

LES
PANORAMAS
CIMIEZ

VIVRE AU SOMMET
ENTOURÉ DE NATURE

COVIVIO



ÉDITO VIVRE AU SOMMET ENTOURÉ DE NATURE

« On cherche les hauteurs pour la beauté du panorama, mais on y reste pour ce qu'elles inspirent. »

Depuis Les Panoramas Cimiez, Nice se révèle comme nulle part ailleurs : saisissante, lumineuse, apaisée. Ici, vous voyez plus loin, plus grand, plus clair, et construisez votre avenir plus près du ciel bleu.

En vous installant au sommet, vous choisissez une adresse qui domine la ville ; un refuge rare où la nature retrouve sa place, où le calme des collines rencontre la beauté de la Riviera.

C'est un endroit où la lumière circule, glisse sur les reliefs, éclaire les jardins renaturés et pénètre les intérieurs avec douceur.

Les espaces extérieurs prolongent la vie quotidienne vers le ciel, transformant chaque terrasse en véritable belvédère privé. La résidence s'efface au profit du paysage : matériaux nobles, lignes pures, volumes en retrait. Rien n'y est démonstratif, tout y est maîtrisé. Le silence des hauteurs et la douceur végétale créent le cadre idéal où chaque instant en famille ou avec vos hôtes retrouve sa vraie mesure.

Les Panoramas Cimiez vous invitent à embrasser une vision du monde faite d'horizon, de couleurs sur la Méditerranée et d'équilibre, avec la nature inspirante à demeure.



PROMENADE DES ANGLAIS



MARCHÉ AUX FLEURS - COURS SALEYA



LES BAINS DU CASTEL

NICE ICÔNE DE LA RIVIERA

Depuis les hauteurs préservées de Cimiez, Nice se révèle dans toute sa noblesse : une ville d'art, d'histoire et de lumière où l'élégance s'exprime dans chaque détail. La Méditerranée n'est pas seulement un horizon, c'est une présence, une énergie, une invitation à vivre autrement. Elle invite à flâner sur la mythique Promenade des Anglais, ou sur le marché aux fleurs du cours Saleya, à savourer l'atmosphère authentique de la Place de la Halle aux Herbes, ou la gastronomie généreuse et ensoleillée d'une terrasse du Vieux-Nice.

Chaque week-end, l'horizon s'élargit encore, ouvrant des perspectives de soirées aux casinos, de spectacles à l'opéra, pourquoi pas, d'échappées vers les sommets et les premières stations de ski à moins d'1h30.



CASINO DE MONTE-CARLO



CARNAVAL DE NICE



VALBERG



LE NEGRESCO

NICE, CŒUR ÉCONOMIQUE DE LA MÉDITERRANÉE CONTEMPORAINE

Au-delà de sa vocation balnéaire, Nice s'impose aujourd'hui comme un moteur stratégique de la Méditerranée. Grâce à son aéroport international, 2^{ème} plateforme nationale avec près de 15 millions de passagers annuels, ainsi qu'à ses connexions ferroviaires et routières, la ville est un carrefour d'affaires, d'investissements et de talents.

Le tourisme d'affaires et professionnel y joue un rôle structurant : Nice accueille près de 5 millions de visiteurs par an, et 40%* de la population active des Alpes-Maritimes vit directement ou indirectement du tourisme. Ce dynamisme catalyse les flux, les investissements et l'attractivité internationale de la ville.

À cela s'ajoutent des piliers d'excellence : le pôle santé RespirERA, dédié aux pathologies respiratoires, positionne Nice sur la recherche médicale de pointe. À quelques minutes seulement, Sophia Antipolis, technopole de référence, regroupe plus de 2 500 entreprises innovantes, dans la biotech, l'intelligence artificielle, les technologies durables, générant chaque année plus de 1 000 emplois nouveaux.

La mise en œuvre d'un nouveau parc des expositions et d'un centre de congrès moderne réaffirme le positionnement de Nice comme capitale méditerranéenne des affaires et des événements, capable de rivaliser avec les grandes métropoles européennes.

Pour qui cherche à investir, habiter ou entreprendre, Nice offre le cadre d'un avenir clair, dynamique et durable.

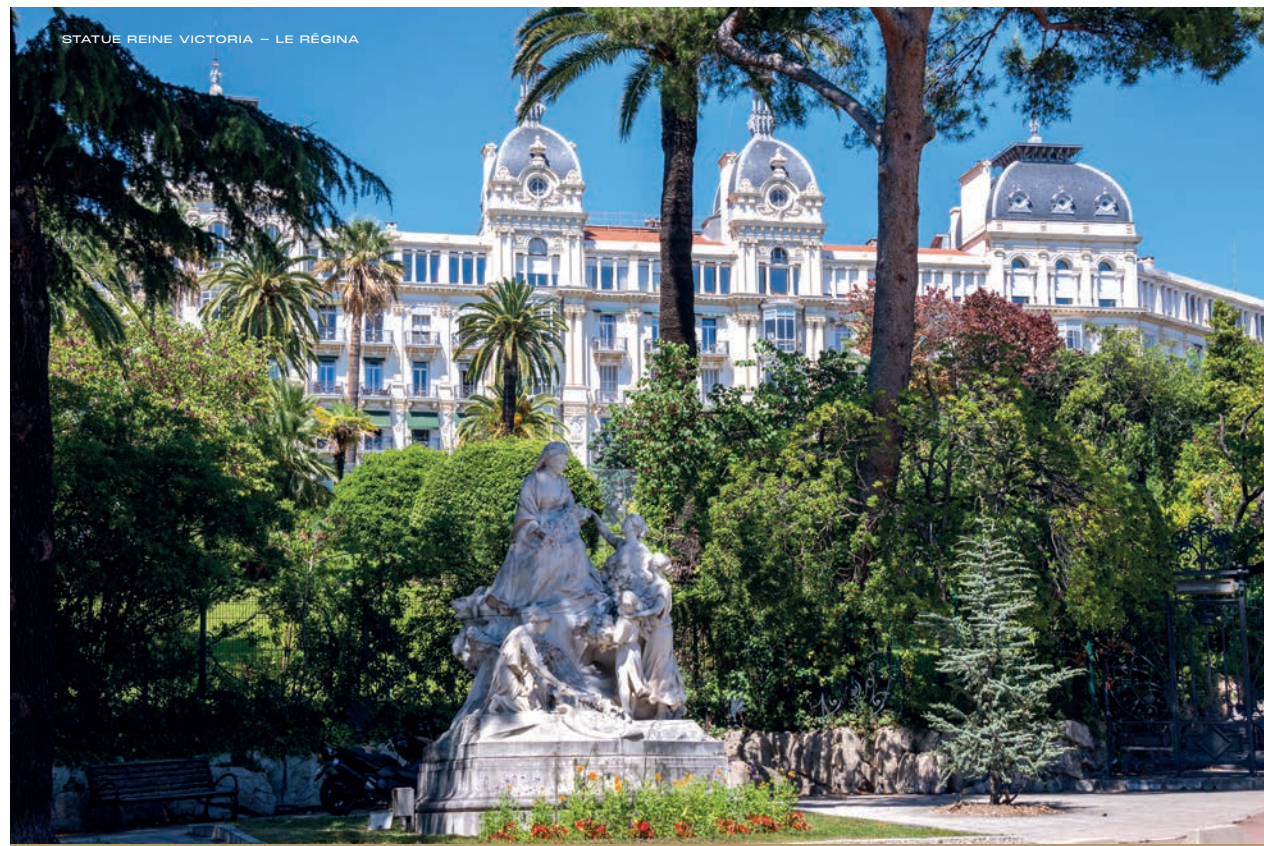




CIMIEZ REFUGE DES ARTS

Perché sur la colline, le quartier Cimiez incarne la quintessence du patrimoine résidentiel et artistique de Nice. Son passé romain affleure dans les vestiges de Cemenelum, ses arènes et ses thermes, tandis que la Belle Époque y a déployé des villas majestueuses et des jardins d'oliviers centenaires. Haut lieu de création, Cimiez abrite le musée Matisse installé dans la villa des Arènes et conserve l'empreinte

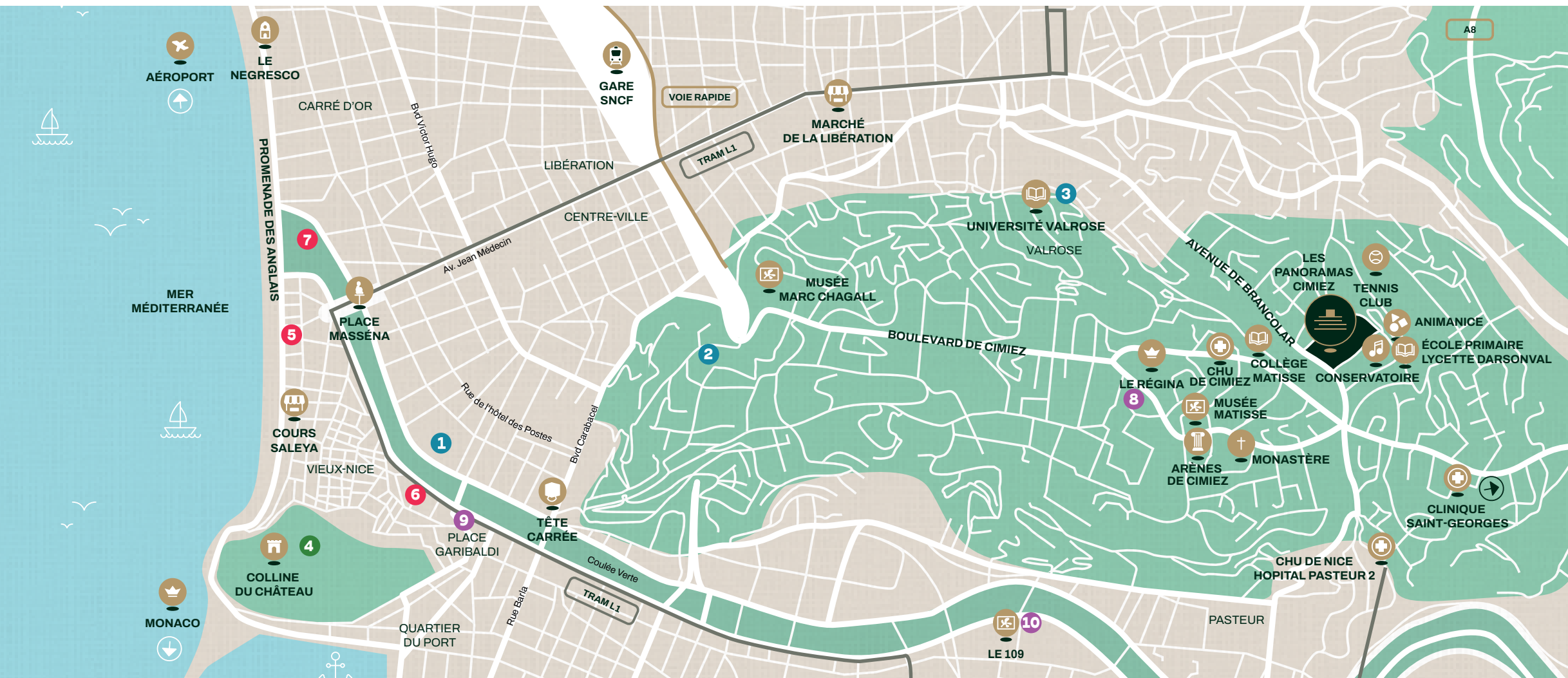
d'écrivains et d'artistes, qui séjournèrent ou travaillèrent à Nice, séduits par sa lumière unique. Chaque promenade devient un voyage dans le temps, entre culture, nature et beauté méditerranéenne. À quelques minutes* seulement du centre-ville, Cimiez offre la sérénité des hauteurs où l'élégance se révèle avec évidence.





UN QUOTIDIEN ROYAL SUR LA FRENCH RIVIERA

La Riviera cultive un art de vivre dont elle seule a le secret, empreint de sophistication, d'hédonisme, de vivre-ensemble. Elle est une destination courue des voyageurs et une adresse à vivre toute l'année, riche de ses événements, de ses services et de son offre culturelle d'exception.



ÉDUCATION DES ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES RÉPUTÉS

1 LYCÉE MASSÉNA
L'un des établissements les plus prestigieux de la région, se distingue par ses résultats exceptionnels aux examens nationaux.

2 COLLÈGE-LYCÉE STANISLAS
Réputé pour son excellence académique et son atmosphère stimulante.

3 UNIVERSITÉ VALROSE
Son histoire et son patrimoine en font un lieu universitaire d'exception.

PARCS ILÔTS DE FRAÎCHEUR DANS LA VILLE

4 PARC DE LA COLLINE DU CHÂTEAU
Il doit sa renommée à sa cascade, ses pelouses verdoyantes, ses aires de jeux et son panorama sur la Baie des Anges.

SORTIR POINTS DE RENCONTRES ET DE SPECTACLES

5 OPÉRA DE NICE CÔTE D'AZUR
Théâtre lyrique situé dans le Vieux-Nice, il propose des opéras, ballets et concerts.

6 THÉÂTRE NATIONAL DE NICE
Ce centre dramatique installé dans le couvent Saint-François incarne le théâtre d'excellence.

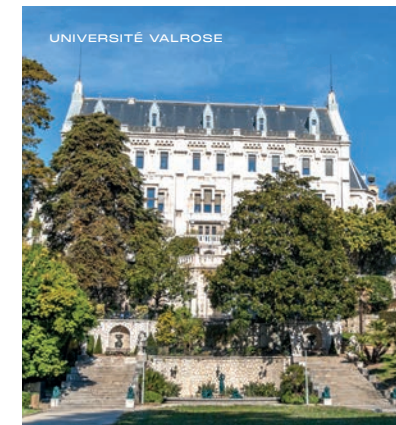
7 THÉÂTRE DE VERDURE
Face à la mer, découvrez cette scène atypique pour des concerts variés et intimistes.

CULTURE L'ART DANS TOUS SES ÉTATS

8 MUSÉE D'ARCHÉOLOGIE DE NICE – Cimiez
À deux pas de la résidence, ce musée s'ancre sur les vestiges de la cité romaine de Cemenelum

9 MAMAC (Musée d'Art Moderne et d'Art Contemporain)
Installé place Yves Klein, ce musée propose un panorama de l'art moderne et contemporain (pop-art, nouveaux réalistes) dans une architecture emblématique.

10 LA STATION
La Station est un lieu dédié à la création artistique contemporaine et à l'expérimentation. Elle accompagne les artistes et les projets tout en favorisant les échanges avec les publics et les acteurs culturels.





L'ÉLÉGANCE PERCHÉE

La résidence bénéficie d'une exposition exceptionnelle qui capte les nuances du ciel méditerranéen du matin au soir. La lumière glisse et accompagne la douceur des volumes, sans jamais éblouir ni dominer.

Dans cet écrin au sommet, la lumière devient un art de vivre : elle apaise, inspire, structure l'espace et sublime chaque instant.





NICE UN PANORAMA SPECTACULAIRE SOUS VOS YEUX

Dans les niveaux supérieurs des Panoramas Cimiez, les attiques en retrait révèlent des duplex d'exception : de véritables « villas sur le toit » où l'on reçoit ses hôtes face aux collines ou à la mer, dans une atmosphère de calme absolu. Ici la vue est magique. Chaque heure transforme le paysage. Au lever du soleil, les toits de Cimiez s'éveillent doucement tandis que la Méditerranée scintille d'un bleu pâle. Puis la ville se déploie au déjeuner en contrebas, la Promenade des Anglais dessine son ruban clair. Le Cap d'Antibes apparaît. Quand vient la nuit, les grands hôtels de la baie s'illuminent et la ville forme un véritable tapis de lumières devant vous.

SUR LA TERRASSE
VOUS PROFITEZ D'ESPACES
GÉNÉREUX, ENVELOPPANTS,
PROTÉGÉS DES VIS-À-VIS.

Les matériaux constructifs sont nobles, les façades, habillées de parements en zinc écaille, confèrent aux duplex l'allure rare de villas suspendues entre mer et collines.





L'ART DE S'ÉVADER
CHAQUE JOUR

Les extérieurs privés aux superficies exceptionnelles, jusqu'à 200 m² sur les toits, deviennent de véritables pièces à vivre : balcons baignés de lumière, terrasses pour contempler la ville sous le ciel méditerranéen. Tout est sujet à contemplation, à l'évasion devant votre panorama.

UNE ÉLÉGANCE INTÉRIEURE BAIGNÉE DE LUMIÈRE

Dans chaque appartement, du studio au 5 pièces duplex, l'élégance se devine avant même d'être formulée. Les espaces s'ouvrent sur des volumes généreux révélant une architecture recherchée. Chaque pièce se vit comme une respiration apaisante. La lumière circule librement, glisse sur les parois, s'étend jusqu'au séjour et accompagne le regard vers les espaces extérieurs, accueillants par nature.

Le confort est partout et s'exprime avec discrétion : climatisation intégrée, volets roulants électriques avec système domotique, finitions soignées, revêtements de haute qualité, rien n'est ostentatoire, tout est parfaitement juste. Les menuiseries en aluminium encadrent le paysage avec élégance et invitent la lumière à s'installer tout au long de la journée. Pour parfaire l'expérience, stationnements dédiés ou celliers privés pour les plus privilégiés, assurent une organisation parfaite, où tout trouve naturellement sa place.

DES PRESTATIONS DE STANDING

- Parquet dans les pièces sèches
- Volets roulants ou brises soleil orientables électriques avec système de gestion domotique
- Espaces extérieurs pour l'ensemble des logements
- Chauffage par réseau de chaleur urbain et climatisation gainable
- Rooftop prévu pour accueillir un jacuzzi





LE CONFORT ABSOLU

Dans l'intimité des chambres, spacieuses et lumineuses, vous vous sentez enveloppés. Dans les grands appartements, votre coin nuit est une suite parentale avec dressing et salle de bain privative. Sous vos pieds, le parquet apporte une chaleur naturelle, tandis que dans les pièces d'eau, matériaux et vasques contemporaines prolongent la sensation dominante d'harmonie. Chaque chambre est équipée de rangements, chaque salle d'eau, de meubles et accessoires sanitaires de belle facture.

DES ESPACES PENSÉS POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

- Parquet
- Carrelage en pièces humides
- Meuble vasque
- WC suspendu
- Placards et/ou dressing
- Pare baignoire / pare douche

CIMIEZ EN MAJESTÉ

Sur les hauteurs de Cimiez, Les Panoramas s'élèvent comme une adresse nouvelle et rare. Lovée entre la rue Brancolar et la rue de la Marne, face au Conservatoire, elle offre un emplacement central à quelques minutes* des hôpitaux et du musée Matisse, et un accès rapide à pied à toutes les activités de loisirs et services du quotidien.

Au pied de votre adresse, une crèche et trois commerces sélectionnés avec soin apportent de nouvelles commodités privilégiées à portée de main.



UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

- Autoroute A8 Nice Nord à 9 min en voiture (2,6 km)
- Place Masséna à 34 min en bus (5,1 km)
- Promenade des Anglais à 35 min en bus (6 km)
- Aéroport à 20 min en voiture (10,7 km)
- Monaco à 25 min en voiture (20,1 km)

LE PROJET RÉSIDENTIEL

- 1 Un parc de plus de 4 600 m²
- 2 Une crèche de 25 places
- 3 3 commerces de proximité
- 4 Un local associatif
- 5 Un boulodrome
- 6 Des agrès sportifs
- 7 Une aire de jeux

LE PARC OUVRE UN BOULEVARD PAYSAGER,
RELIE LE PARVIS DU CONSERVATOIRE À L'AVENUE DE LA MARNE
ET MULTIPLIE LES BELVÈDÈRES TOURNÉS VERS LA MER ET LES COLLINES.



* Source Google maps

L'EXCEPTION AU QUOTIDIEN

Située au point le plus élevé de la colline de Cimiez, la résidence dévoile un refuge rare, suspendu entre nature et panorama ouvert. Conçu comme un vaste parc protégé, le lieu révèle un véritable îlot de fraîcheur au cœur du quartier, qui ne manque pas d'émerveiller ses visiteurs.

Les quatre bâtiments de la résidence se glissent avec élégance dans ce paysage de nature réinventé, dessinant des formes aérées qui ouvrent les perspectives et préservent la tranquillité et l'intimité de chacun. La lumière se déploie avec naturel entre les élévations de 6 étages, des rez-de-jardin aux appartements posés sur les toits.



UNE DÉLICATESSE OMNIPRÉSENTE

L'exigence se prolonge jusque dans les halls et sur les paliers. Le sol en terrazzo clair diffuse une luminosité douce et contemporaine, tandis que les murs en bois et les panneaux décoratifs géométriques créent une atmosphère à la fois chaleureuse et résolument sophistiquée. Les circulations, habillées de revêtements texturés et d'un éclairage discret, offrent une sensation d'apaisement, dès le seuil franchi. Une loge de gardien complète les prestations, renforçant le confort quotidien et la sérénité d'un lieu conçu pour accueillir avec élégance et veiller avec discrétion.

DES SERVICES EXCLUSIFS

- Loge de gardien
 - Caves ou celliers pour certains logements
 - Certaines places de parking boxables
 - Accès sécurisé
-





UNE NATURE ENVELOPPANTE

UN MODÈLE DURABLE

La nature n'entoure pas seulement la résidence : elle en est le cœur battant. L'espace, intégralement renaturé, recrée un écosystème méditerranéen pérenne, pensé pour protéger la biodiversité et rafraîchir naturellement les lieux. Le vaste parc de plus de 4 600 m² est façonné comme un véritable paysage méditerranéen favorisant le bien-être et les rencontres. Les arbres remarquables ont été préservés, de nouvelles essences largement plantées, pour recréer une canopée généreuse et un îlot de fraîcheur rare sur les hauteurs.

Les cheminements doux serpentent entre les jardins publics et privés, les belvédères et les zones d'ombre. Au cœur du parc, des aménagements uniques, boudrome, agrès sportifs, aire de jeux confidentielle, composent un paysage vivant où loisirs, douceur végétale et sérénité cohabitent avec nature.

Le bâti joue également un rôle dans cette quête d'habitat nature. Le recours au béton bas carbone et aux ossatures bois traduit la volonté de bâtir avec sobriété pour garantir un habitat plus sain, plus économe et plus respectueux de son environnement. Dans cette perspective de durabilité, le projet répond aux exigences de la RE2020, aux labels NF Habitat HQE, BDM et BiodiverCity.



ROUGERIE + TANGRAM

« Situés sur un site remarquable de Cimiez, Les Panoramas bénéficient d'une position dominante offrant des vues panoramiques sur la mer et les collines environnantes. Organisé autour d'un vaste parc central, le projet place la qualité de vie des habitants au cœur de la conception, permettant à chaque logement de profiter de vues dégagées, d'une orientation optimisée et d'un lien direct avec le paysage.

La volumétrie se compose de plots polyédriques émergeant du plateau végétalisé, orientés pour préserver les vis-à-vis et assurer une grande perméabilité visuelle depuis les espaces publics. Des grands balcons et terrasses prolongent les logements et constituent de véritables espaces de vie ouverts sur l'extérieur. Le parc paysager, largement arboré et ouvert sur la ville, structure l'opération et offre une diversité d'ambiances favorisant la convivialité, le bien-être et la présence du végétal au cœur du quartier, tout en créant un grand îlot de fraîcheur urbain. »

Emmanuel DUJARDIN - Président TANGRAM + ROUGERIE



COVIVIO

L'immobilier vivant

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain. Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et co-invente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec plus de 23 Md€ de patrimoine, Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable. Avec déjà 1 000 logements livrés et près de 2 000 logements à construire dans les prochaines années, Covivio participe activement à la régénération du parc immobilier français.

Grâce à une approche vivante de l'immobilier, à son savoir-faire et à ses équipes dédiées, Covivio conçoit des programmes résidentiels de standing.

31



« Ressentir une atmosphère chic, chaleureuse et apaisante a guidé la conception des parties communes de cette résidence.

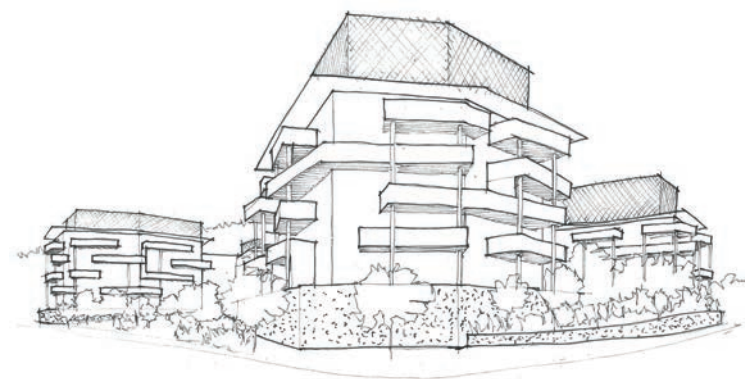
J'ai imaginé un véritable écrin, où chaque élément dialogue avec harmonie pour créer une ambiance douce, élégante et intemporelle.

Le sol en terrazzo sur mesure, animé par un subtil jeu de dégradés, structure les volumes et dynamise l'espace.

Dans le hall, les murs habillés de lambris en chêne clair installent un univers chaleureux et raffiné. Ils sont ponctués d'un enduit décoratif créé spécialement pour le projet, dont le motif s'inspire des années 1970, en résonance avec l'histoire architecturale du site.

Les paliers s'inscrivent dans la continuité du hall, par une palette de tons harmonieuse et un dessin soigné des portes et de leurs détails, contribuant à une identité cohérente et élégante des parties communes. »

Anne-Catherine PIERREY - Fondatrice Cabinet ACP



« Emblématique du savoir-faire de Covivio sur la reconversion d'anciens sites tertiaires, ce projet permettra d'apporter de nouvelles aménités et espaces verts au quartier et d'offrir aux futurs habitants des logements de qualité répondant aux besoins actuels et futurs. »

Loriane VALTIER - Directrice de projet

CRÉER DES PROJETS DURABLES POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

Covivio s'impose comme un acteur engagé de l'immobilier durable, intégrant la dimension environnementale à chaque étape du cycle de vie de ses bâtiments.

Le groupe vise une réduction de ses émissions de gaz à effet de serre de l'ordre de 40% d'ici 2030, couvrant l'ensemble des périmètres. Sa « Nature Strategy », lancée en 2024, structure une ambition forte : éviter la dégradation des habitats naturels, réduire les consommations de ressources et transformer l'empreinte urbaine.

30

COVIVIO



LES PANORAMAS CIMIEZ

VIVRE AU SOMMET
ENTOURÉ DE NATURE

[LES-PANORAMAS-CIMIEZ-NICE.COM](https://www.les-panoramas-cimiez-nice.com)



* Les temps de trajets sont donnés à titre indicatif, selon le trafic et les conditions météorologiques. Source : Google Maps. (1) NF HABITAT HQE : Le label NF Habitat HQE est attribué par l'organisme certificateur Cerqual mandaté par l'Afnor. Il certifie que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution. Démarche visant à l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence. COVIVIO possède également les certifications ISO 9001 qui constitue une reconnaissance officielle de ses engagements et pratiques visant à améliorer la satisfaction client, ISO 14001 qui prend en compte de façon systématique l'impact des activités sur l'environnement dans le but de l'évaluer et de le réduire, et ISO 45001 qui concerne la prévention des risques et l'amélioration de la sécurité de ses employés. (2) La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020). (3) Le label BiodiverCity® Ready est un outil inédit d'évaluation et de valorisation de la prise en compte de la biodiversité pour les projets de création et de renouvellement de quartier. Ce label est visé par l'aménageur du quartier, qui a défini un ensemble d'objectifs permettant de garantir la performance écologique de notre projet, et la qualité biophilique des aménagements créés. SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR - 10 rue de Madrid - 75008 PARIS - Capital de 1.540.000 € - RCS Metz B364800060. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance, libre interprétation du projet élaboré par l'artiste et susceptible d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à COVIVIO, notamment lors de l'instruction des autorisations administratives ou de la réalisation des travaux. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les logements sont livrés non meublés. Architecte : ROUGERIE - TANGRAM. Illustrations : Hive. Crédits photos : Adobe Stock / Pexels. Photographie : Adobestock, Istock, Shutterstock. Conception et Création : Agence Buenos Aires, Décembre 2025. Ne pas jeter sur la voie publique.

