

# NEWMARK



FOCUS SUR

# NICE

LE MARCHÉ DES COMMERCES

AVRIL 2026

RETA



# Sommaire

<b>Cartographie</b>	<b>3</b>
<b>Chiffres clés</b>	<b>4</b>
<b>Présentation</b>	<b>5</b>
<b>Activité touristique</b>	<b>7</b>
<b>Marché des commerces</b>	<b>10</b>
<b>Transactions et valeurs locatives</b>	<b>16</b>
<b>Key plan des principales artères</b>	<b>19</b>



# Chiffres clés

## Nice

1<sup>ère</sup> destination touristique internationale après Paris / IDF

## 12 mn

Nombre de touristes dans les Alpes-Maritimes et Monaco en 2025 (+ 4 % sur un an)

## 384

Nombre d'emplacements commerciaux\*

## 2 200 €/m<sup>2</sup>

Loyer prime de l'avenue Jean Médecin, à fin 2025, en €/m<sup>2</sup>/an Zone A

## 7 mds €

Consommation touristique sur la Côte d'Azur en 2024

## 66 %

Taux d'occupation de l'hôtellerie dans les Alpes-Maritimes en 2025 (vs 62 % en moyenne en France)

## 38 %

Part de la mode sur le nombre total d'emplacements commerciaux\*

## 2,90 %

Taux de vacance, à fin 2025\*



## Capitale économique et culturelle de la Côte d'Azur, Nice est la première destination touristique en région et la troisième ville de congrès la plus importante après Paris et Strasbourg.



■ Nice est la **5<sup>e</sup> ville de France** avec 353 701 habitants au cœur d'une métropole de près de 570 000 habitants. Entre 2016 et 2022, la population a progressé de 0,5 %, soit **un rythme supérieur à la moyenne nationale** (+ 0,3 %), signe d'un dynamisme démographique soutenu. Le niveau de vie médian du département y est légèrement supérieur à la moyenne nationale, mais le pouvoir d'achat des Niçois est notamment contraint par un coût du logement parmi les plus élevés de France, hors Paris/IDF.

■ Malgré cela, le territoire bénéficie d'un PIB par habitant d'environ 31 000 € au niveau régional, **le plus élevé en région juste derrière Auvergne-Rhône-Alpes**. Sur le front de l'emploi, le taux de chômage dans le département des Alpes-Maritimes atteignait 7,2 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, soit un niveau en légère hausse mais inférieur à la moyenne nationale (7,7%) et aux taux de chômage des départements voisins (7,7% dans le Var, 9% dans les Bouches-du-Rhône).

■ Nice accueille 5 millions de visiteurs par an (dont près de la moitié en été et **plus de 50 % de touristes étrangers**).

■ Avec 15 millions de voyageurs par an, **l'aéroport de Nice est le plus important de France** après les aéroports de Paris. L'extension du Terminal 3, prévue à la mi-2026, renforcera encore sa domination. Côté hôtellerie, Nice concentre 46 % de l'offre d'hébergement du département des Alpes-Maritimes avec plus de 12 000 chambres. **Son parc hôtelier s'est enrichi de 3 000 chambres** supplémentaires depuis 2020 pour répondre à une demande soutenue et orientée vers le haut de gamme. Enfin, Airbnb proposerai près de 10 000 à 12 000 logements à Nice, soit son plus grand marché en région avec celui de Marseille.

■ L'attractivité de la ville de Nice a récemment été renforcée par l'ouverture du nouveau Palais des Expositions (« OcéaNice ») et l'extension de la Promenade du Paillon.

■ **La Métropole de Nice dispose d'une offre commerciale importante** dont plusieurs ensembles dominants comme « CAP 3000 » et « Nice Etoile » (environ 12 millions de visiteurs respectivement), ainsi que « Nice Lingostière », « Polygone Riviera » ou encore « Nice TNL ». Dans le centre-ville, les emplacements prime de pied d'immeuble se concentrent principalement dans **deux quartiers et le long de deux grandes artères** : le Vieux Nice et le « Carré d'or » d'une part, et l'avenue Jean Médecin et la rue Masséna d'autre part.

■ Situé à l'Ouest et dans le prolongement de la Promenade des Anglais, le Vieux Nice s'articule autour de quatre axes majeurs (place Rossetti, rue Saint François de Paule, Cours Saleya et rue de la Préfecture). **Lieu touristique par excellence** du centre-ville de Nice, son offre de restauration et de boutiques de souvenirs est très dense.

■ Délimité au Nord par le boulevard Victor Hugo, à l'Ouest par l'Avenue Jean Médecin, au Sud par la place Masséna et à l'Est par la Promenade des Anglais, **le Carré d'Or** est quant à lui **le quartier chic du centre-ville de Nice**, réputé pour ses enseignes de haute couture, ses hôtels et ses palais.

■ **L'avenue Jean Médecin et la rue Masséna sont les deux artères commerçantes majeures** du centre-ville. Elles concentrent environ 50 % de ses emplacements et proposent une offre accessible, complémentaire des rues voisines plus haut de gamme. Elles débouchent sur la place Masséna, véritable carte postale de la ville.

■ Le lien entre le nord de l'avenue Jean Médecin et la gare de Nice a été renforcé par **la livraison en 2024 du projet « Iconic »** (6 500 m<sup>2</sup> de restauration et de commerces incluant notamment un magasin Uniqlo de 1 500 m<sup>2</sup>).

■ Situées à proximité immédiate de la rue de la Liberté, l'une des artères les plus dynamiques depuis la fin de l'épidémie de Covid, **les rues Longchamp et Alphonse Karr constituent une alternative pour les enseignes établies** souhaitant disposer d'une adresse au sein du « Carré d'or ». Les valeurs locatives prime y sont plus abordables, oscillant entre 1 000 et 1 200 €/m<sup>2</sup>/an ZA contre 1 100 à 1 300 €/m<sup>2</sup> rue de la Liberté.

■ À deux pas de la Promenade des Anglais, **la rue Paradis et les avenues de Verdun et de Suède constituent le pôle haut de gamme / luxe de Nice**. Le positionnement de l'avenue de Suède a été conforté par **l'achèvement en 2025 du projet « Park Avenue »**, faisant de ce secteur une destination incontournable pour les marques les plus prestigieuses (Gucci, Chanel, Balenciaga, etc.). Les valeurs prime peuvent y atteindre 6 000 €/m<sup>2</sup>/an.

■ Axe majeur du Carré d'Or, **l'avenue de Suède s'apprête à retrouver son éclat** : les travaux d'embellissement engagés en novembre dernier coïncident avec la livraison des dernières cellules commerciales du projet « Park Avenue », développé sur le site de l'ex-Park Hotel.

■ Au Sud-Ouest de la ville, près de l'aéroport de Nice, **un nouveau cœur de ville, « Joia Meridia », verra le jour à l'horizon 2026**, constituant une nouvelle polarité urbaine mêlant bureaux, commerces, logements et loisirs (environ 75 000 m<sup>2</sup> de SDP dont 6 500 m<sup>2</sup> de commerces).

■ Sur le plan fiscal et réglementaire, une contribution incitative sur les locaux commerciaux vacants depuis plus de deux ans est à l'étude pour **une éventuelle entrée en vigueur d'ici 2027** (10 % la première année, 15 % la deuxième, puis 20 %). Par ailleurs, des réflexions relatives aux **équipements et aménagements dans la perspective des JO d'hiver 2030** restent à arbitrer et dépendront en partie de l'issue des élections municipales de mars 2026. Nice doit accueillir les sports de glace, la cérémonie de clôture et un village olympique de 1 500 lits.

# Activité touristique

FOCUS SUR NICE



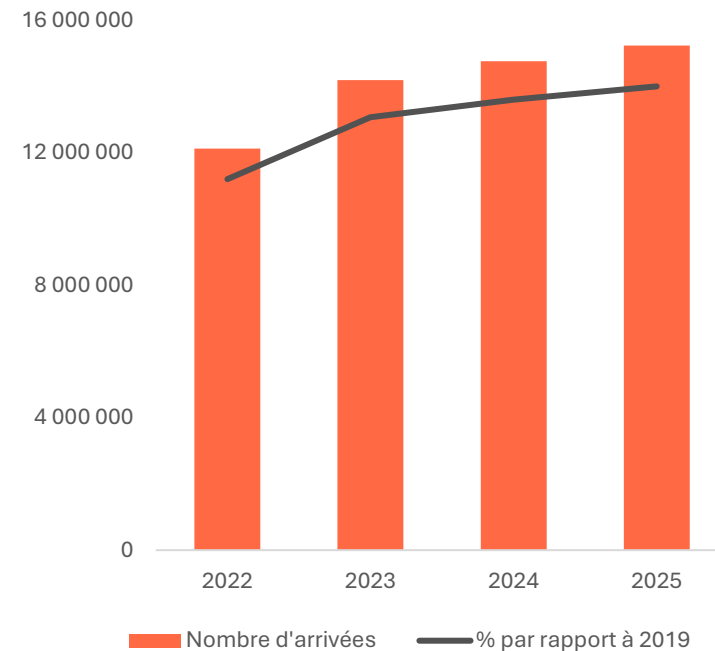
# Une activité touristique très dynamique

## Arrivées à l'aéroport de Nice

En nombre d'arrivées par année

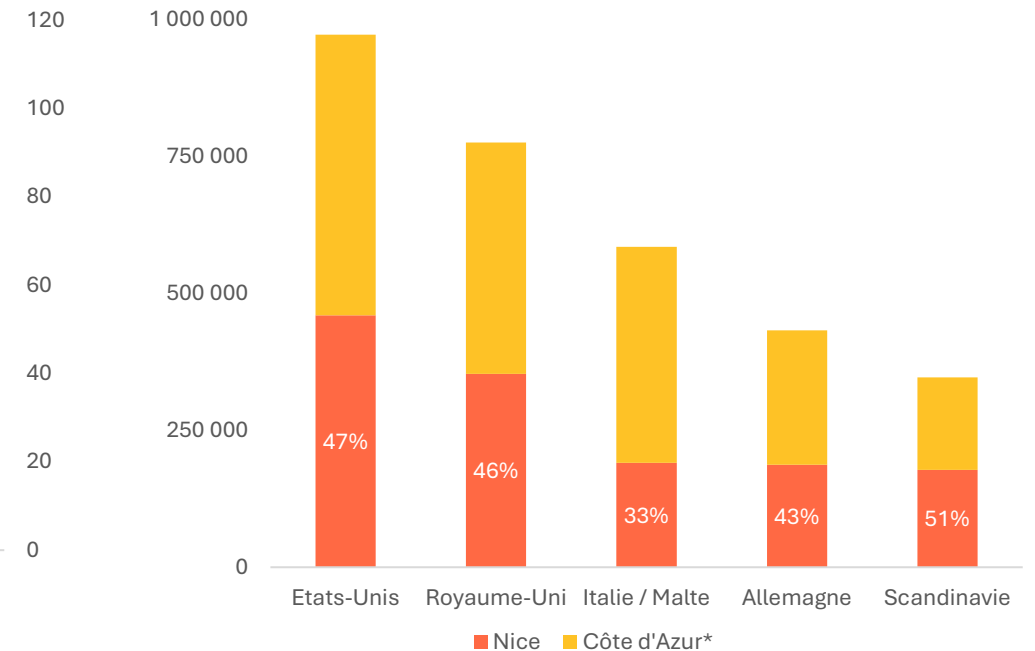
Avec **plus de 15 millions de passagers en 2025**, les arrivées enregistrées à l'aéroport de Nice-Côte d'Azur ont continué de progresser, dépassant pour la deuxième année consécutive le niveau de 2019. Cette hausse s'explique par **le dynamisme du trafic international** (+ 4,7 % sur un an), tandis que le trafic domestique recule légèrement (-0,3 %).

La fréquentation hôtelière est quant à elle principalement tirée par les clients originaires des États-Unis (+ de 15 % des nuitées internationales), du Royaume-Uni, de l'Italie, de l'Allemagne et de la Scandinavie. Toutefois, **en 2025, les plus fortes hausses ont concerné les clientèles provenant de Turquie et d'Asie** (Japon et Chine).



## Fréquentation hôtelière par nationalité

En nombre de nuitées en 2024



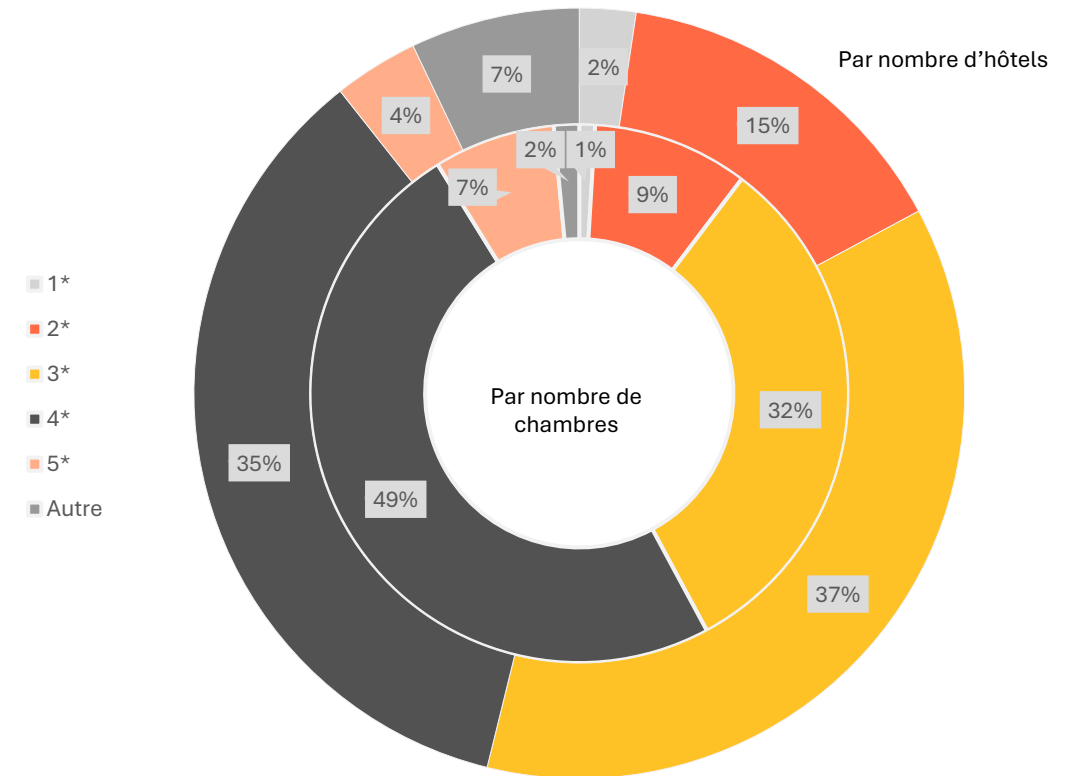
# De bonnes perspectives

Nice et sa région restent une destination à forte saisonnalité, avec un taux d'occupation moyen de 66 % en 2025 pouvant atteindre 90 % lors de la période estivale. Néanmoins, les perspectives hivernales sont bien orientées. Ainsi, **les réservations aériennes pour le 1T 2026 ont progressé de neuf points** par rapport à la même période en 2025 (source : ForwardKeys).

L'offre hôtelière, diversifiée mais **résolument positionnée sur le segment du haut de gamme**, s'est enrichie d'environ 3 000 chambres entre 2020 et 2025, dont près de 60 % en catégories 4\* et 5\* (« Yelo Morengo », « Le Victoria » du groupe Maison Albar Hôtels, ou encore la réouverture de l'« Hôtel Ambassador »).

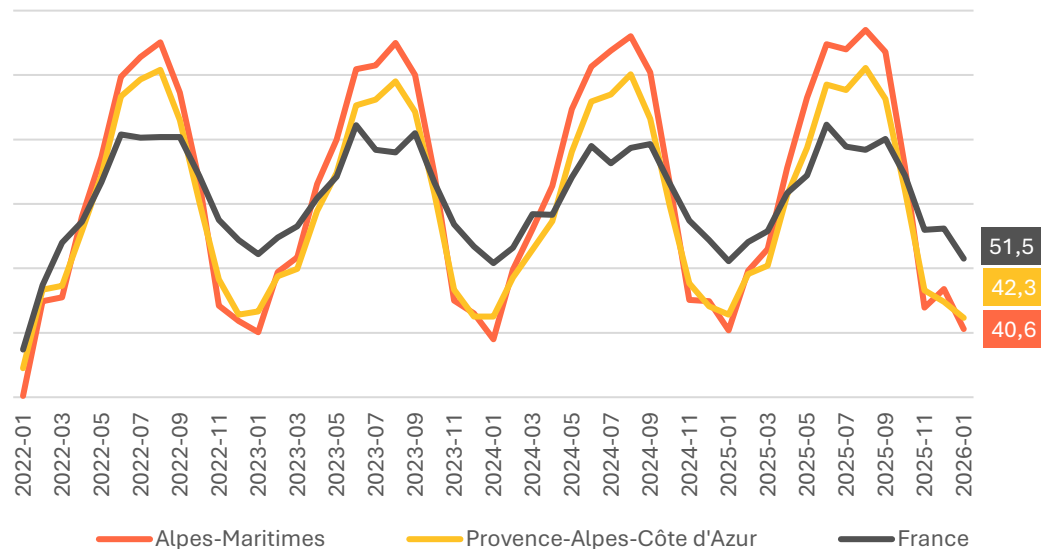
## Offre hôtelière par catégorie

À Nice



## Taux d'occupation dans l'hôtellerie

Par mois, en %



Sources : INSEE, Observatoire de la Côte d'Azur

# Marché des commerces

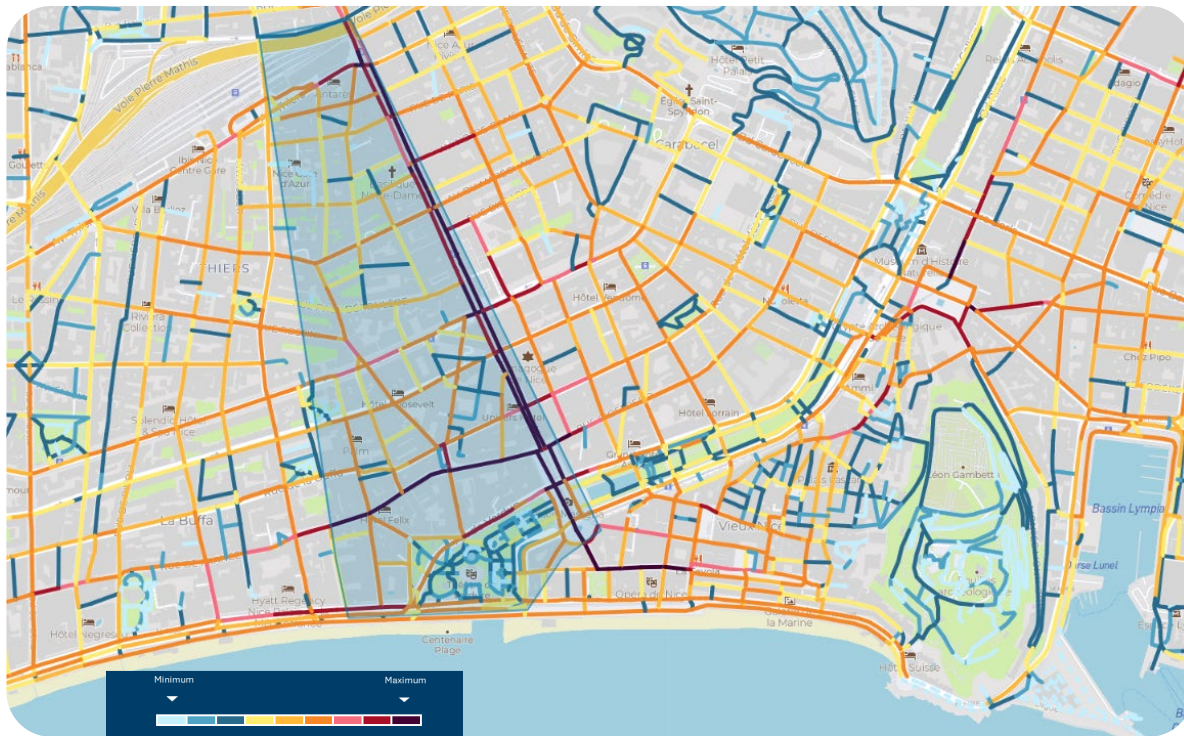
FOCUS SUR NICE



# Fréquentation piétonne dans le centre-ville de Nice

## Intensité des flux piétons par rue

En 2025



Source : Geoblink

Artères	Trafic piéton annuel moyen (en millions, en 2025)
Avenue Jean Médecin	13,4
Place Masséna	10,5
Rue Masséna	7,4
Rue de la Liberté	5,4
Rue Paradis	4,8
Avenue de Verdun	4,3
Rue Alphonse Karr   Entre Rue de la Liberté et Rue du Maréchal Joffre	3,0
Avenue de Suède	2,5
Rue Longchamp	2,4

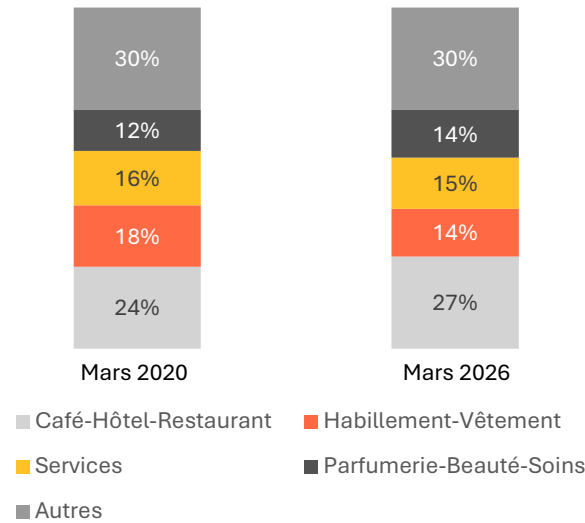
# Percée de la restauration

La restauration représente plus d'un quart de l'offre commerciale du centre-ville de Nice. Cette dynamique a été renforcée ces dernières années (+ 16 % du nombre d'emplacements depuis 2020). Cette tendance se confirme également sur les neuf principales artères niçoises, où le **secteur de la restauration a été à l'origine du plus grand nombre d'ouvertures**, devant les services, la maison et la mode.

Si le secteur de l'habillement a perdu une quarantaine d'emplacements depuis 2020, plusieurs ouvertures significatives ont cependant été recensées ces derniers mois, **sur les segments du luxe et du haut de gamme en particulier** (Zimmermann, Livy, Balenciaga, etc.). Dans d'autres secteurs, l'une des arrivées récentes les plus significatives a été celle de l'enseigne chinoise Miniso avenue Jean Médecin.

## Évolution de l'offre commerciale dans le centre-ville de Nice\*

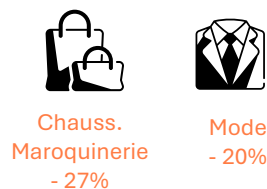
Répartition du nombre total de magasins depuis 2020, en %



### Secteurs les plus dynamiques entre mars 2020 et mars 2026



### Secteurs en perte de vitesse entre mars 2020 et mars 2026



## Exemples d'ouvertures récentes et à venir

Sur les principales artères de Nice



Source : Newmark / \*En orange, nouvelles enseignes s'installant dans le centre-ville / Incluant les transferts

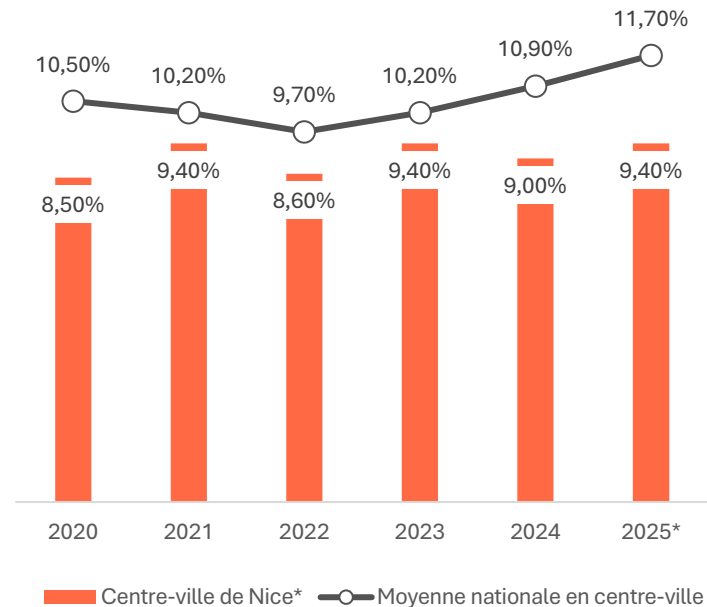
# Une offre très restreinte sur la plupart des artères prime

Entre 2020 et début 2026, le taux de vacance dans le centre-ville de Nice a oscillé **entre 8,5 % et 10 %**, demeurant ainsi **inférieur à la moyenne nationale** des emplacements de pied d'immeuble en France (11,7 % à fin 2025 selon Codata) et s'établit à 9,8% en mars 2026.

L'offre est encore plus restreinte sur les neuf artères prime étudiées, avec un taux de vacance moyen inférieur à 3 % (2,9 % à fin 2025). **Seules deux rues sont sur-offreuses : la rue de Longchamp et surtout l'avenue de Suède**, dont la vacance devrait toutefois se résorber ces prochains mois avec la livraison des dernières cellules commerciales de « Park Avenue » et l'achèvement des travaux de piétonnisation et d'embellissement de l'artère.

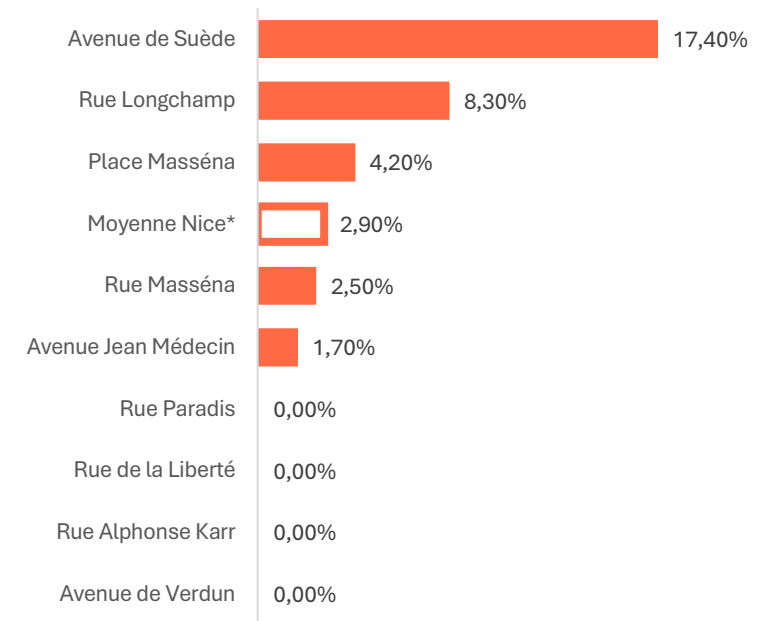
## Taux de vacance

En %



## Taux de vacance sur les principales artères du centre-ville de Nice

En %, à fin 2025



Source : Newmark / \*Taux de vacance moyen des neuf artères prime étudiées

# Mode : une part encore élevée

Le centre-ville de Nice est avant tout une destination shopping. **La part des enseignes de mode y demeure élevée** malgré les difficultés du secteur. Ainsi, la mode concentre **près de 40 % de l'offre commerciale** des neuf principales artères étudiées. On y retrouve également les principaux grands magasins et centres commerciaux du cœur de ville (Galeries

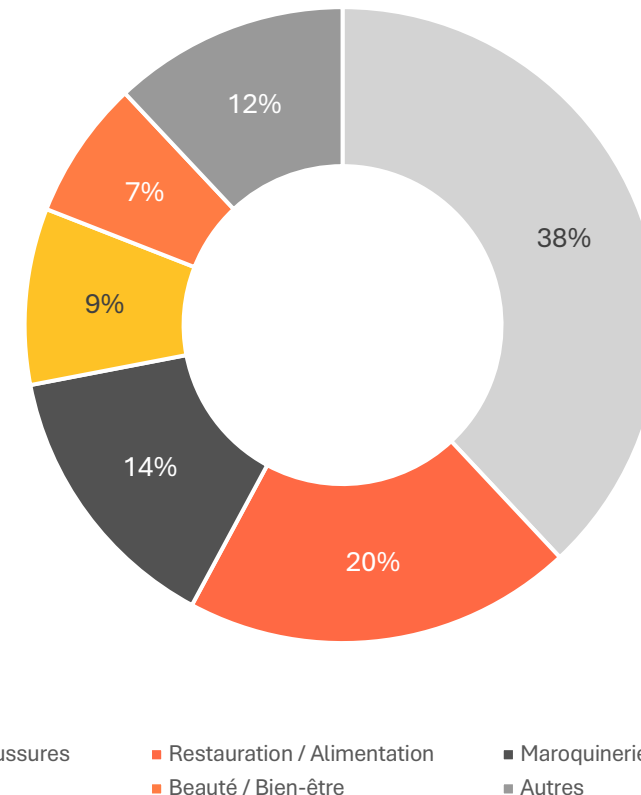
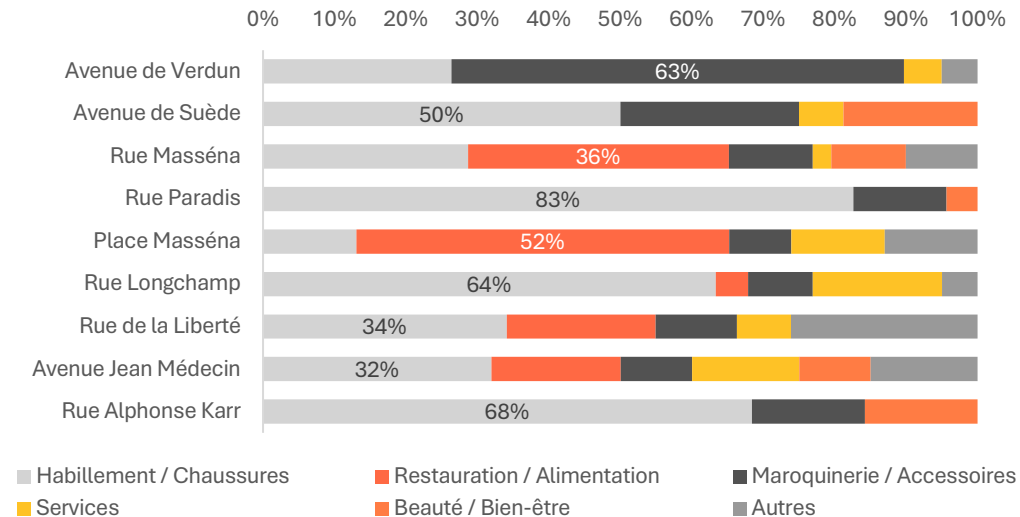
Lafayette, centre « Nice Étoile »). Si quelques artères sont largement dominées par l'équipement de la personne (Avenues de Verdun et de Suède, rue Paradis, rue Longchamp), **d'autres présentent un profil plus diversifié, comme l'avenue Jean Médecin**. Le secteur de la restauration est quant à lui dominant rue Masséna et surtout place Masséna.

## Répartition par secteur d'activité



















Sur le nombre total de magasins de l'ensemble des neuf artères étudiées

## Répartition par secteur d'activité

Sur le nombre total de magasins de chacune des neuf artères étudiées



# Tableau de synthèse

Artères	Nombre de magasins	Catégorie dominante	Taux de vacance En %	Loyer prime En €/m <sup>2</sup> /an ZA	Demande des enseignes	Principales enseignes
Avenue Jean Médecin	120		1,7 %	1 800 – 2 200		Burger King, Calzedonia, Etam, Fnac, Galeries Lafayette, H&M, JD Sports, Monoprix, <b>Quick</b> , Société générale, Zara
Place Masséna	24		4,2 %	1 500 – 1 800		Bocage, <b>Joe &amp; The Juice</b> , Nespresso, OGC Nice, Zara Home
Rue Masséna	79		2,5 %	1 500 – 1 800		American Vintage, Amorino, Häagen-Dazs, L'Occitane, Marionnaud, Rituals, Sud'Express
Avenue de Verdun	19		0,0 %	2 000 – 2 500		Benetton, Cartier, Dinh Van, Fred, Hermès, Lonchamp, Omega, Tiffany & Co
Rue Paradis	23		0,0 %	1 200 – 1 600		Emporio Armani, Falconeri, Mes Demoiselles, Massimo Dutti, Sandro, Zadig & Voltaire
Rue Alphonse Karr   Entre Rue de la Liberté et Rue du Maréchal Joffre	19		0,0 %	1 000 – 1 200		Claudie Pierlot, Des Petits Hauts, Lacoste, Sœur, Twinset
Rue Longchamp	24		8,3 %	1 000 – 1 200		Annie Framboise, Eric Bompard, Ba&Sh, Pinko, Movida
Avenue de Suède	23		17,4 %	5 000 – 6 000*		Chanel, Gucci, Louis Vuitton, <b>Saint Laurent</b> , <b>Zimmermann</b>
Rue de la Liberté	53		0,0 %	1 100 - 1300		Breitling, Lulli sur la Toile, Madura, Tara Jarmon, The Kooples



# Transactions et valeurs locatives

FOCUS SUR NICE



# Stabilité des valeurs locatives prime

Lors des dix dernières années, la valeur locative prime de l'avenue Jean Médecin est restée globalement stable. Elle atteint aujourd'hui **2 200 €/m<sup>2</sup>/an ZA**, soit un niveau comparable à celui du premier tronçon de la rue d'Antibes à Cannes, entre l'avenue Maréchal Joffre et rue de la République.

Ces deux artères se positionnent parmi les références régionales. Toutefois, **des valeurs plus élevées sont atteintes sur les artères luxe / haut-de-gamme** de Nice, qui peuvent ainsi atteindre 5 000 à 6 000 €/m<sup>2</sup>/an avenue de Suède sur le projet « Park Avenue », à comparer aux 8 000 €/m<sup>2</sup>/an constatés sur la Croisette à Cannes.

## Valeurs locatives prime par rue à Nice

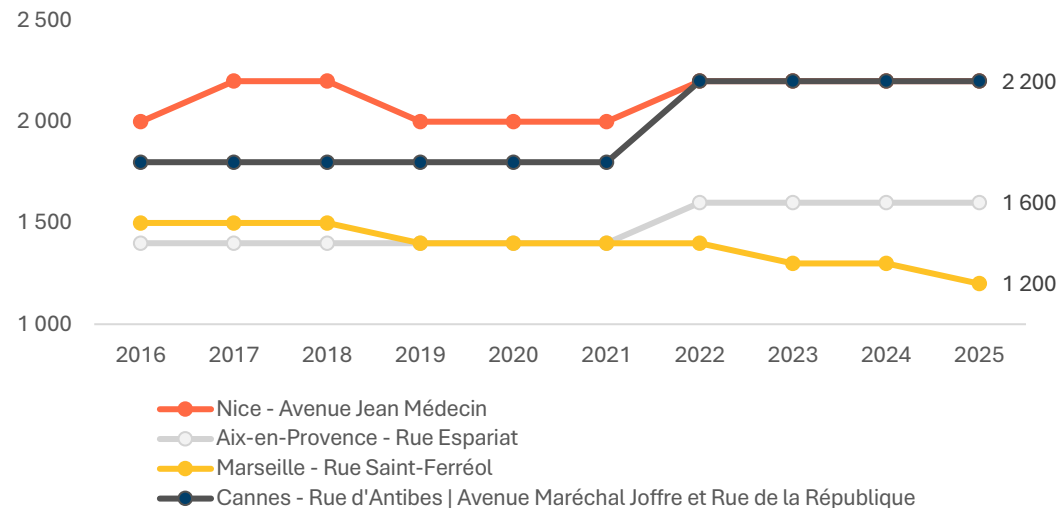
En €/m<sup>2</sup>/an ZA, à fin 2025

Artère	Valeur locative prime En €/m <sup>2</sup> /an ZA
Avenue de Suède	5 000 – 6 000
Avenue de Verdun	2 000 – 2 500
Av. Jean Médecin   Entre av. du Maréchal Foch et place Masséna	1 800 – 2 200
Place Masséna	1 500 – 1 800
Rue Masséna   Entre place Magenta et place Masséna	1 500 – 1 800
Rue Paradis	1 200 – 1 600
Av. Jean Médecin   Entre av. Thiers et av. du Maréchal Foch	1 200 – 1 500
Rue Masséna   Entre rue Maccarani et place Magenta	1 100 – 1 300
Rue de la Liberté	1 100 – 1 300
Rue Alphonse Karr   Entre rue de la Liberté et rue du Maréchal Joffre	1 000 – 1 200
Rue Longchamp	1 000 – 1 200

Source : Newmark

## Évolution des valeurs locatives prime en région PACA

Principaux marchés, en €/m<sup>2</sup>/an Zone A



Source : Newmark

# Exemples de transactions locatives

Année	Adresse	Enseigne	Surface	Loyer annuel	Droit au bail	Loyer €/m <sup>2</sup> /an	Loyer pondéré €/m <sup>2</sup> /an
2025	6 rue Paradis	FALCONERI	226	310 000	-	1 372	2 137
2025	22 rue de la Liberté	COUTEAUX DU CHEF	210	90 952	150 000	433	741
2024	46 avenue Jean Médecin	NORMAL	800	760 000	300 000	950	-
2024	18 rue de la Liberté	GARNIER THIEBAUT	108	45 600	200 000	422	750
2024	5 rue de la Liberté	LULLI SUR LA TOILE	273	75 000	270 000	275	523
2024	24 rue Masséna	LE PETIT VAPOTEUR	120	78 000	-	650	1 000
2024	12 rue de la Liberté	SEAGALE	105	24 228	-	231	-
2024	18 rue de la Liberté	BREITLING	90	84 000	-	933	-
2023	53 avenue Jean Médecin	UNIQLO	1 524	600 000	-	394	-
2023	1 avenue Thiers	MONOPRIX	1 000	450 000	-	450	-
2023	4 rue Masséna	LA FABRIQUE GIVRÉE	43	28 200	350 000	656	1 470
2023	7-9 rue Masséna	PANIER DES SENS	90	35 000	400 000	389	1 087
2023	7 rue Paradis	SUBDUED	256	120 000	-	469	795
2023	10 rue de la Liberté	SAMSON	60	39 000	50 000	650	1 163
2022	5 rue Longchamp	SOTHEBY'S	168	120 000	-	714	-
2022	35 rue Masséna	IRIS GALERIE	50	60 000	130 000	1 200	1 667
2022	14 avenue de Verdun	MICHAEL ZINGRAF	76	150 000	-	1 974	-
2022	26 rue Masséna	STARBUCKS	150	160 000	-	1 066	1 185
2021	11 rue Paradis	FALCONERI	115	95 000	90 000	826	1 576
2021	5 rue Alphonse Karr	VANESSA BRUNO	100	76 130	-	761	823

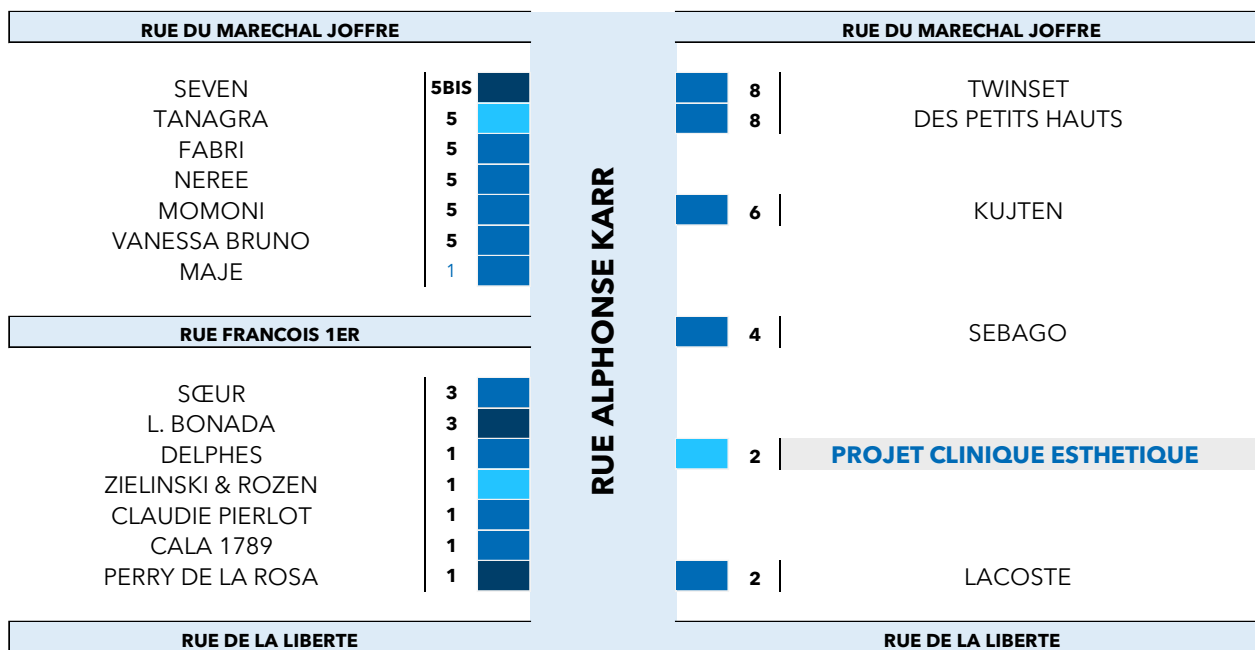
# Key plan des principales artères

FOCUS SUR NICE



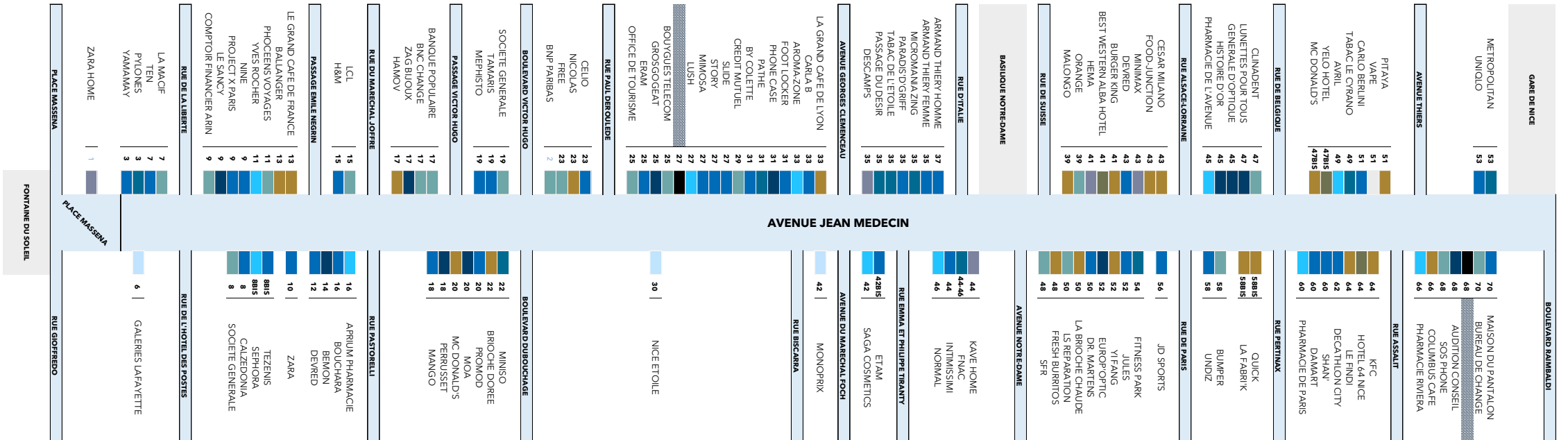
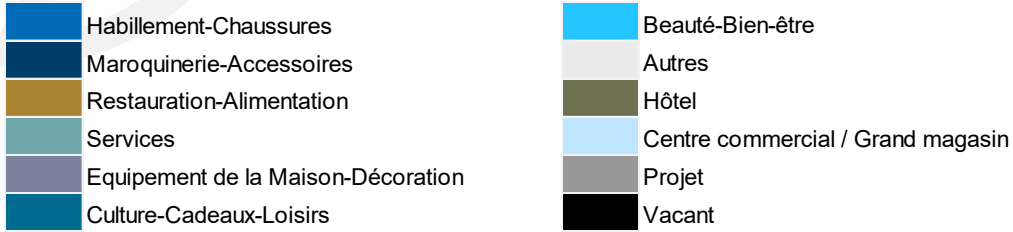
# Rue Alphonse Karr

Entre Rue de la Liberté et Rue du Maréchal Joffre  
À fin 2025



# Avenue Jean Médecin

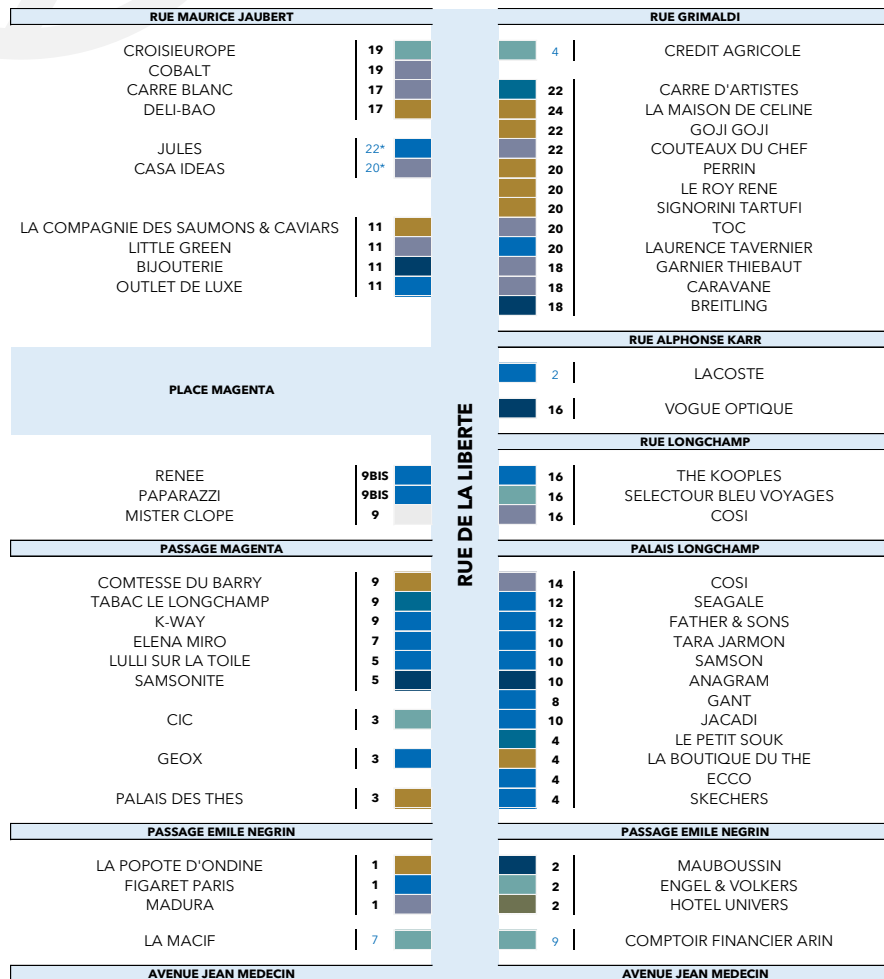
À fin 2025



Source : Newmark

# Rue de la liberté

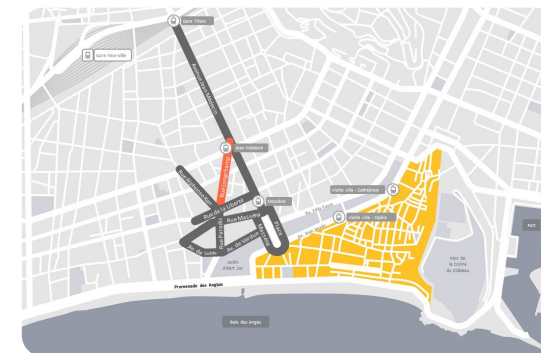
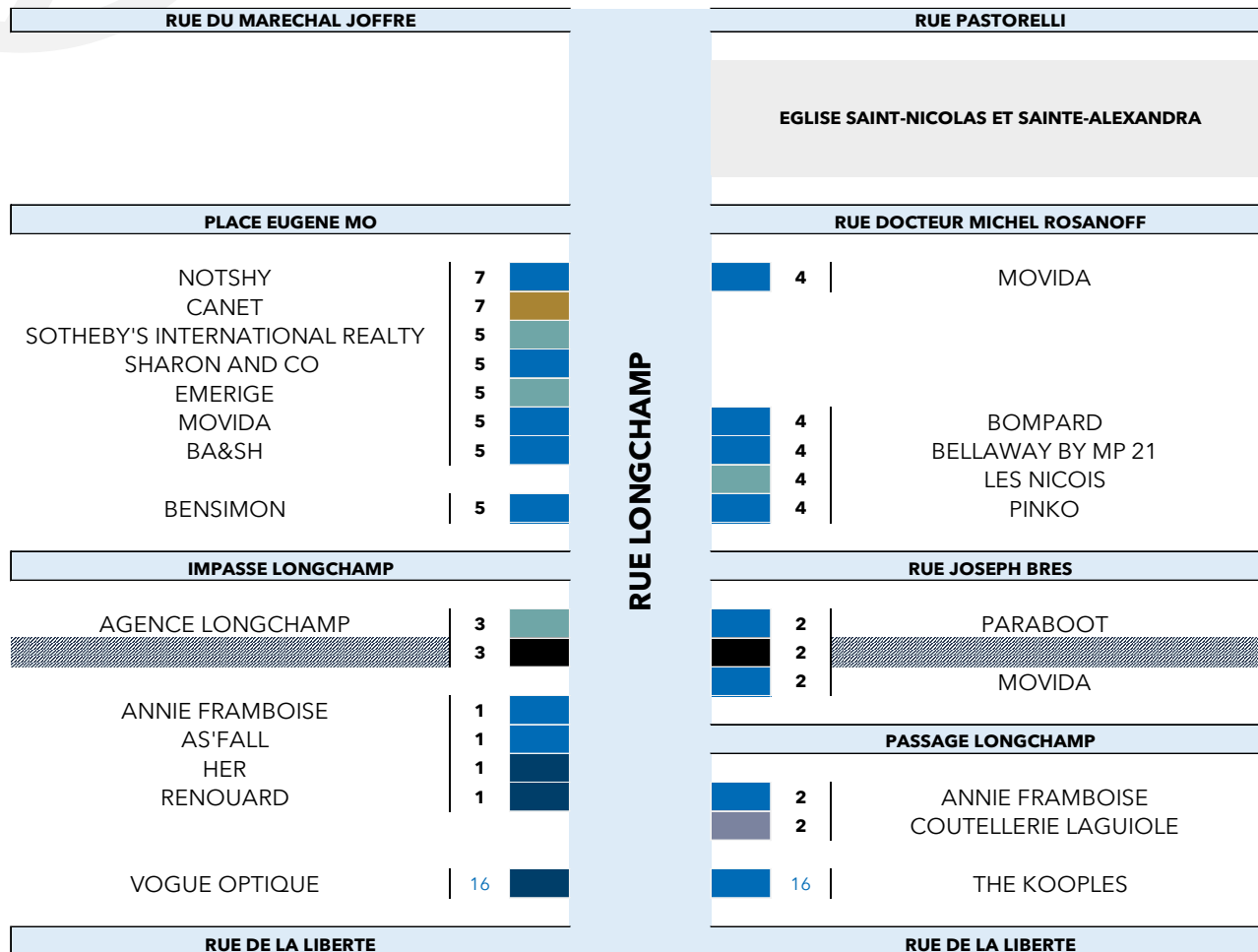
À fin 2025



Source : Newmark

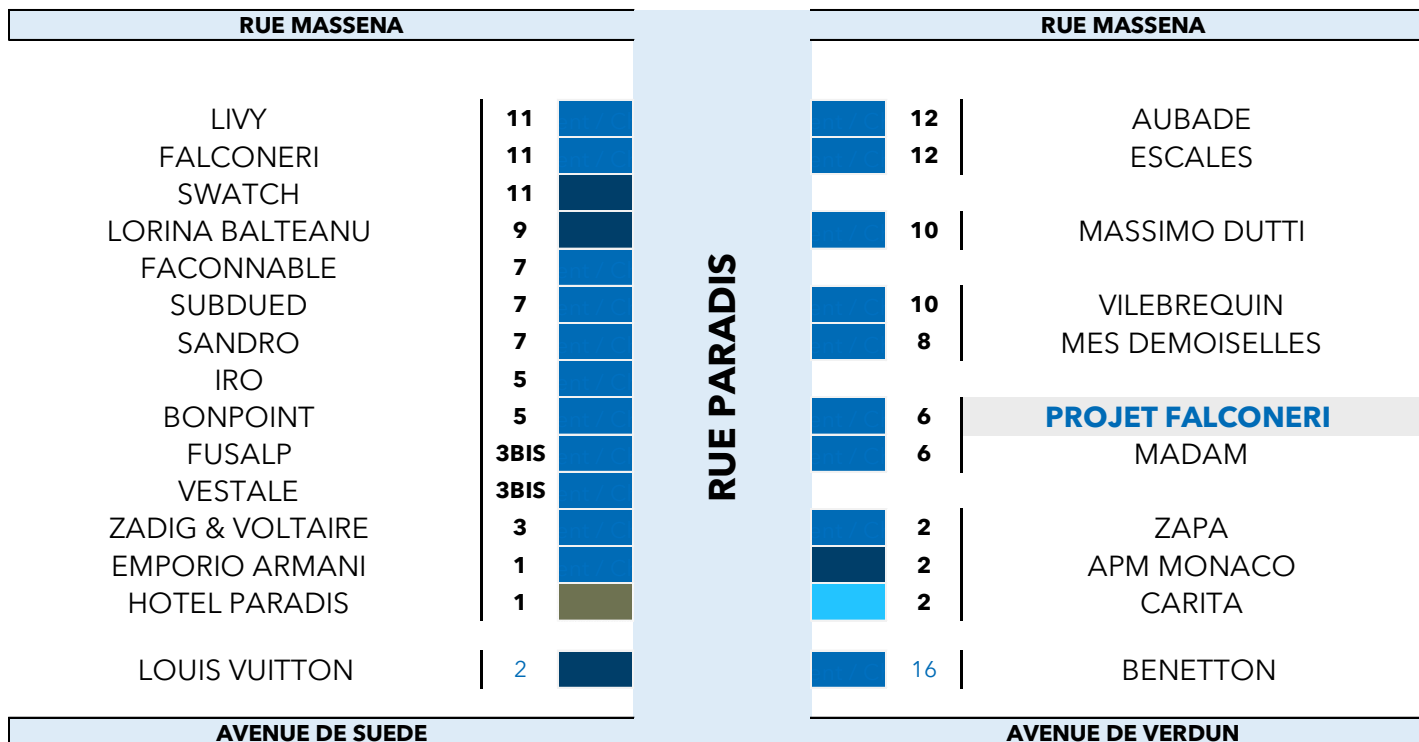
# Rue Longchamp

À fin 2025



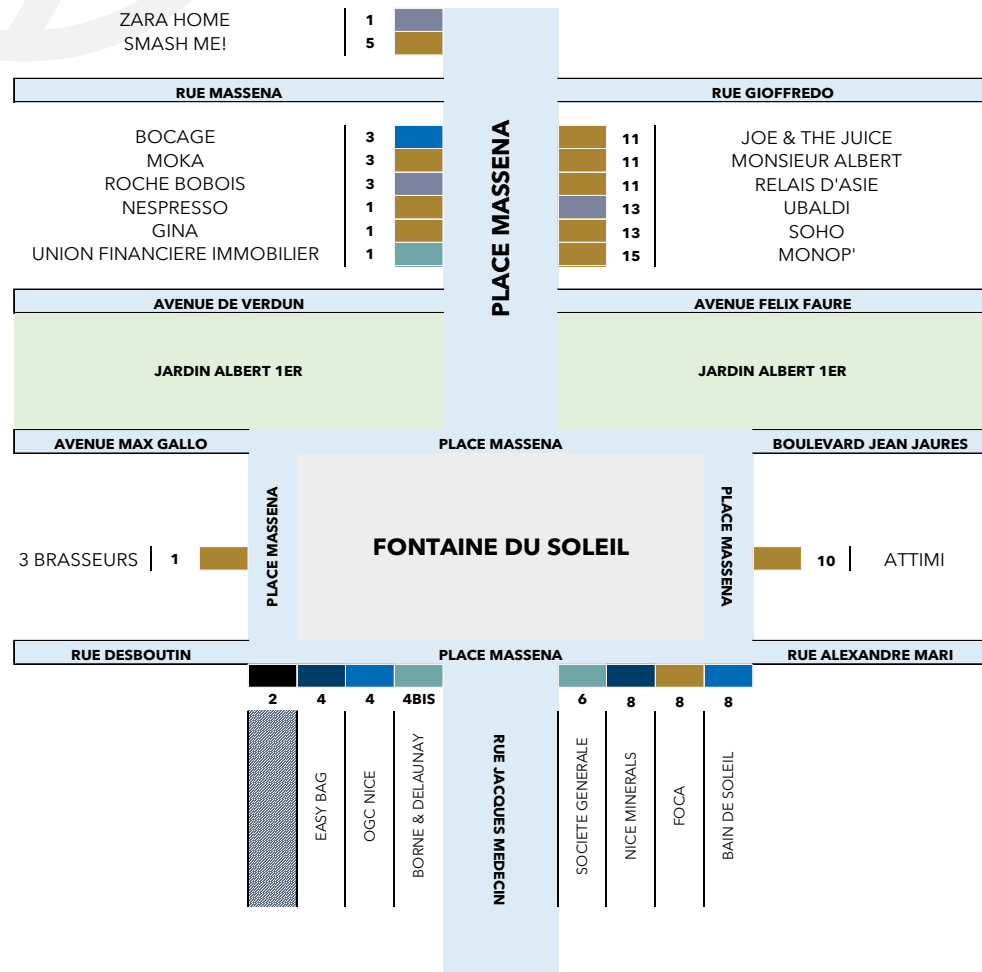
# Rue Paradis

À fin 2025



# Place Masséna

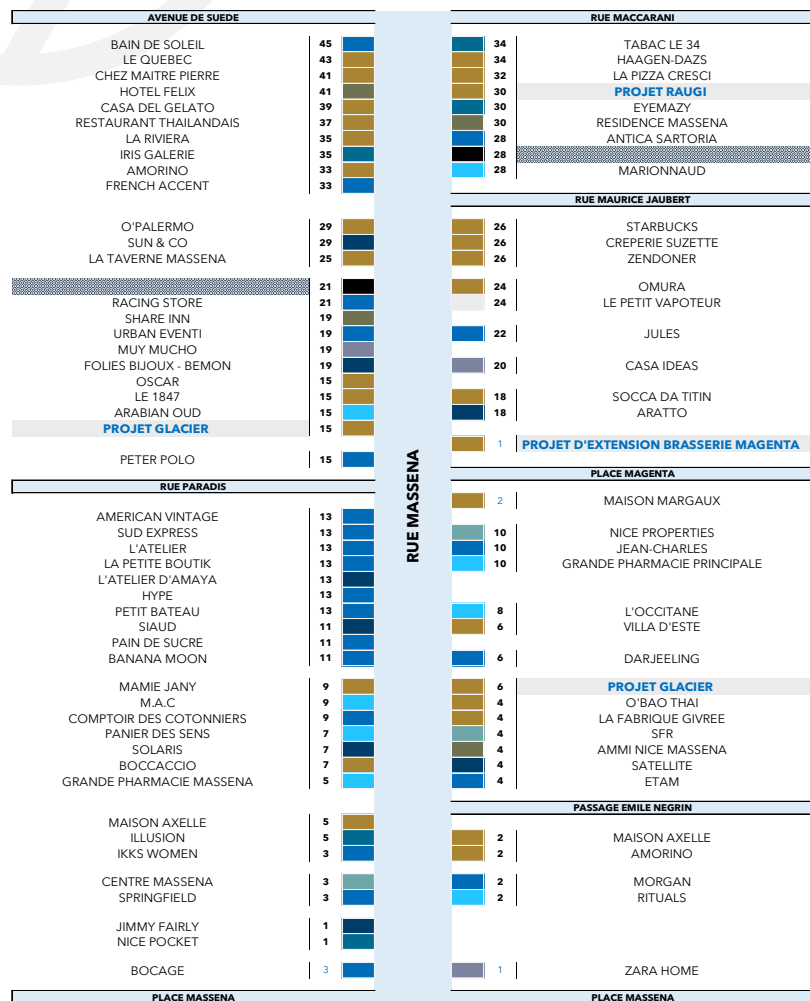
À fin 2025



- Habillement-Chaussures
- Maroquinerie-Accessoires
- Restauration-Alimentation
- Services
- Equipement de la Maison-Décoration
- Culture-Cadeaux-Loisirs
- Beauté-Bien-être
- Hôtel
- Centre commercial / Grand Magasin
- Projet
- Vacant
- Autres

# Rue Masséna

À fin 2025



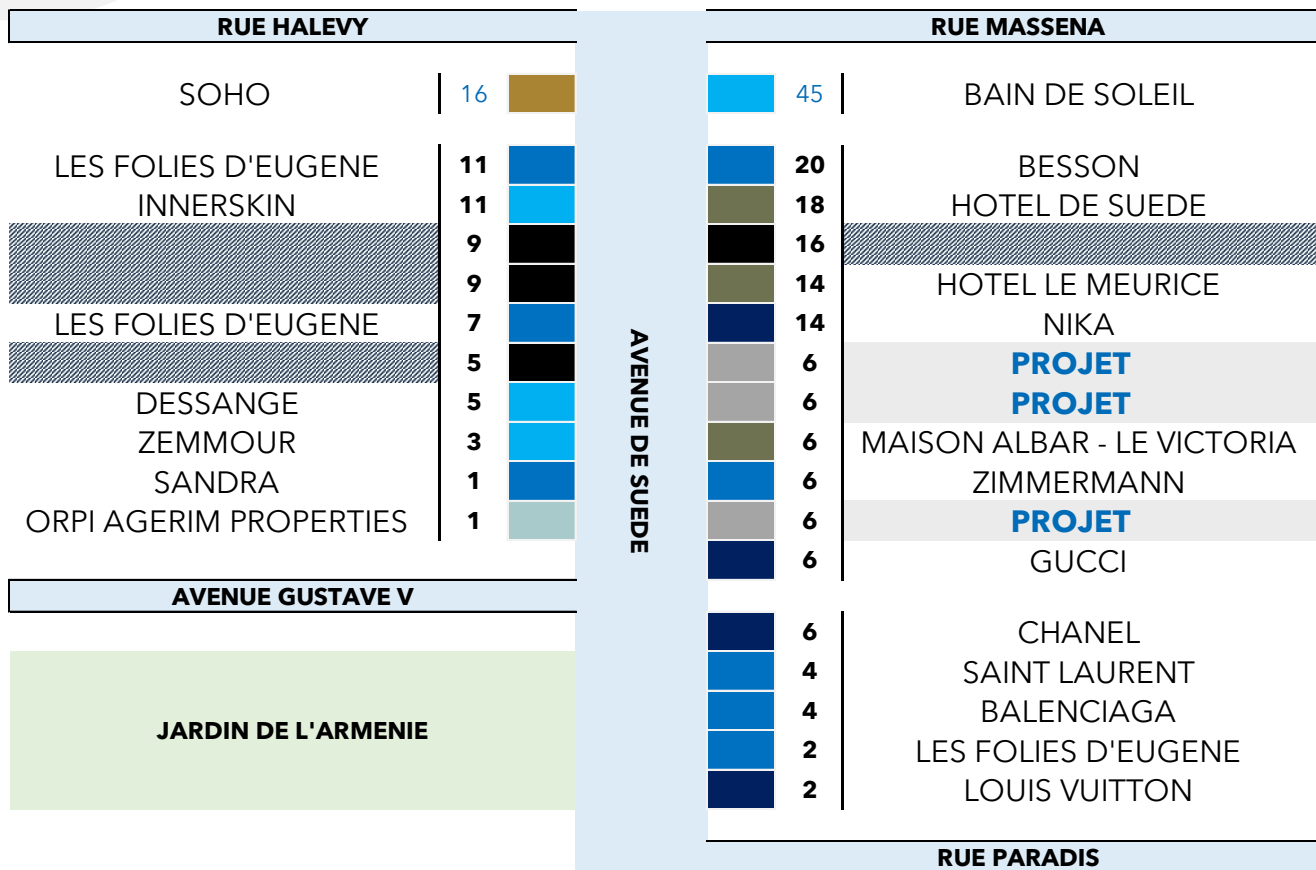
RUE MASSENA



Source : Newmark

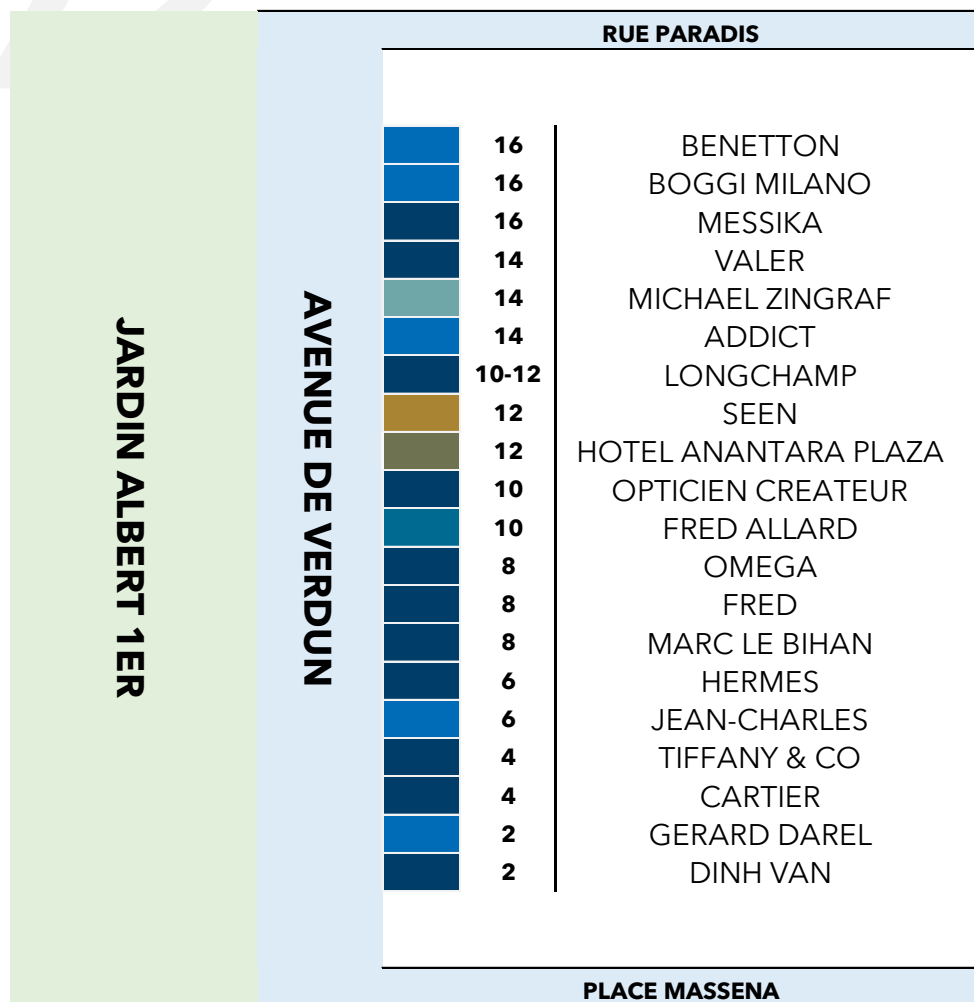
# Avenue de Suède

À fin 2025



# Avenue de Verdun

À fin 2025



Construire *l'Excellence*<sup>TM</sup>

**NEWMARK**

NMRK.COM



**Antoine Salmon**  
*Co-Head of Retail Leasing  
France*  
t +33 6 09 17 81 76  
antoine.salmon@nmrk.com



**Vianney d'Ersu**  
*Co-Head of Retail Leasing  
France*  
t +33 6 75 26 03 96  
vianney.dersu@nmrk.com



**Pascal Karsenty**  
*Director, Retail Leasing  
Région PACA*  
T +33 6 10 20 82 28  
pascal.karsenty@nmrk.com



**David Bourla**  
*Head of Research*  
t + 33 6 80 66 95 36  
david.bourla@nmrk.com



**Caroline Wong**  
*Research analyst*  
caroline.wong@nmrk.com