

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 17 février 2026

Omega Valbonne **Transformation d'un ancien hôtel en résidence étudiante sociale de 104** **logements étudiants abordables, au cœur de Sophia Antipolis**

GA Smart Building, Equilis, la FTI (Foncière Transformation Immobilière, Groupe Action Logement), et Unicil annoncent l'obtention du permis de construire et le lancement opérationnel du projet Omega Valbonne.

Ce projet vise à transformer un ancien hôtel situé rue Ludwig Van Beethoven, à Valbonne, en une résidence étudiante sociale de 104 logements, dans le centre de Sophia Antipolis.



Cette opération emblématique repose sur la transformation de l'ancien hôtel Omega, complétée d'une extension, pour créer une résidence étudiante sociale. Elle constitue la première étape d'une opération globale de réhabilitation de la place Sophie Lafitte, cœur historique de Sophia Antipolis, héritée du plan d'urbanisme des années 1970 et accompagnée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) et la Ville de Valbonne.

Un montage sécurisé et structurant au service de l'intérêt général

La FTI (Groupe Action Logement) a pour cœur de métier la transformation d'actifs tertiaires obsolètes ou vacants en logements à loyers maîtrisés, durables et utiles, en réponse aux besoins des territoires. Son action repose sur la valorisation du bâti existant, la maîtrise des coûts et une approche environnementale exigeante en faveur du réemploi et de la sobriété énergétique. Grâce au bail à construction à long terme (sur 50 ans environ) qui permet de dissocier le foncier du bâti via le démembrement, la FTI crée un équilibre économique bénéfique pour les opérateurs de logement, publics ou privés, sociaux ou intermédiaires, comme ici Unicil qui finance la construction, sans supporter le coût du foncier au moment de l'acquisition, pour créer une offre de logements de qualité accessible.

L'opération de transformation Omega repose ainsi sur un bail à construction d'une durée de 52 ans, conclu entre la FTI, GA Smart Building et Unicil, et mobilise plusieurs acteurs aux rôles complémentaires :

- **GA Smart Building et Equilis** interviennent en qualité de maître d'ouvrage
- La **FTI** intervient comme **porteur foncier** et est propriétaire de l'actif
- **Unicil** assure l'exploitation de la résidence en tant que **bailleur social** pendant la durée du bail à construction qui le lie à la FTI
- **AREF**, assurera la **gestion de la résidence étudiante**
- **Comte Wollenweider architectes**, intervient en qualité d'architecte

Une transformation ambitieuse, tournée vers la qualité d'usage et la performance environnementale

Le projet s'étend sur 3 000 m² et associe la réhabilitation du bâti existant et une extension neuve. L'objectif est d'offrir aux étudiants un cadre de vie fonctionnel, moderne et confortable, dans un environnement particulièrement recherché.

Les caractéristiques de la résidence sont les suivantes :

- 104 logements étudiants sociaux
- 100 % des logements dotés d'un extérieur privatif, d'environ 4 m² chacun
- La conservation de la structure béton existante, datant des années 1980, et la création d'une extension en béton bas carbone
- Une approche de transformation qui s'inscrit dans une démarche de recyclage immobilier, en limitant l'empreinte carbone par rapport à une construction neuve
- Le bâtiment accueillera également un local d'activité en rez-de-chaussée

Une stratégie environnementale exigeante

Le projet Omega Valbonne porte des enjeux environnementaux élevés, adaptés à une opération de transformation :

- **Le recours massif aux matériaux biosourcés (16 kg par m², ce qui représente un niveau exigeant pour une opération de rénovation)**
- **BBC Rénovation 2024** pour la partie réhabilitée
- **RE2020, seuil 2025**, pour la partie neuve

Un projet structurant pour Sophia Antipolis

Omega Valbonne illustre une tendance forte du secteur : transformer l'existant pour produire des logements utiles et durables, au plus près des bassins de vie et d'emploi.

Cette opération participe ainsi à la requalification urbaine de la place Sophie Lafitte et contribue à renforcer l'attractivité du campus de Sophia Antipolis.

Calendrier prévisionnel

- **Démarrage des travaux** : début janvier 2026
- **Livraison prévisionnelle** : juin 2027
- **Premiers occupants** : septembre 2027

Un projet de transformation immobilière au service des besoins étudiants locaux

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec ses 190 000 étudiants, est la deuxième région la plus chère de France en termes de loyers, après l'Île-de-France. Le CESER estime que le coût des loyers peut représenter jusqu'à 60 à 65 % du budget des étudiants les moins aisés, conduisant certains à arrêter leur cursus en cours d'année pour des raisons financières. L'Observatoire Territorial et Partenarial du Logement des Etudiants des Alpes-Maritimes (OTLE06) estime que 45 % des étudiants de la région paient entre 500 et 699€ de loyer et que 15% d'entre eux paient plus de 700€ ; 50% d'entre eux ont un « reste à vivre » mensuel compris entre 200 et 400€.

Dans un contexte marqué par une hausse du nombre d'étudiants d'environ 18 % en 15 ans, la création de logements abordables constitue un enjeu majeur pour le territoire. Avec ses 104 logements étudiants sociaux, le projet Omega Valbonne apporte une réponse directe à ce besoin, en proposant une offre de logement social accessible, qualitative et adaptée, à proximité immédiate des pôles d'enseignement et des centres de formation, contribuant directement à une meilleure qualité de vie pour les étudiants.



“Ce projet illustre parfaitement notre engagement en PACA : être un acteur ancré dans le territoire, à même de répondre à ses besoins et à ceux de ses habitants. À Valbonne, au cœur de Sophia Antipolis, nous sommes fiers de contribuer à la requalification d'un site historique en redonnant une nouvelle vie à un bâtiment et en créant une offre de logement étudiant social, indispensable à l'équilibre du territoire. Nous poursuivrons dans le même esprit la transformation de la place Sophie Lafitte”

Patrick Grégoire, directeur régional immobilier résidentiel PACA chez GA Smart Building – Rooj by GA



« Chez Equilis, nous défendons une vision de l'immobilier utile, ancrée dans les territoires et tournée vers l'avenir. Ce projet illustre pleinement notre savoir-faire : transformer l'existant pour créer des lieux de vie à la fois plus durables, esthétiques et porteurs de sens. Située à quelques pas de deux grandes écoles (Ecole des Mines et Skema Business School), la résidence OMEGA répond directement à un besoin local fort en logements étudiants abordables. Nous sommes fiers de contribuer, aux côtés de nos partenaires, à cette requalification exemplaire au cœur de Sophia Antipolis. »

Laurent Tirot, CEO Equilis Europe



« Ce projet de transformation à Valbonne illustre la vocation de la FTI : déployer une ingénierie innovante pour produire des logements abordables et durables, en faveur du lien emploi-logement. Avec la transformation de cet hôtel à Valbonne, nous illustrons notre ambition de (re)création de valeur, à partir d'un bâti existant pour répondre aux besoins de la population. En effet, dans un contexte de raréfaction du foncier, de tensions sur le logement touchant tous les citoyens, y compris les étudiants, il nous faut construire durablement en repensant les usages d'aujourd'hui et de demain. Aussi, notre modèle - et plus largement la transformation immobilière - est adapté aux attentes des territoires. »

Katelle Le Guillou, Directrice générale de la FTI

©C. Caudroy



« Nous nous engageons sur toutes les formes de production pour accompagner les villes. Cette résidence s'inscrit pleinement dans un projet de territoire où la création de logements, essentiels à la vie de nos concitoyens et notamment pour les étudiants qui ont de plus en plus de difficultés à se loger dans ce contexte de crise, participe à l'aménagement du territoire et répond aux besoins des habitants. Notre intervention conjointe avec la FTI nous permet d'apporter une offre nouvelle de logements de qualité et abordables, dans des zones extrêmement tendues et où le foncier est rare et très cher. »

Éric Pinatel, Directeur général Unicil

©Baptiste Le Quiniou pour Unicil

A propos de GA Smart Building

Acteur engagé de l'immobilier et de la construction, GA Smart Building est un promoteur constructeur bas carbone français, pionnier de la construction et de la rénovation hors-site. Le Groupe a fait le choix d'avoir un temps d'avance, pour anticiper la transformation de son secteur et construire durablement.

GA Smart Building s'appuie sur un modèle intégré qui lui permet de proposer une offre globale, à même d'imaginer, concevoir, réaliser et exploiter des bâtiments intelligents et durables.

Sa singularité historique repose sur son procédé constructif hors-site, avec la production en usine des composants de structures et de façades des bâtiments, ainsi que de leurs équipements de confort. Cette approche industrielle est déployée au sein de 9 usines implantées en France, réduit les délais et l'impact environnemental, et offre une parfaite qualité d'exécution.

Elle joue un rôle clé dans la stratégie durable ambitieuse du Groupe, dont la trajectoire climat a été reconnue par la Science Based Target initiative (SBTi). Par ailleurs, la performance en matière de responsabilité sociétale du Groupe a reçu la médaille platine délivrée par EcoVadis, qui place GA dans le top 1 % des entreprises évaluées dans le monde.

Depuis 2017, 60 % du capital est détenu par les collaborateurs. Un choix structurant qui renforce l'engagement et permet au Groupe de maîtriser son destin.

En savoir plus : ga.fr

À propos d'Equilis

Equilis est un développeur immobilier européen fondé en 2006 par Carl Mestdag, avec pour ambition de concevoir des projets utiles, structurants et adaptés aux réalités locales. L'entreprise s'est spécialisée dans la reconversion de sites urbains sous-utilisés, tels que des friches ou bâtiments obsolètes, pour y développer des opérations mixtes et complexes associant logements, commerces, bureaux, services et équipements de proximité. Active dans six pays en Europe (Belgique, France, Espagne, Pays-Bas, Pologne, Allemagne), Equilis s'appuie sur une structure financière stable et sur des équipes ancrées localement, capables de dialoguer avec les acteurs publics et de répondre à des contextes urbains variés. Avec plus de 600 000 m² réalisés (dont 1 900 logements) et 472 000 m² en développement (dont 4 800 logements), Equilis contribue à façonner une ville plus fonctionnelle, accessible et soutenable, en valorisant l'existant pour répondre aux besoins actuels et futurs des territoires.

En savoir plus : <https://equilis.net/>

A propos de la Foncière de Transformation Immobilière

La Foncière de Transformation Immobilière, filiale du groupe Action Logement, est spécialisée dans l'acquisition d'actifs tertiaires et industriels obsolètes et vacants afin de les transformer en logements durables et abordables partout en France. Sa mission est guidée par des valeurs sociales et responsables pour donner un nouvel usage et une pérennité aux immeubles. Entreprise à impact, la FTI se distingue par son expertise, son agilité et son ingénierie innovante. Son modèle unique de portage foncier s'inscrit sur le long terme grâce au bail à construction, de 50 ans environ. Par son engagement au plus près des décideurs publics locaux et des acteurs de l'immobilier, la FTI contribue de manière durable à la préservation de l'attractivité des territoires en proposant des logements, des hébergements et des services au plus proche des zones d'emploi. Sa dynamique opérationnelle s'intègre pleinement dans leurs stratégies urbaines et joue un rôle actif pour la décarbonation et la sobriété pour reconstruire la ville sur la ville.

En savoir plus : <https://www.fti-fonciere.fr/>

À propos d'Unicil

Depuis 1949 au service du logement des salariés, Unicil est une Entreprise sociale pour l'Habitat, filiale immobilière du Groupe Action logement. Sa vocation est d'accompagner les territoires afin de **faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi et contribuer au développement local**. Ainsi, Unicil est aux côtés des entreprises et des collectivités pour apporter un habitat diversifié et équilibré, grâce à des opérations sur-mesure. Notre engagement à développer des solutions d'habitat pour les habitants et les territoires nous place parmi les tous premiers investisseurs immobiliers de la région Sud depuis 2018.

33 000 logements sur toute la Région Sud | 1 800 à 1900 logements agréés chaque année

En savoir plus : www.unicil.fr | **Unicil - Groupe Action Logement**

Contacts presse

- **GA Smart Building** : Amandine Guillaume – 07 62 73 20 96 – a.guillaume@ga.fr
- **Unicil** : Amélie Brissard – 06 14 05 08 79 – a.brissard@unicil.fr
- **FTI – Foncière Transformation Immobilière** : Maïlys Prudent – 07 60 92 37 09 – maïlys.prudent@actionlogement.fr