

ALPES-MARITIMES

Famille du média : Médias professionnels

Périodicité : Hebdomadaire

Audience: 65000

Sujet du média : BTP-Architecture



Edition: 02 novembre 2022

p. 1/2

-SPECIAL IMMOBILIER DE BUREAU-

« Nice et Sophia sont restés très actifs au cours du premier semestre »

Directrice associée chez BNP Paribas Real Estate, Jeanne-Marie Fauvet évoque les résultats et les perspectives du marché des bureaux à Nice et Sophia-Antipolis, en forte croissance depuis 2020.





1. Jeanne-Marie Fauvet, irectrice associée chez BNP Paribas Real Estate.

2. Malgré la crise sanitaire et les incertitudes qui pèsent sur le futur des grandes opérations d'aménagement, la poursuite du développement de l'Eco-Vallée se précise.

Comment s'est comporté le marché tertiaire azuréen au cours du premier semestre 2022 ?

Après le niveau record de transactions enregistré en 2021 avec plus de 83 000 m² de surfaces placées à Nice et Sophia Antipolis, le marché azuréen a réussi à conserver une bonne dynamique au cours du premier semestre 2022. 40 000 m² ont été écoulés, à parts égales, sur les deux principaux secteurs tertiaires des Alpes-Maritimes et la moitié de ces transactions a été réalisée dans le neuf. Cette demande soutenue a permis de faire chuter le taux de vacance qui s'établit à 2,6 % à Nice. La métropole est même devenue un marché en sous-offre, malgré la livraison d'offres neuves importantes ces dernières années. Au regard des surfaces nouvelles attendues en 2022, les nombreux projets en cours et à l'étude, dans l'Eco Vallée notamment, répondent logiquement à cette dynamique et à une demande forte des utilisateurs pour des locaux neufs ou réhabilités.

Et côté Sophia Antipolis, quelles sont les tendances ?

La technopole, malgré la libération de nombreux locaux de seconde main ces dernières années dont les 35 000 m² d'Amadeus, voit également son taux de vacance repasser sous la barre des 5 %, à 4,3 % exactement. Deux très belles transactions supérieures à 4000 m² ont été enregistrées au cours du premier semestre. Elles succèdent à celles d'Orange en 2021 qui a acheté les Triades (5660 m²), de GSF qui a loué la totalité de l'immeuble Belvédère (3650 m²) et de Newton Offices qui a acheté deux bâtiments (3000 m²) du programme Cor Natura de Courtin Real Estate. Il s'agit de Bosch en location dans l'immeuble « Les Terasses de Valbonne » (ex-Athena) d'Artea et de Renault Software Labs en Befa sur 4600 m², dans le programme « Les Passerelles », en cours de chantier.

Comment expliquez-vous ce dynamisme

dans un contexte économique de plus en plus contraint ?

Les opérateurs ont renforcé l'attractivité de leurs programmes neufs et les ont adaptés à l'après-Covid avec des espaces ouverts sur l'extérieur, plus de flexibilité et plus de services. L'enjeu est notamment de faire revenir les salariés installés dans le télétravail. Il y a aussi les performances environnementales des bâtiments qui deviennent un critère de plus en plus important d'implantation des grands groupes notamment et les promoteurs répondent à cette attente avec des projets de plus en plus vertueux. Une autre tendance





Edition: 02 novembre 2022 P.56-57

concerne la mixité des opérations mises sur le marché. Les bureaux sont de moins en moins réalisés isolément, mais s'inscrivent dans des programmes multifonctionnels, au sein de quartiers de vie. Une approche diversifiée qui permet de réduire les risques pour les opérateurs qui portent ces projets et qui facilite la mise sur le marché des opérations. Enfin, il faut souligner les performances des marchés tertiaires en région qui attirent de plus en plus les investisseurs avec notamment un développement des Vefa, signe de la confiance dans ces marchés. En 2021, Nice-Sophia Antipolis s'est hissé au quatrième rang des volumes investis en région, dont deux tiers pour Sophia Antipolis, avec près de 200 millions d'euros. Nice, de son côté, a enregistré de très bonnes performances au cours du premier trimestre 2022, se classant dans le top 3 des investissements en région.

Quelle sera l'évolution des prochains mois ?

Nous restons optimistes pour le deuxième semestre, même si les transactions vont nécessiter plus de temps pour aboutir et si l'équilibre des opérations devient plus contraint pour les promoteurs, compte tenu de la flambée des prix des matériaux de construction. Pour 2023 en revanche, la prudence est de mise en raison de l'évolution de la situation économique et des tensions inflationnistes qui risquent de peser sur les taux de rendement des opérations pour les investisseurs.

DES VALEURS LOCATIVES EN HAUSSE

Le développement de l'offre tertiaire à Nice dans des immeubles centraux, desservis par le tramway, a fait monter les valeurs locatives ces dernières années. Elles ont grimpé, pour les loyers top, de 28 % entre 2006 et 2021. En tête de cette progression, le quartier d'affaires du Grand Arénas où la valeur prime atteint 250 euros/m²/an HT sur l'opération Airport Promenade qui vient d'être livrée. Aujourd'hui, l'écart dans la capitale azuréenne entre ce loyer top dans le neuf et le loyer moyen de seconde main s'établit à 85 euros/m²/an/HT. A Sophia Antipolis en revanche, les écarts sont plus limités. L'écart entre le top neuf (235 euros/m²/an/HT) et le moyen neuf reste limité [225 euros/m²/an/HT], « compte tenu de la cohérence des valeurs sur ce marché par rapport aux prestations attendues et à la forte consommation depuis deux ans de ce type d'actif » note BNP Paribas Real Estate dans son étude semestrielle. Pour le marché de seconde main, les loyers restent plutôt stables, avec toutefois un écart de valeur grandissant entre le top et le moyen ces dernières années, lié à la mise sur le marché d'une offre alternative de locaux réhabilités. Dans la technopole va être suivie de près l'arrivée sur le marché, à l'horizon 2025, des 34 500 m² de bureaux et d'espaces de coworking du programme Ecotone de la Compagnie de Phalsbourg qui a acquis le foncier pour 44 millions d'euros.