

Un marché affaibli, malgré des fondamentaux préservés

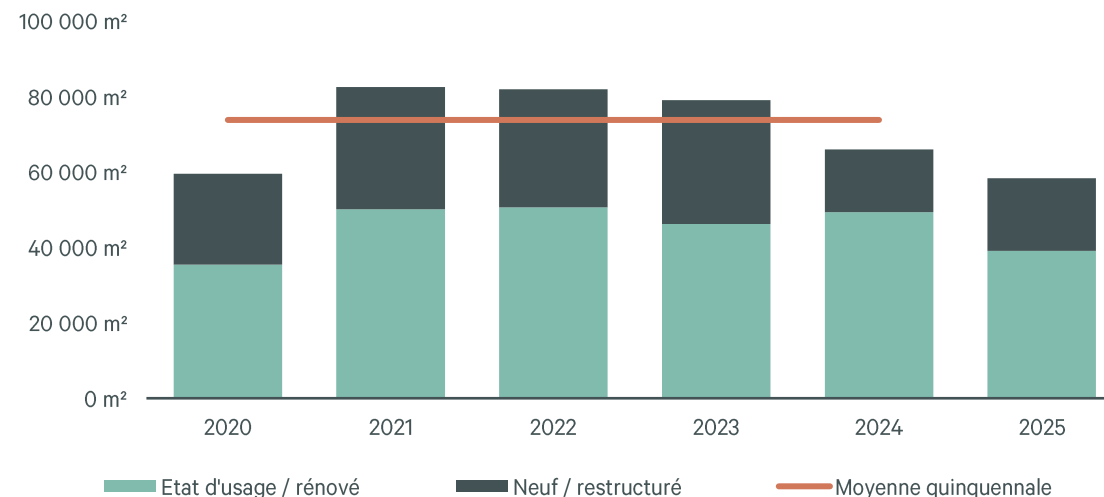


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- Le 4^e trimestre confirme une année en retrait pour le marché maralpin. Au total, la demande placée a cumulé 58 300 m² en 2025, en baisse de – 12 % par rapport à 2024 et de – 20 % par rapport à la moyenne sur cinq ans.
- La conjoncture est restée défavorable pour les volumes maralpins car elle a renforcé l'attentisme et la prudence des utilisateurs vis-à-vis de leurs projets immobiliers. De fait, malgré quelques transactions significatives, la tendance demeure baissière par rapport aux moyennes historiques, autant sur la métropole de Nice que sur la technopole de Sophia – Antipolis, notamment sur les grandes surfaces.
- Sur la technopole de Sophia, les volumes sont en légère hausse par rapport à 2024 avec 35 200 m² placés (+ 5 %). Les grandes demandes (> 1 000 m²) se sont plutôt bien maintenues, aucune n'a dépassé les 3 000 m². Par ailleurs, une prise à bail de 7 500 m² sur l'immeuble Ecotone (Antibes) a permis à la technopole de s'aligner sur sa performance de 2024. A l'inverse, sur la métropole de Nice, la demande placée a diminué de – 30 % sur un an pour atteindre 23 100 m². Le recul des grandes surfaces continue de pénaliser les volumes et la carence en offre neuve devient une contrainte structurelle pour la réalisation de transactions significatives.
- La demande placée dans le neuf a représenté le tiers des volumes, largement portée par l'activité locative à Sophia où l'offre neuve est ponctuellement présente.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Source : CBRE Research, T4 2025

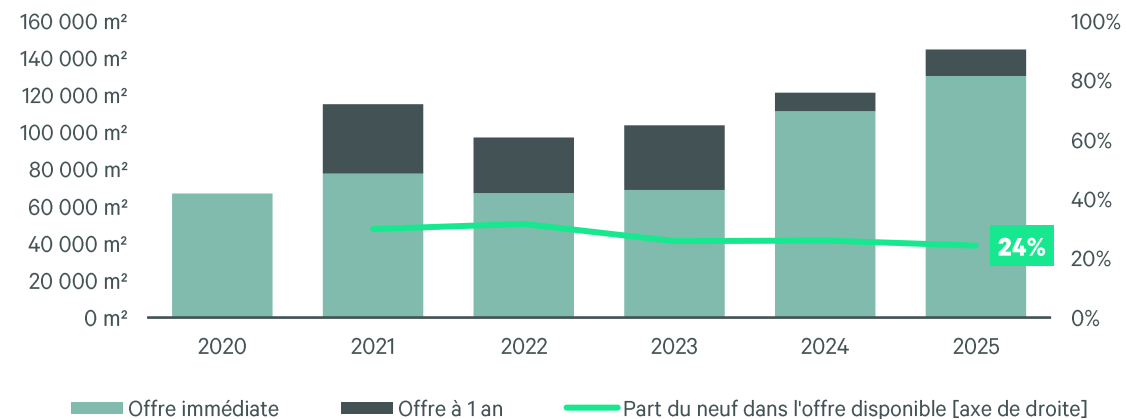
Offre

- Au T4 2025, l'offre immédiate cumule 117 000 m² sur l'ensemble du marché maralpin. Elle est en légère hausse par rapport à fin 2024 (+ 5 %), sans constituer une véritable inquiétude sur un éventuel sujet de suroffre. Le taux de vacance reste encore sous la barre des 5 % à l'échelle du marché, avec plus bas à Nice (3,3 %) que sur Sophia (5,7 %).
- L'offre immédiate neuve et restructurée totalise 38 500 m² sur l'ensemble marché. Sur Sophia, l'offre neuve est ponctuellement présente (28 000 m²) et ce, malgré l'absence de livraison cette année. Les programmes neufs livrés ces dernières années proposent encore des surfaces suffisantes pour absorber les grandes demandes. A l'inverse, sur la métropole de Nice, la rareté de l'offre neuve s'accroît. Elle ne totalise que 10 500 m², polarisés sur le quartier de l'Arenas. Les surfaces disponibles sont diffuses, situées sur plusieurs immeubles et concernent généralement des petits lots.
- La raréfaction de l'offre neuve s'intensifiera sur les prochaines années compte tenu d'un calendrier de livraisons ralenti, voire à l'arrêt. En effet, les quelques programmes dans le *pipeline* attendent des niveaux de commercialisations importants avant de pouvoir être lancés. De plus, si la rareté et le prix du foncier limitent le développement de programme neufs, la restructuration des produits existants pourrait devenir l'alternative, notamment sur Sophia où le départ de certains locataires historiques libère des surfaces qui ne parviendront pas à être absorbées en l'état. Dans tous les cas, le manque de production de nouvelles surfaces illustre un marché de la promotion encore frileux à lancer en blanc, entravant la production de neuf et les perspectives d'opportunités nouvelles pour les utilisateurs.

Loyers

- Dans ce contexte, les loyers restent pourtant globalement stables. A Nice, le *prime* dans le quartier d'affaires de l'Arenas se confirme à 240 € pour des produits neufs eu égard des récentes transactions. Sur Sophia, le *prime* neuf se maintient à 240 € même si, globalement, les valeurs oscillent entre 190 € et 215 €. Dans le centre-ville de Nice, le *prime* neuf peut atteindre 350 €.
- Dans le seconde main, les valeurs se stabilisent également. Elles atteignent 230 € dans le centre-ville de Nice pour des produits situés près des artères commerciales. A Sophia, le *prime* se maintient à 175 €.
- Les avantages commerciaux restent soutenus : en moyenne 1,5 mois et jusqu'à 2 mois franchise par année d'engagement ferme.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible



Source : CBRE Research, T4 2025

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux par sous-marché

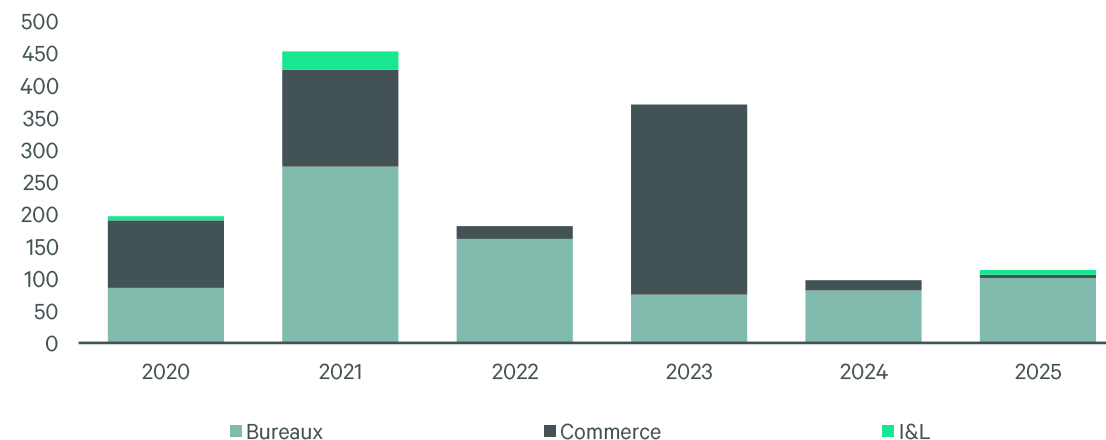
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Nice Centre	230	350
Nice / NCA	190	240
CASA* – Technopole de Sophia	175	240
CAPL (Cannes Pays de Lérins)	180	NS
CAPAG (Grasse)**	180	200

*CASA : Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis / **CAPAG : Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
 En € HT HC / m² / an - NS : Non significatif
 Source : CBRE Research, T4 2025

Investissements bureaux

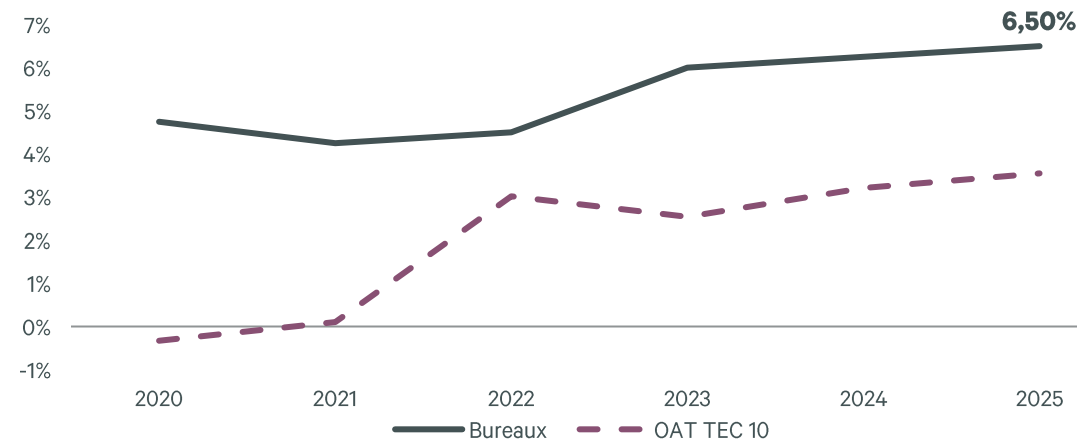
- En 2025, ce sont 101 M € qui ont été investis en immobilier de bureaux sur le marché maralpin. Ils sont en légère progression depuis 2023, mais reste encore en-deçà de la moyenne des dix dernières années.
- La progression des volumes résulte en partie de deux transactions significatives, supérieures à 20 M € : l’acquisition de l’immeuble Le Lab à Nice (22,5 M €) et celle des Aqueducs à Biot (22 M €).
- Le marché reste pénalisé par les turbulences économiques et politiques qui amènent un manque de visibilité globale. Les conditions de prix restent encore indéfinies et limitent la mise sur le marché d’actifs sécurisés et liquides.
- Toutefois, les petits volumes (< 10 M€) ont été particulièrement actifs et animés par les investisseurs privés, illustrant des stratégies d’investissement locales. Les investisseurs privés ont d’ailleurs été les plus actifs sur le marché en concentrant 31 % des volumes et 27 % du nombre de transactions.
- En volume, les promoteurs atteignent la deuxième place du podium (27 % des volumes), essentiellement grâce à la transaction du Lab à Nice.
- Le taux de rendement prime décompresse de + 25 points de base et atteint 6,50 % sur un actif prime en fin d’année 2025 mais avec une moyenne plutôt supérieure à 7 % sur l’année entière. A titre de comparaison, le taux de rendement prime en régions (Lyon) s’établit à 5,75 %.

FIGURE 4 : Volume des investissements par produit



En M€
Sources : CBRE Research, Immostat T4 2025

FIGURE 5 : Taux de rendement prime bureaux



Source : CBRE Research, Banque de France, T4 2025



Contacts

Lewis BALABANIAN

Director Nice
Tel. : +33 (0) 4 93 88 66 58
lewis.balabanian@cbre.fr

Antoine PACCHIONI

Director Sophia – Antipolis
Tel. : +33 (0) 4 93 65 22 54
antoine.pacchioni@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 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes 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. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.