



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n°AG2026/07/06/2 portant sur

portant sur

L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE « THE CROWN » A NICE

Séance de l'Assemblée Générale de la CCI Nice Côte d'Azur

du 06 juillet 2026

PARTICIPANTS

Madame Muriel SORGIUS, Responsable de la Division de l'action économique – qui représente M. Jean-Paul CATANESE - Directeur Départemental des **Finances publiques des Alpes-Maritimes**.

Madame Melissa BENCHALAL - Chargé de mission tutelle consulaire, Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (**DREETS**) PACA.

Madame Marie-Laure MALLEZ pour le Cabinet TRINTIGNAC et Monsieur Cyrille VERRIERE pour le Cabinet AUDITMED, **Commissaires aux comptes**.

Mesdames et Messieurs SAVARINO Jean-Pierre - Président, LACHKAR Laurent – Vice-Président, GASTAUD Fabienne – Vice-Présidente, MESSINA Cédric – Vice-Président Délégué, KOTLER Jacques – Vice-Président Délégué, NASSIF Anis – Trésorier, BRUT Karine – Trésorière Adjointe, BOVIS Jessica – Secrétaire, **Membres du Bureau**.

Mesdames et Messieurs ALFANDARI Bernard, CALVIERA Stéphanie, CHAUMIER Eric, COURTADE Anny, DOLCIANI Lionel, DUMAS Philippe, GAMON Christophe, GARCIA Philippe, GINO Bertrand, GRECH Stéphane, GUITTARD Cynthia, HOELLARD Michèle, JASSET Marc, LAYLY Eric, LELLOUCHE Jean-Pierre, LEROUX-COSTAMAGNA Frédérik, LIZZANI Elisabeth, LONDEIX Laurent, MARIN Matthieu, MARIO Pierre, MARTINON Martine, MOLINES Gérard, NOIRAY Florent, PALLANCA Charles, REBUFFEL Claudine, SALUSSOLIA Brigitte, SCOFFIER Stéphanie, SOURAUD Emmanuel, TRIPODI Christophe, **Membres Élus Titulaires**.

37 Membres participants, le quorum de 31 votants est atteint conformément aux règles de quorum et de majorité du Règlement Intérieur de la CCINCA. L'Assemblée peut valablement délibérer.

Mesdames et Messieurs ALBISER Yves, DECROIX Jean-Pascal, GAUTIER Philippe, IVALDI Dominique, LEBRUN Sébastien, MASSÉ Philippe, SERVANT Lionel, **Membres Associés**.

Mesdames et Messieurs BILLARD Philippe, DHOSTE Marie-Chantal, LAGRANGE Eric, MESSIKA Cyril, ROSSY Edwige, ROUGET Sylvain, **Conseillers Techniques**.



ABSENTS

Messieurs STELLARDO Gilbert, PERUGINI Francis, ESTEVE Dominique, KLEYNHOFF Bernard, **Présidents Honoraires**.
Monsieur DI NATALE Paul-Marie, **Vice-Président Honoraire**.

Monsieur BRINCAT Bernard, **Trésorier Honoraire**.

Monsieur GALBOIS Charles - Vice-Président Délégué et Madame LECHACZYNSKI Anne – Secrétaire, **Membres du Bureau**.

Mesdames et Messieurs ALZINA Claude, ARIN Nicolas, BERTELOOT Nathalie, BONNIN Olivier, BUTEAU Nicolas, CARLADOUS Laure, DEVEAU Laurent, DUPHIL Thierry, MANE Jean, MARIN Christophe, MESSINA Aurélie, MOULARD Patrick, NICOLETTI Pascal, NIDDAM Ilan, PASTORELLI Nadège, ROMERO Pierre, SEROUSSI Béatrice, TEBOUL Thierry, TRICART Michel, VALENTIN Bruno, VIANO Emmanuelle, **Membres Élus Titulaires**.

Mesdames et Messieurs ALEMANNIO Pierre, ALUNNI Max, BALICCO Laurent, CAPPELAERE Nicolas, DALBERA Renaud, EBEL Jean-Marie, FLORENCE Patrick, GAROTTA Mathieu, GIBEAUD Richard, GOLDNADEL Franck, JULIENNE Stéphane, KLEINKLAUS Christophe, LABAT André, LEMETAYER Chantal, LUNDQVIST Nathalie, PONSART Pascal, RAGNI Marcel, RASPOR Marc, SABATIER Marion, SANTONI Lisa, THEIS James, WELTER Christine, **Membres Associés**.

Mesdames et Messieurs BALDET Christophe, BEHAR Claire, BENMUSSA Thierry, CAMY César, CERAGIOLI Geneviève, DIANOUX Benoît, FERRALIS Gérard, HIGUERO Valérie, LAURENTI Thomas, LEVI Jean-Pierre, MANSI Théo, MANZI Nicolas, MOURET Bernard, PUY Michel, RAPIOR Blaise, WIDUCH Jean-François, **Conseillers Techniques**.

Mesdames et Messieurs BALDET Christophe, BEHAR Claire, CAMY César, FERRALIS Gérard, HIGUERO Valérie, LAURENTI Thomas, MANSI Théo, MANZI Nicolas, MESSIKA Cyril, MOURET Bernard, PUY Michel, ROUGET Sylvain, WIDUCH Jean-François, **Conseillers Techniques**.



EXPOSE PREALABLE

DESCRIPTION DU PROJET

L'immeuble "The Crown", situé au 21 avenue Simone Veil à Nice quartier Nice Méridia dans un secteur stratégique en pleine mutation, au cœur de l'Éco-Vallée de la Plaine du Var, est un actif tertiaire de **10 577 m²** livré fin 2015, labellisé **HQE** et conforme à la **RT 2012**. Il comprend **441 places de stationnement** (161 en sous-sol + 280 dans le silo adjacent).

Sa configuration est la suivante :

- 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)

UN PROJET A FORTE VALEUR AJOUTEE STRATEGIQUE POUR LA CCINCA

Le projet présente des atouts commerciaux, immobiliers et stratégiques majeurs pour la CCINCA :

- ❑ Une localisation privilégiée au sein de la technopole urbaine de Nice Méridia, à proximité immédiate du Campus Sud des Métiers ;
- ❑ Une opportunité d'extension du Campus Sud des Métiers afin de répondre à la saturation des espaces actuels et d'accompagner le développement de l'offre de formation sur le territoire ;
- ❑ La possibilité d'implanter de nouveaux établissements d'enseignement supérieur, notamment FERRANDI et l'École 42, avec une mutualisation des espaces et services du Campus ;
- ❑ Un prix d'acquisition particulièrement attractif de 31,5 M€ HT, soit environ 82 % de la valorisation établie par les Domaines (38 M€ HT) et du prix de mise en vente initial ;
- ❑ Un actif bénéficiant déjà d'un taux d'occupation de 71 %, porté par des locataires de premier plan (EDF, IBM, Grant Thornton, SPADA, Vulog...), avec un potentiel d'occupation rapide à 100 % compte tenu des besoins identifiés de la CCINCA et de ses partenaires ;
- ❑ L'acquisition de 441 places de stationnement dans un secteur caractérisé par une offre limitée.



LES ETAPES DU PROJET

- ☐ Étude d'opportunité : Comité stratégique du 30 septembre 2025
- ☐ Information Bureau : 06 octobre 2025
- ☐ 1^{ère} lettre d'offre d'achat de la SCI SOPHIPOLITAINE le 20 octobre 2025 (montant : 31,5 M€, valable jusqu'au 10 novembre 2025)
- ☐ 24 octobre 2025 : avis du domaine sur la valeur vénale : 38,25M€ (stationnement compris), valable 12 mois
- ☐ Contre-proposition d'achat de la SCI SOPHIPOLITAINE le 02 décembre 2025 (montant : 32,5 M€, valable jusqu'au 15 décembre 2025)
- ☐ 3^{ème} offre d'achat de la SCI SOPHIPOLITAINE le 28 janvier 2026 (montant : 32,5 M€, valable jusqu'au 03 février 2026)
- ☐ 10 février 2026 : ouverture de la *data room* et lancement des audits juridiques et techniques
- ☐ 4^{ème} offre d'achat de la CCINCA le 27 avril 2026 (montant : 31 M€, valable jusqu'au 06 mai 2026)
- ☐ Contre-proposition de Amundi à 32,0M€
- ☐ Acceptation d'une offre finale à 31,5 M€

LES MODALITES DE FINANCEMENT

Besoin en financement :

Montant acquisition	31 500 000	91%
Frais d'acte et de commercialisation	500 000	1%
Travaux désordres	1 000 000	3%
Travaux pour intégration écoles	1 500 000	4%
TOTAL	34 500 000	100%

Coût complet m ²	2 255 €	Après travaux
Coût complet place parking	23 000 €	

Financement :

Fonds propres	7 500 000	22%
Emprunt PSPL	13 500 000	39%
Autre emprunt	13 500 000	39%
TOTAL	34 500 000	100%

Taux PSPL	Livret A + 1,3% + buffer	soit 3,3%
Taux autre emprunt	Hypothèse 4,0%	En cours de négo

En millions d'euros	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Loyers	2,16	2,66	2,74	2,84	2,84	2,85	2,90	2,91	2,95
Refacturations de charges	0,56	0,79	0,81	0,82	0,83	0,84	0,86	0,87	0,88
Franchise de loyers	-0,25	-0,25	-0,10	-0,10	-0,11	-0,11	-0,11	-0,11	-0,11
Taux non occupation statistique	-0,16	-0,20	-0,21	-0,21	-0,21	-0,21	-0,22	-0,22	-0,22
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	2,31	2,99	3,24	3,34	3,35	3,37	3,42	3,45	3,50
Charges d'exploitation	1,07	1,03	1,09	1,07	1,13	1,13	1,10	1,25	1,16
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	1,25	1,96	2,15	2,27	2,22	2,25	2,33	2,19	2,34
Dotations aux amortissements	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Provisions grosses réparation	0,37	0,38	0,38	0,39	0,39	0,40	0,41	0,41	0,42
Charges financières	0,99	0,96	0,92	0,89	0,86	0,82	0,79	0,75	0,71
Impôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAF	-0,11	0,63	0,84	0,99	0,97	1,02	1,13	1,03	1,21
RESULTAT NET	-1,01	-0,28	-0,06	0,09	0,06	0,12	0,23	0,12	0,30

Hypothèses locatives

Nouveaux loyers : **180€/m²**
Parking : **1 500€ / place / an**

Taux de vacance statistique :
7,5% par an + Franchises

Frais de commercialisation
30% loyers annuels des nouveaux baux

Hypothèses macro éco

Indexation des loyers et des charges de **1,5%** par an

Taux d'IS à **24%** flat

Valorisation du bien selon capitalisation des loyers égale à **7%**

Rendement / rentabilité

Taux de rendement brut

7,4%

TRI

8,1%



VUS

- Les articles L710-1, R712-7 et R712-8 du Code de commerce ;
- Les articles 42, 73 et 89 du Règlement intérieur de la CCINCA ;
- L'avis du domaine sur la valeur vénale du 24 octobre 2025 (Ref OSE : 2025-06088-74352) ;
- Les avis favorables du Bureau en date du 11 mai 2026 et du 22 juin 2026 ;
- Les avis favorables de la Commission des finances en date du 18 mai 2026 et du 30 juin 2026.

CONSIDERANT

- ✎ L'exposé préalable ci-dessus ;
- ✎ Que la Chambre de commerce et d'industrie, en application de l'article L.710-1 du Code de commerce, exerce des missions d'intérêt général concourant au développement économique, à l'emploi, à la qualification des compétences et à l'attractivité du territoire ;
- ✎ Que l'acquisition du bien immobilier projetée s'inscrit dans une stratégie patrimoniale rationnelle visant à sécuriser et optimiser les conditions d'exercice de ces missions ;
- ✎ Que le bien concerné accueille d'ores et déjà des locataires, dont l'occupation contribue à l'équilibre économique de l'opération et à la valorisation du patrimoine consulaire, sans remettre en cause la destination principale du bien au service des missions de la CCI ;
- ✎ Que l'autre partie du bien est destinée à accueillir des organismes de formation avec lesquels la Chambre de commerce et d'industrie entretient des liens directs et indirects, notamment au titre de ses compétences en matière de formation initiale, continue, apprentissage et développement des compétences ;
- ✎ Que cette implantation permet de créer des synergies fonctionnelles, pédagogiques et économiques entre les activités consulaires et les organismes hébergés, favorisant ainsi l'accès à la formation, l'employabilité et la réponse aux besoins en compétences des entreprises du territoire ;
- ✎ Que l'opération présente un intérêt général, économique et financier, en assurant une utilisation mixte et équilibrée du bien, compatible avec les missions de la Chambre et exempte de toute logique spéculative ;
- ✎ Que conformément à l'article 73 du Règlement Intérieur de la CCI Nice Côte d'Azur relatif aux rôles et attributions du Bureau, celui-ci est l'instance consultative de la CCINCA qui a pour attributions de conseiller et d'assister le Président dans la préparation des assemblées générales et que c'est à ce titre qu'il est sollicité pour donner son avis sur l'acquisition de cet immeuble ;
- ✎ Que le Bureau a rendu un 1^{er} avis favorable lors de sa séance du 11 mai 2026, puis un 2nd avis favorable lors de sa séance du 22 juin 2026 ;
- ✎ Que conformément aux dispositions de l'article 89 du Règlement intérieur de la CCI Nice Côte d'Azur, la Commission des finances a été sollicitée et a rendu un 1^{er} avis favorable sur ce projet d'acquisition lors de sa séance du 18 mai 2026, puis un 2nd avis favorable lors de sa séance du 30 juin 2026 ;
- ✎ Que conformément aux dispositions de l'article 42 du Règlement Intérieur de la CCI Nice Côte d'Azur relatif au rôle et aux attributions de l'Assemblée Générale, il appartient désormais à cette dernière, en ce qu'elle dispose d'une compétence générale au sein de la CCINCA et délibère à ce titre sur toutes les affaires relatives à la CCINCA, de se prononcer sur ce projet ;
- ✎ Que la délibération de l'Assemblée Générale sera soumise à l'approbation de l'Autorité de tutelle avant son exécution, en application des articles R712-7 et R712-8 du Code de commerce.



LES MEMBRES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À LA MAJORITE ABSOLUE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

- **AUTORISENT** l'acquisition, par la CCINCA ou toute entité juridique qui lui serait substituée, de l'immeuble « The Crown » situé à Nice à la SCPI EDISSIMO & GENEPIERRE 1, dont les caractéristiques ont été présentées ci-dessus, pour un montant hors travaux de 31 500 000€ HT ;
- **AUTORISENT** la réalisation de travaux pour mener à bien le projet ci-dessus exposé, dans une enveloppe d'un montant de 2 500 000€ HT ;
- **AUTORISENT** la souscription d'emprunts bancaires pour le financement de l'opération à hauteur d'un montant total de 27 000 000€ pour une durée de remboursement de 20 à 25 ans, à un taux fixe maximum de 4,0%, ou un taux Livret A, assorti d'une marge maximum de 1,3% ;
- **CONFIRMENT l'autorisation donnée à la CCINCA**, représentée par son Président ou toute personne dûment mandatée par ses soins, à éventuellement effectuer des démarches avec des partenaires potentiels, métiers ou opérationnels, pour mener à bien le projet ;
- **CONFIRMENT la délégation donnée** au Président de la CCINCA relative à la validation des partenariats, actes juridiques et orientations afférant à ce projet.

Etant précisé que la délibération de l'Assemblée Générale sera ensuite soumise à l'approbation de l'Autorité de tutelle, en application des articles R712-7 et R712-8 du Code de commerce.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que ci-dessus,

Pour extrait conforme,

Nombre d'inscrits : 60	Nombre de départs : 0
Nombre de participants au vote : 37 (quorum : 31, atteint)	
Nombre de votes exprimés : 31	

Abstention : 6	Contre : 0	Pour : 31
-----------------------	-------------------	------------------

Nice, le 06 juillet 2026

La secrétaire

Jessica BOVIS

Le Président

Jean-Pierre SAVARINO