

01

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Localisation
Les dessertes

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

LOCALISATION



VILLE DE NICE

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR, UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

- 51 communes
- 550 000 habitants
- 1 400 km²
- 62 000 étudiants
- 71 000 entreprises
- 220 000 emplois (+12 000 emplois créés à horizon 2026)
- 2^{ème} destination touristique et tourisme d'affaires de France

Située entre terre et mer, la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) offre à ses 51 communes qui la composent, un territoire à la fois urbain, rural et montagnard. En perpétuel développement, la MNCA engage de grands projets et opère une mutation de grande ampleur pour devenir une référence en matière de développement et d'innovation, l'ouest de la ville de Nice en fait partie.

NICE OUEST, LA PLAINE DU VAR, TERRITOIRE EN MUTATION

- 15 communes
- 120 000 habitants
- 10 000 hectares
- 10 120 entreprises
- 60 000 emplois

Située à l'ouest de la Nice, la plaine du Var a longtemps été la plaine agricole de Nice. Identifiée comme « secteur stratégique de développement » soulignant l'importance environnementale, la plaine du Var fait aujourd'hui l'objet d'un aménagement dont les projets Nice Méridia font partie à travers l'Opération d'Intérêt National Nice Écovallée.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

LOCALISATION



NICE MÉRIDIA

NICE MÉRIDIA, UNE TECHNOPOLE URBAINE

Sa situation urbaine ainsi que la mixité de son programme en feront un éco-quartier unique, offrant une qualité de vie et de travail incomparable.

Véritable catalyseur d'innovation, Nice Méridia offrira un espace de développement pour la R&D et la formation dans les secteurs de la croissance verte, de l'environnement et de la santé.

L'un des principaux atouts de Nice Méridia est de conjuguer les avantages spécifiques des technopoles périurbaines aux bénéfices d'une implantation dans un environnement urbain où tout est accessible.

En associant ainsi logements, commerces de proximité et services en lien avec la « plaine des sports » située dans le même périmètre, la technopole urbaine offrira des avantages différentiels forts et permettra de créer un lieu de vie agréable et fonctionnel.

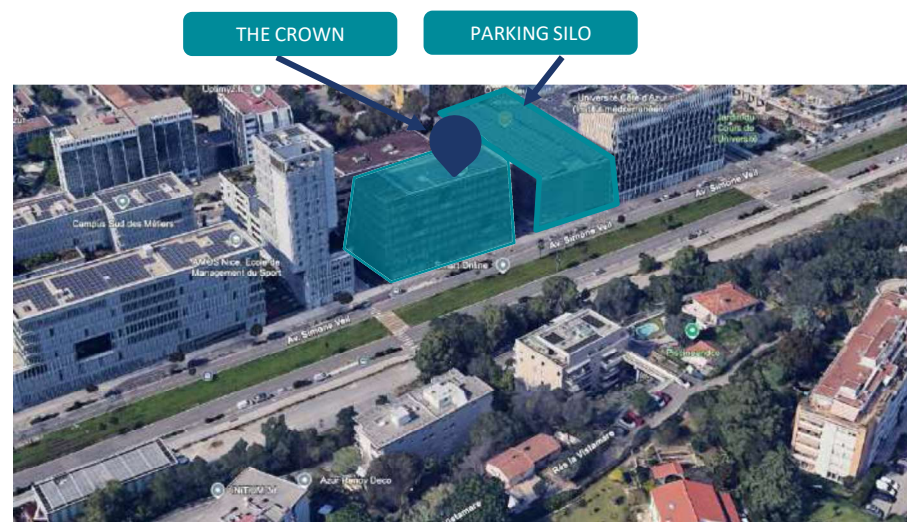
Nice Méridia est l'un des moteurs de l'innovation et du développement économique du territoire de l'Écovallée.

Les chiffres clés

- 24 hectares
- 347 000m² de capacité constructible
- 5 000 étudiants
- 5 000 emplois
- 5 000 habitants
- 2 500 logements

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

LOCALISATION



Une implantation stratégique

L'immeuble **The Crown** est situé à l'ouest de Nice (06200), au **21 avenue Simone Veil**, dans le quartier en plein essor de **Nice Méridia**, au cœur de l'Éco-Vallée de la Plaine du Var.

Idéalement implanté au sein de la technopole urbaine, l'immeuble bénéficie de deux accès distincts :

- **Avenue Simone Veil**, desservie par la ligne 3 du tramway, facilitant les déplacements en transports en commun.
- **Rue du Canal d'Amenée**, accessible en voiture, offrant une liaison directe avec les axes routiers principaux.

Notons également la présence de 280 places de stationnement situées dans le Silo, immeuble adjacent, accessibles depuis l'**Avenue Simone Veil** ainsi que par l'arrière sur la **rue Emmanuel Grout**.



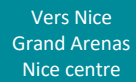
ADRESSE

21 AVENUE SIMONE VEIL
06200 NICE

LOCALISATION

THE CROWN

PARKING SILO



Vers Nice
Saint Isidore

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

LES DESSERTES

			
	35 min	10 min	5 min
	25 min	10 min	9 min
	1 min	1 min	/
	1 min	1 min	/
	/	/	5 min

02

LE BIEN

L'actif

LE BIEN

L'ACTIF

INFORMATIONS DE RÉFÉRENCE



- **Type** : Immeuble de bureaux livré fin d'année 2015 (bénéficie encore de la Décennale et Dommage ouvrage jusqu'au 9/11/2025)
- **Adresse** : 21 Avenue Simone Veil – 06200 Nice
- **Configuration** : R+7 pour le bâtiment A
 - R+4 pour le bâtiment B
 - R+1 pour le bâtiment C (situé en partie centrale, abritant le RIE et des bureaux en étage)
- **Surface totale** : 10 577 m² dont 7 183 m² loués
- **Surface vacante** : 2 934 m² de bureaux, portée à 3530 m² en comptant l'ancien RIE sis au RDC du bâtiment C
- **Stationnement** : 441 places de parking réparties sur 2 niveaux de sous-sol et un parking SILO, immeuble adjacent (soit 161 pk en sous-sol et 280 pk sur le parking SILO) Ratio : 1 U/24 m²
- **Labellisé HQE** et conforme à la réglementation **RT 2012**, garantissant une haute performance énergétique.

Statut juridique

L'immeuble de bureaux et ses parkings :

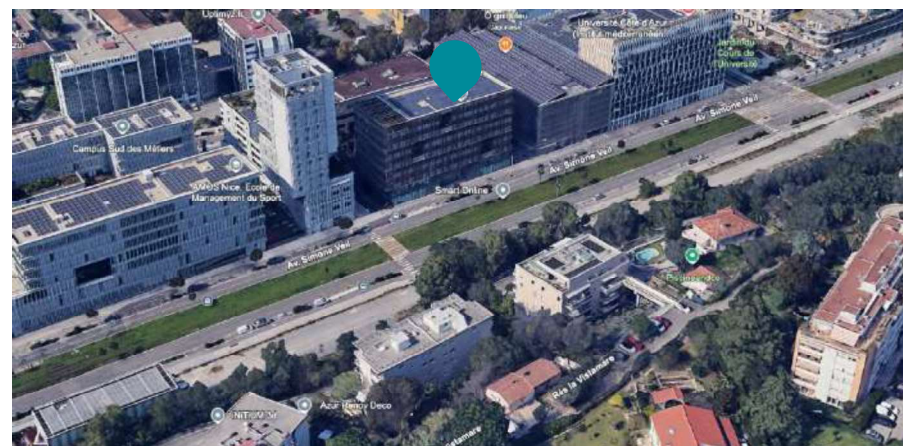
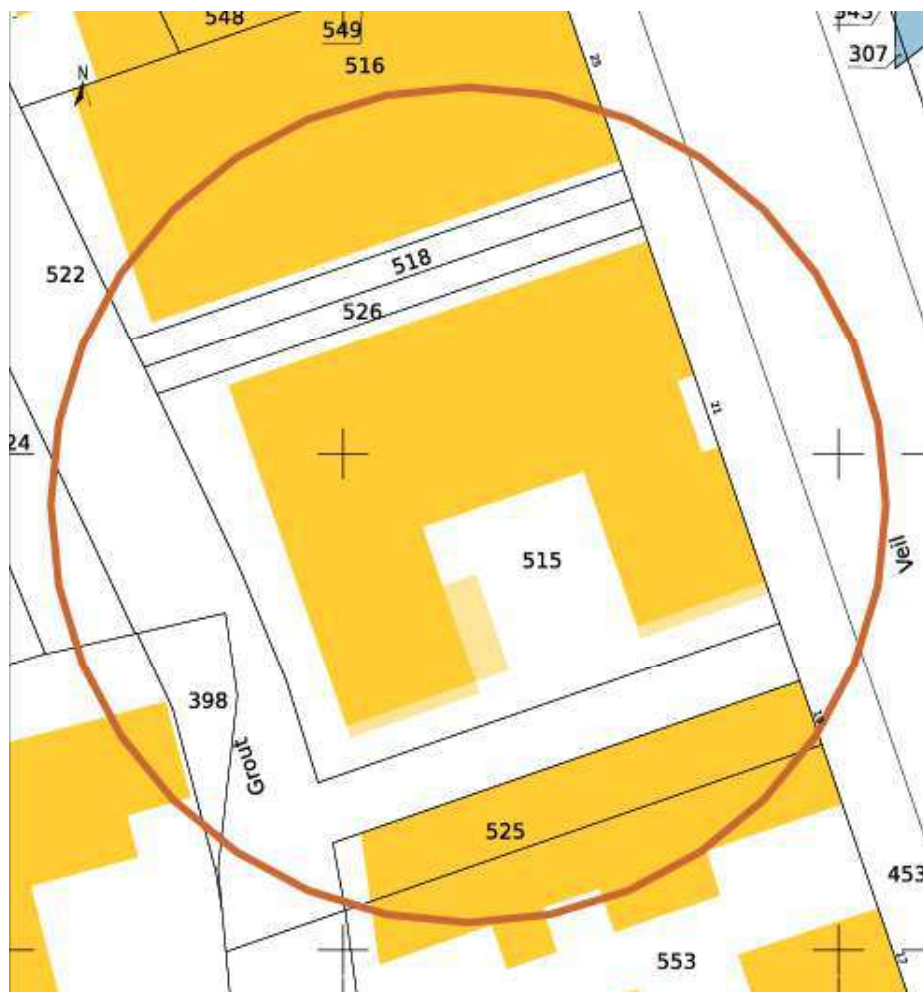
- détenu en pleine propriété

Immeuble Silo à usage de parking :

- détenu en copropriété

LE BIEN : The Crown à usage de bureaux et de parkings en sous-sol

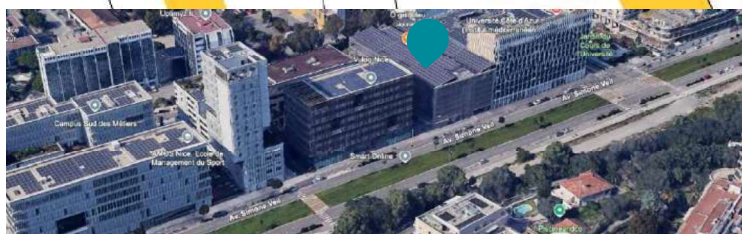
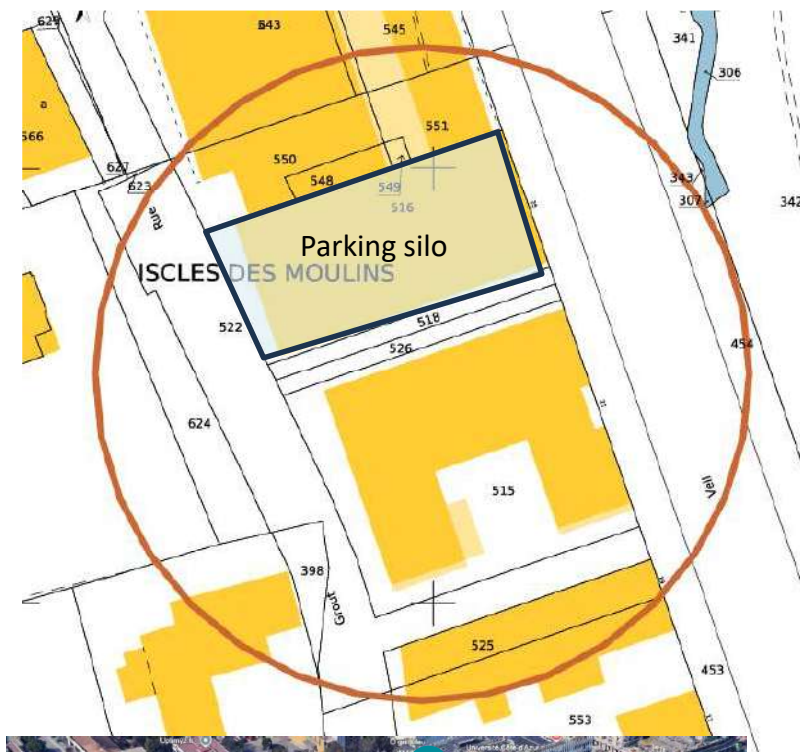
CADASTRE



Référence Cadastre	OH N°515
Contenance	3 557 m ²
Adresse	21 av Simon Veil 06300 NICE

LE BIEN : 280 places de stationnement dans le Silo Adjacent

CADASTRE



Référence Cadastre	OH N°516
Contenance	2 341 m ²
Adresse	25 av Simon Veil 06300 NICE



Ref : site du cadastre / Nous n'avons en revanche pas plus d'information que cela sur ce bâtiment détenu en copropriété.

RELEVÉ DE SURFACE UTILES

Niveau	Bât A Parties privatives	Bât B Parties privatives	Bât C Parties privatives	Parties communes	Total	Terrasses
R+7	641,73 m ²			28,71 m ²	670,44 m ²	23,33 m ²
R+6	684,59 m ²			89,71 m ²	774,30 m ²	11,04 m ²
R+5	740,81 m ²			22,56 m ²	763,37 m ²	
R+4	740,81 m ²	649,51 m ²		39,21 m ²	1 429,53 m ²	41,46 m ²
R+3	740,81 m ²	768,29 m ²		39,17 m ²	1 548,27 m ²	
R+2	740,81 m ²	753,17 m ²		39,17 m ²	1533,15 m ²	71,90 m ²
R+1	705,40 m ²	729,93 m ²	375,72 m ²	50,70 m ²	1861,75 m ²	10,56 m ²
RDC	631,00 m ²	505,63 m ²	466,59 m ²	391,91 m ²	1995,13 m ²	
TOTAL	5 625,96 m²	3 406,53 m²	842,31 m²	701,14 m²	10 575,94 m²	158,29 m²
Parking 1^{er} sous-sol	Présence de parkings supplémentaires dans le bâtiment voisin de l'immeuble, silo à usage de parking, pour 280 places.				71 U	
Parking 2^{ème} sous-sol					90 U	
TOTAL sous-sol					161 U	
TOTAL Parkings (SSL+silo)					441 U	

03

SITUATION LOCATIVE

LE BIEN

ÉTAT LOCATIF AU 19 mai 2025

LOCATAIRES	SURFACES PRIVATIVES	SURFACES COMPLÉMENTAIRES	LOYER ACTUEL HT/HC/AN/ PARKING The Crown inclus	LOYER ACTUEL /M² HT/HC/AN/ PARKINGS	LOYER PARKINGS SILO HT/HC/AN	LOYER ACTUEL GLOBAL HT/HC/AN/PK INCLUS	LOYER ACTUEL/ M² HT/HC/AN PK INCLUS	NOMBRE DE PARKINGS	DATE DE DÉBUT DE BAIL	DATE DE BREAK	DATE DE FIN DE BAIL	WALB	WALT
EDF	2974,19		576 334 €	194 €	112 000 €	688 334 €	231 €	128	05/01/2025	04/01/2031	04/01/2034	5,6	8,6
GRANT THORNTON	560,96		148 013 €	264 €		148 013 €	264 €	12	01/06/2019	31/05/2028	31/05/2028	3,0	3,0
NOVETUDE SANTE PRO	800,16		175 441 €	219 €	3 231 €	178 672 €	223 €	2	20/04/2022	19/04/2031	19/04/2031	5,9	5,9
SPADA CONSTRUCTION	670,44		141 964 €	212 €	34 468 €	176 432 €	263 €	19	01/10/2021	30/09/2027	30/09/2030	2,4	5,4
ENTREPRISE JEAN SPADA	178,59		37 816 €	212 €	8 235 €	46 051 €	258 €	5	01/10/2021	30/09/2027	30/09/2030	2,4	5,4
IBM France	1063,63	135,35	342 731 €	322 €		342 731 €	322 €	79	01/09/2024	31/08/2027	31/08/2033	2,3	8,3
VULOG	800,16		144 029 €	180 €	39 200 €	183 229 €	229 €	28	01/11/2024	31/10/2027	31/10/2033	2,5	8,5
TOTAL LOUE	7 048,13 m²	135,35 m²				1 763 461 €	245 €	273 U				4,1	7,4
VACANT	2 933,86 m²		557 433 €	190 €	252 000 €	809 433 €	276 €	168 U*	/	/	/	/	/
TOTAL POTENTIEL	10 117,34 m²					2 572 895 €	254 €	441 U					

Loyer annuel HT HC /AN parkings inclus :

1 763 461 €
Soit 245 €/m² HT HC

WALB :
4,1 ans

Remarques :

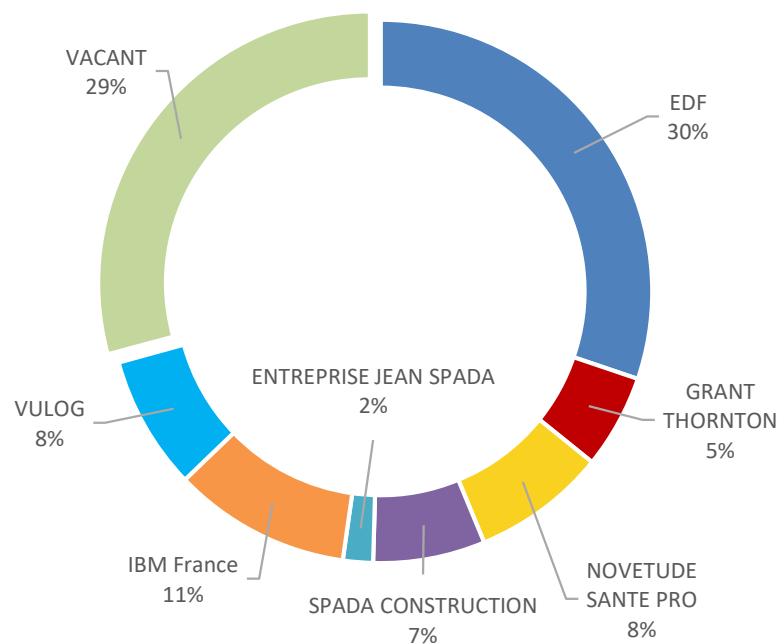
- Le bail EDF est en cours de renouvellement, les conditions annoncées ici sont celles en cours de signature. L'effet sera rétroactif soit au 05/01/2025. Il s'agit **d'un bail ferme de 6 ans** avec 12 mois de franchise répartie sur 3 ans (soit 4 mois de franchise sur les 3 premières années).
- En attente de la répartition des parkings entre l'immeuble et le silo par locataire. (*)

STACKING PLAN

R+7				SPADA Construction : 670,44 m ²	670,44 m ²
R+6				Jean SPADA : 178,59 m ² Grant THORTON : 560,96 m ²	739,55 m ²
R+5				VULOG : 800,16 m ²	800,16 m ²
R+4	EDF : 700 m ²			VACANT : 800,16 m ²	1.500,16 m ²
R+3	EDF : 827,30 m ²			NOVETUDE : 800,16 m ²	1.627,46 m ²
R+2	EDF : 811 m ²			IBM : 800,16 m ²	1.611,16 m ²
R+1	VACANT : 787,38 m ²	VACANT : 401,65 m ²		VACANT : 761,65 m ²	1.950,68 m ²
RDC	VACANT : 73,49 m ² EDF : 377 m ²	VACANT : RIE 597 m ²		EDF : 259 m ² IBM : 263 m ² VACANT : 108,45 m ²	1.677,94 m ²
	Bat B	Bat C		Bat A	10.577,55 m ²
	Sur 441 places réparties sur The Crown et le Silo 168 sont vacantes			Parkings 71 U	
				Parkings 90 U	

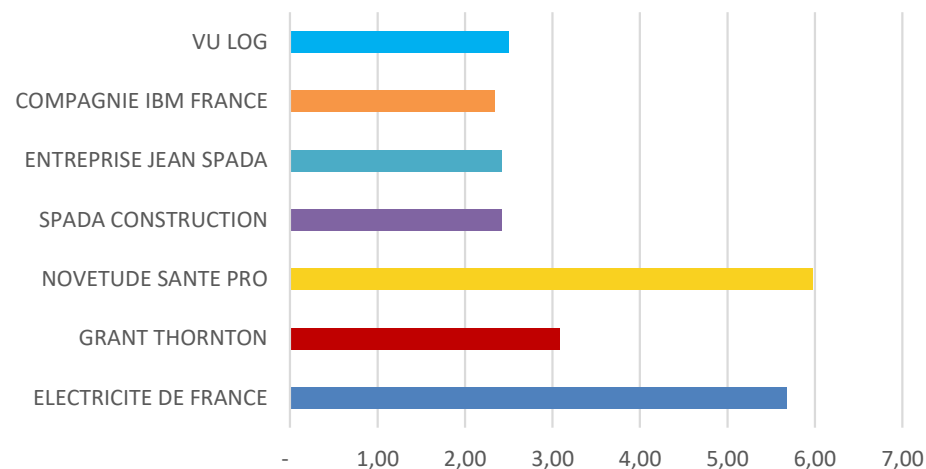
Surfaces locatives données de manière approximative, pouvant différer de la surface utile, prise d'après la surface présente sur état locatif et recouper parfois avec les plans datant de 2016 (qui eux mentionnent plus de la surface utiles).

RÉPARTITION DES LOCATAIRES



Taux d'occupation
actuel : 71%

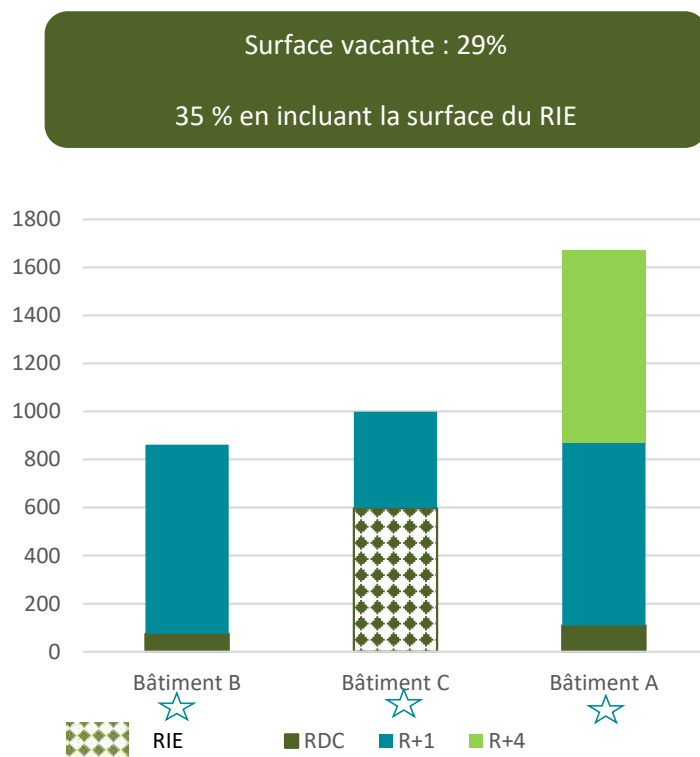
WALB



WALB IMMEUBLE :
4,1 ans

La répartition des surfaces est faite sur les surfaces en commercialisation et présente dans l'état locatif actuellement et s'entend hors RIE.

DÉCOMPOSITION DE LA SURFACE VACANTE



Notons qu'au RDC du bâtiment C : 597,13 m² sont également vacants, ancien RIE dont les surfaces ne sont pas encore réaffectées, elles ne sont pas incluses dans les 2.934 m² vacants indiqués dans l'état locatif, néanmoins elles apparaissent dans le graphique sous les motifs 

Les surfaces vacantes sont identifiées sur la page 17, répartitions par locataires et sur les plans en annexes. La surface totale vacante sur porte à 3530 m².

☆ Fiche descriptive des lots vacants en annexe.

BUDGET DES CHARGES & TAXES 2025

CHARGES	€ HT /AN	€/m² HT /AN
Charges gestion courantes	44 700 €	4 €/m²
Charges Technique (maintenance/ Ascenseur / toiture / multirisque)	251 680 €	24 €/m²
Honoraires Divers	29 930 €	3 €/m²
Nettoyage	61 700 €	6 €/m²
Eau/électricité	149 800 €	14 €/m²
Autre Taxes et assurance	21 680 €	2 €/m²
TOTAL	559 490 €	53 €/m²
Charges non récupérables Hors travaux de rénovation lot vacant et honoraires de commercialisation	27 395 €	3 €/m²
IMPÔTS & TAXES SUR IMMEUBLE		
Taxe foncière	269 900	26 €/m²
Taxe sur les ordures ménagères	78 800 €	7 €/m²
Taxe sur les bureaux	9 980 €	1 €/m²
Total	358 680 €	34 €/m²

Surface totale de l'immeuble soit 10 544 m².