

ÉTUDE DE MARCHÉ 2022

ÉDITION 2023

BUREAUX

ACTIVITE

COMMERCE

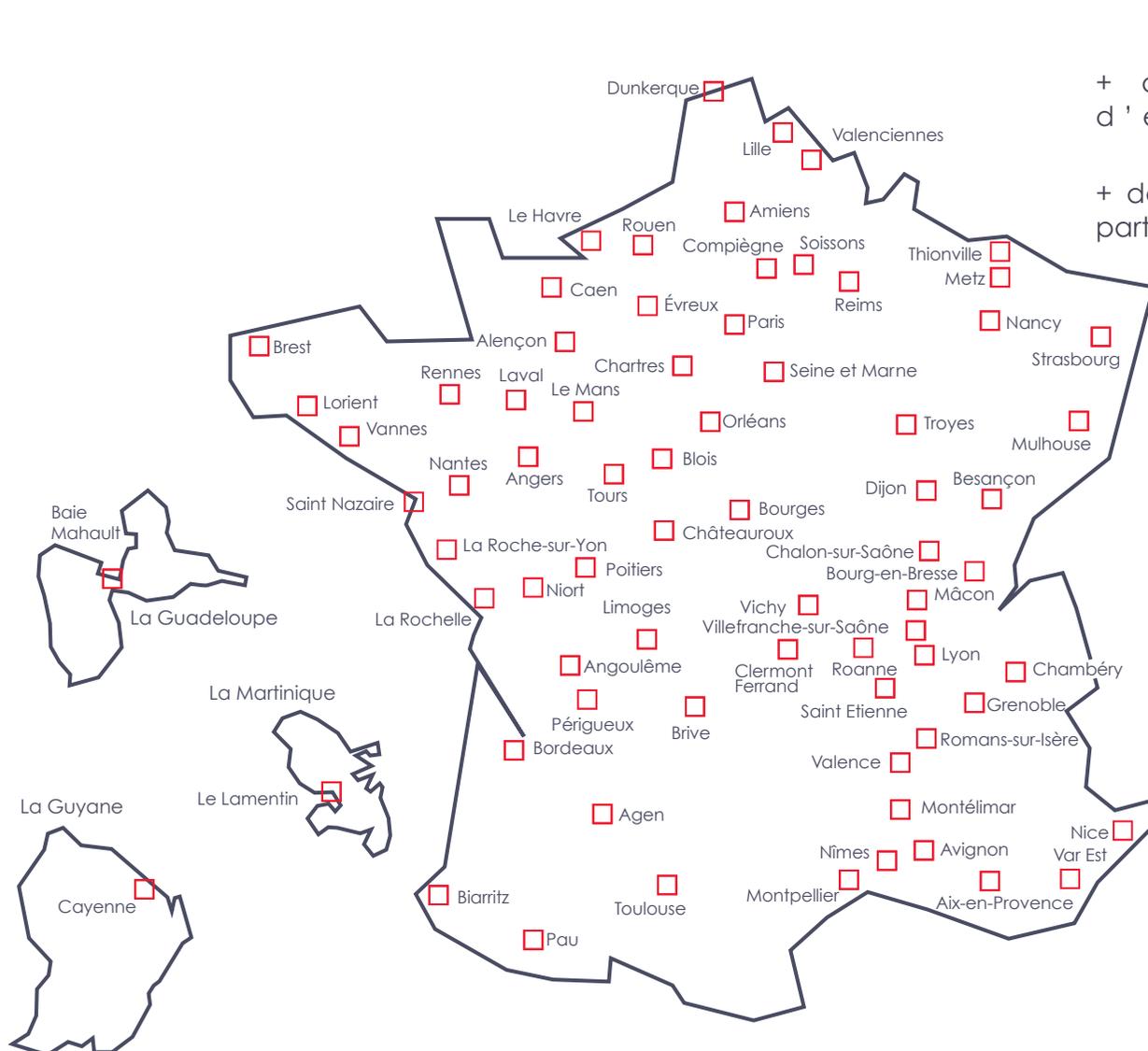
INVESTISSEMENT

Arthur Loyd Nice

LA CANOPEE
Promoteur : EQUILIS
Architecte : Capelier Architectes Associés

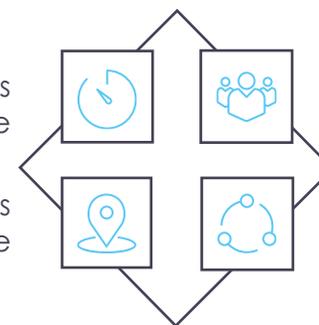
Arthur
Loyd

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2022



+ de 30 ans
d'existence

+ de 70 Agences
partout en France



450 Collaborateurs
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
Investissement - Logistique
- Asset Management -



3 560 000 m² commercialisés



3 600 transactions



72 M€ de CA



Leader de l'immobilier d'Entreprise
et de Commerce en Régions



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

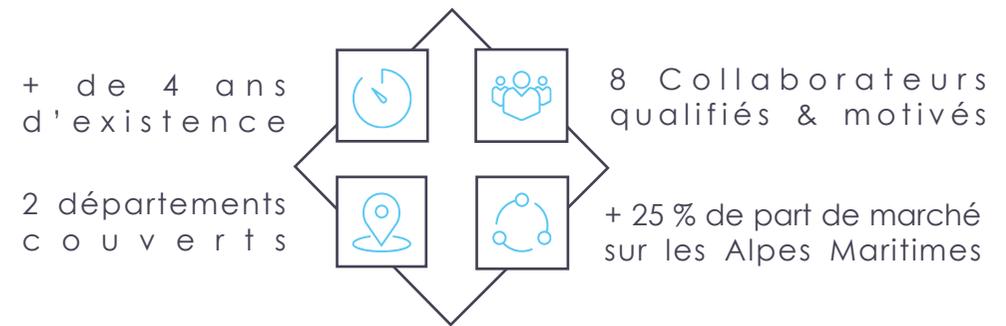


ARTHUR LOYD NICE EN 2022



Arthur Loyd CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



85 transactions



45 000 m² commercialisés



Bureaux
12 000 m²
transactés



Activités
16 000 m²
transactés



Foncier
7 000 m²
transactés



Commerce
4 000 m²
transactés



Investissement
6 000 m²
transactés

L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD NICE

DIRECTION



Alexandre **CAPONY**
Président
alexandre.capony@arthur-loyd.com



Frédéric **GERARD**
Directeur Général
frederic.gerard@arthur-loyd.com

BUREAUX



Jean-Philippe **CRIMI**
Consultant Bureaux
jean-philippe.crimi@arthur-loyd.com



Charles **BUSCHINO**
Consultant Bureaux
charles.buschinol@arthur-loyd.com

ACTIVITÉS



Samuel **GUION**
Consultant Activités
samuel.guion@arthur-loyd.com



Arthur **SORDELLO**
Consultant Activités
arthur.sordello@arthur-loyd.com

COMMERCE



Stéphanie **QUIGNON**
Consultante Commerce
stephanie.quignonl@arthur-loyd.com

MARKETING



Amandine **BELL**
Assistante Marketing
amandine.bell@arthur-loyd.com

SOMMAIRE

1

Introduction



2

Bureaux



3

Locaux d'activité



4

Commerces



5

Investissement



1



Introduction

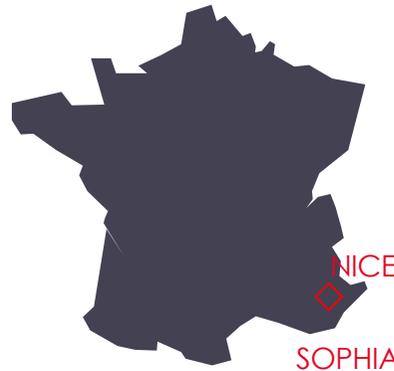


PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

LA **MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR**, territoire attractif et connecté

La métropole en chiffres 2022

Communes		51
Population		550 000
Nombres d'entreprises		71 000
L'emploi		220 000



- **Aéroport international de Nice Côte d'Azur**
- + de 14,5 millions de passagers par an
- + de 30 pays desservis , + de 100 destinations

- **Futur Pôle Multimodal :**
- Nice Aéroport / TGV/ Tramway

Un cadre de vie attractif

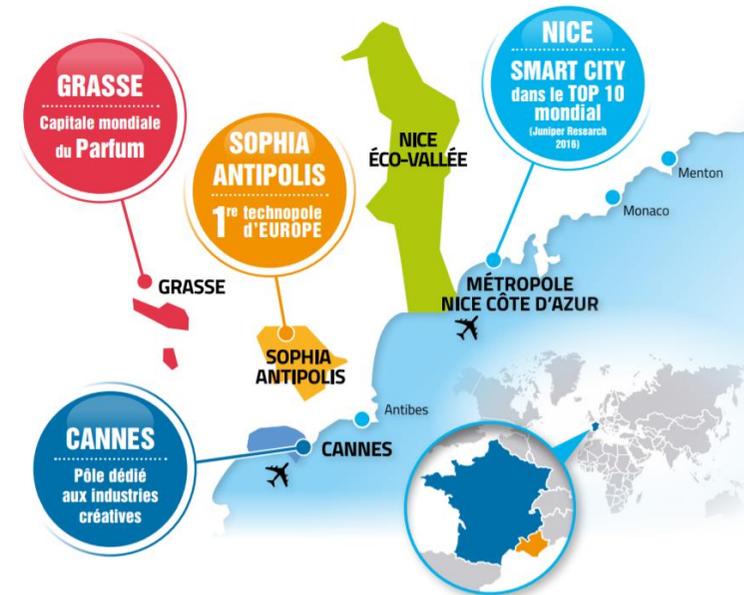
Proximité mer & montagne	+ 300 jours de soleil/an	+10 000 000 touristes/an	+ 60 000 étudiants

1 Nice 1^{ère} en immobilier tertiaire & accueil des entreprises : Performance du marché & coût d'implantation

Créations d'emplois : + 12 000 emplois créés à horizon 2026 pour 2.5 Md d'investissement VDN et MNCA dans le cadre du plan de relance axé sur l'investissement et l'emploi

Levés de fond : Depuis 2019, 54 entreprises ont réussi à lever plus de 567,266 millions d'euros.

Baromètre Arthur Loyd 2022



PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

SOPHIA ANTIPOLIS, Première Technopole Européenne

Sophia Antipolis en chiffres 2022

Parc immobilier tertiaire en m ²		1.5 Millions
Chiffre d'affaires annuel en €		6 Milliards
Nombres d'entreprises		2 500
L'emploi		38 000

Une Technopole ouverte sur le monde



+ 200 entreprises à capitaux étrangers



+ 1 000 emplois hautement qualifiés créés par an



5 500 étudiants



64 nationalités



A 20 kms de l'Aéroport international Nice Côte d'Azur



Un bassin d'innovation

- 4500 chercheurs
- 50 ans d'innovation et de R&D
- + 350 M € de levées de fonds depuis 2019
- Universités dans le TOP 100 des plus innovantes au monde
- 130 structures de recherche
- 76,5 M€ investis depuis 2004 dans le numérique et la microélectronique

LES GRANDS PROJETS

La Canopée
Sophia Antipolis



2025

Un projet mixte d'envergure comprenant plus de 25 000 m² de logements, bureaux et restaurants

Premier projet mixte bureaux/habitation jamais réalisé sur la technopole, une véritable volonté politique de proposer aux entreprises de Sophia Antipolis la faculté de loger leurs collaborateurs .

- L'opération est portée par le Groupe Equilis

2026

Palais des Congrès
Nice Côte d'Azur



Une nouvelle construction s'installera sur la parcelle du MIN Fleurs. Un Palais des expositions et des congrès (PEC) qui se veut « du futur » en jouant sur l'hyperconnexion avec par exemple des solutions de réalité augmentée inscrites dans la transition écologique et hybride

- Le programme développera environ 65 000 m²

Village de Sophia
Sophia Antipolis



2026

Le « Village de Sophia » est un projet de complexe commercial devant regrouper notamment 38 000 m² de petites et moyennes surfaces commerciales et de restauration, 20 000 m² de bureaux et 10 000 m² d'hôtellerie, le tout émergeant d'un vaste parking souterrain et offrant une végétation dense.

- L'opération est portée par la Compagnie de Phalsbourg

Pôle Multimodal Nice
Côte d'Azur



2028

Une infrastructure à la porte d'entrée de la Métropole Nice Côte d'Azur, à 500 mètres de l'Aéroport international Nice Côte d'Azur Le pôle d'échanges multimodal est une infrastructure à l'image de ceux existants dans les grandes métropoles européennes telles que Barcelone ou Lisbonne.

- 2024 : début des travaux de la Gare TGV/TER Nice Aéroport et de la seconde phase de la gare routière
- 2028 : mise en service de la Gare Nice Aéroport



Le marché des bureaux Alpes Maritimes



LA DEMANDE PLACÉE AUX S1 & S2 2022 SUR L'ENSEMBLE DU DEPARTEMENT



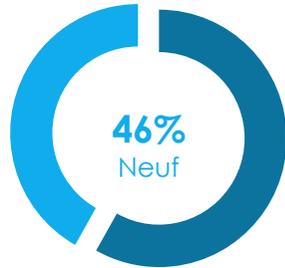
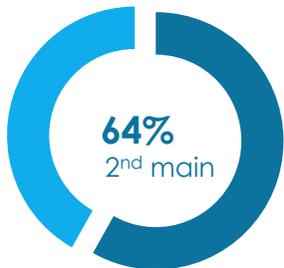
2022 s'avère être un excellent cru pour l'ensemble des Alpes Maritimes avec près de 80 000 m² placés.

Le nombre des transactions est également très élevé avec **183 transactions** soit la meilleure année du département, ce qui marque le retour des opérations de petites surfaces.

Un marché classiquement orienté à la **location (85% du volume)**, une part du **neuf** qui reste importante dans les opérations recensées avec **46% du volume** transacté.

Alexandre **CAPONY**
Président

Période	Nombre de transactions	Surface totale	Dont 1 ^{ère} main	Location	Vente
Premier semestre	112	39 486 m²	16 936 m ²	34 854 m ²	4 632 m ²
Second semestre	71	40 290 m²	19 693 m ²	32 943 m ²	7 347 m ²
Année 2022	183	79 776 m²	36 629 m²	67 797 m²	11 979 m²



79 776 m²
Placés
En 2022

À SAVOIR

- 85 % des transactions à la location
- Un premier semestre très actif en nombre d'opérations: 112 transactions
- 15% Vente

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ET DU STOCK DISPONIBLE SUR L'ENSEMBLE DU DEPARTEMENT



2022 est largement au-dessus du trend des 5 dernières années en matière de m² placés et de nombre de transactions.

Le **stock** est quant à lui relativement stable en comparaison de l'exercice précédent et fleurte avec les **100 000 m²**. Il y a toutefois des disparités sur le territoire avec un marché Sôphipolitain plus offreur que le marché de Nice Côte d'Azur.

Jean-Philippe CRIMI
Consultant Senior

Année	Nombre de transactions	Surface totale	Dont 1 ^{ère} main	Location	Vente	Stock disponible
2018	165	75 802 m ²	27 442 m ²	61 113 m ²	14 689 m ²	72 000 m ²
2019	152	65 025 m ²	8 697 m ²	52 221 m ²	12 804 m ²	88 000 m ²
2020	145	60 500 m ²	20 505 m ²	50 500 m ²	10 000 m ²	95 000 m ²
2021	155	80 600 m ²	37 000 m ²	64 100 m ²	16 500 m ²	102 500 m ²
2022	183	79 776 m ²	36 629 m ²	67 797 m ²	11 979 m ²	97 600 m ²

À SAVOIR

- La barre des **80 000 m²** de transactions quasiment franchie, l'année 2022 se positionne comme une excellente année pour le département
- Un stock disponible qui reste important (près de 100 000 m²) avec des mises en chantier conséquentes qui permettent de répondre à la demande de qualité toujours croissante chez les utilisateurs azuréens
- Location & vente:** prix en tendance haussière



Le marché des bureaux Sophia Antipolis



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN

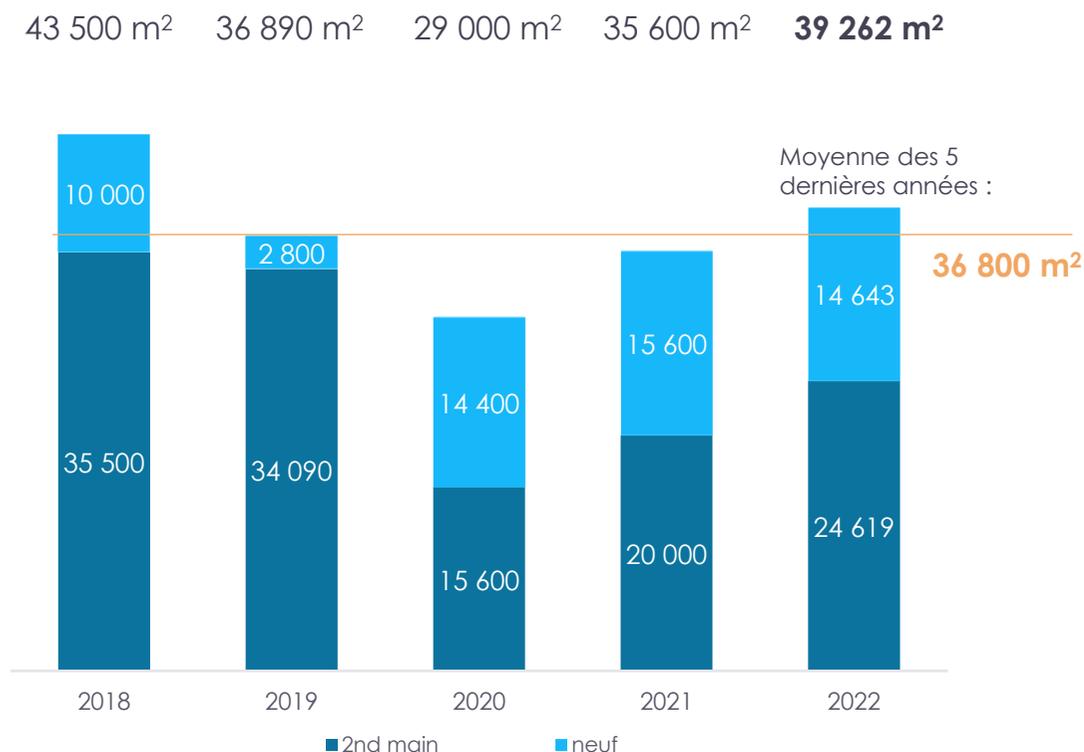


Avec **39 262 m² de demande placée**, l'année 2022 se présente comme un excellent cru pour la technopole de Sophia Antipolis. Le rebond constaté en 2021 se confirme avec **un volume de transactions en augmentation de 10 % en 12 mois**. Près de 40% de la demande s'est portée vers des actifs neufs, ce qui a permis de conserver sur notre territoire des entités comme **Bosch, Renault ou IWG**.

Les immeubles anciens qui captent toujours plus de 60% des installations ont largement évolué, plus qualitatifs, plus écoresponsables, ils ont ravi les PME sophilopolitaines qui demeurent le socle de notre marché.

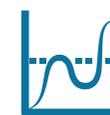
L'écart entre les surfaces moyennes transactées neuf & seconde main est significatif, plus de **1 200 m² dans le neuf** et moins de **300 m² dans l'ancien**, ce qui marque un curseur clair en 2022, un marché pour les grands comptes d'un côté et un pour les PME de l'autre.

Alexandre **CAPONY**
Président



À SAVOIR

- ❑ 37% de la demande placée s'est portée vers des actifs neufs
- ❑ Un trend supérieur à celui des cinq dernières années
- ❑ **39 262 m²** de demande placée en 2022



Moyenne Neuf
1 220 m²



Moyenne Seconde Main
270 m²

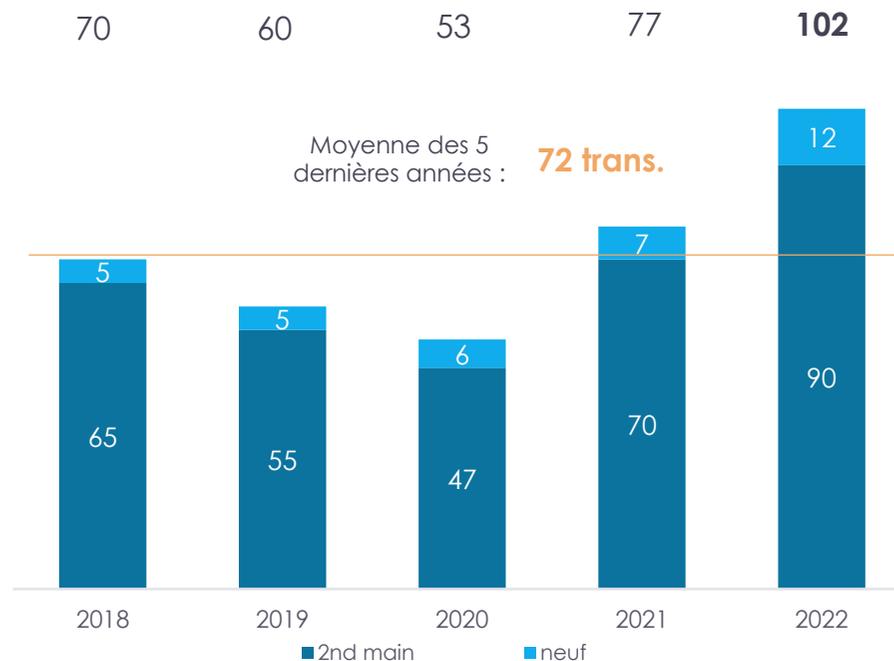
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE – NEUF / 2ND MAIN



Le nombre de transactions réalisées sur l'exercice 2022 est supérieur de 32 % à la moyenne quinquennale, soit 102 mouvements. Le marché de la seconde main concentre près de 90% du nombre de transactions.

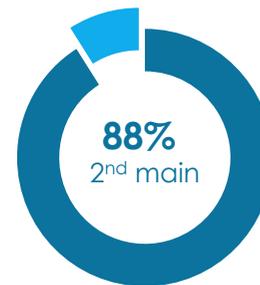
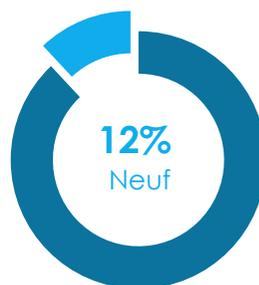
La tranche de surface 0 – 500 m² rassemble la majorité du nombre de transactions (près de 85%). Fidèle à son ADN le marché de Sophia Antipolis démontre toute sa solidité en s'appuyant sur une forte demande en PMS.

Charles **BUSCHINO**
Consultant Sophia Antipolis



NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m ²)	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
0 à 100	30	30%
101 à 250	40	39%
251 à 500	16	15%
501 à 1 000	8	8%
1 001 à 5 000	8	8%
TOTAL	102	100%



À SAVOIR

- Les PMS concentrent 85 % du nombre de transactions.
- 88% du nombre de transactions a été réalisé dans l'ancien en 2022.

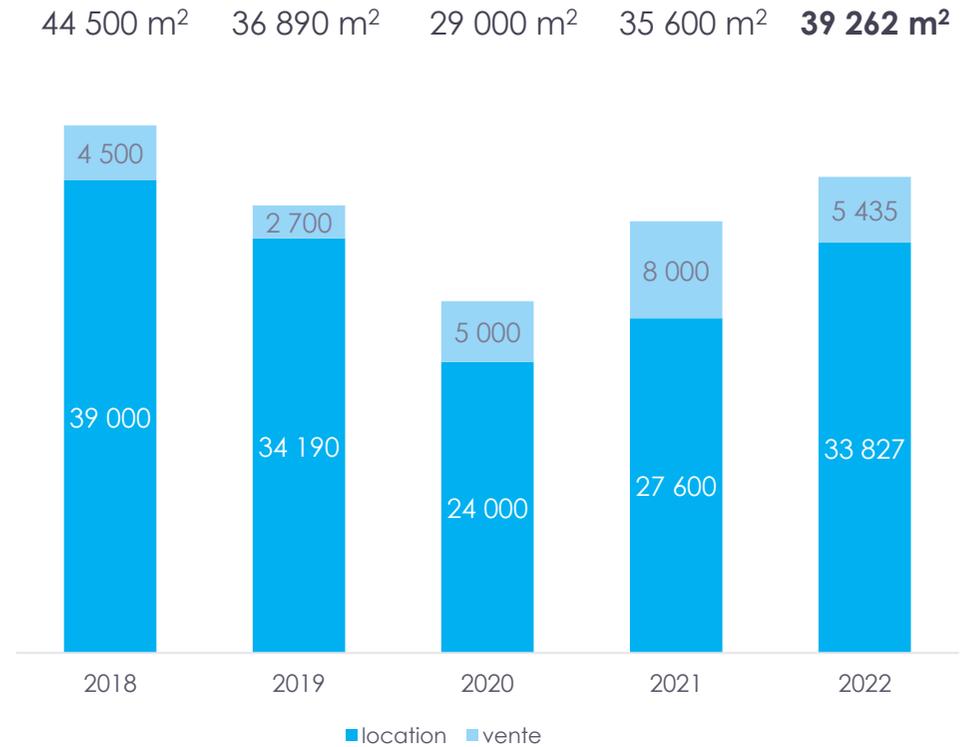
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE



Sophia Antipolis reste un marché largement locatif, les prises à bail représentent **86%** des transactions. Ce qui s'explique par une structuration de marché largement orientée foncières institutionnelles . Les ventes portent en grande majorité sur des actifs de seconde main **car l'offre neuve est dédiée quasi exclusivement au marché locatif**.

La pénurie d'offres de grande surface à l'acquisition pénalise les utilisateurs qui pour certains souhaiteraient pouvoir capitaliser. La mise sur le marché d'immeubles à réhabiliter pourrait changer la donne en 2023.

Alexandre **CAPONY**
Président



À SAVOIR

- Un marché structurellement locatif → 86% des mouvements
- Un déficit d'offres à l'acquisition



Moyenne Location
390 m²



Moyenne Vente
340 m²

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE – LOCATION / VENTE



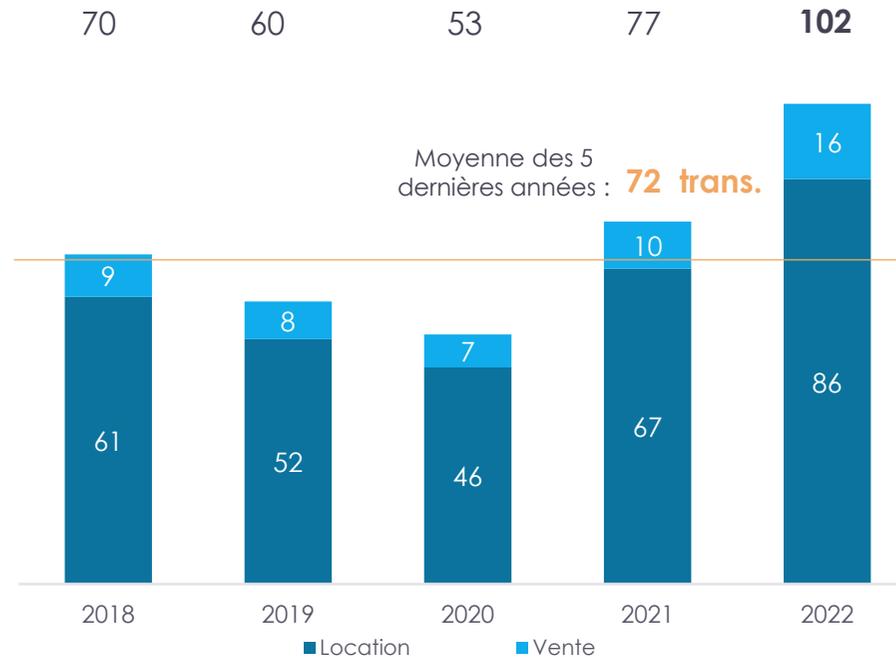
Avec 86 transactions, les locations représentent 85% du nombre d'opérations.

Une tendance qui reste stable sur les cinq dernières années.

Sur les 16 mouvements à la vente, la grande majorité a été traitée en PMS (0 -500m²).

Le marché a été très dynamique en 2022 que ce soit à la vente ou à la location avec un nombre de transactions largement au-dessus de la moyenne quinquennale.

Charles **BUSCHINO**
Consultant Sophia Antipolis

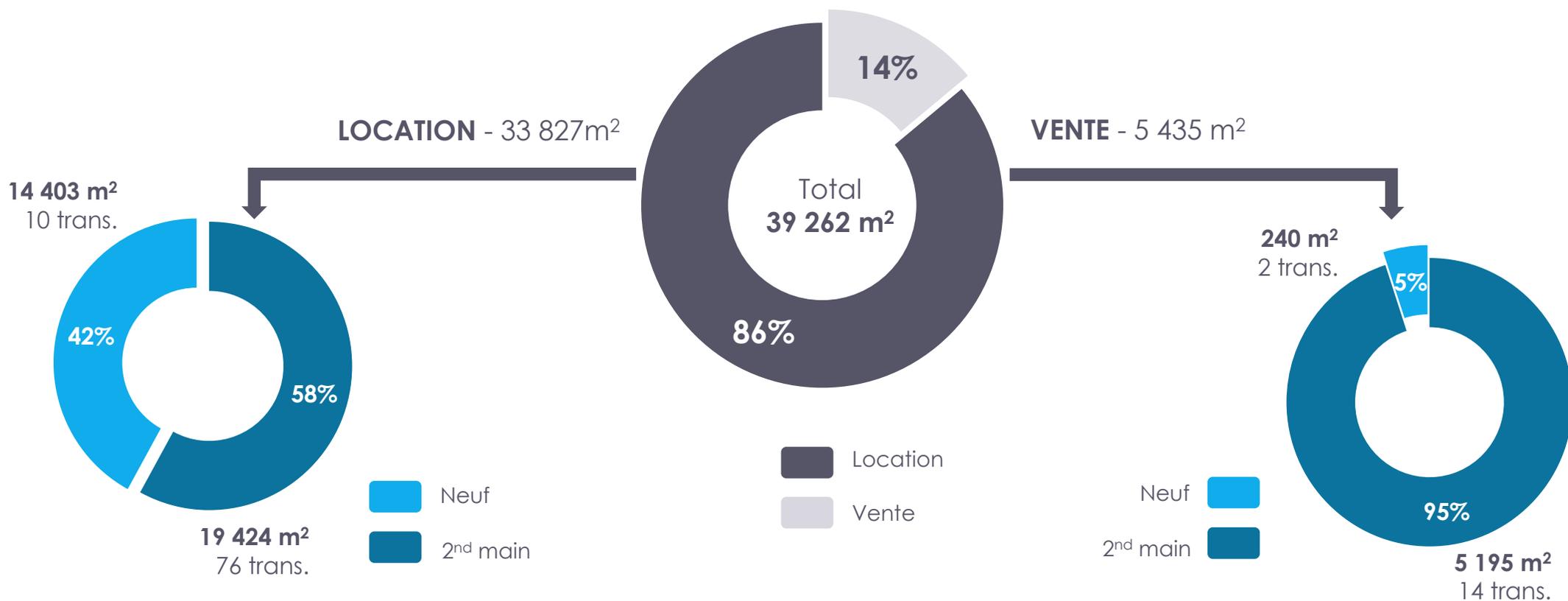


À SAVOIR

- ▣ Une année record en matière de nombre de transactions
- ▣ Une forte appétence à l'acquisition pour les PME

LA DEMANDE PLACÉE EN 2022

EN % – LOCATION / VENTE - NEUF / 2ND MAIN



L'ANALYSE DES VOLUMES PAR TRANCHES DE SURFACE

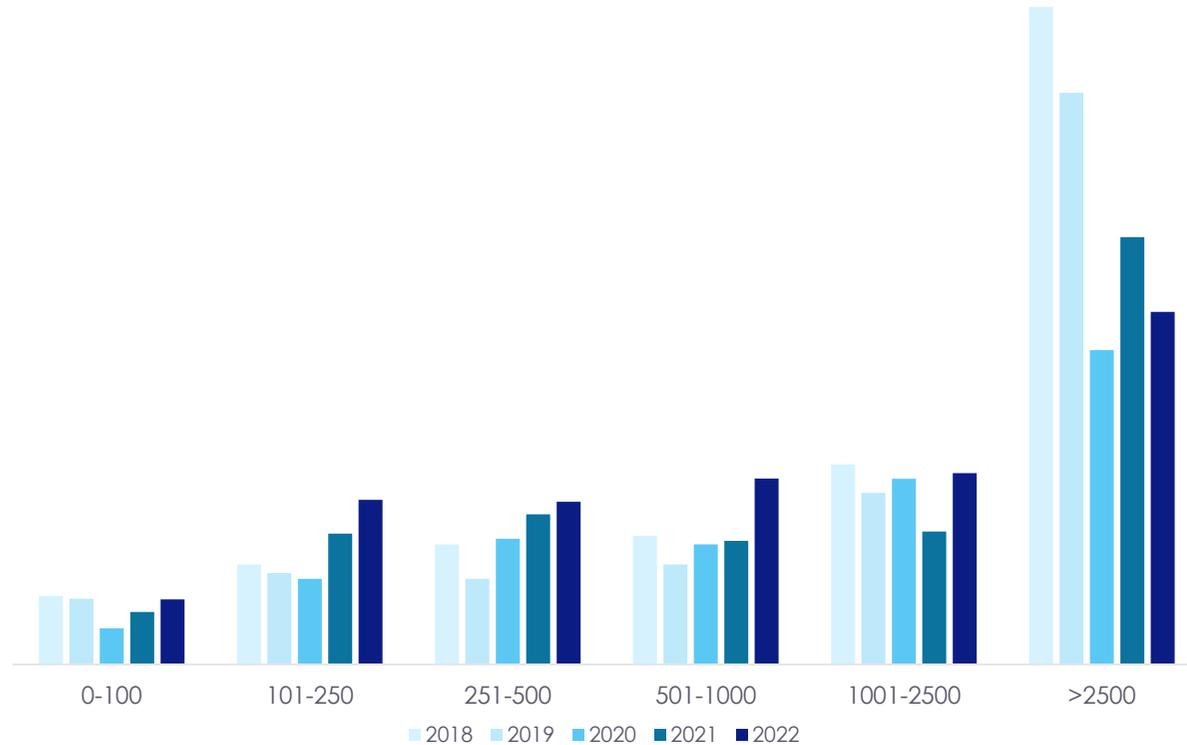


En 2022, les **transactions supérieures à 1 000 m² ont représenté 50% du volume** de bureaux placés, ce qui confirme la tendance de ces 5 dernières années.

Chaque tranche de surface est bien représentée avec peu de disparité, ce qui démontre la solidité du marché Sôphipolitain.

Les transactions en PMS (tranche 0-500) restent dynamiques malgré la concurrence accrue des centres d'affaires, elles représentent plus d'un tiers du marché.

Alexandre **CAPONY**
Président



À SAVOIR

- Les grands comptes représentent 100% des prises à bail de surfaces supérieures à 2 500 m²
- Sur la lancée des 5 dernières années, les centres d'affaires continuent d'animer le marché des transactions supérieures à 1 000 m²

	LES TRANSACTIONS EN 2021		LES TRANSACTIONS EN 2022	
	En m ²	En %	En m ²	En %
0 - 100 m ²	1 839	5 %	2 275	5 %
101 - 250 m ²	4 578	13 %	5 759	15 %
251 - 500 m ²	5 253	15 %	5 692	15 %
501 - 1 000 m ²	4 327	12 %	6 506	16 %
1 001 - 2 500 m ²	4 652	13 %	6 697	17 %
> 2 500 m ²	14 950	42 %	12 333	32 %
TOTAL	35 600	100 %	39 262	100 %

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ



- Etat: Neuf
- Preneur : **BRP**



- Etat: Neuf
- Preneur : **IWG**



- Etat : Neuf
- Preneur : **BOSCH**



- Etat: Neuf
- Preneur : **RENAULT LABS**



- Etat: 2nd main
- Preneur : **PLANISWARE**



- Etat: 2nd main
- Preneur : **SUNDESK**

L'EVOLUTION DE L'OFFRE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m²)

44 500 m² 36 800 m² 29 000 m² 35 600 m² 39 262 m²



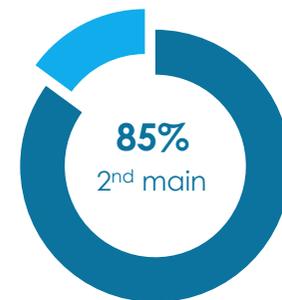
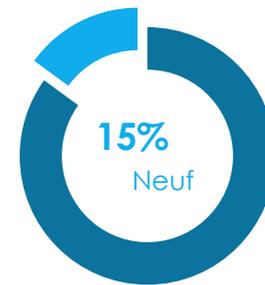
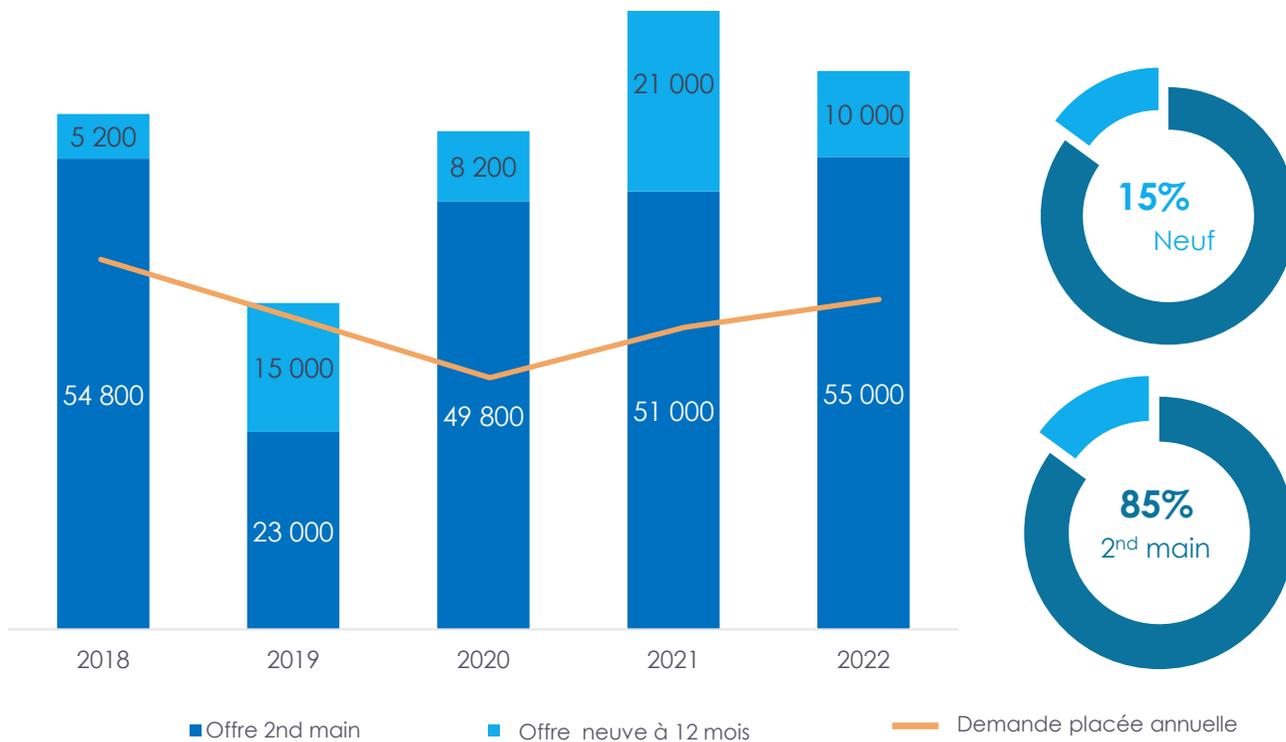
Le stock de seconde main est quasiment stable par rapport à 2021. Ce stock est de bonne qualité, généralement situé dans un bel environnement.

Face à l'appétence pour les programmes neufs, les actifs de seconde main doivent s'adapter et proposer des biens de qualité, réhabilités, et répondant aux dernières normes et aux nouvelles exigences des utilisateurs.

- **Le stock global à 12 mois s'élève à 65 000 m²**, ce qui correspond à 160 % de la demande annuelle placée.

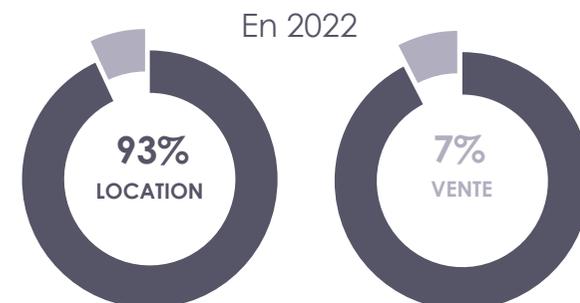
- Le stock de neuf à 12 mois a baissé de plus de 50% par rapport à 2021, ce qui démontre la grande liquidité de ce type d'actif qualitatif et parfaitement en phase avec la demande des utilisateurs.

Charles **BUSCHINO**
Consultant Sophia Antipolis



À SAVOIR

- Un stock global à 12 mois de 65 000 m²
- Un taux de vacance de **4,2%**
- Une offre neuve qui a su convaincre de grands utilisateurs comme Bosch, Renault Labs ou IWG



OFFRE NEUVE À 12 MOIS

LOCATION

6 500 m²



NATURAE

Promoteur : GROUPE COURTIN

Livraison : 2022

Valeur location : 235 € HT/m²/an

LOCATION

3 800 m²



CENTRIUM

Promoteur : GROUPE COURTIN

Livraison : 2023

Valeur location : 240 € HT/m²/an

LOCATION

2 880 m²



THE HIVE

Promoteur : ETXE PROMOTION

Livraison : 2023

Valeur location : 230 € HT/m²/an

OFFRE NEUVE À 18 - 24 MOIS

LOCATION

7 500 m²



LE PATIO

Promoteur : CYRIUS

Livraison : 2024

Valeur location : 230 € HT/m²/an

LOCATION

4 625 m²



CORE NATURA

Promoteur : GROUPE COURTIN

Livraison : 2024

Valeur location : 235 € HT/m²/an

LOCATION

9 000 m²



SYMPHONIA

Promoteur : VALIMMO REIM

Livraison : 2024

Valeur location : 250 € HT/m²/an

BUREAUX : OFFRE FUTURE NEUVE AU-DELÀ DE 24 MOIS

LOCATION 12 000 m²



LA CANOPEE

Promoteur : EQUILIS

Livraison : 2025

Valeur location : 240 € HT/m²/an

LOCATION 16 000 m²



OXYGEN

Promoteur : GROUPE COURTIN

Livraison : 2025

Valeur location : 240 € HT/m²/an

LOCATION 30 000 m²



ECOTONE

Promoteur : COMPAGNIE DE PHALSBURG

Livraison : 2025

Valeur location : 290 € HT/m²/an

LOCATION 2 500 m²



BUROPOLIS 2

Promoteur : VALIMMO REIM

Livraison : 2025

Valeur location : 230 € HT/m²/an

LOCATION 2 500 m²



GREEN HORIZON

Promoteur : LIZEE

Livraison : 2025

Valeur location : 230 € HT/m²/an

LOCATION 15 000 m²



VILLAGE DE SOPHIA

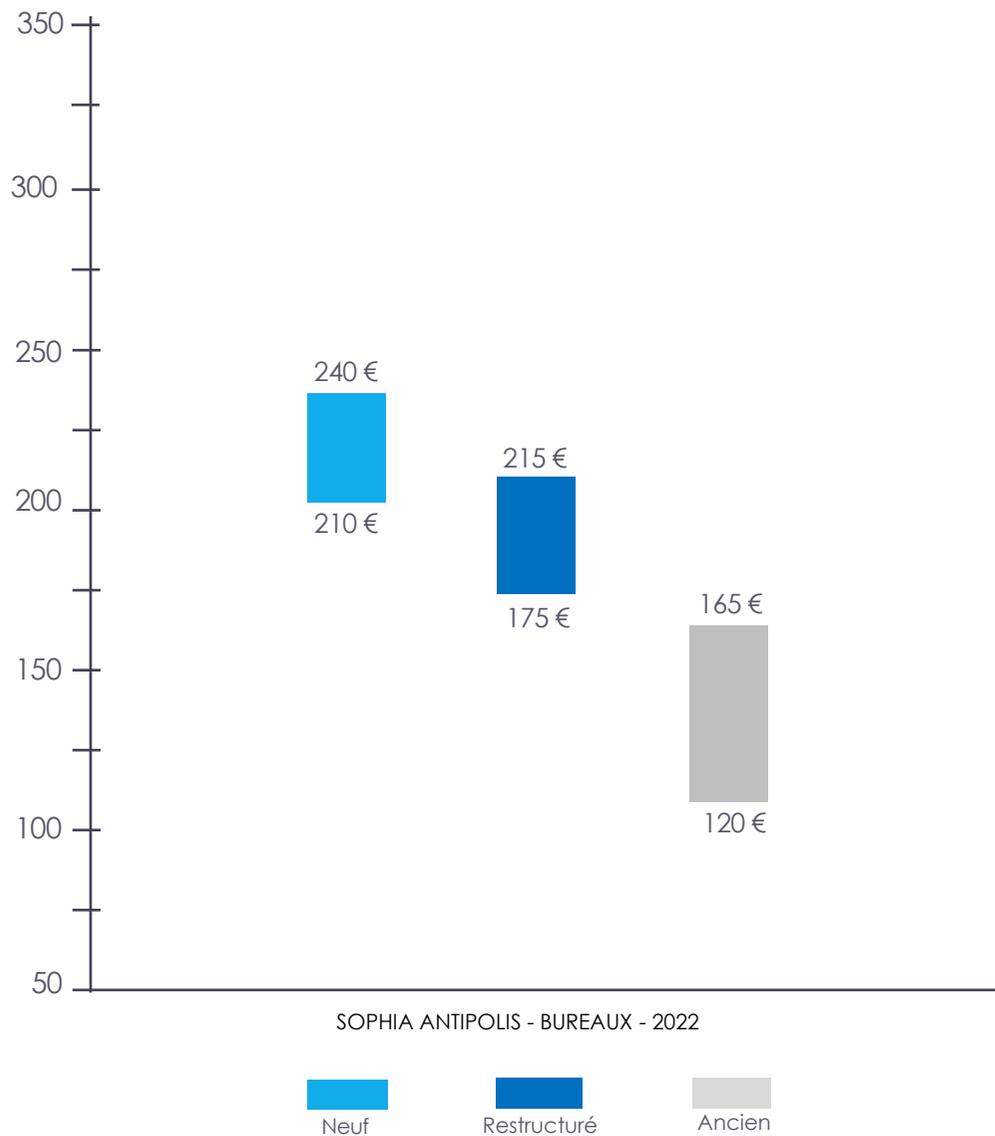
Promoteur : COMPAGNIE DE PHALSBURG

Livraison : 2026

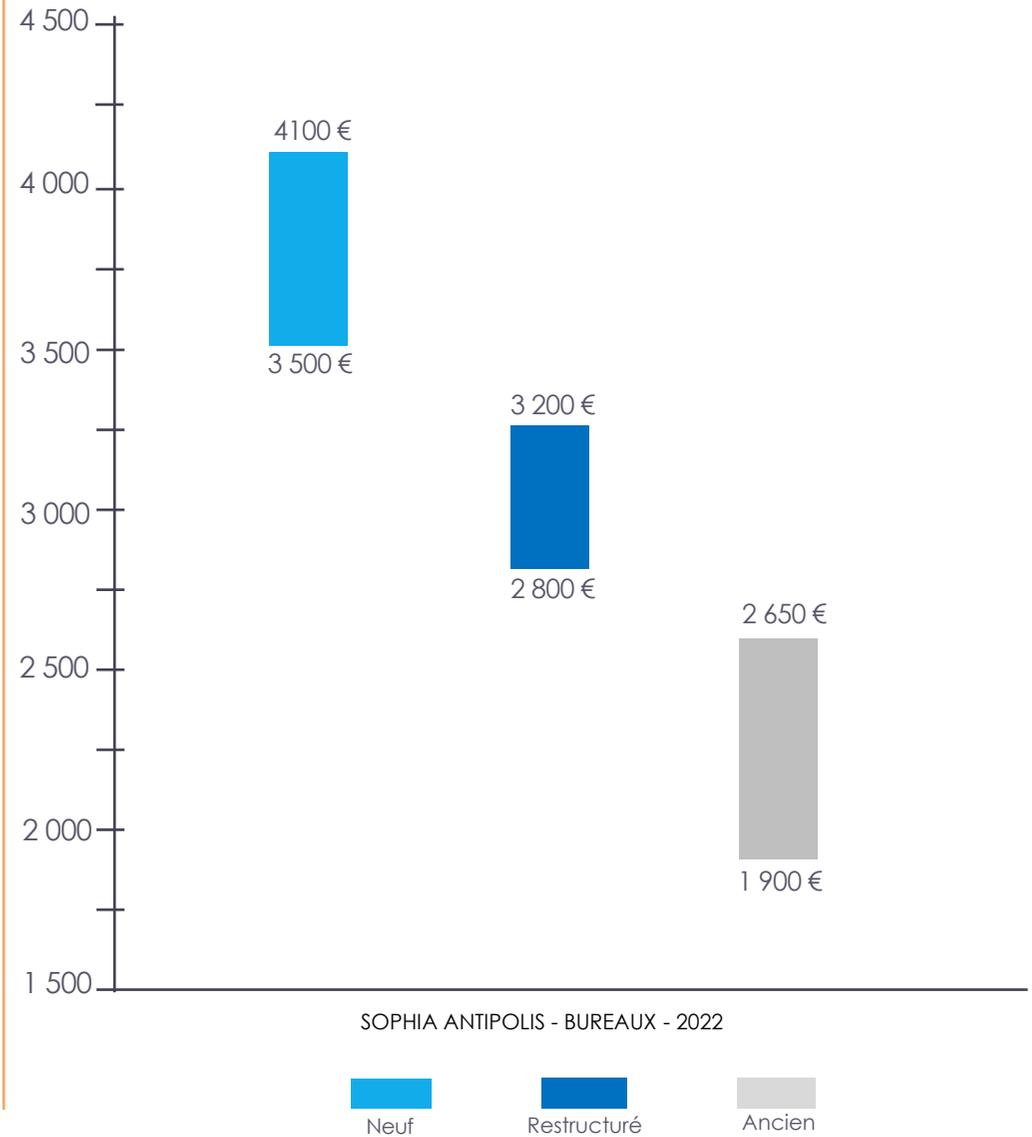
Valeur location : NC

VALEURS MOYENNES (PARKINGS INCLUS) LOCATION / ACQUISITION

VALEURS LOCATIVES en € HT/HC/m²/an



VALEURS À L'ACQUISITION € HT/HD/m²



L'ÉVOLUTION DES VALEURS (PARKINGS INCLUS)

LOCATION / ACQUISITION



Sur la lancée de 2021, les valeurs ont progressé en 2022. En matière de location, c'est la montée en gamme des immeubles (neufs ou restructurés) qui explique largement cette augmentation des valeurs avec des utilisateurs en demande de produits plus qualitatifs et écoresponsables.

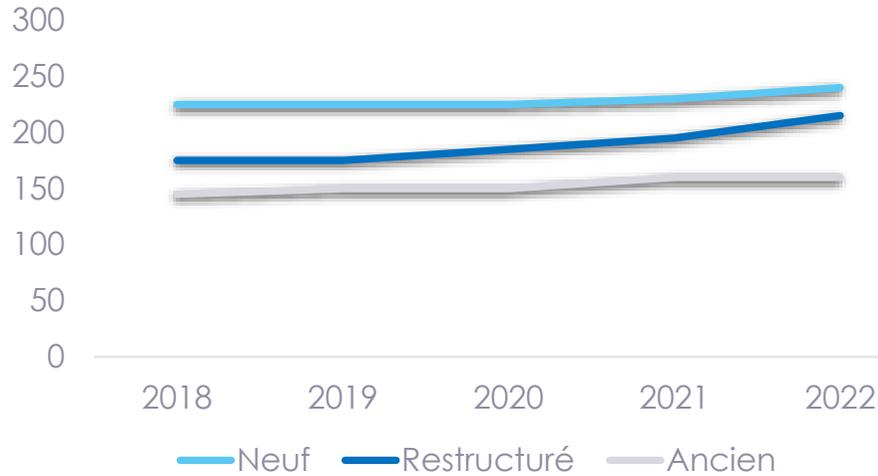
Concernant le marché de la vente utilisateurs, l'extrême rareté de l'offre fait monter les prix, des locaux restructurés peuvent désormais se commercialiser à près de 3200 €/m², et jusqu'à 4 100 €/m² dans le neuf.

Alexandre **CAPONY**
Président

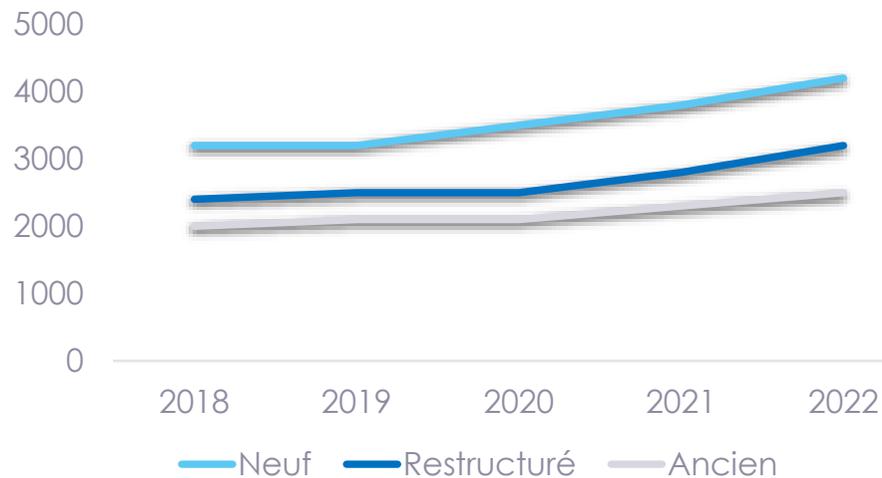


ECORYZON (Groupe Courtin) : Immeuble restructuré
Loyer annuel → 175 à 215 € HT/HC/m²

Evolution des valeurs locatives



Evolution des valeurs à l'acquisition



Loyer Prime:
240 €

À SAVOIR

- Des valeurs à la hausse (vente/location)
- Une augmentation qui reste mesurée



Le marché des bureaux Nice



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN



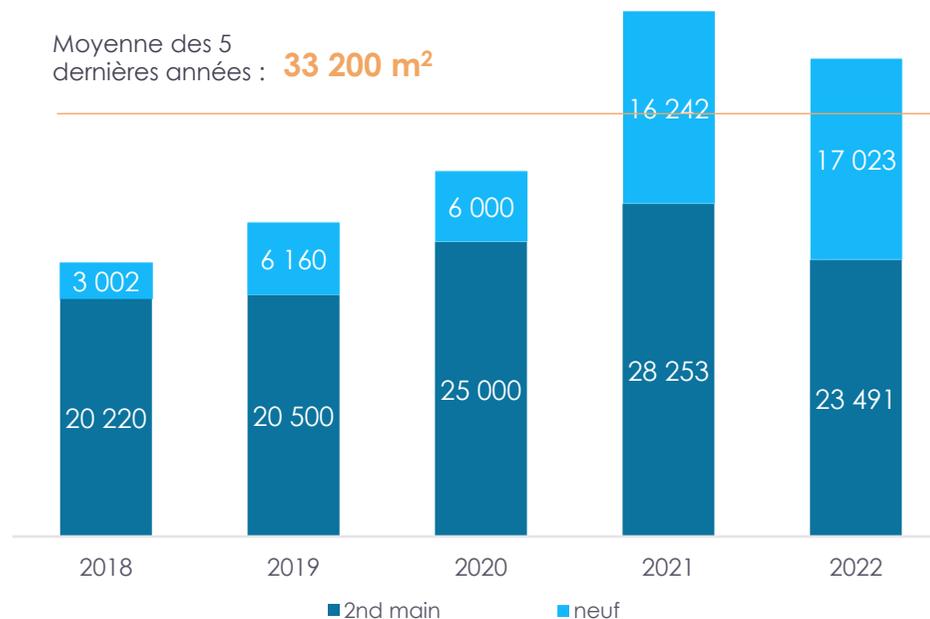
Avec **40 514 m² de demande placée**, l'année 2022 représente le second meilleur score de l'histoire de Nice Côte d'Azur. Un volume de transactions largement supérieur au Trend de ces cinq dernières années. **Plus de 40% de la demande s'est portée vers des actifs neufs**, le marché a toutefois été dopé par le compte propre Vinci /Adim avec une prise à bail BEFA record de plus de 7000 m².

Les immeubles anciens qui captent toujours près de 60% de la demande ont animé le marché de la PMS avec une surface moyenne transactée dans le 2^{de} main de 340 m².

De belles transactions ont été réalisées dans le neuf avec par exemple les prises à bail de E&Y et du Coworker Flexo sur Air Promenade, respectivement 960 et 2 600 m².

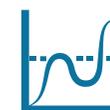
Alexandre **CAPONY**
Président

23 222 m² 26 660 m² 31 000 m² 44 495 m² **40 514 m²**



À SAVOIR

- ❑ 42 % de la demande placée s'est portée vers des actifs neufs
- ❑ Un trend largement supérieur à celui des cinq dernières années



Moyenne Neuf
1420 m²



Moyenne Seconde Main
340 m²

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE – NEUF / 2ND MAIN



Le nombre de transactions réalisées sur l'exercice 2022 est supérieur à la moyenne quinquennale, soit 81 mouvements. Le marché de la seconde main concentre plus de 85% du nombre de transactions.

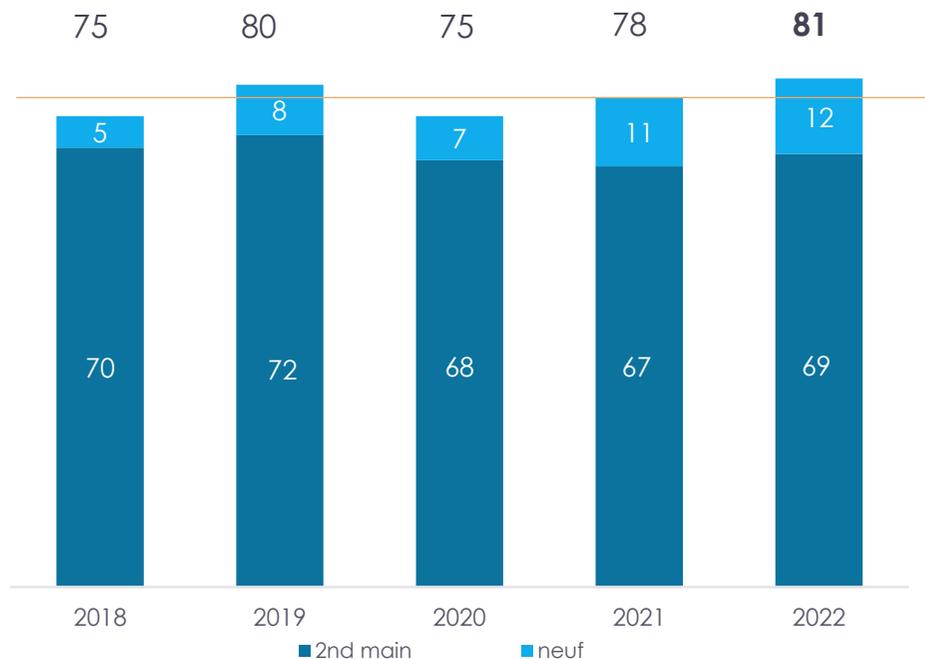
La tranche de surface 0 – 500 m² rassemble 80% du nombre de transactions, un marché en majeure partie animé par les PME locales, mais également par de belles signatures internationales, comme la banque suédoise SKANDINAVISKA BANK qui a pris à bail 235 m² de bureaux sur la Promenade des Anglais.

Jean Philippe **CRIMI**
Consultant Senior

NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

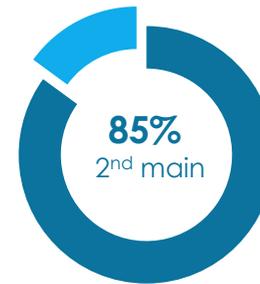
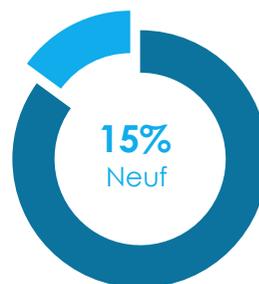
Surfaces (m ²)	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
0 à 100	18	22%
101 à 250	31	38%
251 à 500	16	20%
501 à 1 000	12	15%
1 001 à 5 000	4	5%
TOTAL	102	100%

Moyenne des 5 dernières années : **78 trans.**



À SAVOIR

- Les PMS concentrent 80% du nombre de transactions
- 85% des transactions ont été réalisées dans l'ancien en 2022.



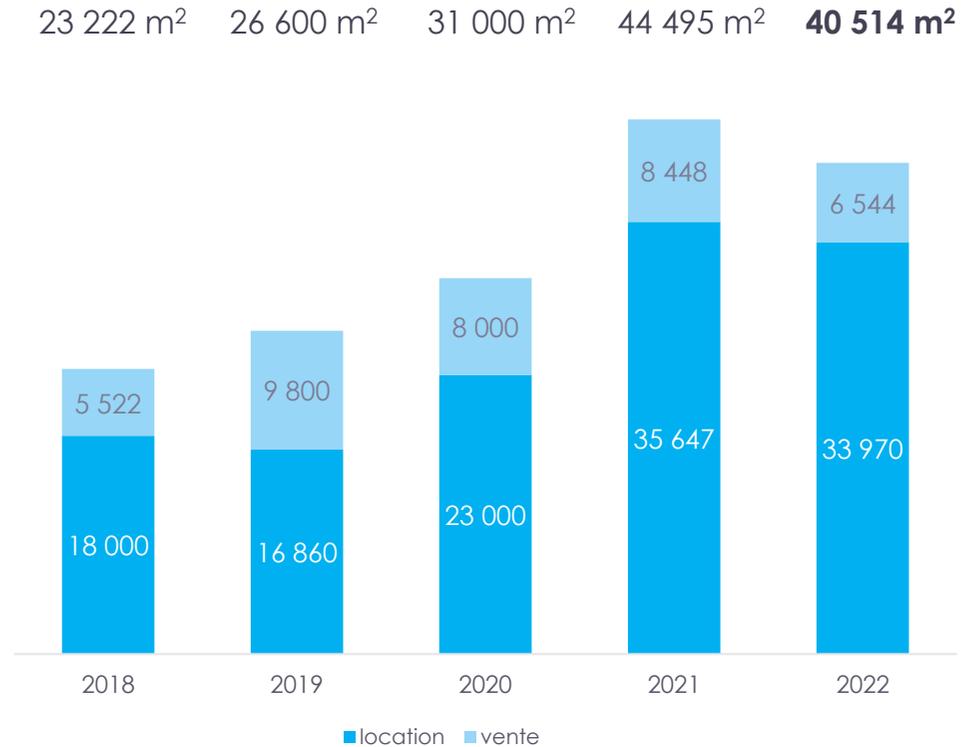
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – LOCATION / VENTE



Nice Côte d'Azur reste un marché largement locatif, les prises à bail représentent **84%** des transactions. Ce qui s'explique par un manque de profondeur de stock à l'acquisition, la mise sur le marché de l'immeuble OASIS (6000 m² en VEFA) par Bouygues est une excellente réponse à ce déficit d'offres.

Alexandre **CAPONY**
Président

Le marché a été animé comme souvent par la **demande publique**, tant à la location qu'à l'acquisition. Le département s'est porté acquéreur de plus de 4 500 m² de surface cumulée sur les sites de Centaure et Mozart et locataires de près de 2 000 m² sur Nice Premium.



À SAVOIR

- Un marché structurellement locatif → 84% des mouvements
- La demande publique représente environ 15 % de la demande placée



Moyenne Location
471 m²



Moyenne Vente
727 m²

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE – LOCATION / VENTE



Avec 81 transactions, les locations représentent 89% du nombre d'opérations.

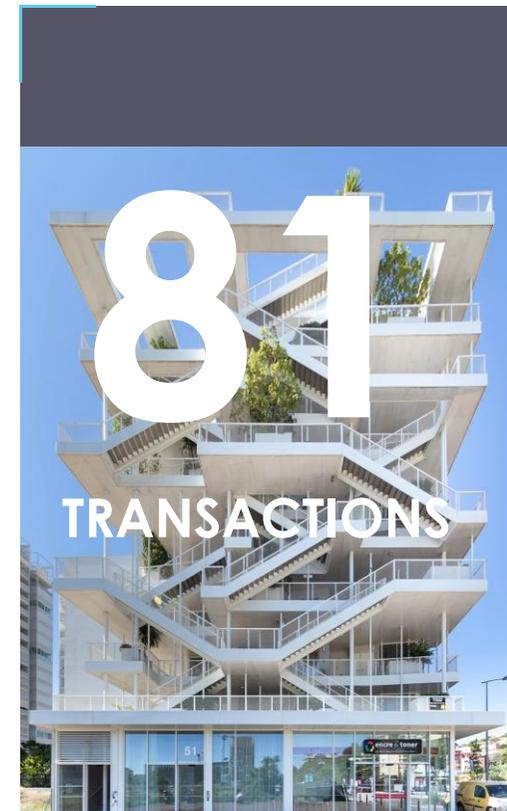
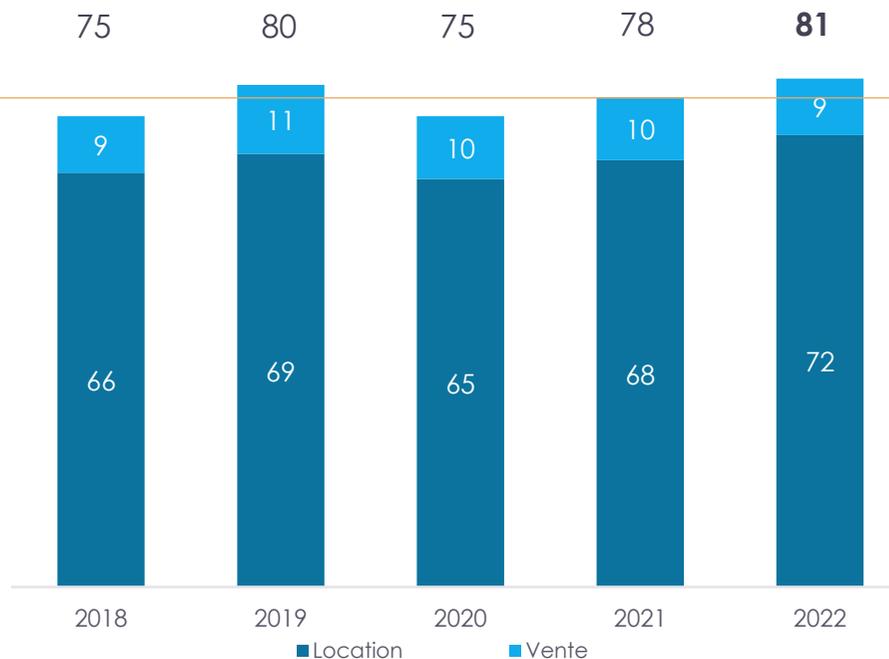
Une tendance qui reste stable sur les cinq dernières années.

Sur les 9 mouvements à la vente, la grande majorité a été traitée dans l'ancien (80%).

Sur la lancée de 2021, l'année 2022 a vu un rythme de transactions soutenu avec le plus important nombre de transactions de ces 5 dernières années.

Jean Philippe **CRIMI**
Consultant Senior

Moyenne des 5 dernières années : **78 trans.**

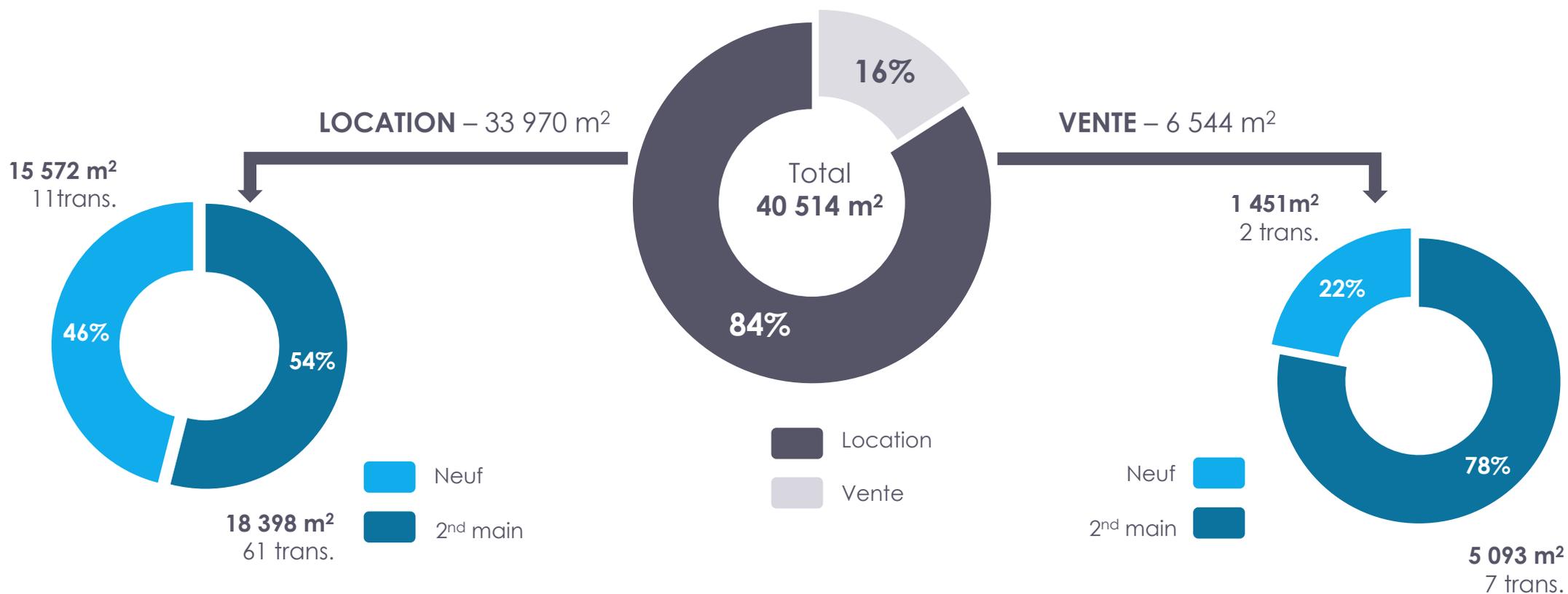


À SAVOIR

- ▣ Une année record en matière de nombre de transactions
- ▣ Un marché locatif prépondérant (89 % du nombre de transactions)

LA DEMANDE PLACÉE EN 2022

EN % – LOCATION / VENTE - NEUF / 2ND MAIN



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ

Nice Premium - Location 1 760 m²



- Etat: 2nd main
- Preneur : Métropole NCA

Centaure – Location/Vente 3 600 m²



- Etat: Ancien
- Preneur : Département AM

Nice Lingostière - Location 7 000 m²



- Etat : Neuf
- Preneur : VINCI (ADIM)

Air Promenade - Location 2 600 m²



- Etat: Neuf
- Preneur : FLEXO

Mozart - Vente 915 m²



- Etat: 2nd main
- Preneur : Département AM

Air Promenade - Location 960 m²



- Etat: Neuf
- Preneur : Ernst & Young

L'EVOLUTION DE L'OFFRE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m²)



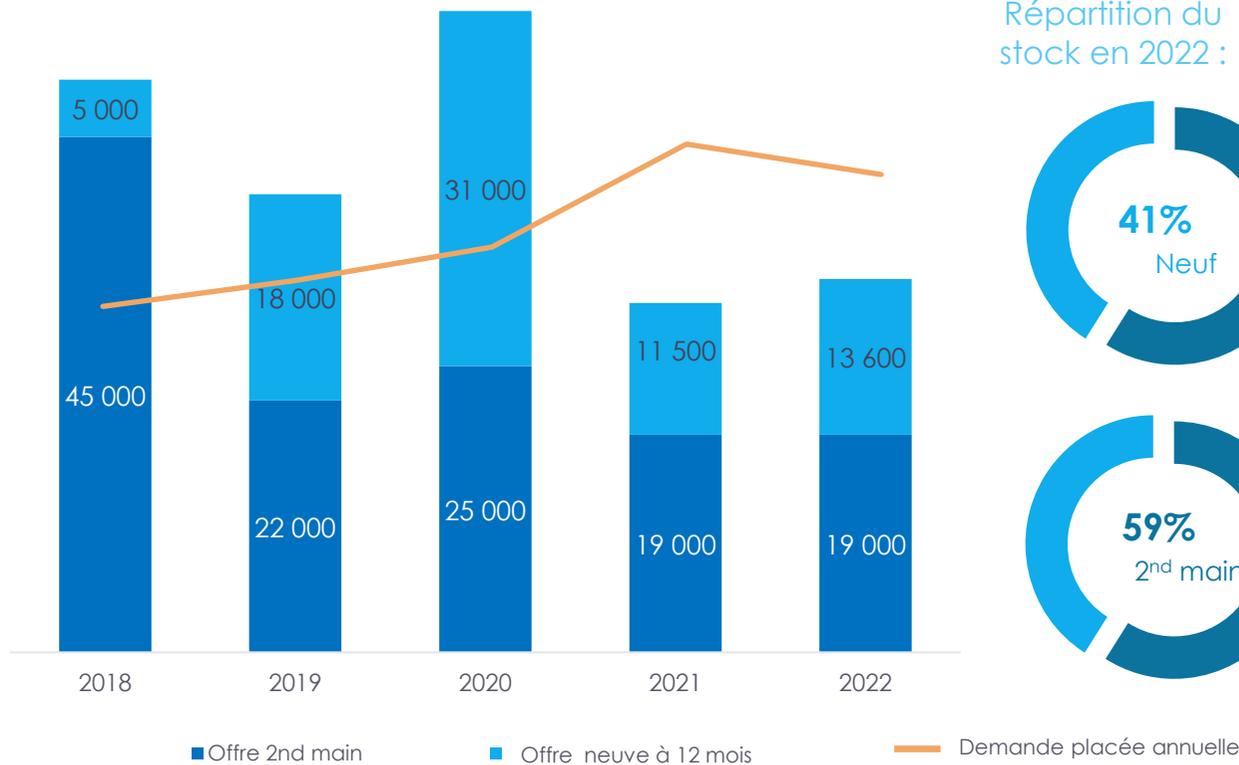
Avec **32 600 m²** de stock disponible à 12 mois, le stock est stable en comparaison de 2021 mais il est insuffisant, les demandes placées des deux dernières années étant supérieures à 40 000 m².

Le marché Niçois connaît un bouleversement depuis ces deux dernières années avec une forte arrivée de stock neuf mais qui s'écoule très rapidement, l'adage « l'offre crée la demande » se démontre totalement en 2021 et 2022 !

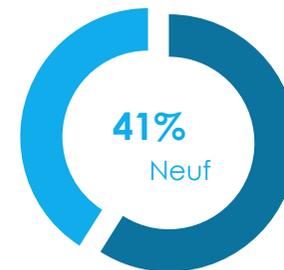
Jean Philippe **CRIMI**
Consultant Senior

Volume de transactions en m²

23 222 m² 26 600 m² 31 000 m² 44 495 m² 40 514 m²



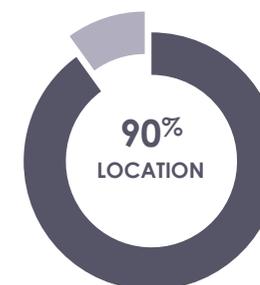
Répartition du stock en 2022 :



À SAVOIR

- Un stock global à 12 mois de 32 600 m²
- 90% du stock à la location
- Taux de vacance : 4,30 %

Répartition du stock en 2022 :



OFFRE NEUVE À 12 MOIS

LOCATION

2 892 m²



Nouvel'R

Promoteur : SOGEPROM

Livraison : 2021

Valeur : 210 € HT/m²

LOCATION

3 500 m²



Air Promenade

Promoteur : AGRE

Livraison : 2022

Valeur location : 240 € HT/m²

LOCATION

1 000 m²



UNITY

Promoteur : NACARAT

Livraison : 2021

Valeur location : 220 € HT/m²

OFFRE NEUVE AU-DELÀ DE 24 MOIS

VENTE

5 900 m²



OASIS

Promoteur : BOUYGUES

Livraison : 2025

Valeur Vente : 3 900 € HT/m²

LOCATION

3 900 m²



Nice ST ISIDORE

Promoteur : VINCI

Livraison : 2025

Valeur location : 195 à 210 € HT/m²

VENTE

6 000 m²



LE PLUS

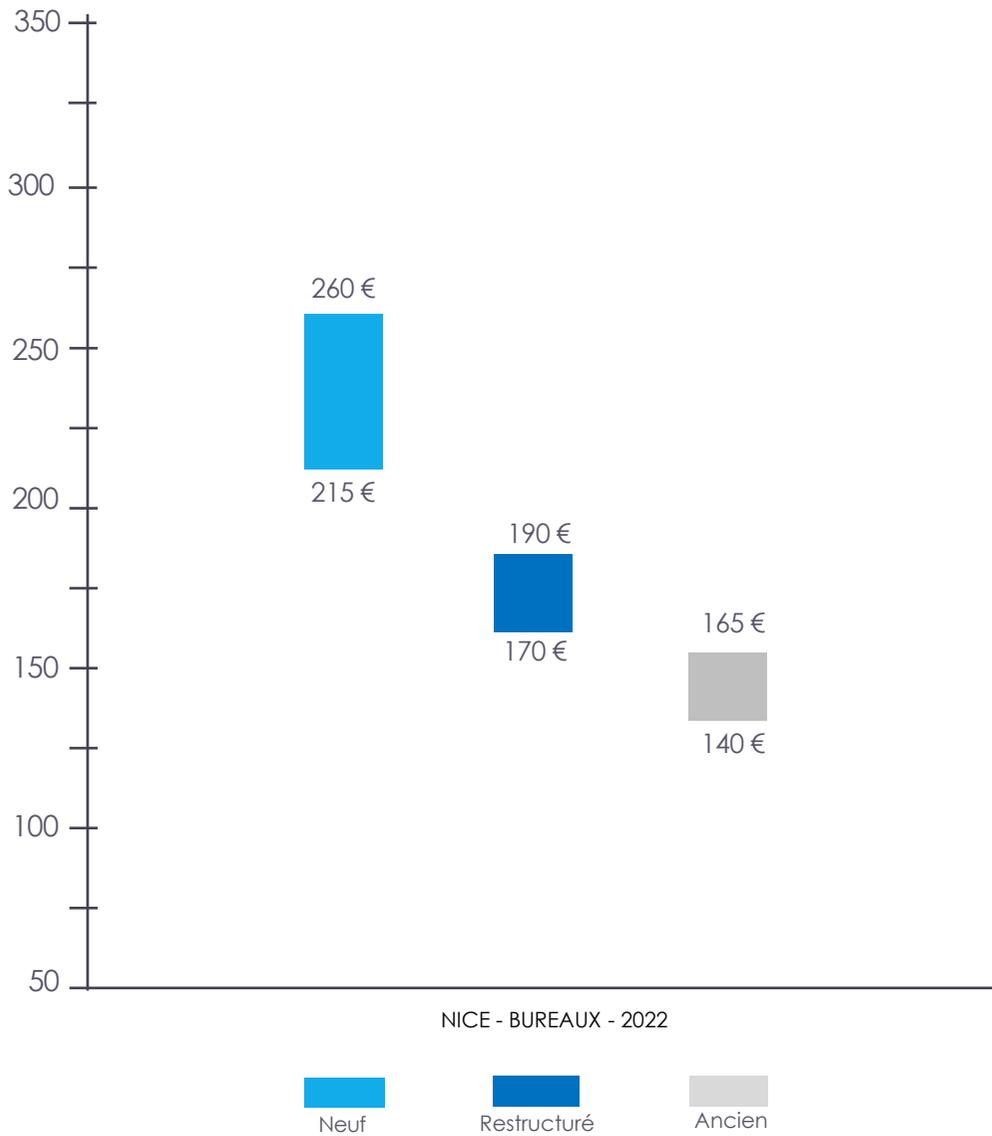
Promoteur : BOUYGUES

Livraison : 2025

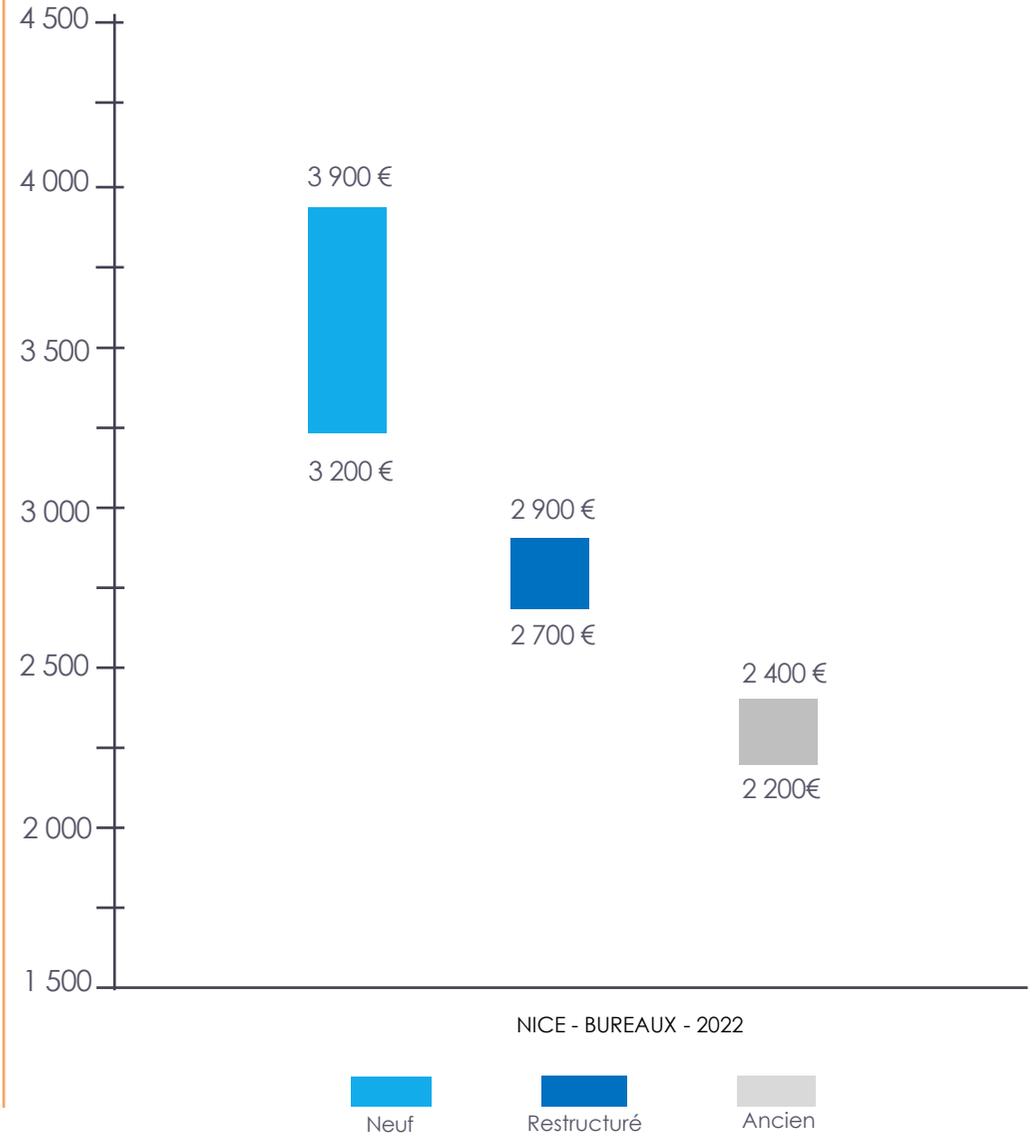
Valeur vente : 5 300 € HT/m²

VALEURS MOYENNES LOCATION / ACQUISITION

VALEURS LOCATIVES en € HT/HC/m²/an



VALEURS À L'ACQUISITION € HT/HD/m²



L'ÉVOLUTION DES VALEURS (HORS PARKING) LOCATION / ACQUISITION



Sur la lancée de 2021, les valeurs ont progressé en 2022. Après le succès commercial des immeubles NEO et UNITY, c'est au tour d'AIR PROMENADE d'attirer de très belles signatures et de tirer les valeurs Prime vers le haut.

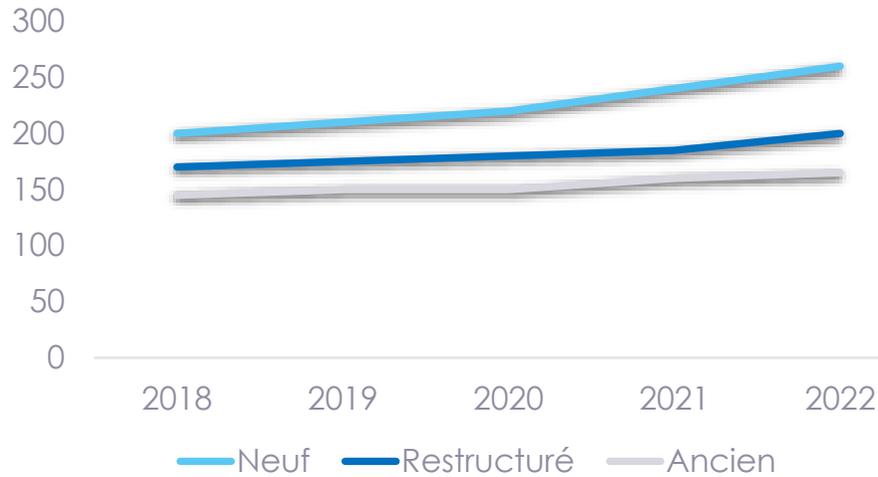
Concernant le marché de la vente utilisateur, les valeurs sont également tirées vers le haut avec notamment l'arrivée sur le marché du programme OASIS développé par Bouygues.

Jean-Philippe **CRIMI**
Consultant Senior

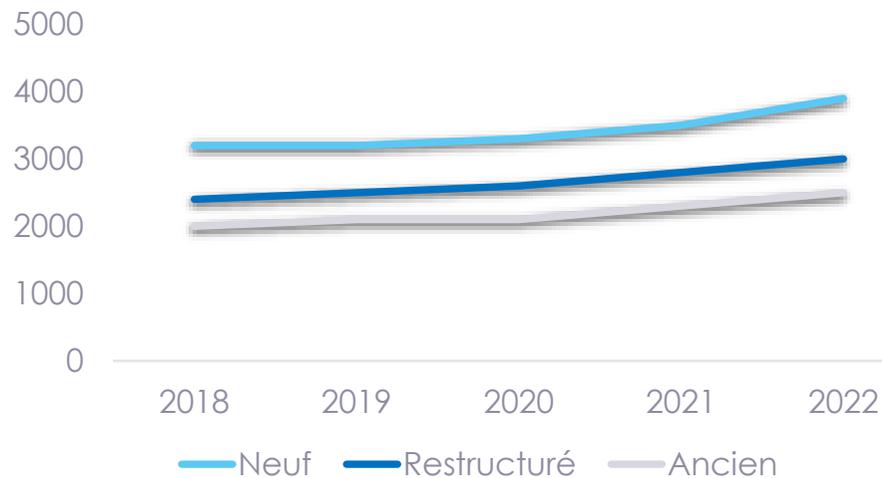


AIR PROMENADE (AGRE) : Symbole de l'offre Prime à Nice
Loyer annuel → 230 à 260 € HT/m²

Evolution des valeurs locatives



Evolution des valeurs à l'acquisition



Loyer Prime:
260 €

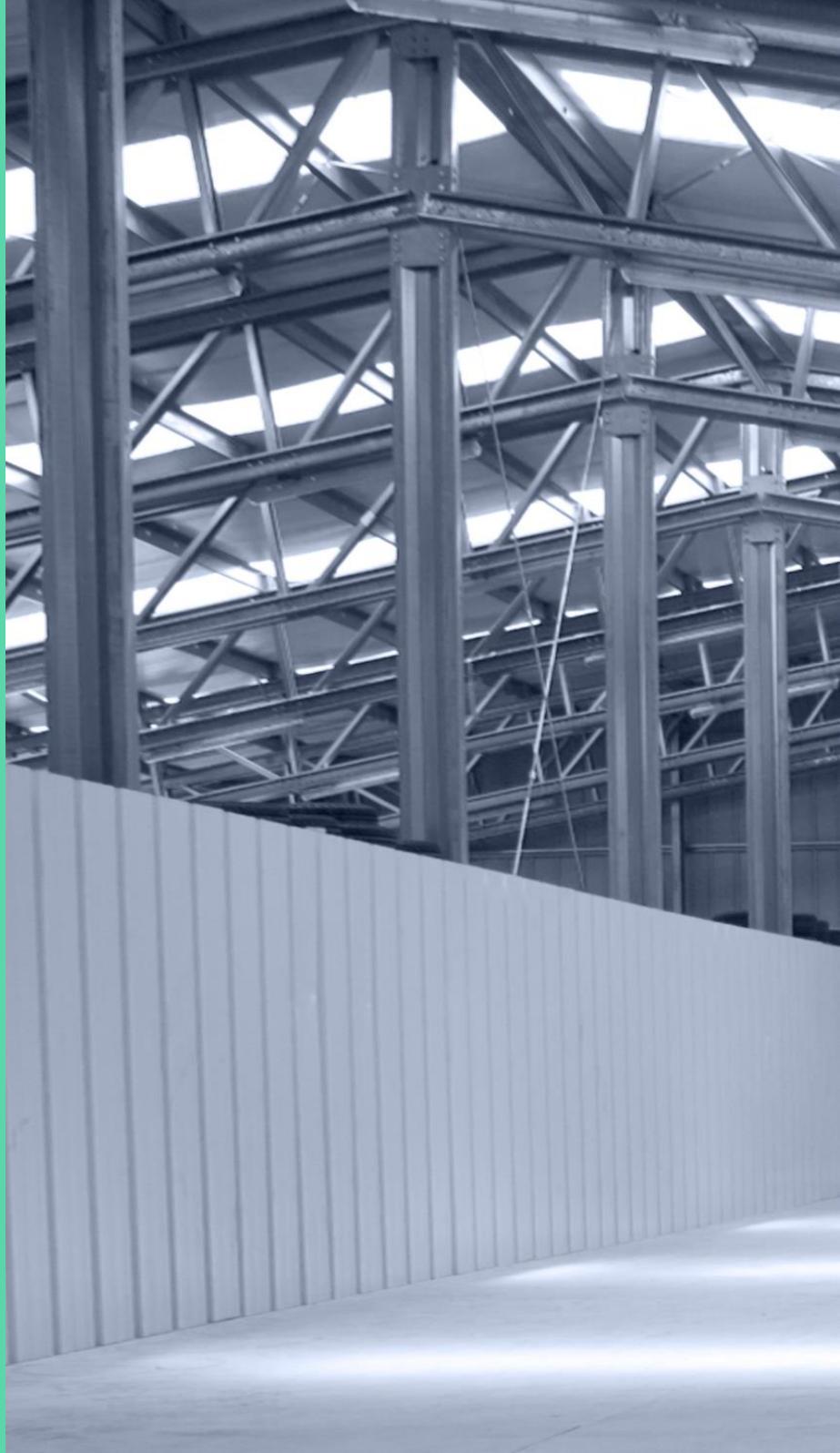


À SAVOIR

- ▣ Des valeurs à la hausse (vente/location)
- ▣ Les valeurs sont toujours données hors parkings sur le marché de Nice



Le marché des Locaux d'activité Alpes Maritimes



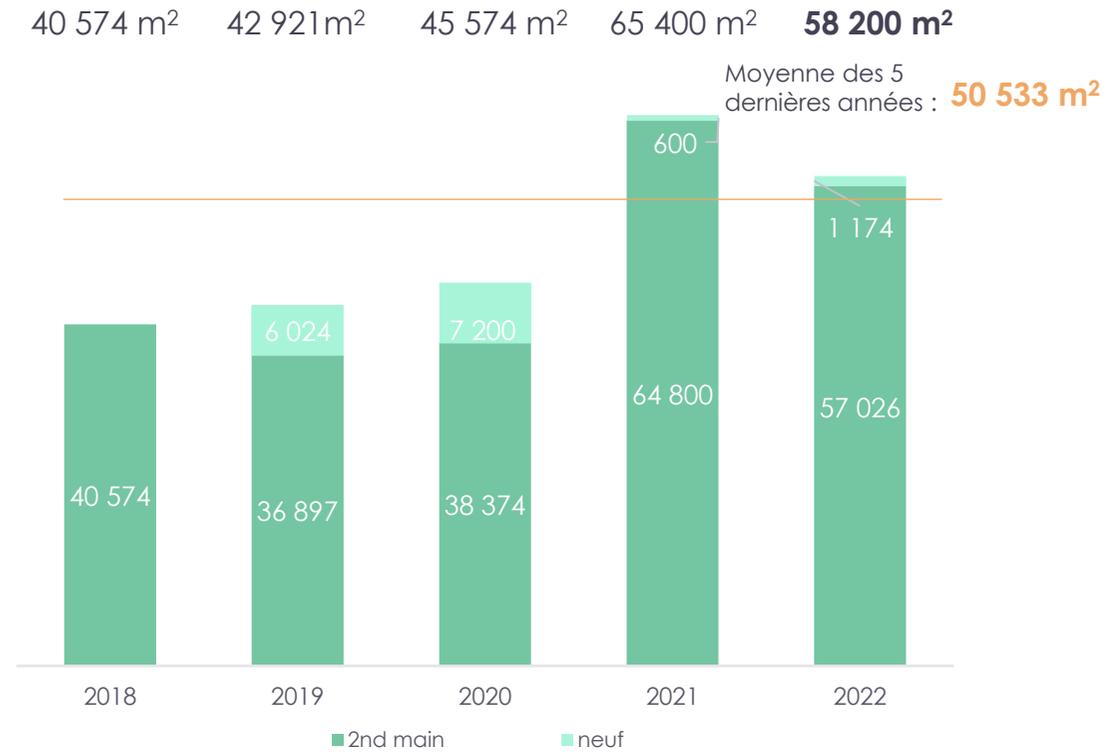
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN



Avec **58 200 m² de demande placée**, l'année 2022 est nettement au-dessus de la moyenne quinquennale. **98 % de la demande s'est portée vers des actifs de seconde main**, ce qui s'explique par un stock neuf quasiment inexistant.

Dans l'ancien, de belles transactions ont été réalisées avec notamment les prises à bail successives du transporteur TRANSCAN sur la zone d'Activité de Carros.

Frédéric **GERARD**
Directeur Général



À SAVOIR

- ▣ **98 %** de la demande placée s'est portée vers des actifs de seconde main
- ▣ Un trend de transaction nettement supérieur à celui des 5 dernières années



Moyenne neuf
403 m²



Moyenne 2nde main
692 m²

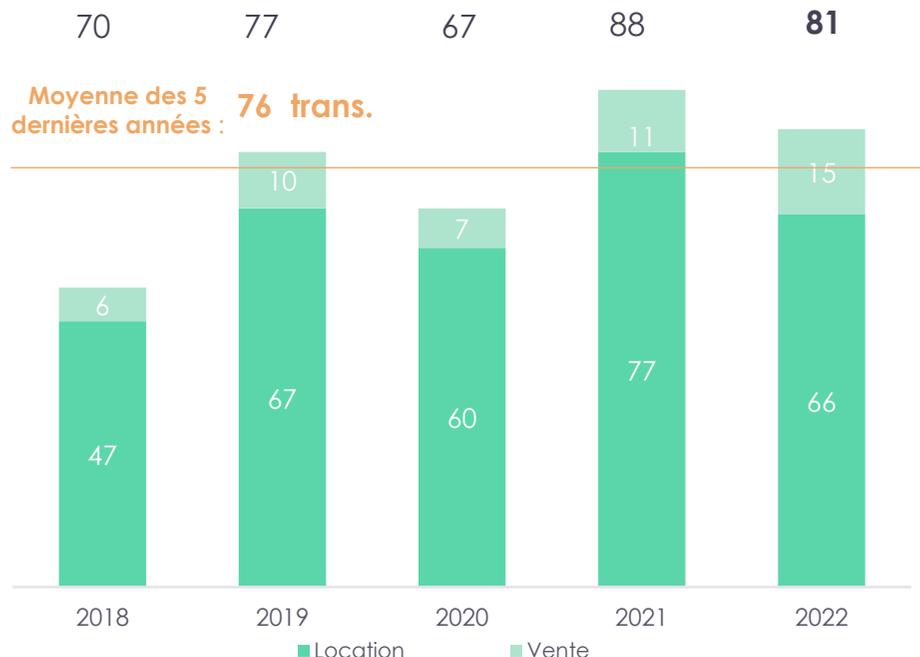
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE & EN VOLUME – LOCATION / VENTE



Le nombre de transactions réalisées sur l'exercice 2022 est supérieur à la moyenne quinquennale (+7%), soit 81 mouvements. Le marché de la location concentre plus de 82 % du nombre de transactions.

Les tranches de surfaces inférieures à 500 m² rassemblent 64 % du nombre de transactions mais seulement 25% du volume transacté. Les grandes surfaces (+ 500 m²) représentent 75 % du volume de transactions en seulement 29 deals. Un marché en majeure partie animé par les PME locales ; les gros deals moins nombreux en nombre ont été réalisés en grande partie par des transporteurs locaux ainsi que par la logistique du dernier kilomètre.

Samuel **GUION**
Consultant Senior



NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m ²)	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
0 à 250	30	37%
251 à 500	22	27%
501 à 1 000	15	19%
1 001 à 5 000	14	17%
TOTAL	81	100%

VOLUME DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m ²)	Volume de transactions	% du nombre de transactions
0 à 250	6 100 m ²	10%
251 à 500	8 900 m ²	15%
501 à 1 000	12 100 m ²	21%
1 001 à 5 000	31 100 m ²	54%
TOTAL	58 200 m²	100%

81

TRANSACTIONS

À SAVOIR

- ▣ 82% des transactions à la location.
- ▣ Un trend en hausse de 7% en comparaison à la moyenne quinquennale.

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME – LOCATION / VENTE

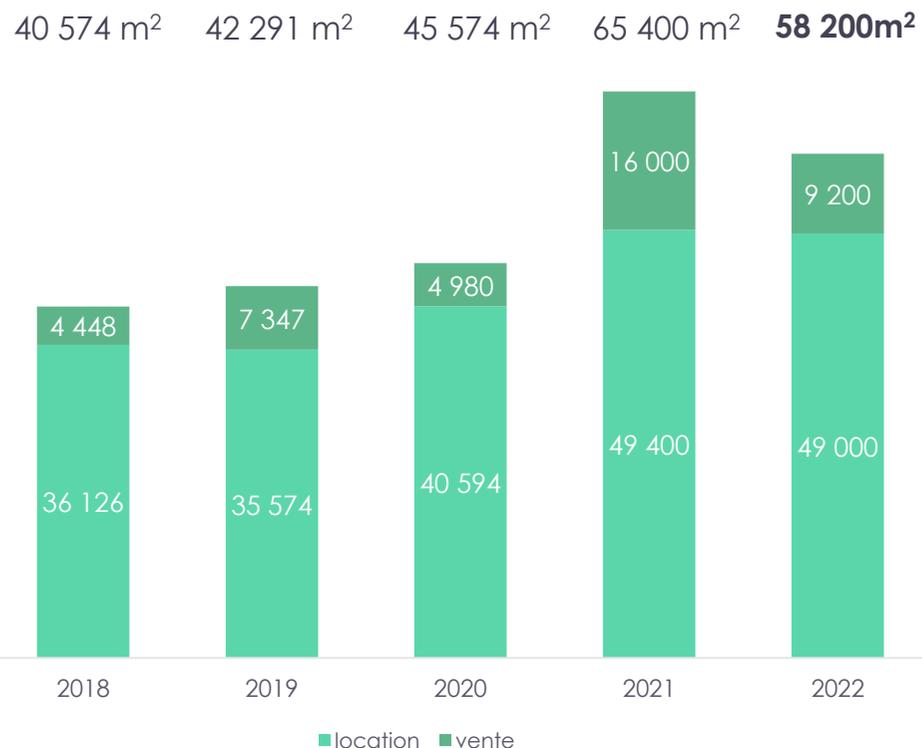


Le marché est structurellement orienté à la location qui représente 84% des opérations.

Le volume de vente qui cumule 9 200 m² a principalement été orienté PMS avec une surface moyenne transactée de 450 m². La vente à la découpe du Mandelieu Technology Center en est un très bon exemple avec près de 10 opérations pour une surface cumulée de près de 3 500 m².

La location elle, regroupe traditionnellement de plus grandes surfaces avec une surface moyenne traitée de 770 m², un chiffre qui est toutefois à mettre en perspective car de grosses opérations viennent accentuer le trait comme par exemple l'installation du transporteur TRANSCAN sur près de 5 000 m² de surface, opération traitée par notre cabinet au S1 2022.

Frédéric **GERARD**
Directeur Général

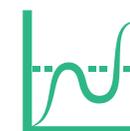


À SAVOIR

- ☐ Une prépondérance de la location → **84 %** des mouvements
- ☐ Un marché de la vente animé par les PMS



Moyenne location
770 m²



Moyenne vente
450 m²

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ

ZI Carros - Location 3 500 m²



- Ville : Carros
- Preneur : NC

Rte des Ciste - Location 1 600 m²



- Ville : Antibes
- Preneur : ACBTP

ZI Saint Laurent - Location 4 200 m²



- Ville : Saint Laurent du Var
- Preneur : TRANSCAN

ZI Saint Laurent - Location 1 500 m²



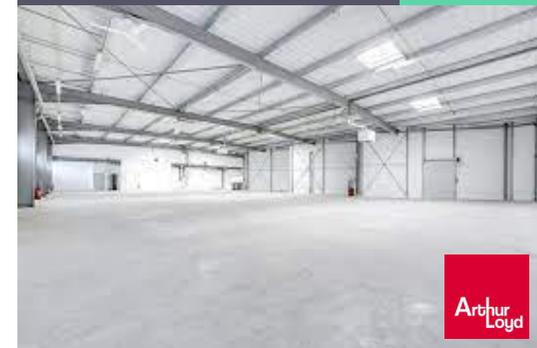
- Ville : Saint Laurent du Var
- Preneur : Eau d'Azur

ZI Saint Laurent - Location 1 400 m²



- Ville : Saint Laurent du Var
- Preneur : Restaurants du cœur

Villeneuve - Location 1 000 m²



- Ville : Villeneuve Loubet
- Preneur : BUT

L'EVOLUTION DE L'OFFRE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m²)

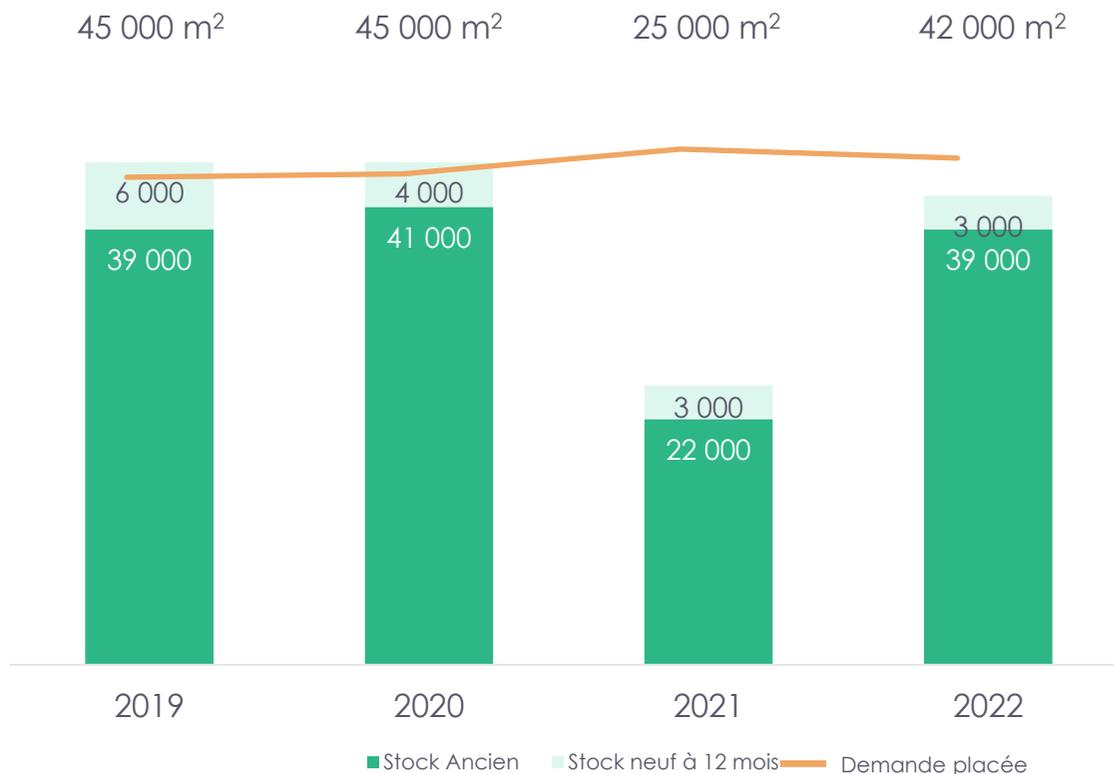


Le marché reste en sous offre, ce qui est structurel sur les Alpes Maritimes mais qui pourrait crisper très fortement l'année 2023.

Le manque d'offre notamment sur l'Est du département a conduit à un renversement de marché. En effet, en 2022, 65% des opérations se sont traitées à l'Ouest du département, ce qui est quasiment une première pour notre marché.

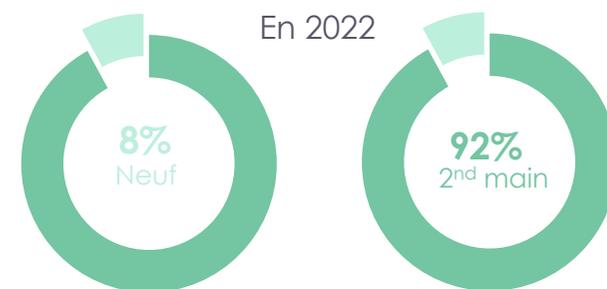
L'offre neuve est quasi inexistante, l'ensemble des professionnels attend avec impatience plus de programmes comme le parc d'activité CARGO qui développera près de 9 000 m² sur la commune de Valbonne, livrable au S1 2024.

Samuel **GUION**
Consultant Senior



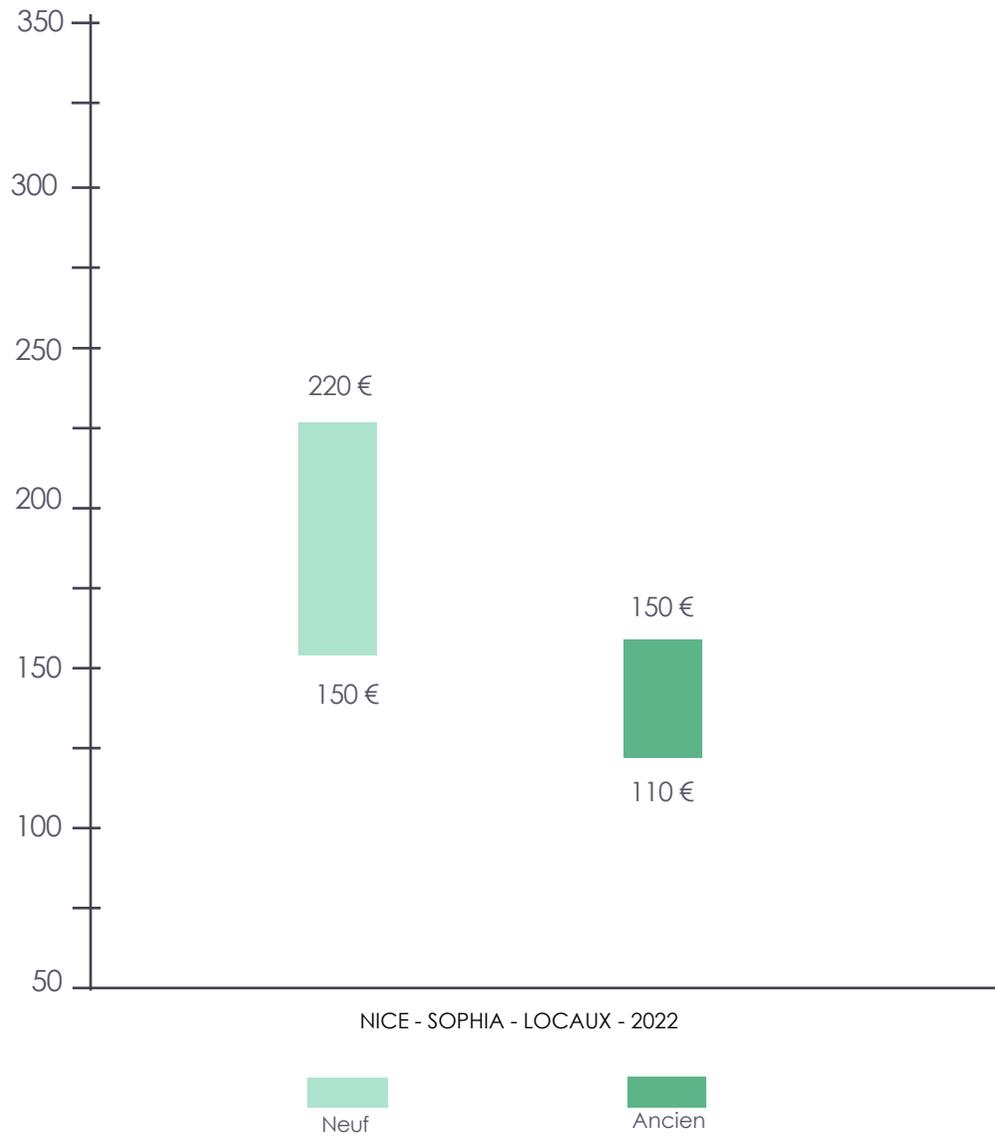
À SAVOIR

- ❑ Un stock très limité qui ne parvient pas à satisfaire l'intégralité de la demande, une offre neuve quasiment inexistante
- ❑ Un taux de vacance de moins de 1%

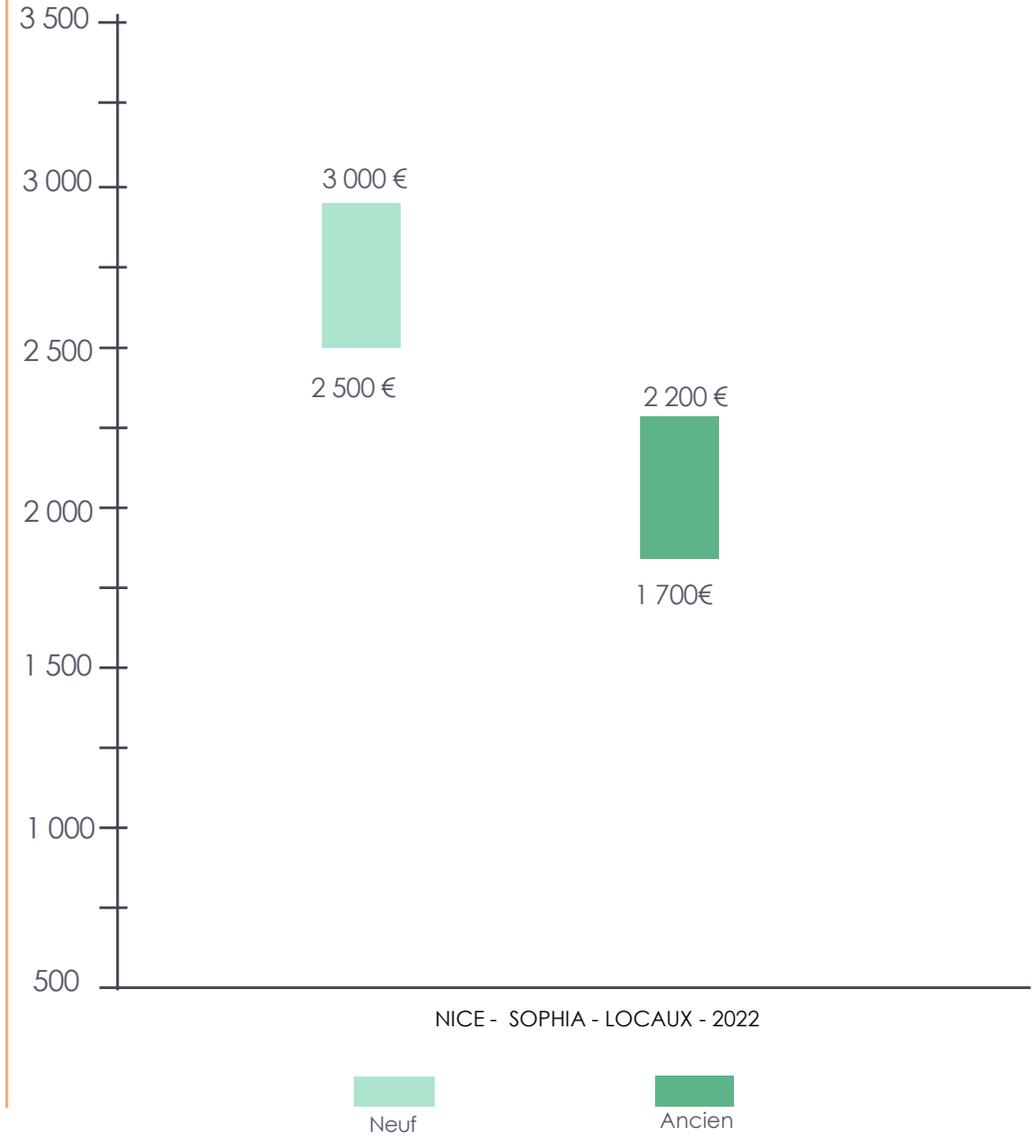


VALEURS MOYENNES LOCATION / ACQUISITION

VALEURS LOCATIVES en € HT/HC/m²/an



VALEURS À L'ACQUISITION € HT/HD/m²



L'ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATION / ACQUISITION



Les valeurs locatives et vénales ne cessent de progresser. Le manque cruel d'offre tant à la location qu'à l'acquisition ne fera qu'accentuer cette tendance sur l'année 2023.

La livraison du programme GALION sur Sophia Antipolis en 2024, projet porté par le groupe ARMADA, opérateur local d'importance permettra, nous l'espérons de fluidifier quelque peu le marché.

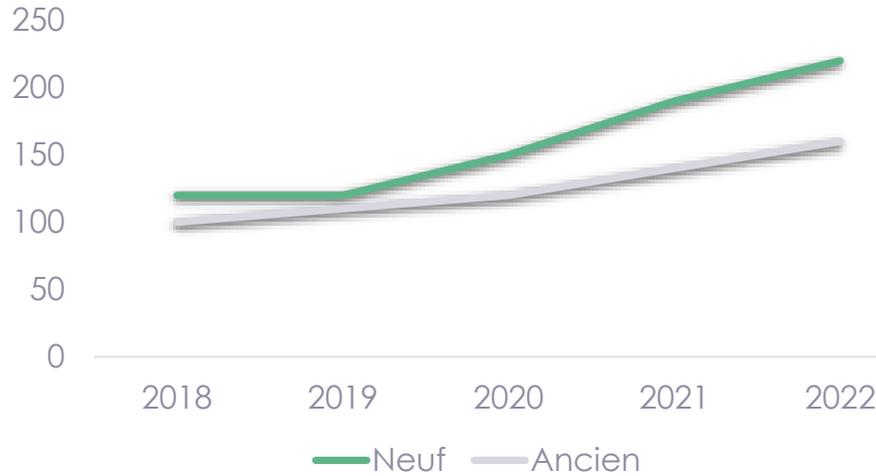
Nous sommes d'ailleurs très fiers de cette opération car la cession du foncier a été effectuée par notre cabinet en 2022 dans le cadre d'un mandat tri exclusif.

Frédéric **GERARD**
Directeur Général

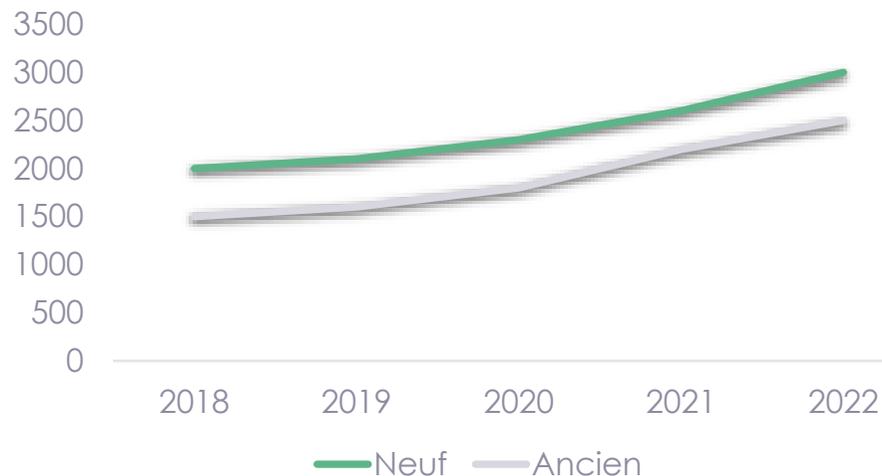


GALION - 9000 m² (SCI PRIVEE) : La future offre neuve de Sophia Antipolis.
Loyer annuel → 150 € HT/m² → Livraison S1 2024

Evolution des valeurs locatives



Evolution des valeurs à l'acquisition



Loyer Top:
220 €



À SAVOIR

- ▣ Des valeurs à la hausse (vente/location)
- ▣ Un manque d'offre qui fait monter les prix de manière exponentielle



Le marché des Commerces Alpes Maritimes



LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

PRINCIPALES INSTALLATIONS ARTHUR LOYD DANS LES ALPES MARITIMES



LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022 FOCUS SUR UNE TRANSACTION



Le Chef **Julien DUGOURD** ouvre son premier établissement à **NICE** !



De nombreux mois de négociation ont été nécessaires pour faire aboutir ce deal tant sur le plan technique, administratif que juridique. C'est un réel plaisir de voir un jeune chef de cette envergure ouvrir sa propre pâtisserie dans le centre Ville de Nice / Rue Catherine Ségurane.

Stéphanie **QUIGNON**
Consultante Commerces

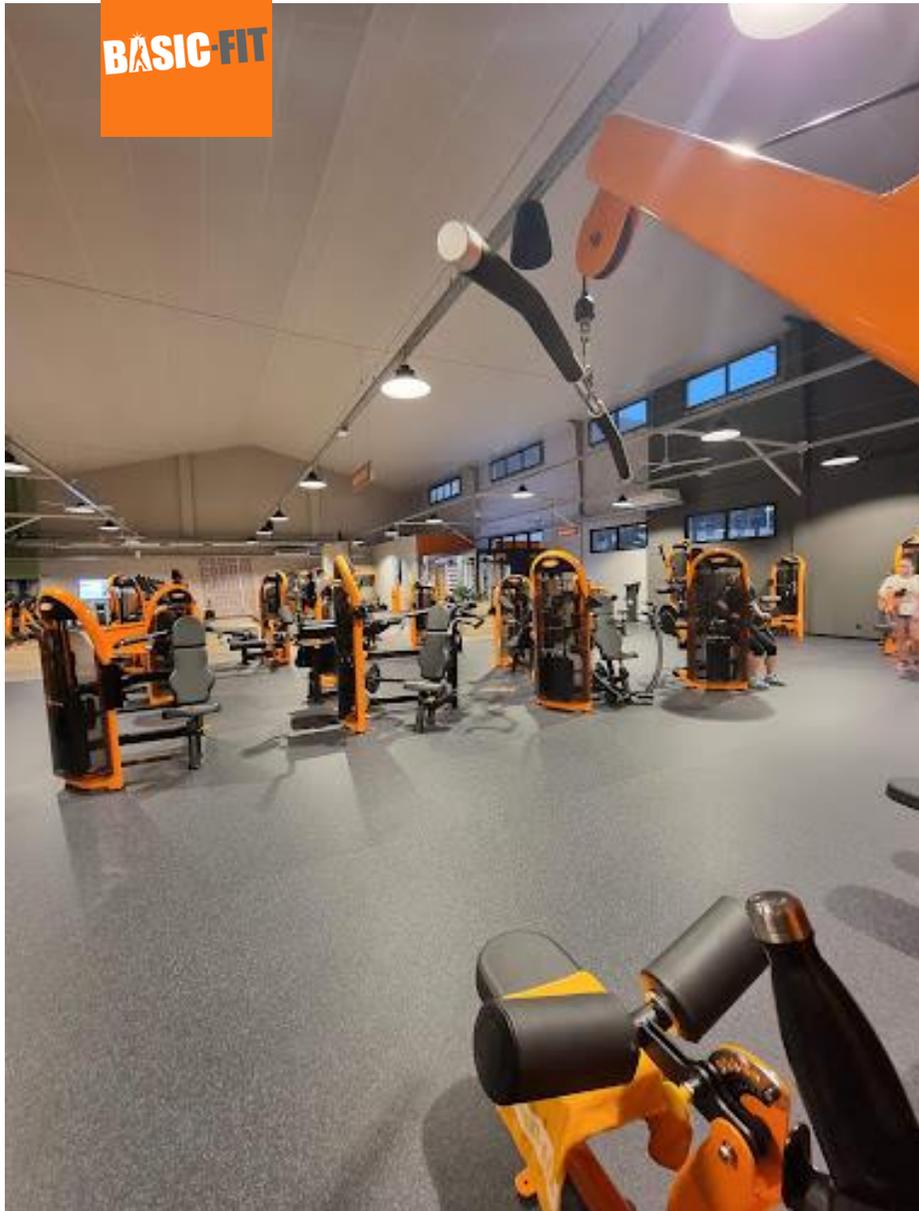
Chef pâtissier de **La Chèvre d'Or à Eze (06)** depuis 2010, **Julien DUGOURD** s'apprête désormais à concrétiser « *le projet d'une vie* ». D'ici fin novembre - début décembre, il ouvrira avec son épouse Aurélie **sa propre pâtisserie à Nice**.

« *L'idée est née l'an dernier suite à ma collaboration avec la Maison Christian Dior. Cela m'a donné envie de monter ma propre affaire* », raconte le chef, qui a investi dans une ancienne usine à bouchons située place Garibaldi.

Dans ce lieu de **200 m²** rénové sous la houlette de l'architecte Alain Bennati, il entend proposer « *une pâtisserie haut de gamme et haute couture tout en restant accessible* ».

Au menu : des **créations fraîches, axées sur le fruit, montées minute**. « *On retrouvera mes pâtisseries signatures comme le vacherin, le soufflé et son sorbet à l'intérieur, les tartes inversées, le Vanilla Diorama créé pour Dior...* », dévoile le chef.

Source : lechef.com



BASIC FIT s'installe à Drap, **mini interview**
Amandine & Jean Philippe :



- Amandine BELL : Peux-tu nous présenter rapidement BASIC FIT ?**
Jean Philippe CRIMI : BASIC FIT est la plus grande chaîne de salles de sport en Europe avec plus de 1 100 clubs ! Ils sont présents en France bien sûr mais aussi en Belgique, leur pays d'origine, au Luxembourg et en Espagne.
- Amandine BELL : Quelles ont été les particularités de cette installation sur la commune de Drap ?**
Jean Philippe CRIMI : De nombreuses contraintes techniques et administratives nous ont poussé à une analyse fine en trouvant toujours les bonnes solutions !
- Amandine BELL : Le groupe souhaite-t-il selon toi continuer son développement sur notre territoire ?**
Jean Philippe CRIMI : Bien sûr Amandine ! Nous sommes en contact régulier avec les développeurs de l'enseigne. D'ailleurs, nous venons de signer un nouveau site, nous pourrons communiquer très prochainement sur cette nouvelle installation !
- Amandine BELL : Combien d'installations BASIC FIT as-tu à ton actif ?**
Jean Philippe CRIMI : J'ai eu la chance de les accompagner à 5 reprises dans leur développement sur les Alpes Maritimes et c'est loin d'être terminé !
- Amandine BELL : Et pour finir, es-tu membre de la communauté BASIC FIT ?**
Jean Philippe CRIMI : Oui Amandine...depuis 2022, mais ça ne se voit pas encore !...[rires].

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

VALEURS MOYENNES – COMMERCE DE CENTRE VILLE

NICE

TYPE D'EMPLACEMENT ET LOCALISATION	
AVENUE JEAN MÉDECIN	PRIME (*) (MASS MARKET)
AVENUE JEAN MÉDECIN	EMPLACEMENT NUMÉRO 1
RUE DE PARADIS / AVENUE DE VERDUN	PRIME (*) (LUXE)
RUE MASSÉNA	EMPLACEMENT NUMÉRO 1
RUE ALPHONSE KARR / LONGCHAMP	EMPLACEMENT NUMÉRO 1
RUE DE LA LIBERTÉ	EMPLACEMENT NUMÉRO 1BIS
RUE DE FRANCE	EMPLACEMENT NUMÉRO 1BIS

FOURCHETTE LOCATIVE MOYENNE M ² /AN
1 800 € - 2200 €
1 200 € - 1 800 €
2000 € - 2500 €
1 000€ - 1 800 €
1000 € - 1500 €
800 € - 1500 €
500 € - 800 €

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL








LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

VALEURS MOYENNES – COMMERCE DE CENTRE VILLE

CANNES

TYPE D'EMPLACEMENT ET LOCALISATION	
RUE D'ANTIBES	PRIME (*)
BOULEVARD DE LA CROISSETTE	PRIME (*) (LUXE)
RUE D'ANTIBES	EMPLACEMENT NUMÉRO 1
RUE DU COMMANDANT ANDRE	EMPLACEMENT NUMÉRO 1BIS
RUE HOCHÉ	EMPLACEMENT NUMÉRO 1BIS
RUE MEYNADIER	EMPLACEMENT NUMÉRO 2

FOURCHETTE LOCATIVE MOYENNE M ² /AN
2 500 € - 3 500 €
7 000 € - 10 000 €
1 800 € - 2 300 €
1 200 € - 1 500 €
600 € - 1 000 €
600 € - 900 €

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL
MANGO SEPHORA ZARA
  
   
   
  
  

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

VALEURS MOYENNES – COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE

PÉRIPHÉRIE

ZONE LOCALISATION	
NICE LINGOSTIÈRE	
VILLENEUVE LOUBET	RN 7
ANTIBES	ZONE DE CARREFOUR
CANNES MANDELIEU	LES TOURRADES
SAINT LAURENT DU VAR	ZONE CAP 3000

FOURCHETTE LOCATIVE MOYENNE M ² / AN
250 € - 350 €
250 € - 350 €
280 € - 350 €
280 € - 350 €
300 € - 450 €

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

DU PAREIL... AU MÊME éram CAMAÏEU
celio* DECATHLON
casa LA HALLE poltronesofà
c'est vraiment vous
LIDL boulanger BASIC-FIT
MAISONS DU MONDE KIABI cuisinella
la mode à petits prix
Galeries Lafayette maje COSMOPARIS



Le marché de l'Investissement Nice - Sophia Antipolis



L'INVESTISSEMENT À NICE - SOPHIA ANTIPOLIS EN 2022

155 M€
investis en 2022

310 M€ en 2021

5.10 % AEM

Taux Prime en 2022 à Sophia Antipolis

5.50 % AEM

Taux Prime en 2022 à Nice

PRINCIPALES TRANSACTIONS

Type	Secteur	Immeuble	Surface	Neuf/2 ^{nde} main	Vendeur	Acheteur
Bureau	Nice	Mercantour	10 400 m ²	Neuf	Adim	Privé
Bureau	Nice	Communica	4 300 m ²	2 ^{nde} main	Fortress	Norma Capital
Bureau	Sophia Antipolis	Sky Sophia	9 500 m ²	Neuf	Lazard	Immovalor
Bureau	Sophia Antipolis	Ecolucioles	5 600 m ²	2 ^{nde} main	Fortress	SwissLife
Bureau	Sophia Antipolis	Triades	6 000 m ²	2 ^{nde} main	Fortress	Artea
Bureau	Sophia Antipolis	Core Natura A	4 600 m ²	Neuf	Courtin RE	Magellan
Bureau	Sophia Antipolis	Algorithmes	3 500 m ²	2 ^{nde} main	Privé	SERRIS REIM
Bureau	Sophia Antipolis	Lucioles	1 400 m ²	2 ^{nde} main	Celeste	SERRIS REIM
Bureau	Sophia Antipolis	Espaces Sophia	2 600 m ²	2 ^{nde} main	Perial AM	Privé

Orientation des taux de rendement

Core / Core +

Value Add



FOCUS PRINCIPALES TRANSACTIONS NICE

S1



COMMUNICA

4 300 m²
9 M d'€
Rent : 6.50 AEM

 **FORTRESS** → 

*Valeurs estimées

S2



MERCANTOUR

10 400 m²
35 M d'€
Rent : NC

 **ADIM** → **Privé**

*Valeurs estimées

FOCUS PRINCIPALES TRANSACTIONS SOPHIA ANTIPOLIS

S1



SKY SOPHIA

9 500 m²
45 M d'€
Rent : 4,30 %

 → 

*Valeurs estimées

S1



TRIADES

6 000 m²
15 M d'€
Rent : NC

 FORTRESS → 

*Valeurs estimées

FOCUS PRINCIPALES TRANSACTIONS SOPHIA ANTIPOLIS

S1



CORE NATURA A

4 600 m²
21 M d'€
Rent : 5,10 %

 → 

*Valeurs estimées

S1



ECOLUCIOLES

5 600 m²
20 M d'€
Rent : 5.30%

 → 

*Valeurs estimées

FOCUS PRINCIPALES TRANSACTIONS SOPHIA ANTIPOLIS

S2



ALGORITHMES

3 500 m²
9,6 M d'€
Rent : 6,20 %

Privé → 

*Valeurs estimées

S2



LUCIOLES

1 400 m²
3,4 M d'€
Rent : 5.50%

 → 

*Valeurs estimées

S2



LES ESPACES DE SOPHIA

2 600 m²
4,7 M d'€
Rent : 7.00%

 → Privé

*Valeurs estimées



PERSPECTIVES 2023



Marché locatif à Nice - Sophia Antipolis

PERSPECTIVES 2023

Marché de l'investissement à Nice - Sophia Antipolis



Un maintien du
niveau de
demande placée



Une production
neuve qui reste
soutenue surtout à
l'horizon 2025



Confirmation de la
bonne dynamique
des transactions de
grande taille



Ajustement des loyers
économiques à
prévoir



Une offre de seconde
main plus qualitative



Une généralisation du
flexoffice



Retour aux fondamentaux :
« Localisation, localisation,
localisation »



Renforcement de la
sélectivité



Des mises en arbitrage
réduites



Prise en compte des
enjeux
environnementaux
(Décret tertiaire, ISR)



Tendance à la
prudence des
investisseurs



Diversification vers des
actifs alternatifs



Vers une
augmentation
des ventes en
portefeuille



Une recherche
d'offres servicielles

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2022



ILS PARLENT DE NOUS...

« Un professionnel à l'écoute et disponible »
 Un dossier de location mené avec énergie et efficacité par notre agent qui a été disponible et à l'écoute de nos besoins tout au long de son suivi. Un professionnalisme apprécié qui a permis d'aboutir rapidement et dans d'excellentes conditions. Du bon travail !

Location entrepôts
 Déposé le 22 Juin 2022

« Une équipe à l'écoute et très professionnelle »
 Une prise en compte adéquate des besoins, une présentation de biens en adéquation avec nos besoins, une forte disponibilité, un suivi régulier et une prise en compte de nos spécificités, un accompagnement de tous les instants et une forte réactivité, une signature du bail dès les délais espérés

Location entrepôts
 Déposé le 5 Avril 2022

« Des pros »
 Charles Buschino a après quelques visites conclu un bail pour nos locaux dans un délai assez court et tout s'est bien passé. Je suis très satisfait de leurs services ! Je leurs ai confié d'autres bureaux à commercialiser !

Mise en location bureaux
 Déposé le 20 mars 2023

ARTHUR LOYD NICE VAR EST
 1208, route des Lucioles
 06560 Vailbonne

GARANTIE
 Immodvisor

4.9 / 5
 ★★★★★
 Excellent

N° de contrôle : 931 086 157

10 octobre 2022

attribuée par les clients de ARTHUR LOYD NICE VAR EST sur immodvisor.com

L'état des locaux

▣ 2nde main

Tout actif ayant plus de 5 ans et ne nécessitant pas de gros travaux de remise en état.

▣ Neuf

Tout actif ayant moins de 5 ans ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde.

▣ Obsolète

Tout actif ayant besoin d'une remise en état (réhabilitation) profonde et ne pouvant être occupé en l'état.

La transaction

▣ Demande placée

Il s'agit de toutes les transactions (location, vente, compte propre, VEFA et BEFA) ayant abouties au cours de l'année N-1 (2022 pour cette étude) et donc des sociétés ayant pris à bail ou acquis un actif.

▣ VEFA / BEFA

La vente ou bail en l'état futur d'achèvement est une vente ou une location d'un programme à construire.

L'offre

▣ Offre à 6 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2022. L'offre disponible à 6 mois correspond aux locaux disponibles avant le 30 juin 2023.

▣ Offre à 6/12 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2022. L'offre disponible à 6/12 mois correspond aux locaux disponibles entre le 30 juin 2022 et le 31 décembre 2023.

▣ Projet en blanc

Un projet de construction est dit « blanc » lorsque le promoteur commence les travaux de construction sans avoir pour autant signé de promesse de vente ou bail. Cette construction à lieu car elle répond à une demande/ attente du marché.



1^{ER} RÉSEAU NATIONAL ^{DE} CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



www.arthur-loyd-nice.com



Arthur Loyd Nice Sophia Antipolis