

# Un marché attentiste en début d'année

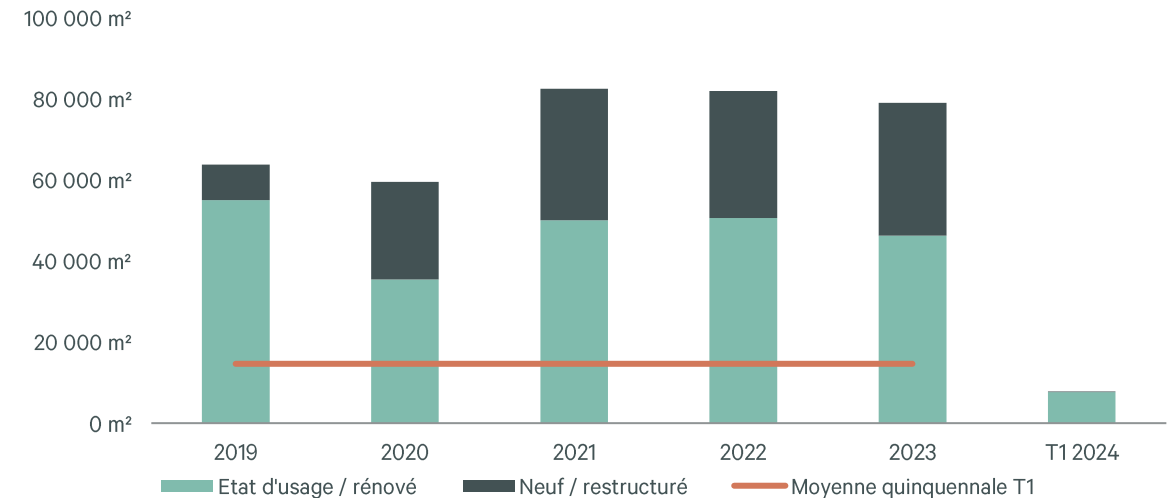


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

## Demande placée

- Après une bonne performance en 2023, le marché des bureaux maralpin annonce ses premiers signes de ralentissement. Au T1 2024, la demande placée a atteint 9 200 m<sup>2</sup>, soit une baisse de - 37 % par rapport au T1 2023.
- La baisse des volumes a particulièrement touché la technopole de Sophia-Antipolis avec 4 500 m<sup>2</sup> placés (- 75 % sur un an). L'absence de grandes transactions explique en grande partie cette baisse (vs 1 transaction de 6 100 m<sup>2</sup> au T1 2023). Les transactions ont principalement porté sur des petites et moyennes surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>), qui ont aussi largement diminué (- 53 %), preuve de l'attentisme de l'ensemble du tissu économique local face à la conjoncture actuelle.
- Sur la métropole de Nice, la demande placée a atteint 4 600 m<sup>2</sup>, un volume multiplié par 4 par rapport à l'année dernière. Les transactions se sont majoritairement tournées sur le quartier des Arenas (Nice-Ouest), secteur le plus offreur du marché. Elles concernent exclusivement des produits de seconde main.
- Le manque d'offre neuve sur l'ensemble du marché limite les volumes placés, eu égard de l'intérêt des utilisateurs pour ce type de produit. Sur le reste de l'année, la situation devrait évoluer à Sophia Antipolis avec la livraison de plusieurs programmes neufs, tandis que la métropole de Nice ne sera pas concernée par le renouvellement de surfaces cette année.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Source : CBRE Research, T1 2024

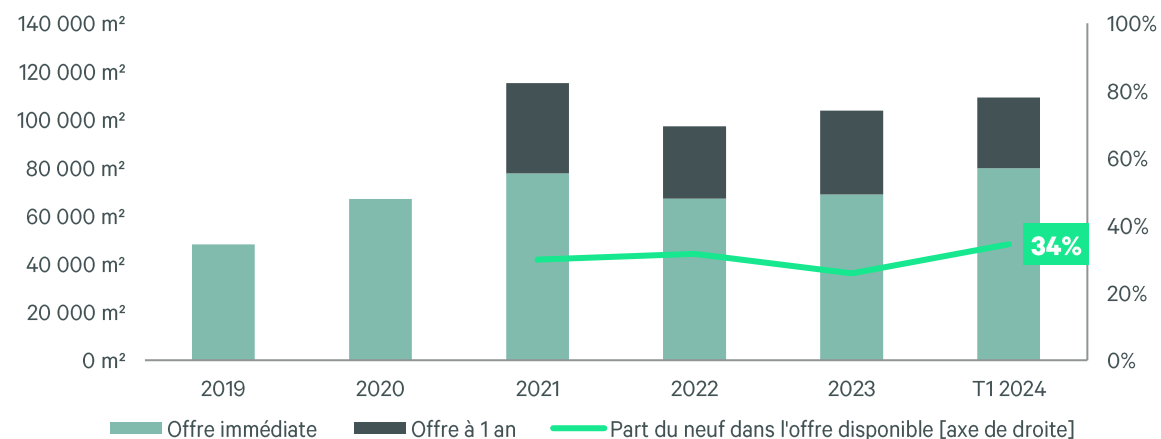
### Offre

- Début 2024, le stock immédiat s’affiche à 79 800 m<sup>2</sup>, soit une hausse de + 16 % par rapport à fin 2023 et dans la continuité de ces derniers trimestres. Il est essentiellement constitué de produits de seconde main, qui représentent 82 % des volumes. Malgré la hausse de l’offre immédiate, le marché maralpin reste sous tension avec un taux de vacance de 3,5 %.
- L’offre immédiate en produits de seconde main atteint 65 200 m<sup>2</sup>, dont la plus grande partie se situe sur la technopole de Sophia Antipolis (41 500 m<sup>2</sup>), en hausse à la suite des libérations. Sur la métropole de Nice, les mouvements sont plus limités et l’offre de seconde main reste contenue : 9 000 m<sup>2</sup> sur le secteur Ouest et 7 000 m<sup>2</sup> dans le centre-ville.
- L’offre immédiate neuve atteint 14 600 m<sup>2</sup>, soit près du double comparé à fin 2023. Sur Sophia Antipolis, la hausse de l’offre neuve provient essentiellement de la livraison de l’immeuble Le Patio (10 800 m<sup>2</sup> dont 7 200 m<sup>2</sup> disponibles) et du ralentissement des transactions fin 2023 – limitant l’absorption du stock neuf livré. Sur l’ensemble de l’offre immédiate neuve, une grande partie est localisée sur la technopole de Sophia (10 100 m<sup>2</sup>). Sur la métropole de Nice, seulement 4 300 m<sup>2</sup> de surfaces neuves sont disponibles, majoritairement concentrées autour de l’aéroport.
- En 2024, 22 900 m<sup>2</sup> de surfaces neuves viendront alimenter le marché. Le renouvellement sera surtout orienté sur la technopole de Sophia-Antipolis avec notamment les immeubles Symphonia (10 300 m<sup>2</sup>) et Cor Natura A (4 600 m<sup>2</sup>) qui seront livrés sur la deuxième partie de l’année. Pour la métropole de Nice, seul l’immeuble Iconic viendra alimenter le marché du centre-ville, sur lequel 2 600 m<sup>2</sup> restent disponibles.
- Au-delà, les volumes livrés seront moindres du fait des conditions financières actuelles qui ont limité le lancement de nouveaux projets. Sur la technopole, 8 900 m<sup>2</sup> seront livrés en 2025. Pour la métropole de Nice, il faudra attendre 2026 avec 5 800 m<sup>2</sup> de surfaces neuves livrées.

### Loyers

- Les loyers *prime* sont stables sur l’ensemble de la métropole. Il atteint 240 € / m<sup>2</sup> / an pour Nice Métropole et sur la technopole de Sophia. Il peut atteindre 300 € dans l’hypercentre de Nice pour des produits très qualitatifs.
- Pour les produits de seconde main, le loyer *prime* oscille entre 175 € et 190 €.

FIGURE 2 : Évolution de l’offre disponible



Source : CBRE Research, T1 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 / m<sup>2</sup> / an - NS : Non significatif  
 Source : CBRE Research, T1 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.