

---

*Locaux commerciaux*

*Saint-Jean-d'Angély*  
*Nice (06)*



Commercialisation Immobilier Commercial et d'Entreprise

---

## *Présentation de Nice Métropole et de l'environnement du projet*

### **Nice Métropole : un rayonnement économique stratégique majeur**

- Aire urbaine de plus d'1 million d'habitants
- Métropole de 540.000 habitants sur 45 communes
- Ville de Nice : 344.000 habitants, Préfecture des Alpes Maritimes (06)
- 4,3 millions de touristes/an (5ème ville en France et 19ème en Europe)
- 3ème aéroport français

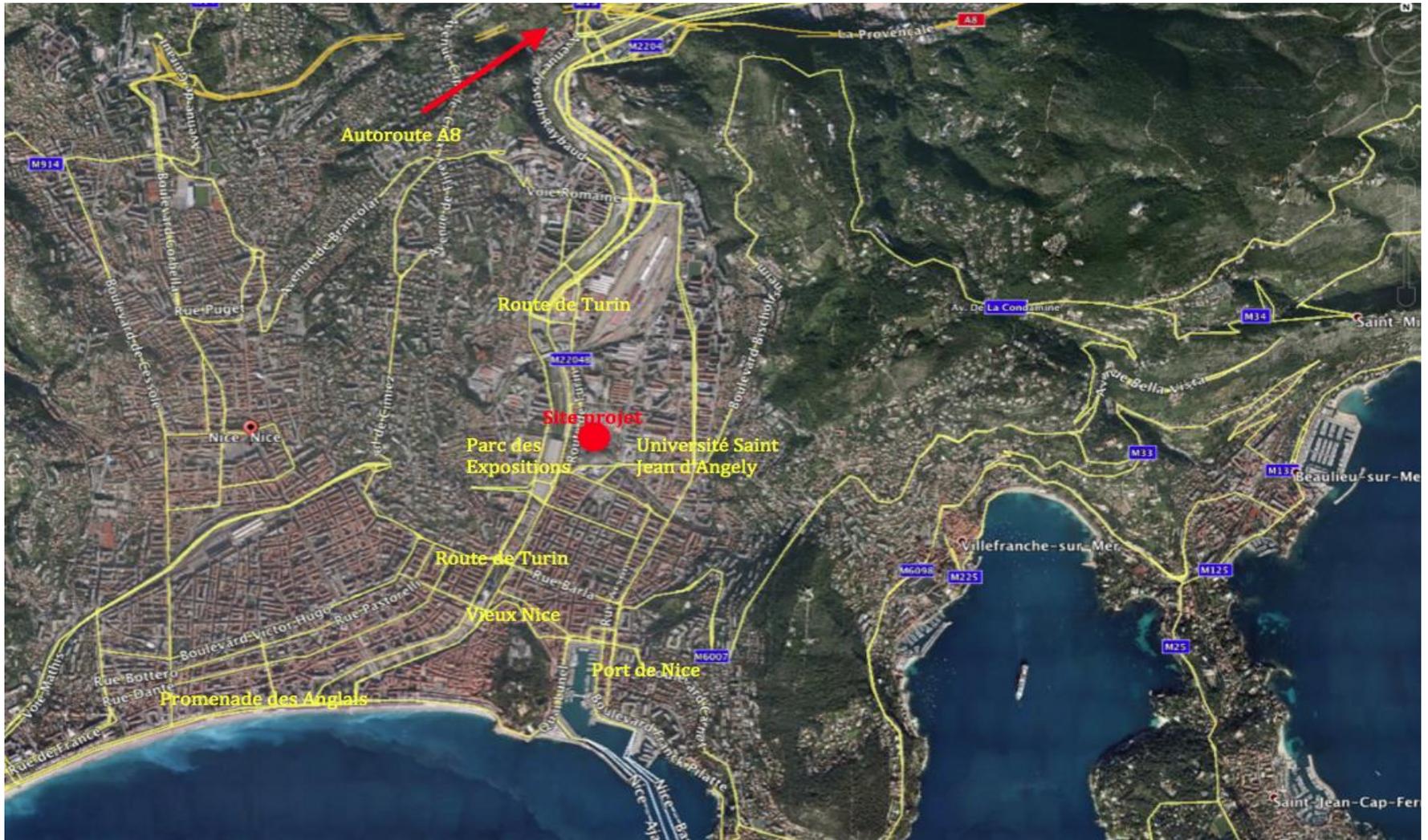
### **Zone de chalandise du projet : 380.000 hab. en croissance (+3,1% de 2011 à 2015)**

Projet au coeur des quartiers Saint Roch et Riquier : les quartiers de la ville les plus denses en population (collectif en R+5 à R+8) et l'université Saint-Jean-d'Angely de lettres et Sciences Humaines (et IAE) avec plus de 4200 étudiants, 150 professeurs et une bibliothèque (17% des effectifs universitaires Niçois)

### **A 200m d'Acropolis Expositions et Acropolis Congrès :**

- 74.000m<sup>2</sup> dont 26.000m<sup>2</sup> d'expositions, 5 auditoriums de 250 à 2.500 places.
  - Elu 3 années consecutives "1er Palais des Congrès d'Europe"
-

## Plan de situation du projet



## Plan de situation du projet



*Un ensemble immobilier et commercial au cœur de  
« la » zone en croissance de Nice*

- Au cœur des quartiers Riquier et Saint Roch
  - Face à l'université de Nice Saint-Jean-d'Angely
  - Au sein d'un système routier à forte fréquentation (route de Turin, boulevard François Mitterrand, rue Roquebillière, avenue des Diables Bleus)
  - A 600m de la gare Nice-Riquier (axe Vintimille-Marseille)
  - A 500m du CC « Nice TNL » (81 boutiques et 7,5 millions de visiteurs par an)
  - A 200m d'Acropolis Expositions et Acropolis Congrès
-

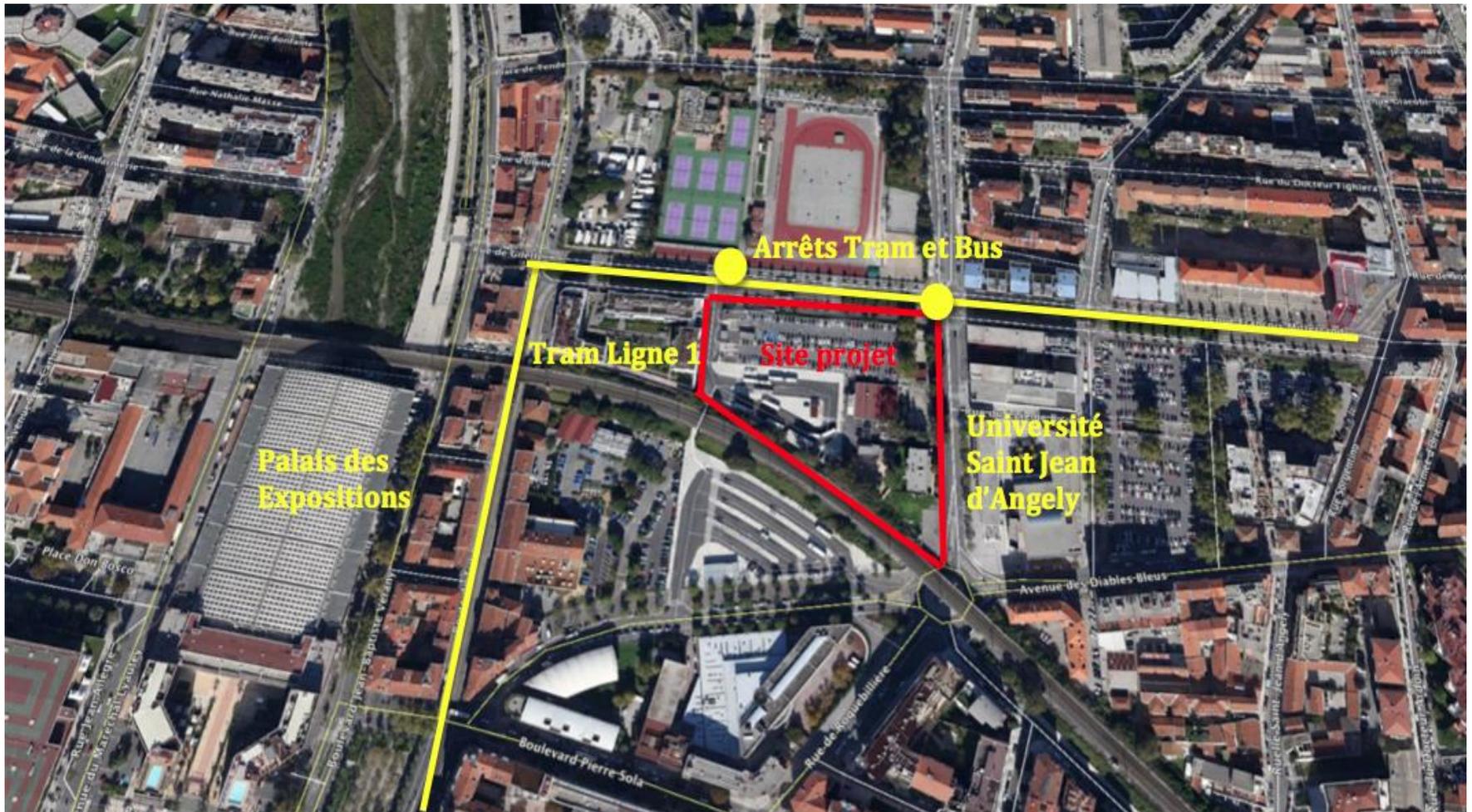
*Vue d'ensemble depuis le Bd François Mitterrand et la ligne 1 du Tram*



*Une accessibilité particulièrement aisée : 95% de la population de la zone de chalandise peut venir en transports en commun*

- **Tramway** : ligne 1 (22 stations, 1 riverain Niçois sur 3 à moins de 400m d'une station, 42.000 emplois à moins de 400m d'une station, 9.150m de ligne et 100.000 voyageurs par jour)
  
  - **3 arrêts au pourtour du projet** :
    - Vauban (au pied du site) : 1 arrêt toutes les 4 mn en semaine, 1 toutes les 5 à 6 mn le samedi ! Soit 220 passages/jour et par sens de circulation
    - Saint Jean d'Angely (100m)
    - Palais des Expositions (200m)
  
  - **Bus** :
    - Lignes 14 et 27 (au pied du site) et ligne 20 (à 2mins à pieds)
    - Ligne d'Azur : 613 passages/jour en semaine, 481 le samedi
    - Lignes Conseil Départemental : 75 passages/jour en semaine, 68 le samedi
  
  - **Parkings** : ParcAzur Vauban (150 places), ParcAzur Palais des Expositions (386 places) et parking relais Tram (350 places – au sein du projet), parking « commerces » (100 places)
-

## Plan de situation du projet



## *Evolution de la zone primaire de proximité*

### Dynamisme démographique exceptionnel

- Restructuration urbaine de grande ampleur : plus de 1.000 logements neufs dans la zone dont 219 au cœur de notre programme (îlots 1 et 3)
- Très importante croissance sur notre zone de chalandise + 11,4% (Nice + 0,1%)
- Explosion du nombre de logements étudiants depuis 2016 (250 déjà réalisés, autant à venir)

### Dynamisme économique et commercial structurel

- Besoins commerciaux en forte hausse avec la densification de la zone
  - Demande d'offre de produits alimentaires et non alimentaires
  - Offre à venir complémentaire au petit commerce de détail existant du quartier
  - Flux routiers conséquents : 8.000 véhicules/jour rue Roquebilière au plus proche du projet
-

## Présentation du projet

Le projet est mené en partenariat avec **Vinci Construction France – ADIM**.

Il se décompose en 3 bâtiments articulés autour d'une place centrale et d'une rue semi-piétonne :

- Îlot 1 : **LIDL (2.700m<sup>2</sup>), parking relais en silo de 350 places et 110 logements**
- Îlot 2 : **1 multiplex de 4.200 m<sup>2</sup> pour 1930 fauteuils (10 salles), ainsi que 1.200m<sup>2</sup> divisibles de commerces (offre de restauration principalement)**
- Îlot 3 : **1.500m<sup>2</sup> divisibles de commerces et 130 logements (R+7)**

Une esplanade centrale et une rue semi-piétonne au cœur des 3 bâtiments.

Un parking souterrain « commerces » de 100 places.

CDAC obtenue et PC – Purge des recours en cours - Livraison prévisionnelle : 2020

---

*Perspective îlot 3 depuis îlot « Lidl »*



## *Le projet « Cinéma » pour un site animé en continu*

Le multiplexe sera géré par l'enseigne MEGARAMA, réseau exploitant 18 établissements dans 15 villes et 4 stations d'hiver. **Avec plus de 5 millions d'entrées en 2017, MEGARAMA est devenu le 6<sup>ème</sup> opérateur français.**

Nice souffrant d'un parc cinématographique vieillissant, ce multiplexe moderne très attendu participera au mouvement de renouveau récemment enclenché.

Les atouts de cette installation sont nombreux :

- ***Son dimensionnement avec 10 salles pour 1930 fauteuils en phase avec les nouvelles habitudes de consommation du produit « cinéma »***
- ***Sa localisation complémentaire avec le parc niçois existant***
- ***Son offre de films majoritairement tournés « grand public »***
- ***Son implantation au cœur d'un quartier en pleine mutation***
- ***Sa desserte assurée par un tissu de transports en communs exceptionnel qui répondra aux comportements nouveaux du public***

Ce nouveau multiplexe accueillera **450.000 à 475.000 spectateurs/an** dans les 3 ans, avec **en moyenne 50 projections/jour**, sans compter les opérations « hors films » (opéra, danse, évènements, séminaires, avant-premières, festivals, tournages,...) : c'est ainsi **l'ensemble du site qui sera stimulé et animé en permanence.**

---

*Vue du bâtiment « Multiplex Cinéma MEGARAMA »*



*La zone de d'influence globale du projet :  
380.000 habitants à moins de 30 mn en voiture*

Ces 380.000 habitants se répartissent de la manière suivante :

- Sous-zone de proximité ( - de 5 mn en voiture) : 34.000 habitants
- Sous-zone primaire (5 à 10 mn): 88.000 habitants
- Sous-zone secondaire (10 à 20 mn) : 158.000 habitants
- Sous-zone tertiaire (20 à 30 mn) : 133.000 habitants

De surcroît, pas moins de **19 établissements scolaires et éducatifs sont recensés dans un rayon de 1 km autour du projet, représentant plusieurs milliers d'étudiants non comptabilisés dans les études de populations « classiques »...**

**A inclure également : des établissements de santé, des équipements culturels et de loisirs, des administrations, etc...**

---

*Perspective îlot 2 « Multiplex Cinéma MEGARAMA » depuis tram*



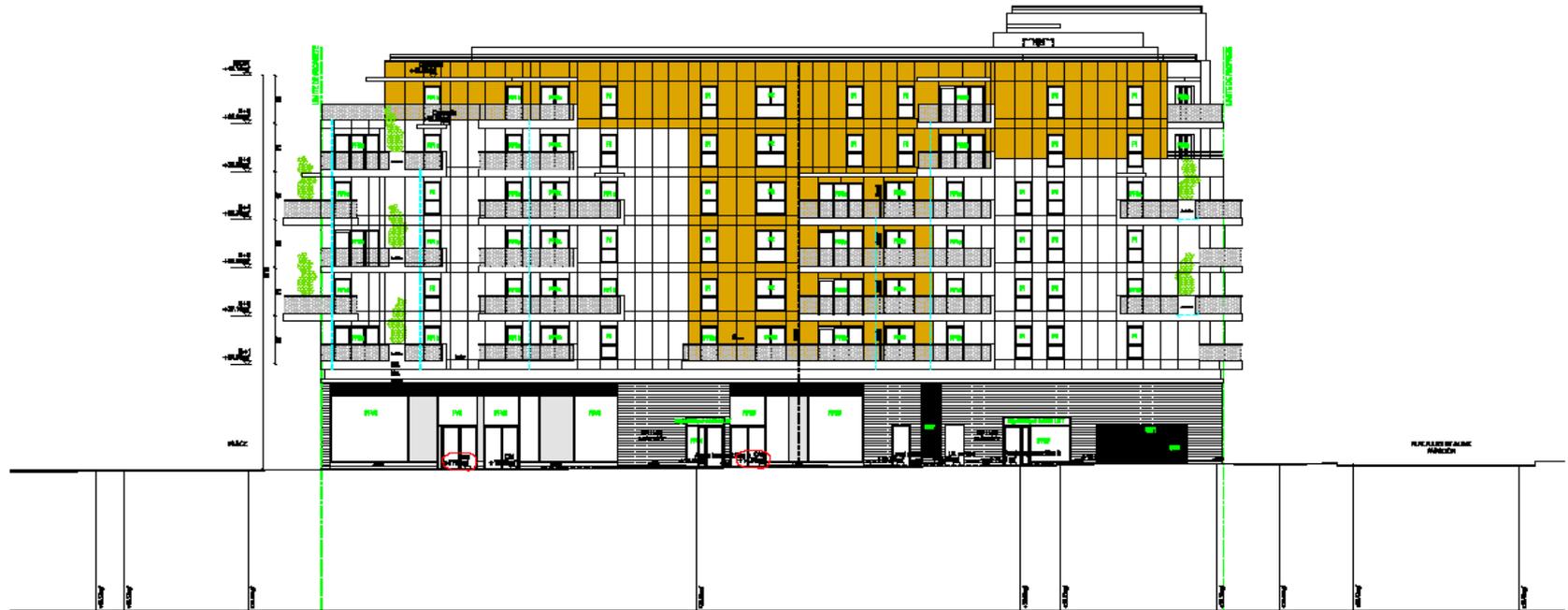
*Perspective aérienne du cinéma et de la ligne 1 du Tram*



*Vue depuis le Bd François Mitterrand et ligne 1 du Tram*



# Plan Façade Nord sur Boulevard Mitterrand



# Plan Façade Est sur la place



# Plan Façade Sud voie piétonne



**IN-SITU**  
 AFNAMI VACCIONI  
 ARCHITECTES  
 84 av. Emancipation - 36000 Niort  
 T: 05 49 17 67 10 - www.in-situ.fr

**MAITRE D'OUVRAGE**  
**ADIM**  
 (SAS)  
 100% MIXTE

**FACADE SUD VOIE PIETONNE**  
**PROVISOIRE**

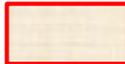
DESSIN	DATE	MODIFICATIONS	PRO	ETAT
			<b>1</b>	<b>1/2024</b>

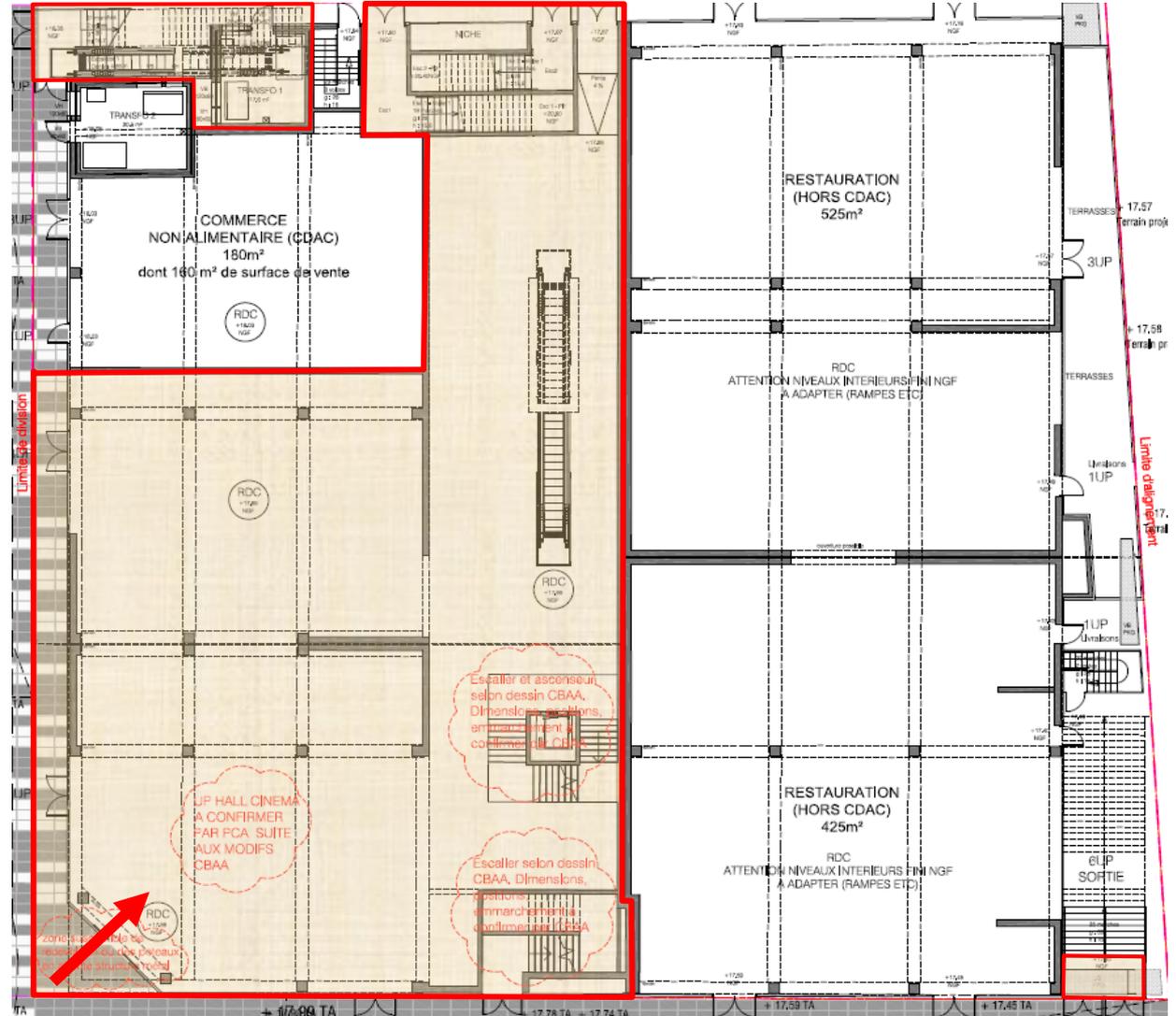
# Plan Façade Ouest sur voie nouvelle





# Plan des commerces Ilot 2 « Cinéma » et cellules « restauration »

 Cinéma







---

## *Contacts Commercialisation*

**3NS**  
**Négociations & Signatures**  
3 avenue Raymond Naves  
31 500 TOULOUSE

**Alexandre TABACOVICI**  
Directeur  
06 19 380 409  
[atabacovici@3ns.fr](mailto:atabacovici@3ns.fr)

**Naïs DHUGUES**  
Commercialisation  
06 69 41 63 46  
[nais@3ns.fr](mailto:nais@3ns.fr)

---