

acheteurs signent l'acte authentique en mars, ils devront s'acquitter de frais de mutation supérieurs de 6 000 €.

6 – Comment se porte le marché locatif ?

- **Y.R.** : Le marché est moins fluctuant que celui de la vente, mais toujours tendu. Il y a beaucoup de demandes pour peu d'offres. Les petits logements sont les plus demandés et leurs loyers sont stables. On constate une baisse de demande pour les plus grands logements (au-dessus de 1 200 € par mois).

- **D.S** : Le marché locatif autour de Sophia est actif. Contrairement à la transaction, il y a toujours un décalage assez fort entre l'offre, assez réduite, et la demande, très soutenue.

D'autre part, interrogé sur la clientèle étrangère, voici la réponse de David Semo :

- La clientèle britannique se fait rare dans la catégorie « acquéreurs » pour passer dans le camp des « vendeurs ». Il reste néanmoins une clientèle belge, néerlandaise et scandinave.

Les Russes sont concentrés sur le littoral et n'achètent que très peu autour de Sophia.

Immobilier d'entreprise

Afin de compléter le tableau, nous avons contacté un spécialiste de l'immobilier d'entreprise, **Alexandre Verniers** du cabinet Locopro Entreprise :

« En ce qui concerne les bureaux, il y a une très légère

baisse des demandes placées par rapport à 2012. Sophia Antipolis (24 000 m² au lieu de 28 000 m² en 2012) a maintenu le marché avec l'installation notamment d'Amadeus, Steria, la CASA-CCI et Samsung. Le marché est stable sur Nice (13 000 m² environ) par rapport à 2012. [...]

De façon générale le marché de bureaux Nice-Sophia reste au ralenti par manque d'offres neuves disponibles qui le boosterait. Cette problématique ne nous permet clairement pas de répondre aux besoins de plusieurs entreprises qui par conséquent repoussent leur projet ou s'orientent vers d'autres régions. Afin d'y remédier et de nous donner un appel d'air, 3 projets sont en cours sur Sophia Antipolis [...] et 1 projet sur Nice... Ces projets verront le jour fin 2014 début 2015.

Le prix au m² reste relativement stable dans la mesure où il n'y a pas de produit neuf disponible. Le prix est autour de 200 €/m² dans le neuf à Nice et à Sophia Antipolis, entre 140 et 160 €/m² pour les locaux de seconde main et de 110 à 130 €/m² pour les locaux anciens.

Nous observons un stock grandissant de locaux d'activité et des délais de commercialisation plus long. Nous sommes toujours face à un manque d'offres adaptées. Comme pour les bureaux les offres à la vente se font très rares. » ■

Nicole Benazeth

end of 2013 went out of their way to finalise the transaction before 1st March 2014. As an example, we signed an agreement for a house costing 840,000 €. If the buyer finalises the sale in March, the transfer tax will be higher by 6000 €.

6 – How is the rental market faring?

- **Y.R.**: This market fluctuates less than the sales market yet it remains tight. The demand is high and offer is scarce. Small units are most sought after and their rents are stable. We observe a lower demand for bigger units (above 1200 € per month).

- **D.S**: The rental market is busy in the Sophia area. Unlike with sales, there is still a significant gap between the rather low offer and a strong demand.

Furthermore, asked about the foreign clientele, David Semo replied:

- The British clientele is becoming scarce in the "buyer" category and is moving over to the "seller" camp. However, the Belgian, Dutch and Scandinavian clienteles are still there.

The Russians concentrate on the coast and very few buy in the Sophia area.

Corporate property

In order to get a complete picture, we got in touch with a corporate property specialist, **Alexandre Verniers** of the Locopro Entreprise agency:

"In regard to office space,

there has been a slight drop in demand as compared to 2012. Sophia Antipolis (24,000 m² as opposed to 28,000 m² in 2012) sustained the market, due in particular to Amadeus, Steria, CASA-CCI and Samsung setting up there. The market in Nice remains stable (around 13,000 m²) when compared to 2012. [...]

Overall, the market for office space in Nice and Sophia is just ticking over because of a lack of new developments which would give it a boost. The problem clearly prevents us from being able to satisfy the needs of a number of companies that have therefore deferred their projects or are turning towards other regions. In order to remedy the situation and regain attractiveness, 3 projects are in progress in Sophia Antipolis [...] and one project in Nice... These projects will materialize by the end of 2014 or beginning 2015.

The price per m² remains relatively stable insofar as there are no new offices available. It is around € 200 /m² for new offices in Nice and Sophia Antipolis, between € 140 and € 160/m² for secondhand offices and from € 110 to € 130/m² for old ones.

We notice a build-up of available business premises and longer delays in finding occupants. We continue to face a shortage of offers adapted to demand. As with office space, business premises for sale are very scarce." ■

MONDATTA REAL ESTATE

Immobilier à Mougins

www.mondatta.com



MONDATTA Real Estate est une agence immobilière spécialisée dans le conseil aux clients français et étrangers pour la vente et l'acquisition de biens sur la Côte d'Azur.

Notre équipe multilingue vous garantit un service sérieux et professionnel afin de répondre à vos exigences.

Notre réseau de relations nous permet de promouvoir efficacement votre bien et de bénéficier d'une clientèle à travers toute l'Europe.

MONDATTA is a French real estate agency specialized in giving advices to French and International customers as regards to buying and selling properties on the French Riviera.

Our team guarantees you whether you are seller or buyer, a competent service in every aspect of real estate transaction. Our international network allows us to advertise properties all over Europe.

AGENCE MONDATTA - E.Space Park • Bât.D
45 allée des Ormes • Sophia Antipolis • 06250 MOUGINS



+33(0)4 92 28 70 27
info@mondatta.com