

Un marché pénalisé par son manque d'offre neuve

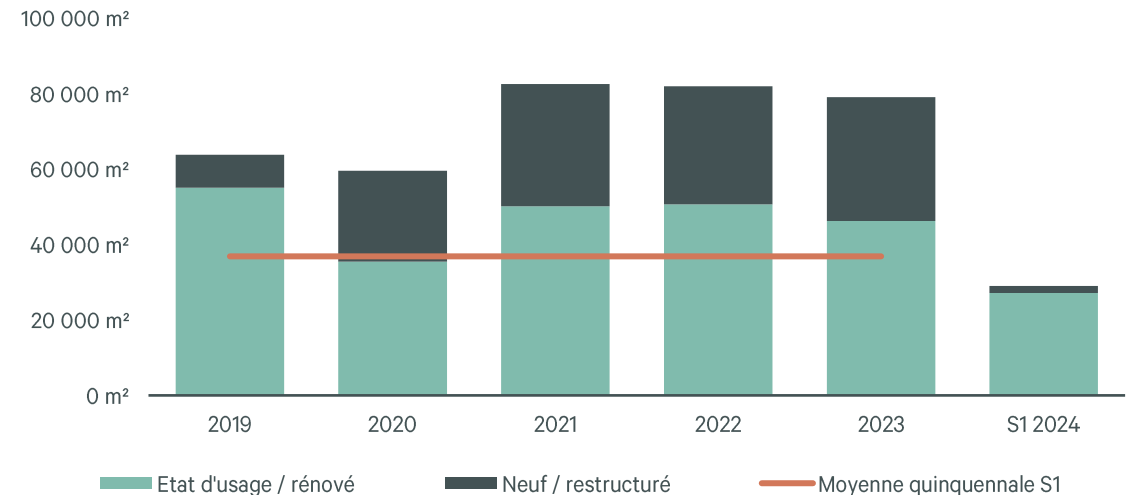


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- Sur le marché maralpin, la dynamique du marché des bureaux s'est nettement dégradée au S1 2024, sur fond de conjoncture économique morose et d'attentisme des utilisateurs.
- A l'issue du 1er semestre 2024, la demande placée a atteint un total de 29 000 m², soit une baisse de – 33 % par rapport au S1 2023 et de – 21 % par rapport à la moyenne quinquennale.
- Le ralentissement concerne particulièrement Sophia Antipolis où les transactions > 1 000 m² sont en net retrait par rapport à l'année dernière (- 75 %). Trois seulement ont été enregistrées depuis le début de l'année pour un total de 3 700 m² environ contre 5 l'année dernière pour 14 800 m² (dont 1 transaction de 6 100 m²). Cette carence impacte fortement la dynamique globale du marché qui se tasse sur la technopole de Sophia-Antipolis avec un total de 11 500 m² placés soit – 57 % sur un an.
- Sur la métropole de Nice, la demande placée a atteint 17 500 m², en hausse de + 30 % par rapport au S1 2023. Le marché y a été très actif sur les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m²), essentiellement placés sur le quartier des Arénas (QCA), secteur le plus offreur.
- Des déséquilibres offre/demande persistent également sur ce marché. Le plus notable est le défaut d'offre neuve sur la Métropole de Nice.
- Quelques signatures restent dans le pipeline sur la deuxième partie de l'année, mais limite l'espoir de volumes finaux à la hauteur des années précédentes.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Source : CBRE Research, T2 2024

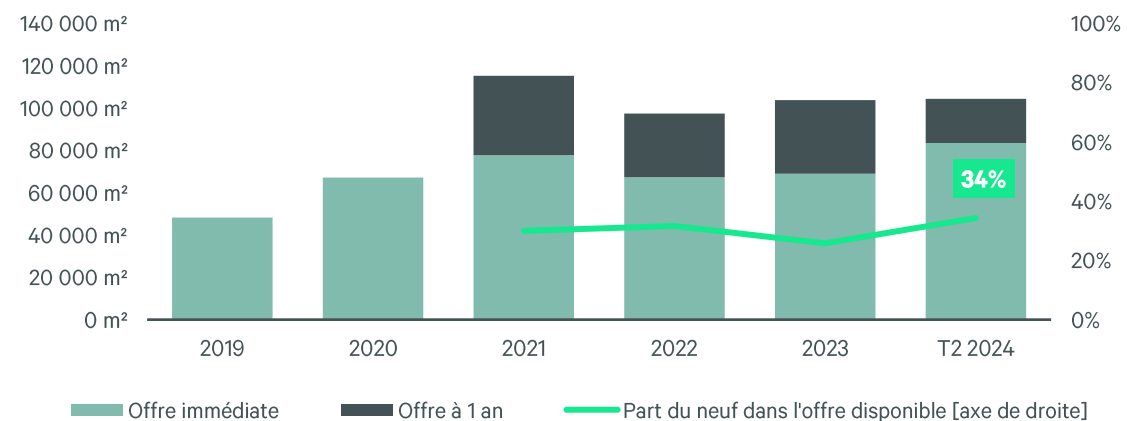
Offre

- Au T2 2024, l'offre immédiate totalise 83 400 m², en hausse de + 4 % par rapport au T1 2024. Elle est essentiellement constituée de produits de seconde main (75 % des volumes). La technopole de Sophia-Antipolis reste le pôle le plus offreur avec 54 200 m² disponibles et une offre neuve qui fait défaut en revanche sur Nice Métropole. Globalement le marché reste tendu à l'offre avec un taux de vacance de 3,5 %.
- L'offre neuve reste très limitée sur le marché maralpin. Elle affiche 20 900 m², soit 25 % des volumes disponibles, nettement insuffisant en comparaison à la demande exprimée sur ce type de produits. La métropole de Nice souffre du manque de programmes neufs, avec seulement 6 100 m² de surfaces neuves disponibles – un volume légèrement en hausse grâce aux derniers lots livrés dans le centre-ville sur l'immeuble Iconic. La technopole de Sophia est bien mieux lotie en produits neufs : 25 500 m² disponibles d'ici à la fin de l'année 2024.
- L'offre de seconde main est restée stable sur le semestre avec 62 500 m² disponibles fin juin 2024. Cela s'explique par les faibles volumes commercialisés sur ce type de produits ainsi que par les mouvements limités des utilisateurs, preuve de leur prudence et de leur attentisme. L'essentiel des surfaces de seconde main se situe sur la technopole de Sophia (40 000 m²).
- Si Sophia Antipolis bénéficie d'une offre neuve qualitative à ce jour, les projets sont plus incertains à l'horizon 2026-2027 même s'ils existent nombreux. Le lancement en blanc d'immeubles n'est plus à l'ordre du jour alors qu'il a alimenté le marché ces 5 dernières années
- Sur la métropole de Nice, il faudra attendre début 2026 pour espérer avoir de nouvelles surfaces neuves mais là encore sous condition d'une pré commercialisation importante.

Loyers

- Les loyers restent stables sur l'ensemble du marché. Le *loyer prime* s'établit à 240 € / m² / an dans le QCA et sur la technopole de Sophia pour des produits neufs. Il peut atteindre 300 € dans l'hypercentre.
- Pour des produits de seconde main, le *loyer prime* s'établit à 190 € dans le QCA de Nice et sur la technopole de Sophia. Dans les quartiers périphériques, les valeurs oscillent entre 160 et 180 €/m²/an. Seule différence entre les deux marchés, les parkings sont inclus dans ces loyers à Sophia et en sus sur Nice Métropole.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible



Source : CBRE Research, T2 2024

FIGURE 3 : Loyers prime par état des locaux par sous-marchés

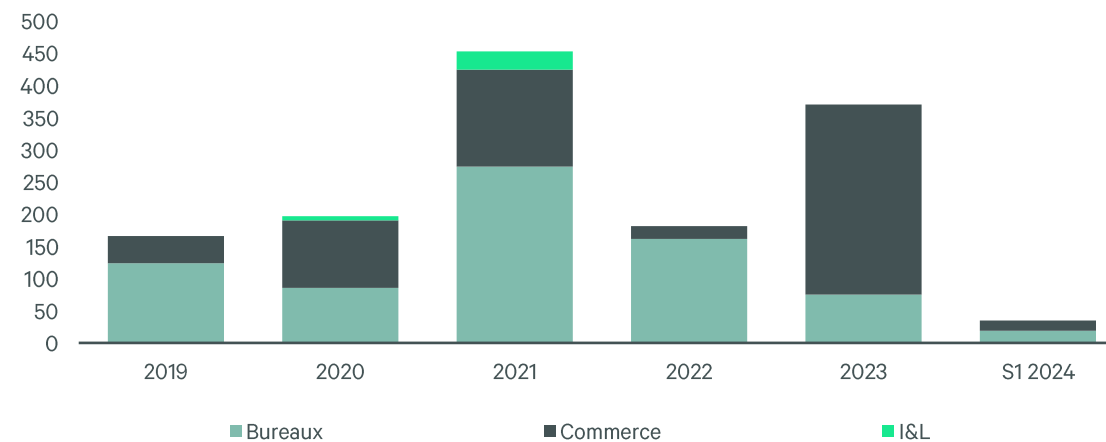
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Nice Centre	185	300
Nice / NCA	190	240
Technopole de Sophia	175	240
CAPL (Cannes Pays de Lérins)	160	NS
CASA*	175	NS
CAPAG (Grasse)**	180	NS

*CASA : autres communes hors technopole de Sophia / **CAPAG : Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
 En € HT HC / m² / an - NS : Non significatif
 Source : CBRE Research, T2 2024

Investissement bureaux

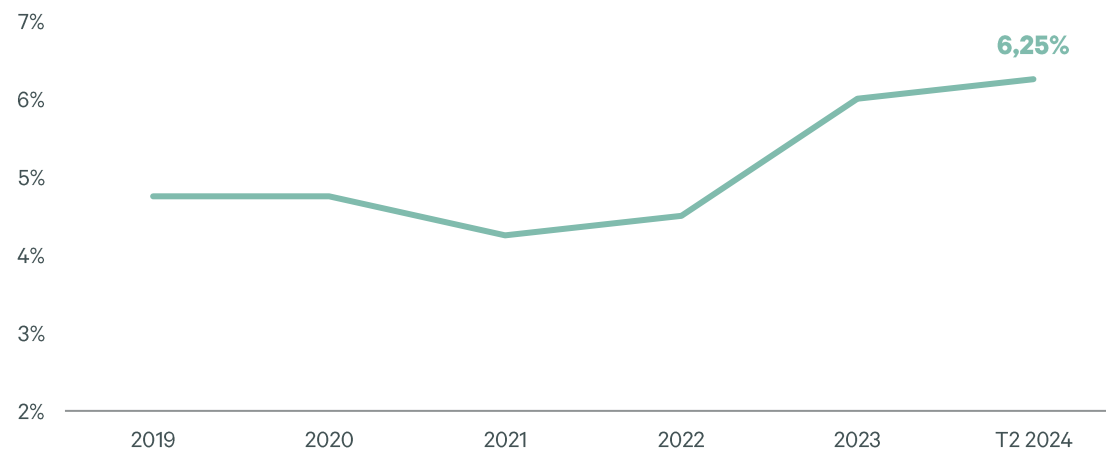
- A l'issue du S1 2024, les volumes investis en immobilier de bureaux ont totalisé 19 M € - une nette correction par rapport au S1 2023 (- 74 %). Cette baisse est cependant à relativiser car 2023 avait été alimenté par l'arbitrage du premier patrimoine privé de Sophia Antipolis.
- Nous recensons 4 transactions sur le marché maralpin, contre 6 au S1 2023. Elles portent toutes sur des volumes unitaires inférieurs à 30 M €.
- La plus importante transaction concerne l'acquisition de l'immeuble Antipode en VEFA pour 10,25 M €.
- Le taux de rendement *prime* s'établi désormais autour de 6,25 % après plusieurs décompressions en 2023.
- Hors prime, le taux de rendement des actifs qualitatifs tangentent désormais les 7 % ce qui représente un écart notable avec les années précédentes.

FIGURE 4 : Volume des investissements par produit



En M€
Sources : CBRE Research, Immostat T2 2024

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



Source : CBRE Research, T2 2024



Contacts

Georges BENICHOU

Director
Tel. : +33 (0) 6 09 69 16 49
georges.benichou@cbre.fr

Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions
Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45
stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves GOURDIN

Head of Investment – Regions
Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16
yves.gourdin@cbre.fr

Lilian CHARLES

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 60
lilian.charles@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

© Copyright 2024. 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.