

## TENDANCES

## Bureaux

Demande placée ↓

Offre immédiate ↓

Loyer « prime » ↑

Locaux d'activités  
et entrepôts

Demande placée ↓

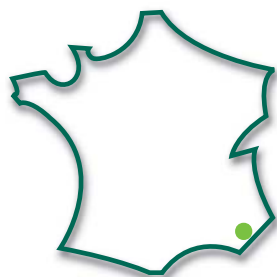
Offre immédiate =

Loyer « prime » ↓

## Investissements

Taux « prime » bureaux ↓

Évolution / fin 2008



## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

**2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre.**

Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

**La consommation a néanmoins tenu** grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont

manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

**Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique** tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes. **Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010.** Globalement, l'Ile-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation.

Tout comme en 2009, la **Provence-Alpes-Côte d'Azur** devrait à nouveau figurer parmi les régions françaises les plus dynamiques en 2010.

## LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- En 2009, la Ville de Nice a reçu le label « ÉcoCité » du Ministère de l'Écologie, pour le projet de « ville du futur » au Sud de l'ÉcoVallée, mettant au cœur de l'aménagement les performances écologiques, économiques et sociales.

- La ligne de TGV PACA, baptisé « tracé des métropoles » a été validée et mettra Nice à 3h50 de Paris, en passant par Marseille et Toulon. Cette ligne proposera une meilleure desserte régionale pour un coût de 15 milliards d'euros et un début de travaux prévu pour 2020.

- La transformation de la Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur en Communauté Urbaine marque un tournant économique et politique dans la gestion de son territoire.

- Création d'un office du commerce et de l'artisanat pour redynamiser l'activité de Nice, une nouvelle structure dotée d'un budget annuel de 240 000 € et d'une équipe de trois personnes.

## CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

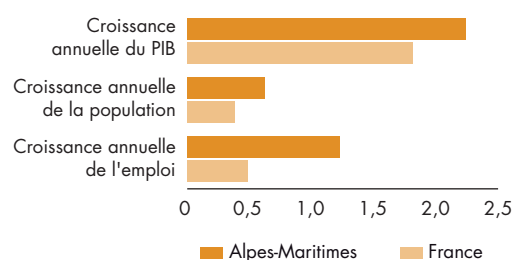
## Données socio-économiques

Superficie (en km <sup>2</sup> )	721
Population 2007	947 983
Emplois totaux 2008	415 073
Établissements 2008	93 854
Revenu moyen des ménages 2007	31 039 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	107
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km <sup>2</sup> )	576

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

## Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies

## LES BUREAUX

### Un marché contrasté

Le stock disponible niçois est en baisse de 32 % fin 2009. L'offre neuve, peu élevée, se caractérise par de grands plateaux non divisibles avec des loyers élevés ne correspondant pas à la demande exprimée locale. Un seul programme de bureaux est prévu à Nice, Nice Méridia, projet de 10 000 m<sup>2</sup> qui sera livré en 2010. L'offre de **Sophia Antipolis a augmenté de 20 %** mais reste un marché peu fluide avec un taux de vacance de 5 % seulement. Aucun programme neuf sera livré en 2010. L'offre future certaine est composée de 3 800 m<sup>2</sup> de bureaux de seconde main qui seront mis sur le marché en 2010 et de 15 000 m<sup>2</sup> livrables en 2011. 60 000 m<sup>2</sup> de projets « en gris » sont recensés. Le faible nombre d'offres neuves, actuellement disponibles ou en construction, accélère le phénomène d'obsolescence du parc. Ce dernier comporte une part de plus en plus significative de bureaux de plus de 15 ans ne répondant pas aux normes définies lors du Grenelle de l'Environnement.

### Une demande exprimée en inadéquation

En 2009, la demande exprimée auprès de l'agence FICI - CB Richard Ellis a diminué de 8 % en 2009. Les périodes de crise favorisant la diminution des surfaces, l'offre disponible à Nice se trouve inadaptée de ce point de vue. À Sophia Antipolis, la situation est légèrement différente car il existe une adéquation entre une partie de la demande exprimée et l'offre disponible. Les recherches concernant les immeubles aux normes « vertes » demeurent insatisfaites.

### Recul de la demande placée

La demande placée en 2009 à Nice s'élève à 26 000 m<sup>2</sup> soit une hausse annuelle de 30 %, tandis qu'à Sophia Antipolis les transactions baissent de 33 % pour atteindre 16 000 m<sup>2</sup>. La situation niçoise se caractérise par un état d'esprit méfiant des acteurs locaux en cette période de crise. En 2009, les utilisateurs ont davantage reporté ou annulé leurs projets immobiliers que les années précédentes. Le marché de Sophia Antipolis est également marqué par les reports de décisions. Les entreprises ont soit annulé leurs transactions, soit revu à la baisse les surfaces recherchées, comprises le plus souvent entre 150 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>. La part du neuf est stable en 2009 à Sophia Antipolis tandis que Nice connaît une légère baisse.

### Des valeurs aux tendances opposées

En 2009, les immeubles neufs ou restructurés ont des valeurs locatives en hausse sur la commune de Sophia Antipolis avec un « prime » à 230 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, tandis que Nice voit ses loyers tendre à la baisse, avec un « prime » qui passe de 220 € HT HC/m<sup>2</sup>/an à 200 € HT HC/m<sup>2</sup>/an compte-tenu de la relative abondance de l'offre neuve. À Sophia Antipolis, des négociations intègrent des avantages commerciaux (franchises de loyers et la prise en charge d'aménagements). En 2010, les loyers devraient se maintenir. À Nice, les utilisateurs bénéficient également d'avantages commerciaux, mais cette tendance devrait s'estomper en 2010.

### Données générales 2009

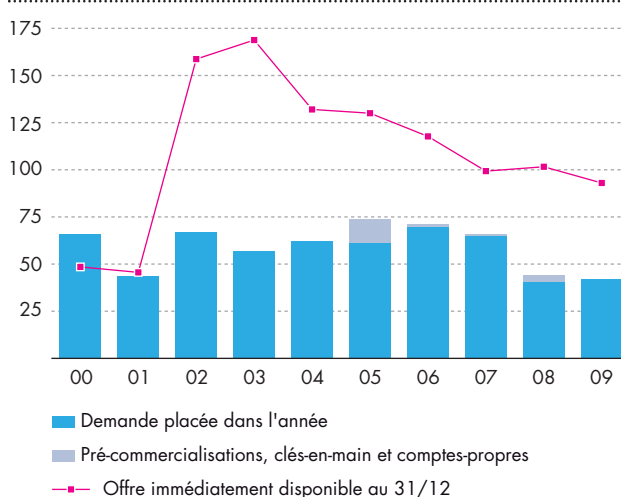
	Nice		Sophia Antipolis	
Parc au 31/12	320 000 m <sup>2</sup>	=	1 100 000 m <sup>2</sup>	=
Offre disponible au 31/12	38 000 m <sup>2</sup>	↓	55 000 m <sup>2</sup>	↑
Part du neuf ou restructuré	68 %		19 %	
Taux de vacance au 31/12	12 %	↓	5 %	↑
Demande placée dans l'année	26 000 m <sup>2</sup>	↑	16 000 m <sup>2</sup>	↓
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	N.S.		N.S.	
Part du neuf ou restructuré	38 %		28 %	
Délai théorique d'écoulement	1,5 année	↓	3,4 années	↑

N.S. : Non significatif

Source : FICI - CB Richard Ellis

### Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

(en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : FICI - CB Richard Ellis

### Valeurs au 31/12/2009

	Nice		Sophia Antipolis	
	Loyers € HT HC/ m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>	Loyers € HT HC/ m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	180 / 200	N.C.	180 / 230	2 200 / 2 600
Récent	120 / 180	N.C.	160 / 180	2 500
Ancien	110 / 150	N.C.	120 / 145	2 000 / 2 500

N.C. : Non Communiqué

Source : FICI - CB Richard Ellis

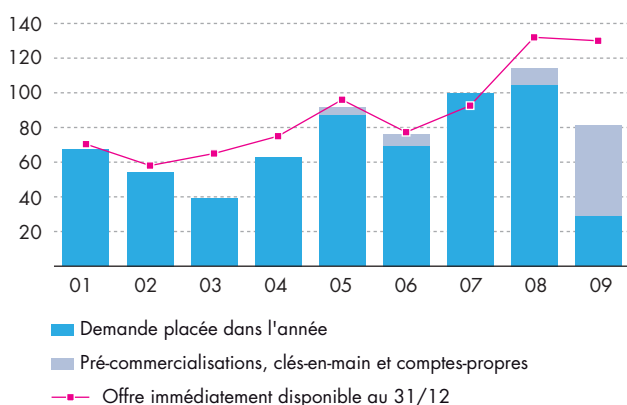
## Données générales 2009

	Nice	Sophia Antipolis
Offre disponible au 31/12	90 000 m <sup>2</sup> ↓	40 000 m <sup>2</sup> ↑
Part du neuf ou restructuré	N.S.	N.S.
Demande placée dans l'année	65 000 m <sup>2</sup> ↓	16 000 m <sup>2</sup> ↑
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	52 000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	N.S.	12 %
Délai théorique d'écoulement	1,3 année =	2,5 années ↑

N.S. : Non significatif

Source : FICI - CB Richard Ellis

## Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

(en milliers de m<sup>2</sup>)

Source : FICI - CB Richard Ellis

## Valeurs au 31/12/2009

	Nice		Sophia Antipolis	
	Loyers € HT HC/ m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>	Loyers € HT HC/ m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	N.D.	N.D.	85 / 100	1 500
Seconde main	70 / 80	800 / 1 200	65 / 85	1 200 / 1 300

N.D. : Non Déterminé

Source : FICI - CB Richard Ellis

## LES INVESTISSEMENTS

Le marché de l'investissement à Nice et à Sophia Antipolis a été le reflet du contexte économique et des incertitudes caractérisant le marché en 2009. À Sophia Antipolis, 15 millions d'euros d'engagements ont été recensés (contre 10 millions d'euros en 2008) entraînant ainsi une hausse de 50 % en un an des investissements en bureaux. 2009 reste une année très calme avec une seule opération significative. Il s'agit de la vente au groupe Stena du programme « Triades et Oreades », 7000 m<sup>2</sup> loués en totalité à Amadeus. Aucune transaction significative n'a été signée en 2009 sur le marché de l'entrepôt.

## Taux de rendement au 31/12/2009

	Bureaux	Locaux d'activités
Neuf ou restructuré	7,5 % - 8,5 %	8,2 % - 9,5 %
Seconde main	8,5 % - 9,5 %	9,2 % - 10 %

Source : FICI - CB Richard Ellis

## LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

## Une offre immédiate globalement stable

Fin 2009, l'offre disponible est en **baisse de 10 % à Nice**, tandis que celle de **Sophia Antipolis augmente de 25 %**.

À **Sophia Antipolis**, le stock fin 2009 reste important mais composé de locaux de moins en moins adaptés à la demande et aux recherches des utilisateurs. C'est pourquoi la livraison de surfaces neuves permettant un meilleur équilibre entre le locatif et l'acquisition est très attendue.

À **Nice**, la situation a été plus difficile puisque de nombreuses offres sont restées plusieurs mois durant, sans visite. Les utilisateurs ont avant tout cherché à acquérir les locaux qu'ils occupaient et ont ainsi, délaissé les offres locatives qui ont par ailleurs vu leurs valeurs diminuer tout au long de l'année. Aucun projet ni « en blanc » ni « en gris » n'est enregistré fin 2009 à Nice, alors qu'à Sophia Antipolis 12 300 m<sup>2</sup> de projets « en gris » sont envisagés. Ces offres devraient être proposées à la location comme à la vente.

## La demande exprimée en recul

En 2009, **la demande exprimée auprès de l'agence FICI - CB Richard Ellis a baissé de 12 %**. À **Nice**, l'année a été très marquée par des renégociations de baux au 1<sup>er</sup> semestre, suivi d'un semblant de reprise de la demande au 2<sup>ème</sup> semestre. À **Sophia Antipolis**, les demandes ont surtout porté sur des petites surfaces à l'acquisition.

## Diminution de la demande placée

**Le volume transacté à Nice s'élève à 65 000 m<sup>2</sup> affichant une baisse de 14 % par rapport à 2008**. Les clés-en-main et comptes-propres représentent 80 % de la demande placée. Les utilisateurs ont acquis des locaux qu'ils ont réalisés par la suite des travaux et/ou adapter leur activité. **La demande placée sur le marché sophilopolitain, de 16 000 m<sup>2</sup>, accuse une forte baisse (- 45 % en un an)**. Sophia Antipolis a été très touchée par la crise économique mais surtout son manque de locaux adaptés aux activités lui a porté préjudice, notamment concernant les entreprises de transport, la messagerie et la distribution.

## Des valeurs en légère baisse

À **Nice et Sophia Antipolis**, le loyer « prime » est passé de 110 € fin 2008 à 100 € HT HC/m<sup>2</sup>/an fin 2009. **Toutefois, ce niveau reste élevé** du fait de la rareté du foncier.

À **Nice**, les loyers faciaux ont baissé de 20 % à 30 %, et des avantages commerciaux ont été très largement consentis par les bailleurs. Géographiquement, il existe des disparités internes importantes à Nice entre centre-ville et périphérie.

## PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m <sup>2</sup> )	Type de locaux	Nature du contrat	État des locaux	Loyer (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Pegomas	Vir	2 000	Activités mixtes	Location	Neuf	92
Mouans Sartoux	Tooth Transports	1 800	Activités mixtes	Location	Ancien	65
Grasse	Aktuel Événements	1 600	Activités mixtes	Location	Ancien	70
Sophia Antipolis	IDRAC	1 200	Bureaux	Location	Neuf	174
Sophia Antipolis	Ausy	900	Bureaux	Location	Ancien	130
Sophia Antipolis	C2R	800	Bureaux	Location	Ancien	155

Source : FICI - CB Richard Ellis

## PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES ET PROBABLES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m <sup>2</sup> )	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Nature du contrat	Probable Certaine	Loyer (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Valsolar - Mouans Sartoux	Fin 2010	7 000	Activités	Sepalumic	Location	Probable	100
Cargo - Antibes	2010	5 300	Activités	Directoire Finance	Location	Probable	120
Business Pôle - Sophia Antipolis	2011	3 800	Bureaux	Delta Azur	Location	Certaine	160

Source : FICI - CB Richard Ellis

## POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de compresser leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

**Stanislas LEBORGNE,**  
Directeur du Développement Régions

## Correspondant

FICI - CB Richard Ellis

## Adresse

1, place Magenta  
Le Quercy  
06 000 Nice

473, route des Dolines  
Villantipolis n°13  
06 560 Sophia Antipolis

## Téléphone

Nice : 04 93 88 66 58  
Sophia Antipolis : 04 93 65 22 54

## Fax

Nice : 04 93 88 68 29  
Sophia Antipolis : 04 93 65 47 04

## E-mail

nice@fici-cbre.com  
sophia@fici-cbre.com

## Site web

www.fici-cbre.com

## Contact

Léon PIMENTA

## Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	17,40 %
Département	9,71 %
Région	3,13 %
Autres	3,50 %
<b>Total</b>	<b>33,74 %</b>

Source : batifiscalite.com

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

## CB Richard Ellis en Régions

## AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND  
Tél : 04 42 60 01 31  
Fax : 04 42 39 76 77  
aix@cbre.fr

## ANNÉCY

Jean-François BERTHIER  
Tél : 04 50 10 22 22  
Fax : 04 50 10 22 23  
annecy@cbre.fr

## AVIGNON

Pierre MURGUET  
Tél : 04 90 85 96 00  
Fax : 04 90 85 96 40  
avignon@cbre.fr

## BORDEAUX

Alexandre CIEUX  
Tél : 05 56 90 52 30  
Fax : 05 56 52 24 63  
alexandre.cieux@cbre.fr

## BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY  
Tél : 04 74 43 34 33  
Fax : 04 74 93 40 78  
marc.genty@cbre.fr

## CAEN

Céline FLOREK  
Tél : 02 31 44 73 75  
Fax : 02 31 28 57 43  
caen@cbre.fr

## CHAMBERY

Xavier TROILLARD  
Tél : 04 79 33 03 30  
Fax : 04 79 33 03 32  
atrium@cbre.fr

## CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE  
Tél : 04 73 28 78 28  
Fax : 04 73 28 78 29  
contact@atrium-cbre.com

## DIJON

Patrick PEYRUSSIE  
Tél : 03 80 51 71 71  
Fax : 03 80 51 71 70  
dijon@cbre.fr

## GRENOBLE

Hugues de VILLARD  
Tél : 04 76 46 47 00  
Fax : 04 76 46 71 40  
hugues.devillard@cbre.fr

## LE HAVRE

Nicolas CARON  
Tél : 02 35 44 73 75  
Fax : 02 35 22 99 30  
lehavre@cbre.fr

## LILLE

Patrick DUEZ  
Tél : 03 20 21 88 50  
Fax : 03 20 21 88 51  
lille@cbre.fr

## LYON

Thibaut d'ANTERROCHES  
Tél : 04 72 83 48 48  
Fax : 04 37 24 15 10  
lyon@cbre.fr

## MARSEILLE

Philippe LE NORMAND  
Tél : 04 96 11 46 11  
Fax : 04 96 11 46 12  
marseille@cbre.fr

## METZ

François SUTY  
Tél : 03 87 18 99 99  
francois.suty@cbre.fr

## MONTPELLIER

Marine PATIENT  
Tél : 04 67 50 07 06  
Fax : 04 67 15 50 38  
montpellier@cbre.fr

## MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES  
Tél : 03 89 46 20 80  
Fax : 03 89 46 30 46  
jad@desaulles.fr

## NANCY

François SUTY  
Tél : 03 83 32 86 77  
Fax : 03 83 32 70 24  
nancy@cbre.fr

## NANTES

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## NICE

Léon PIMENTA  
Tél : 04 93 88 66 58  
Fax : 04 93 88 68 29  
nice@fici-cbre.com

## ORLÈANS

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## PARIS

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## RENNES

Pierre de la VILLARMOIS  
Tél : 02 23 30 23 30  
Fax : 02 23 30 23 39  
delavillarmois.pierre@kermarec.fr

## ROUEN

Bertrand BONNET  
Brigitte AUVRE  
Tél : 02 35 70 73 75  
Fax : 02 35 07 78 80  
rouen@cbre.fr

## SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHOUS  
Tél : 04 93 65 22 54  
Fax : 04 93 65 47 04  
sophia@fici-cbre.com

## STRASBOURG

Olivier HEYDT  
Tél : 03 88 37 11 00  
Fax : 03 88 62 02 77  
rivegauche@cbre.fr

## TOULOUSE

Michèle BELLAN  
Tél : 05 62 72 44 60  
Fax : 05 62 72 44 61  
toulouse@cbre.fr

## VANNES

Stéphane GRIBIU  
Tél : 02 97 69 10 00  
Fax : 02 23 30 23 39  
vannes@cbre.fr

## CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

## Aurélien LEMOINE

## Directrice

Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35  
aurelie.lemoine@cbre.fr

## Marie-Josée LOPES

## Chargée d'études Régions

Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78  
mj.lopes@cbre.fr