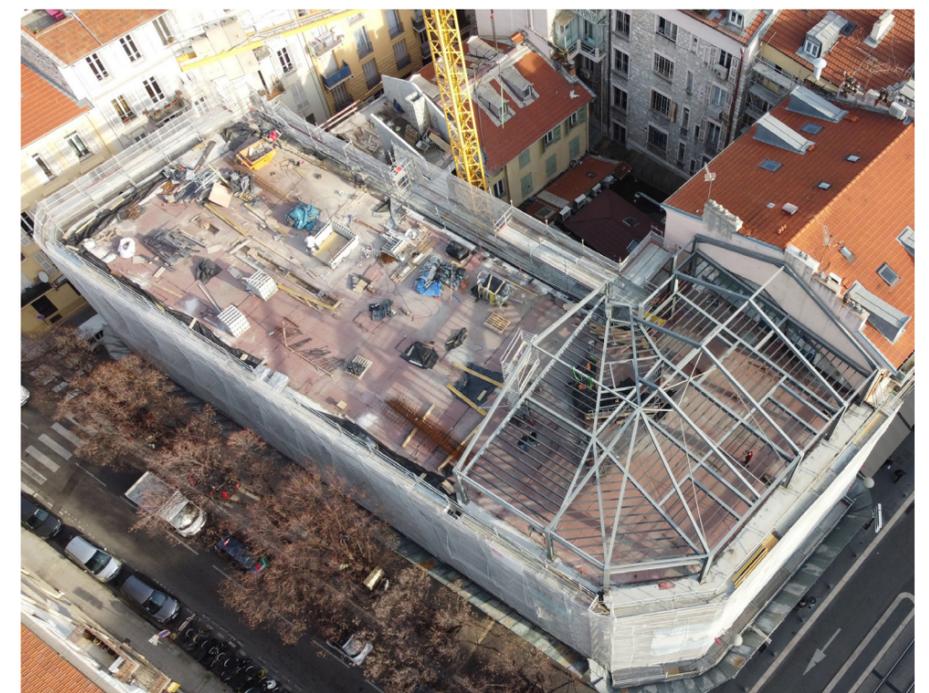
L'immeuble

Construit en 1860, le Malausséna se dresse au croisement du boulevard qui porte le même nom, et la rue Marceau. Cet immeuble possède toutes les caractéristiques de l'architecture de style "Belle Epoque" de Nice. Sa façade remarquable habillée d'ornementations florales, ses grandes fenêtres en baies, ses balcons avec gardes corps et ses décors muraux, en font un immeuble avec un cachet incomparable.

La réhausse

Huit logements ont été créés sur 735 m² grâce à la surélévation du bâtiment d'un étage. En concertation étroite avec les différents intervenants de la ville de Nice (Architecte conseil et ABF), le projet répond aux exigences de la réhabilitation des immeubles anciens, tout en respectant le patrimoine existant.

Ce nouveau volume respecte entièrement les codes architecturaux de l'immeuble des années 60. Une extension à l'identique pour conserver le cachet de l'ancien. Le rendu est quasiment invisible puisque cette partie neuve rejoint la ligne de crête des immeubles mitoyens existants. Des balcons filaires ont été ajoutés pour offrir à certains logements un extérieur en plein centre-ville.



L'alliance entre Belle Epoque et modernité

L'immeuble et ses 38 logements existants ainsi que ses parties communes sont entièrement réhabilités. Les détails architecturaux comme les escaliers en marbre et les menuiseries bois sont mis en valeur afin de prolonger le patrimoine architectural de ce bâtiment. Un ascenseur permet de desservir l'ensemble des paliers. Une cour intérieure entièrement végétalisée et un parking souterrain viennent valoriser le projet.

Le 5^{ème} et dernier étage dispose des prestations équivalentes au neuf tout en jouissant du cachet de l'ancien. Des finitions permettant de profiter d'un bien neuf en plein coeur de ville :



- Un doublage thermique et phonique des cloisons intérieures et extérieures
- Contrôle d'accès par vidéophonie
- Cuisine équipée
- Menuiserie extérieures bois
- Parquet contrecollé, ou travertin et stratifié
- WC suspendu
- Bac à douche extra plat
- Des rangements sur-mesure

Une livraison du programme en 2023

Les travaux de réhabilitation de la partie ancienne de l'immeuble sont sur le point d'être terminés et ceux de la réhausse touchent bientôt à leur fin. Les derniers appartements disponibles à la commercialisation seront donc livrés à la mi-2023.



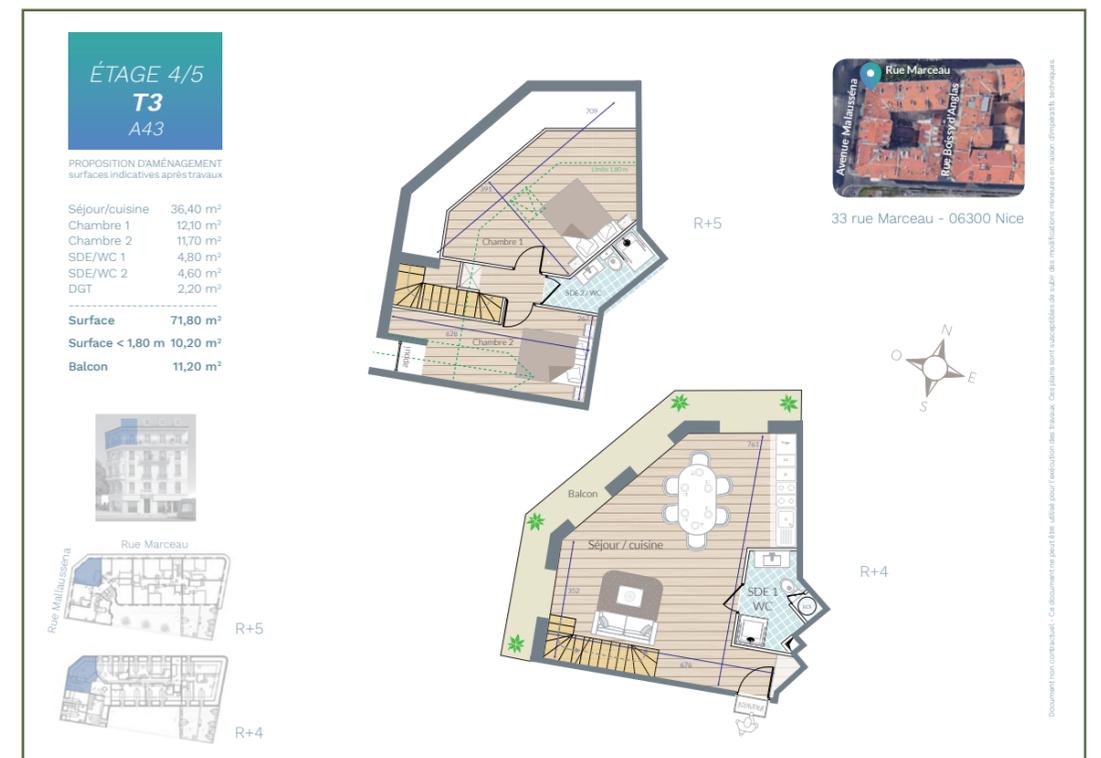
4 appartements disponibles au dernier étage

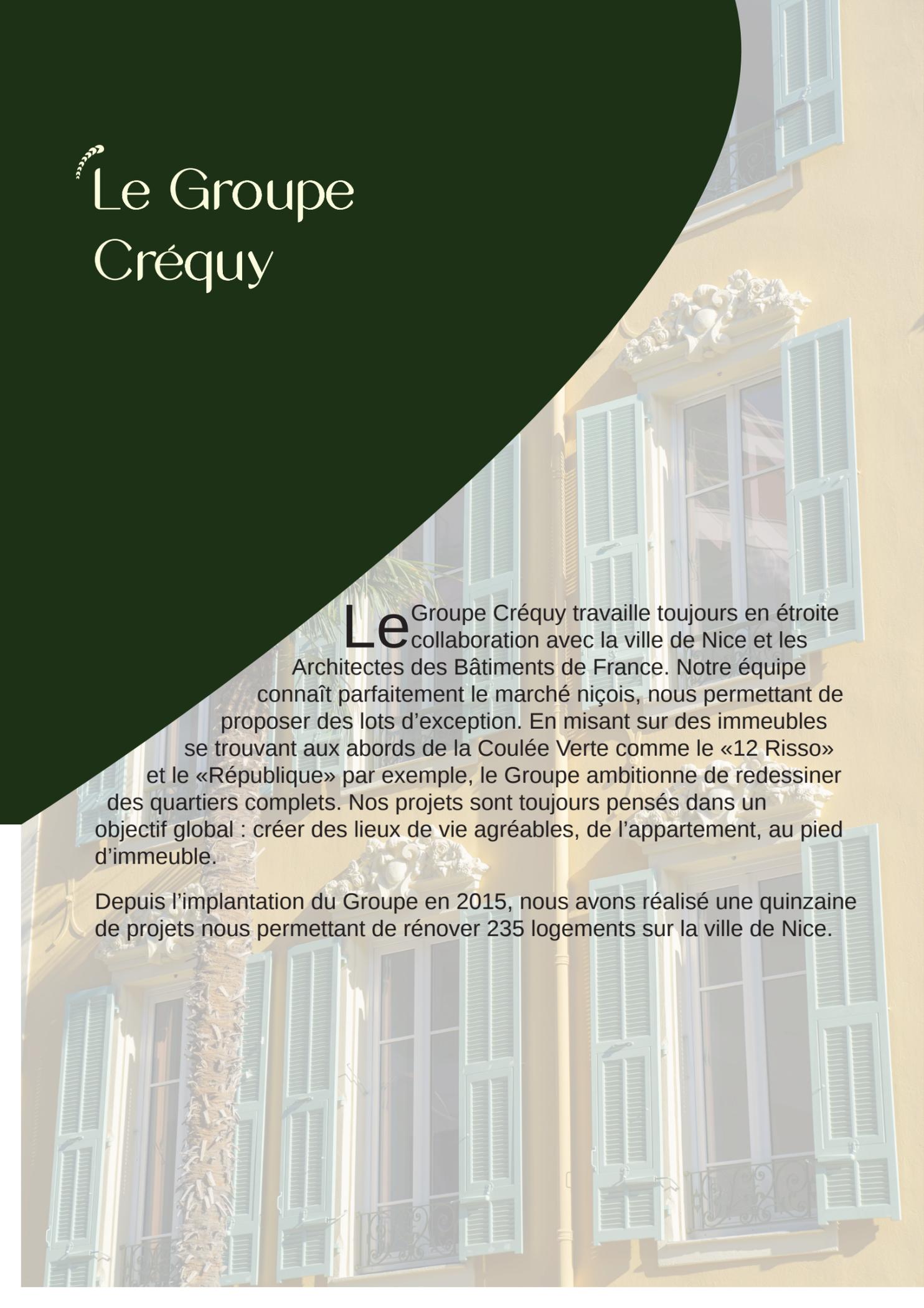
Exemple de plans de 2 appartements disponibles à la commercialisation :

A41



A43





Le Groupe Créquy

Le Groupe Créquy travaille toujours en étroite collaboration avec la ville de Nice et les Architectes des Bâtiments de France. Notre équipe connaît parfaitement le marché niçois, nous permettant de proposer des lots d'exception. En misant sur des immeubles se trouvant aux abords de la Coulée Verte comme le «12 Risso» et le «République» par exemple, le Groupe ambitionne de redessiner des quartiers complets. Nos projets sont toujours pensés dans un objectif global : créer des lieux de vie agréables, de l'appartement, au pied d'immeuble.

Depuis l'implantation du Groupe en 2015, nous avons réalisé une quinzaine de projets nous permettant de rénover 235 logements sur la ville de Nice.

L'esprit Créquy

Grâce à notre vision holistique du tissu urbain, nous rénovons des bâtiments anciens. Nous sommes des acteurs de la rénovation urbaine et redonnons vie aux bâtiments et aux quartiers dans leur ensemble. En mettant les usagers au cœur de notre diagnostic nous positionnons le tissu humain au centre de tous nos projets. Nous entreprenons autrement, en étant tourné vers l'Autre, pleinement conscient des enjeux écologiques et sociétaux d'aujourd'hui et animés par la volonté de recréer du lien social dans une ville résiliente, verte et durable.

Notre mission : créer des lieux de vie pérennes, en alignant les besoins des usagers, des collectivités et des investisseurs.

Une entreprise à taille humaine

Ce sont 40 experts qui oeuvrent au quotidien pour mener à bien les projets immobiliers du Groupe. Nos programmes sont volontairement à taille humaine pour garantir une qualité de travaux irréprochable et ainsi proposer à nos clients des produits exclusifs.

Des projets immobiliers ancrés au coeur d'opérations de rénovation urbaine

La localisation du votre futur bien est la clé d'un investissement réussi. Nous mettons un point d'honneur à dénicher des immeubles au coeur des centres-villes et des quartiers en devenir. En travaillant en étroite collaboration avec les villes et les collectivités nous sommes les premiers à repérer les lieux idéaux pour réaliser un investissement locatif. Nous luttons contre la vacance locative et nous ambitionnons ainsi d'accompagner la restructuration globale des quartiers dégradés du centre-ville.

Une conscience écologique

Le métier de la rénovation est par essence inscrit dans une démarche durable. Notre conviction : garder et transformer l'existant plutôt que démolir ou construire. Nos logements sont tous pensés pour répondre aux nouvelles normes environnementales. Nous mettons en place au sein de nos logements de vraies solutions de réduction de consommation d'énergie.

Des engagements sociétaux concrets

Notre volonté est également de créer des espaces de vie premium accessibles au plus grand nombre. Grâce à certains dispositifs fiscaux, nous proposons au coeur des villes des logements à loyers conventionnés sur la plupart de nos programmes. Les leviers fiscaux avantageux pour le propriétaire privé permettent d'agir concrètement sur l'offre de logement en centre-ville.

CRÉQUY
GROUPE

commercial@groupecrequy.fr
04 81 91 55 20