



NICE

Coup de chaleur

Immobilier. Actifs locaux, télétravailleurs, investisseurs et vacanciers plébiscitent Nissa la bella. La température monte.



Douceur de vivre. Place du Pin. Dans l'ancien, si l'offre est stable, la demande s'accroît et pousse les prix à la hausse.

DOSSIER COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD ET RÉALISÉ PAR LÉA DESMET

Le soleil brille sur le marché immobilier niçois. Les appartements anciens s'y vendent à 4 720 €/m² en moyenne, soit + 2,7 % de hausse annuelle, et + 13,7 % en trois ans, selon Meilleurs Agents. « Dans le neuf, le prix moyen des mises en vente a grimpé de 15 % en un an, à 6 300 €/m² », souligne Marc Raspor, président de la FPIC Côte d'Azur

et Corse. Toujours d'actualité, ce phénomène inflationniste résulte d'une plus forte demande qu'auparavant, en regard d'une offre plutôt stable dans l'ancien, en fort retrait dans le neuf. « Un bien part dans la semaine, voire dans la journée et au prix. Inédits à Nice, ces délais de transaction express rappellent davantage le marché immobilier parisien », souligne Moïse Vergeot, de l'agence Orpi GTI. Les temps de commercialisation sont si rapides

que l'offre n'a pas le temps de se reconstituer. « On a peu de stock alors que la demande est là », se déssole Florent Cocino, de l'agence Blue Cab Immobilier. « Entre fin décembre 2021 et aujourd'hui, notre portefeuille compte deux fois moins de biens à la vente », ajoute Franck Torres, d'ERA Côte d'Azur.

Même son de cloche dans le neuf. « Dans un marché dynamique, la faiblesse de l'offre n'est pas étrangère à la baisse des permis de

LUCIEN MIGNÉ/REA POUR « LE POINT »



construire », souligne Jean-Baptiste Rachou-Peraldi, directeur régional Méditerranée de BNP Paribas Immobilier. Malgré la hausse des taux d'intérêt d'emprunt, les candidats motivés sont là. « Rentré le matin, un bien de qualité estimé au prix du marché reçoit souvent trois offres d'achat dans l'après-midi. Ce phénomène remonte à septembre dernier », constate Benjamin Mondou, chez Century 21 Lafage Transactions. « Proposé à 660 000 €, un appartement de 100 m² avec belle terrasse a reçu plusieurs offres en quatre jours », ajoute Hadrien Mondoloni chez Espaces atypiques.

Bord de mer, soleil, accès facilité par l'aéroport international, Nice séduit car c'est une ville qui vit toute l'année et qui poursuit sa métamorphose (voir p. XXXII). Des prétendants venus de tout l'Hexagone et de l'étranger (Europe, États-Unis) veulent s'y établir. Si les actifs et les retraités visent une résidence principale, d'autres acheteurs ciblent un pied-à-terre pour les vacances. « Parisiens, retraités... Les acquéreurs aisés paient leur nouvelle habitation au prix fort. Des actifs adeptes du télétravail prospectent les appartements avec terrasse en centre-ville ou les paisibles maisons dans les collines avec vue mer ou montagne »,

4 720**euros/m²**

C'est le prix moyen d'un appartement dans l'ancien à Nice intra-muros.

fait remarquer Jérôme Ugo, chez Laforêt immobilier Nice Centre.

Cinq hectares prolongeront bientôt la promenade du Paillon, qui débute au jardin Albert-1^{er} et se termine plus au nord, au niveau de la traverse de la Bourgada. En 2025, cette coulée verte tracera son sillon à l'emplacement d'Acropolis et du Théâtre national, qui seront détruits. « À terme, cela devrait doper la cote des quartiers bordant cet aménagement paysager », prédit Jérôme Ugo. Sont concernés la partie ouest de Riquier et les abords des avenues Gallieni et Pauliani. Des secteurs encore accessibles, cédés entre 3 500 et 4 500 €/m² ■