



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Nice, le 28/10/2025

Icade et Emerige signent l'acquisition du lot principal de la ZAC de Carnolès à Roquebrune-Cap-Martin (06)

Sur cette ancienne base aérienne face à la Méditerranée, Icade et Emerige, désignés lauréats du projet en 2022, ont signé l'acquisition du terrain permettant le lancement des travaux de la construction du nouveau quartier mixte baptisé Cœur de Carnolès, aux portes du centre-ville de Roquebrune-Cap-Martin. Le futur quartier accueillera 363 logements pour tous, bureaux, commerces, et équipements publics. Situé entre Monaco et Menton, Cœur de Carnolès répondra également à des exigences élevées en matière de respect de l'environnement et d'insertion dans le territoire.



Crédits : Sophie Delhay Architecte, PPX Architectes, Agence Fresh Architectures

Un nouveau quartier mixte à Roquebrune-Cap-Martin

Conçu par les agences Sophie Delhay Architecte, PPX Architectes et l'Agence Fresh Architectures (coordinatrice), l'ensemble Cœur de Carnolès accueillera d'ici 2029 une programmation mixte, qui transformera cette ancienne base aérienne en un quartier vivant et dynamique. Surplombant la Méditerranée, le projet comptera alors 363 logements, dont 150 logements sociaux portés par CDC Habitat et 1001 Vies et 60 logements en accession maîtrisée.

Des villas toits aux prestations haut de gamme sont également prévues. Le quartier abritera également près de 1 300 m² de bureaux, plus de 3 500 m² de commerces et 300 m² dédiés à des services publics. 793 places de parking voiture viennent compléter l'ensemble.

Cœur de Carnolès, des solutions innovantes pour lutter contre les conséquences du changement climatique

Le projet a été imaginé pour répondre au changement climatique : architecture bioclimatique pensée pour assurer le confort thermique des logements été comme hiver, tout en minimisant les apports énergétiques ; les volumes et l'orientation conçus pour laisser passer l'air et maximiser la lumière naturelle. Quant à la couleur de l'ensemble, claire, celle-ci procure un effet d'albédo élevé qui préserve davantage de la chaleur l'été.

En matière énergétique, le projet se distingue par un recours à plus de 80% aux énergies renouvelables : la géothermie, très présente sur le site, qui permet de chauffer ou refroidir les logements et certains équipements publics suivant la saison ; des panneaux solaires sur les toitures végétalisées, qui permettent à la fois de préserver la biodiversité de ces espaces en assurant de l'ombre et en régulant thermiquement les bâtiments, mais aussi de produire de l'énergie pour l'ensemble du projet. 27% de l'écoquartier sera dédié aux espaces verts, il prévoit également un parc paysager de 5 400 m² ouvert au public recréant un îlot de fraîcheur pour les habitants.

Cœur de Carnolès vise de nombreux labels et certifications, parmi lesquels : Quartiers Durables Méditerranéens, Bâtiments Durables Méditerranéens niveau argent, Label BiodiverCity et NF Habitat.

« Avec Cœur de Carnolès, Icade et Emerige entament l'un des plus importants projets de transformation urbaine de l'arc méditerranéen. C'est un projet ambitieux tant par sa taille, que par ses critères de durabilité et de mixité. Nous sommes très heureux de lancer prochainement les travaux sur ce site exceptionnel. » Aymeric de Alexandris, Directeur général adjoint, Icade Promotion.

« Emerige est heureux de franchir cette étape déterminante pour le projet Cœur de Carnolès. Aux côtés d'Icade, nous allons offrir une nouvelle destination à ce site exceptionnel. Quartier exemplaire par sa mixité, son architecture et son exigence environnementale, ce projet illustre pleinement notre engagement à imaginer des lieux de vie durables et ancrés dans leur territoire. En lien étroit avec la Ville de Roquebrune-Cap-Martin, nous sommes fiers de contribuer à son développement et son attractivité. », François Bertrand, Président Emerige Résidentiel.

À PROPOS D'ICADE

Icade est un acteur immobilier qui œuvre pour rendre la ville plus agréable à vivre pour chacun. A la fois foncière (patrimoine au 30/06/2025 de 6,2 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade accompagne partout en France les clients, élus et partenaires qui veulent bâtir dès aujourd'hui la ville que nous voulons pour demain. Une ville plus respectueuse de la nature, plus en ligne avec nos façons de vivre, de travailler, de nous déplacer. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icafe.fr

CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

anne-violette.faugeras@icafe.fr

Marylou Ravix

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

marylou.ravix@icafe.fr

A PROPOS EMERIGE 2025

Fabriquer une vi(II)e meilleure, c'est l'ambition d'Emerige. Ce fil conducteur porté avec passion, exigence et responsabilité depuis plus de 35 ans, continue de guider notre activité au quotidien. Acteur majeur de la promotion immobilière du Grand Paris et présent sur le territoire de Nice Côte d'Azur, nous bâtissons chacun de nos programmes immobiliers résidentiels comme tertiaires sur une exigence partagée avec nos parties prenantes, qu'ils soient architectes, artisans, investisseurs, usagers, élus, partenaires ou artistes, avec lesquels nous cultivons une relation de confiance dans le respect de la parole donnée. En tant que Premier signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » du Ministère de la Culture, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville en installant systématiquement une œuvre dans chaque immeuble qu'il conçoit.

Depuis bientôt 10 ans, Emerige est engagé dans une démarche RSE volontaire et singulière, Érigeons demain !. Fondée sur la recherche de solutions concrètes pour limiter l'impact de ses activités et contribuer positivement à la ville de demain, pensée comme un lieu de lien et d'échanges au bénéfice de toutes ses parties prenantes, cette démarche se déploie autour de 4 enjeux : s'investir pour la ville durable, cultiver la confiance, exiger la qualité, rassembler par la culture.

Contact presse

Anne Duménil - Responsable Communication

06 73 70 41 06 / adumenil@emerige.com