

Nice : un marché en restructuration

▼ 2 250 €

Loyer *prime* centre-ville
(HT HC/m²/an)

▼ 1 500 €

Loyer *prime* centres commerciaux
(HT HC/m²/an)

► 4,00 %

Taux de rendement *prime*
Centre-ville





▲ 4,50 %

Taux de rendement *prime*
centres commerciaux

Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

POINTS CLÉS

- L’arc méditerranéen, un territoire prisé.
- Le marché du commerce en suspens, encore affaibli par la crise sanitaire
- Cap 3000, une destination commerciale de référence de la métropole
- Plusieurs projets mixtes et commerciaux redynamisent Nice métropole
- Des taux de rendement *prime* stables pour les actifs de centre-ville et en hausse pour les centres commerciaux

	Métropole de Nice- Côte-d’Azur	Communauté d’agglomération Cannes Pays de Lérins
 Population Évolution 2016/2019	533 048 -0,15 %	160 932 -0,15 %
 Taux de chômage Indice (France = base 100)	13,95 % 104	15,63 % 117
 Revenu moyen par ménage Indice (France = base 100)	36 481 € 104	38 026€ 109
 Densité commerciale (m²/hab)		
Équipement de la maison	73	158
Équipement de la personne	158	173
Restaurants	101	88

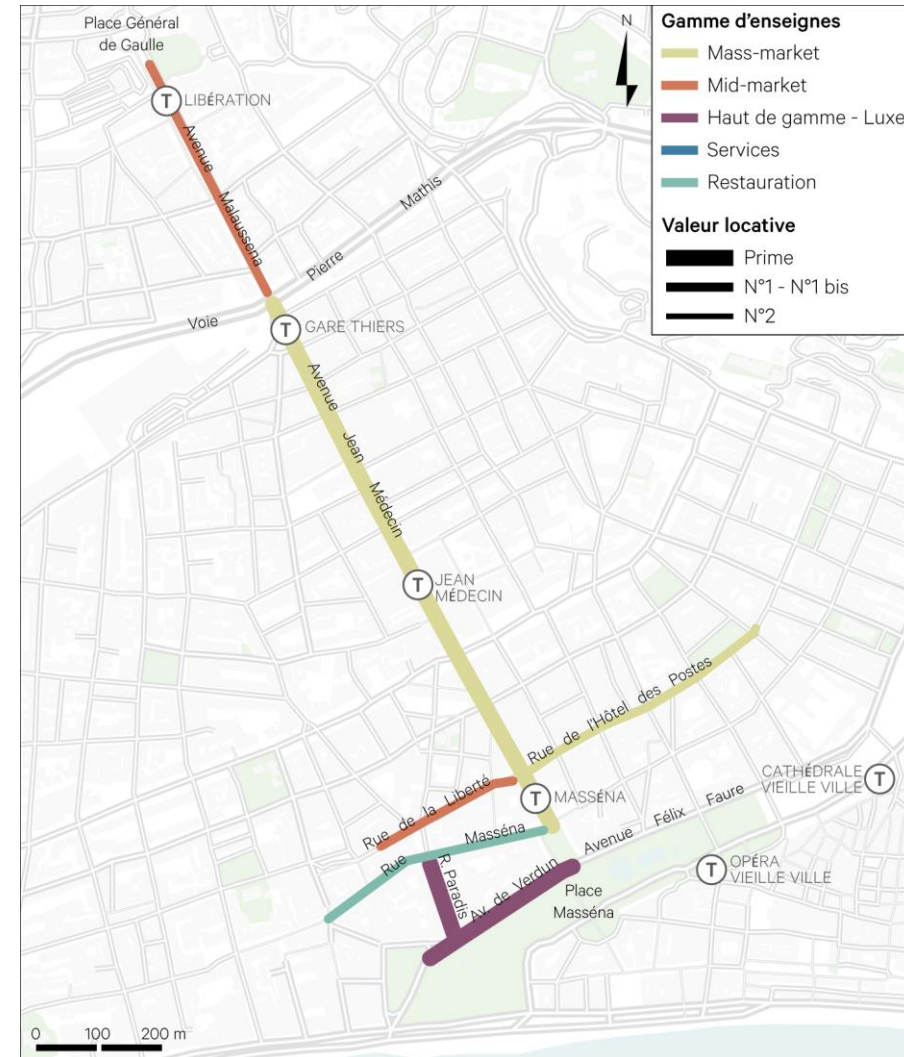
Source : INSEE, Asterop, 2021

Un marché encore affecté par les effets de la crise

La douceur de son climat, sa localisation au bord de la mer Méditerranée confèrent à la métropole niçoise des atouts indéniables. En outre, son aéroport classé troisième de France en termes de fréquentation lui permet un rayonnement international.

Certains moteurs de l'économie métropolitaine ont fait preuve de résilience pendant la crise sanitaire : la Silver Economy, la présence de pôles d'excellence, notamment dans le domaine de la santé avec le CHU de Nice ou dans l'innovation avec le campus universitaire Sophia Antipolis, 1^{ère} technopole d'Europe. D'autres ont été plus durement touchés par la crise sanitaire, à commencer par le tourisme. Malgré la levée progressive des contraintes de déplacement, la métropole n'a pas encore retrouvé les niveaux de fréquentation pré-crise, tant en terme de tourisme d'affaires que de loisirs. Pour autant, forte de son rayonnement, la ville se réinvente et se régénère grâce à de vastes programmes d'aménagement urbain et immobiliers.

FIGURE 1: Dynamique commerciale du centre-ville de Nice



Source : CBRE Research, T4 2021

Nice centre-ville

En centre-ville, les enseignes maintiennent leur position attentiste, comme le prouve l'absence de transactions avec des enseignes internationales en 2021. Toutefois, le marché niçois est bien établi et repose sur des fondamentaux solides. La Place Masséna et les rues adjacentes restent très fréquentées. L'avenue Jean-Médecin, caractérisée par son mix d'enseignes mass-market, présente une certaine robustesse avec peu de mouvements sortants sur l'année et une vacance quasi-nulle. Par ailleurs, la rue de Paradis et l'avenue de Verdun confirment leur identité luxe grâce à l'arrivée d'un joaillier indépendant en lieu et place de l'ancienne agence Air France au n°10 de l'avenue de Verdun.

Cependant, l'année 2021 reste marquée par le départ de deux enseignes. Go Sport, historiquement implanté sur la place Masséna, l'enseigne priorisant son point de vente à Cap 3000 sur lequel les résultats sont bons. L'enseigne d'habillement Pull & Bear quitte également le 46 Avenue Jean Médecin. Pour l'heure, les cellules laissées vacantes n'ont pas trouvé preneur.

Dans la continuité de son programme de dynamisation de certains quartiers, la métropole de Nice a autorisé la construction d'un grand programme d'immobilier mixte, Iconic. Cet ensemble immobilier, dont la livraison est attendue pour le 2nd semestre 2022, sera implanté sur la zone reliant la gare à la partie haute de la rue Jean Médecin. La totalité des cellules et des locaux tertiaires a déjà été pré-commercialisée laissant augurer de la réussite de ce programme. La marque d'habillement Uniqlo a notamment annoncé s'y implanter. Une partie de l'ensemble sera également consacrée à la restauration. L'enseigne de restauration Les Niçois s'y installera sur une surface de près de 300 m².

Cannes centre-ville

Connu pour ses événements internationaux, son festival et son offre commerciale haut de gamme, le centre-ville de Cannes fait preuve de résilience. Bien qu'encore mesuré, le retour des touristes et de la clientèle à fort pouvoir d'achat, les valeurs locatives restent pour l'heure stables, valeurs plutôt théoriques, compte tenu du peu de transactions observées. La rue d'Antibes reste une artère commerciale de référence, où Darty a justement renouvelé son bail au numéro 90 ainsi que Lacoste au numéro 74.

FIGURE 2 : Références de transactions utilisateurs 2021

Date	Adresse	Enseignes	Surface pondérée	Valeurs locatives HT HC/m ² /an
T2	25 avenue Jean Médecin	NC	350 m ²	630 €
T2	15-17 rue Masséna	Arabian Oud	162 m ²	432 €

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 3 : Valeurs locatives à Nice et Cannes

Emplacements	Valeurs locatives	Principales artères commerciales	Ville	Evolution annuelle
N° 1 prime	1 800 € - 2 250 €	Rue de Paradis / Avenue de Verdun	Nice	▼
	1 500 € - 2 000 €	Avenue Jean Médecin	Nice	▶
N°1	1 200 € - 1 800 €	Rue Masséna	Nice	▶
N°1 bis	250 € - 400 €	Rue de l'Hôtel des Postes	Nice	▶
N°1 Prime	4 000 € - 8 000 €	La Croisette	Cannes	▶
	1 500 € - 2 500 €	Rue d'Antibes	Cannes	▶
N°1	1 000 € - 1 400 €	Rue d'Antibes	Cannes	▶
N°1 bis	1 000 € - 1 500 €	Commandant André	Cannes	▶
	600 € - 1 000 €	Rue Hoche	Cannes	▶
N°2	500 € - 800 €	Rue Meynadier	Cannes	▶

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 4 : Principaux centres commerciaux de l'arc méditerranéen

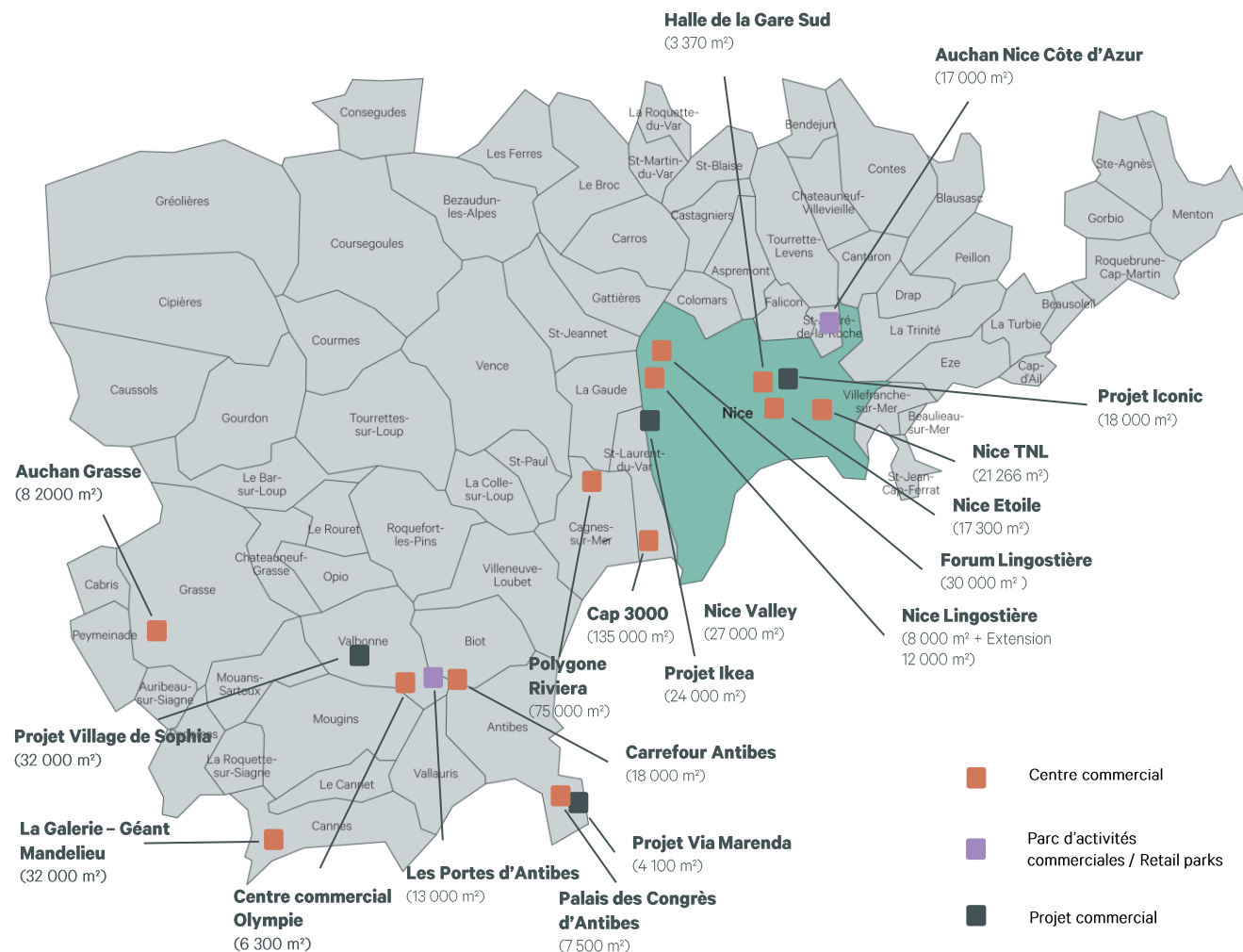
Centres commerciaux et périphérie

Le centre-ville de Nice est doté de deux centres commerciaux majeurs. Nice Etoile, situé avenue Jean Médecin, regroupe une centaine de boutiques sur une surface commerciale avoisinant les 22 000 m². Malgré sa position géographique privilégiée, près de la place Masséna et desservi par la ligne 1 du tramway, le taux de vacance y reste important, particulièrement sur les cellules situées à l'étage. Le taux d'occupation en rez-de-chaussée est davantage préservé car bénéficiant d'un accès direct à l'artère piétonne, très fréquentée. La livraison du programme Iconic à proximité pourrait le pénaliser. Deuxième site majeur, le site de Nice TNL qui concentre 21 300 m² de surface de vente répartis sur 50 boutiques. Chaque année, le centre accueille 7 millions de visiteurs.

En périphérie, Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var est le centre commercial de référence. Avec ses 135 000 m² de surface, Cap 3000 regroupe 300 boutiques, des restaurants et une allée dédiée au luxe. Avec près de 45 boutiques de luxe (dont Dior et Hugo Boss), Cap 3000 renforce son identité haut de gamme. Véritable moteur commercial de l'arc méditerranéen, le site capte une vaste clientèle locale mais aussi internationale, qui se positionne comme un concurrent du centre-ville de Nice.

Le centre commercial Nice Lingostière a également fait peau neuve. Avec une extension de plus de 11 000 m² inaugurée en mai 2021, le centre commercial compte désormais plus de 100 boutiques pour une surface marchande de près de 20 000 m², dont H&M, Mango ou Cultura nouvellement installés. Chaque année, le site accueille 5 millions de visiteurs. Cependant, avec l'ouverture prochaine d'IKEA à proximité, le paysage commercial du nord-est de la ville pourrait être redessiné. Joutant des enseignes de mass market telles qu'Action ou Gifi, le géant suédois devrait conférer à la zone une attractivité supplémentaire qui pourrait accroître davantage la concurrence avec le centre commercial de Nice Lingostière situé plus au nord (moins accessible).

Après avoir essuyé quelques revers conduisant à repenser intégralement le projet, le chantier du projet Village Sophia (ex Open Sky), porté par la Compagnie de Phalsbourg à Valbonne est sur le point de démarrer. Lors des dernières négociations avant accord, la surface commerciale a été réduite de 36 %. La livraison du programme est attendue pour le 1^{er} semestre 2024.



Source : CBRE Research T4 2021

Investissement

Le taux de rendement théorique *prime* pour les meilleurs actifs commerciaux du centre-ville s'établit à 3,25 % en décembre 2021, stable par rapport à fin 2020. Il est cependant en baisse pour les actifs en périphérie (5,25 %, soit une baisse de 25 points de base sur un an) reflétant l'appétit des investisseurs pour cette classe d'actifs, tandis que celui des centres commerciaux est revu à la hausse (4,50 % fin 2021, soit + 20 points de base par rapport à fin 2020).

En 2021, le volume global investi, hors opération de portefeuille, dans l'agglomération de Nice s'élève à 59 M€, dont 26 M€ dans la ville de Nice et 33 M€ à Antibes.

FIGURE 5 : Loyers *prime* de centres commerciaux dans la région niçoise

Typologie de produits	Situation géographique	Loyer <i>prime</i> *
Centres commerciaux	Périphérie	1 500 €

* pour des transactions portant sur des surfaces comprises entre 150 m² et 200 m² pour les centres commerciaux et entre 1 000 m² et 1 500 m² pour les commerces de périphérie

En € HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 6 : Principaux projets à l'horizon 2021 et +

Nom	Statut	Surface	Date de livraison
Iconic	En cours	8 981 m ²	T3 2022
Village Sophia	En cours	38 000 m ²	T2 2024

Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 7 : Taux de rendement commerce

Typologie d'actif	Fourchettes de taux	Evolution annuelle
Centre-ville	3,25 % - 5,00 %	▶
Centres commerciaux	4,50 % - 6,75 %	▲
Périphérie	5,25 % - 6,50 %	▼

Source : CBRE Research, T4 2021



Contacts

Lilian CHARLES

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 49
lilian.charles@cbre.fr

Fatma AKAR

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 34 02
fatma.akar@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director Market Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04
sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

Marina LAVROV

Directrice A&T Retail France
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 97
marina.lavrov@cbre.fr

Frédéric DE KLOPSTEIN

Directeur Investissement /
Asset Management Retail
Tel. : +33 (0) 1 76 77 68 04
frederic.deklopstein@cbre.fr

Béatrice ROUSSEAU

Directrice Retail
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 83
beatrice.rousseau@cbre.fr

Romain GALANTE

Expert immobilier
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 25
romain.galante@cbre.fr

Victor AGUINET

Analyste en évaluation immobilière
Tél. : +33 (0) 1 53 64 23 06
victor.aguinet@cbre.fr



© Copyright 2022. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.