

Le marché des bureaux

Nice & Sophia – Antipolis



Indicateurs clés du marché utilisateurs

16 500 m²

DEMANDE PLACÉE



154 200 m²

OFFRE IMMÉDIATE

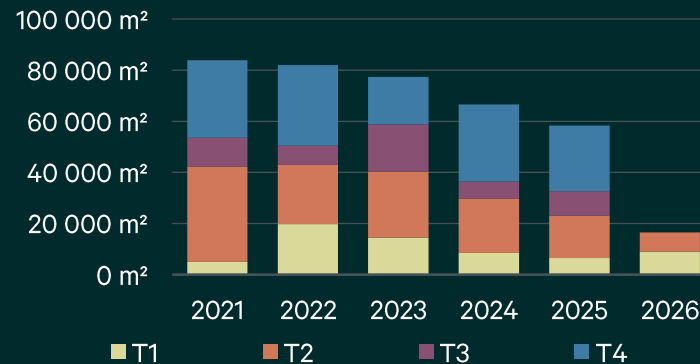


6,6 %

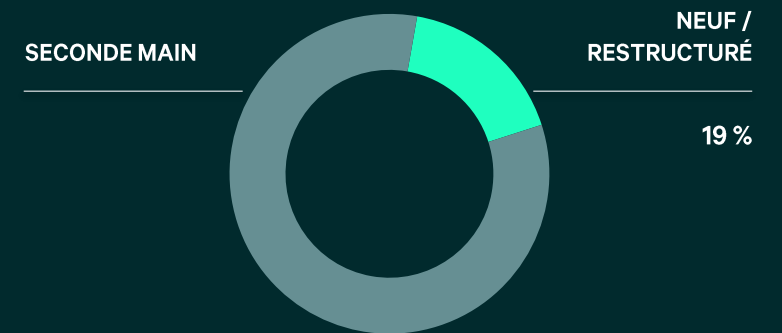
TAUX DE VACANCE



Évolution de la demande placée



Offre immédiate par état des locaux



51 M €

VOLUME INVESTISSEMENT

6,50 %

TAUX DE RENDEMENT PRIME

350 €

LOYER PRIME CENTRE-VILLE

240 €

LOYER PRIME QCA

5 500 m²

OFFRE FUTURE NEUVE
2026

9 400 m²

OFFRE FUTURE NEUVE
2027 ET +

Le marché des bureaux

Nice



A l'issue du 1^{er} semestre, la demande placée a cumulé 9 000 m² sur la métropole de Nice, en légère baisse par rapport au S1 2025 (- 7 %). La métropole subit toujours le retrait des grandes demandes (> 1 000 m²) qui impacte la croissance des volumes placés. Depuis le début de l'année, seule une transaction de cette catégorie de volume a été recensée. Le paradigme d'une carence en offre neuve se renforce sur la métropole NCA compte tenu du faible volume disponible (environ 7 800 m²). L'essentiel se situe dans le quartier de l'Arenas et concernent des petits lots (< 500 m²). D'ici la fin de l'année 2026, seul l'immeuble Blue Curve (5 500 m²) alimentera le secteur. Au-delà, la production de neuf reste hypothétique et est fonction des pré-commercialisations. Les loyers sont stables, avec 240 € dans le quartier de l'Arenas (QCA) et 350 € dans le centre-ville de Nice, même si aucune offre neuve n'est disponible pour le moment. La stabilité des loyers concède à des avantages commerciaux plus élevés, en particulier sur les grandes surfaces où ils peuvent atteindre les 2 mois de franchises par année d'engagement.

Indicateurs clés du marché utilisateurs

9 000 m²

DEMANDE PLACÉE



48 600 m²

OFFRE IMMÉDIATE

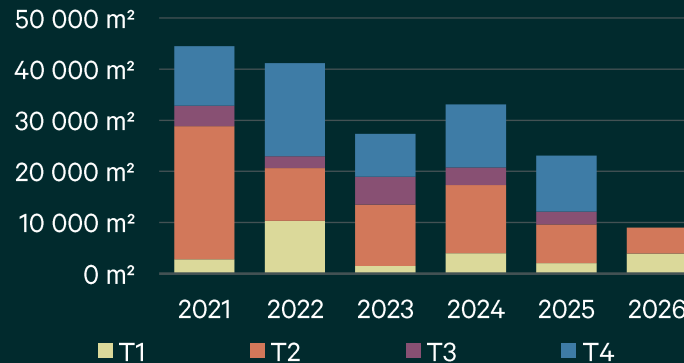


6,2 %

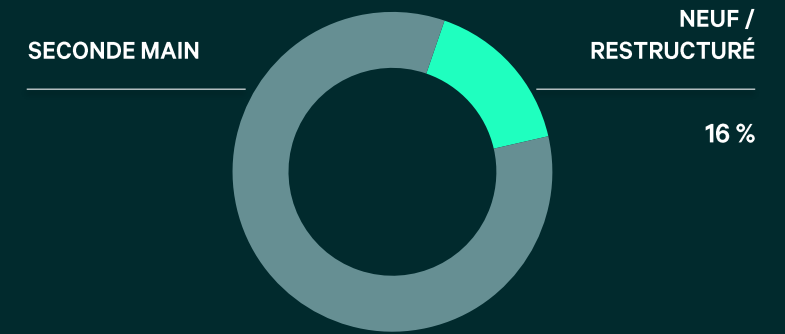
TAUX DE VACANCE



Évolution de la demande placée



Offre immédiate par état des locaux



5 M €

VOLUME INVESTISSEMENT

6,50 %

TAUX DE RENDEMENT PRIME

350 €

LOYER PRIME CENTRE-VILLE

240 €

LOYER PRIME QCA

5 500 m²

OFFRE FUTURE NEUVE
2026

0 m²

OFFRE FUTURE NEUVE
2027 ET +

Le marché des bureaux

Sophia – Antipolis

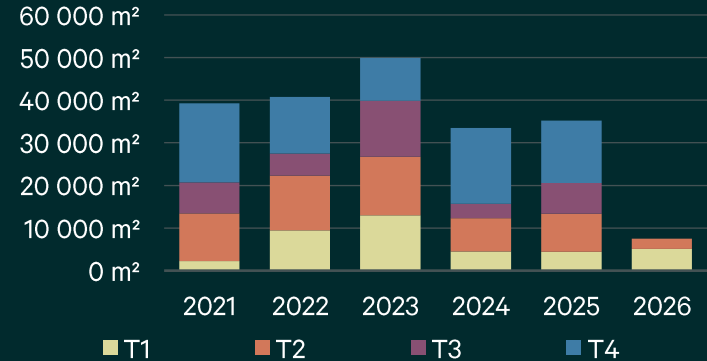


Sur le marché sophilopolitain, la tendance demeure baissière avec seulement 7 500 m² placés depuis le début de l'année (- 44 % par rapport au S1 2025). Le 2^e trimestre a été particulièrement calme avec seulement 2 500 m² placés, dont une transaction de 1 300 m². Le marché est d'ailleurs contraint par le retrait des grands volumes (> 1 000 m²) concomitant à un nombre de transactions qui continue de diminuer pour toutes les classes de surface. Contrairement à la métropole de Nice, le volume d'offre neuve est suffisant compte tenu des besoins, mais les conditions actuelles du marché ne permettent pas de l'absorber pour le moment. Les volumes investis en immobilier de bureaux ont témoigné d'une bonne croissance sur la technopole de Sophia grâce à la signature de quelques actifs de bonne qualité qui ont dépassé les 10 millions de volume unitaire. Même si le nombre de transactions demeure faible par rapport à ce qu'a pu connaître le marché, ces *closing* confirme l'attractivité de la technopole pour les investisseurs désireux d'un rendement qualitatif dans un marché qui ne concède rien à ses bons fondamentaux.

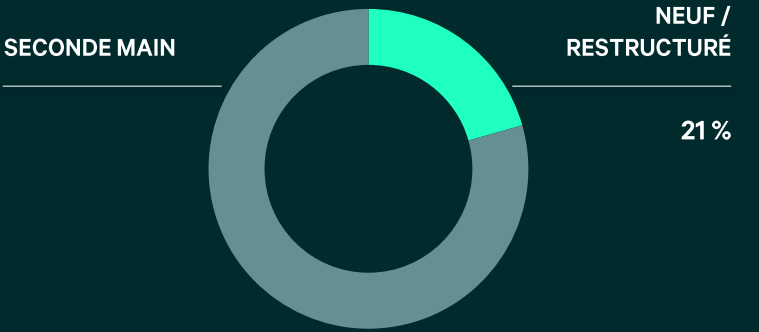
Indicateurs clés du marché utilisateurs



Évolution de la demande placée



Offre immédiate par état des locaux



45 M €	6,90 %	240 €	200 €	0 m²	9 400 m²
VOLUME INVESTISSEMENT	TAUX DE RENDEMENT PRIME	LOYER PRIME TECHNOPOLE	LOYER PRIME PÉRIPHÉRIE	OFFRE FUTURE NEUVE 2026	OFFRE FUTURE NEUVE 2027 ET +

Contacts

CBRE Nice

Lewis BALABANIAN

Director

lewis.balabanian@cbre.fr

T: +33 (0) 4 93 88 66 58

CBRE Sophia – Antipolis

Antoine PACCHIONI

Director

antoine.pacchioni@cbre.fr

T: +33 (0) 4 93 65 22 54

CBRE Conseil & Transaction

Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions

stanislas.leborgne@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 30 45

Yves GOURDIN

Executive Director – Investment Regions

yves.gourdin@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 37 16

Research France

Lilian CHARLES

Research Consultant – Regional Office & Industrial

lilian.charles@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 22 60

Sabine ECHALIER

Director – Market Research

sabine.echalier@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 37 04

Pierre-Edouard BOUDOT

Head of Research

pe.boudot@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 36 86

Global Research

Henry CHIN, Ph.D.

Global Head of Research

henry.chin@cbre.com

Tasos VEZYRIDIS

Executive Director – Head of Research UK&I and Continental

tasos.vezyridis@cbre.com

© 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.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page Insight & Research : <https://www.cbre.com/insights>. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur <https://www.cbre.fr/insights> CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

CBRE