



NICE

Attraction. Promenade des Anglais, Ponchettes, cours Saleya... La carte postale de Nice se vend toujours au prix fort.

Retour à la raison ?

Immobilier. Alors que l'ancien reste ferme, le neuf dévisse.

DOSSIER RÉALISÉ PAR VINCENT BUSSIÈRE ET COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD

Douceur climatique, plages, aéroport international... Nissa la bella reste une destination prisée, notamment des Franciliens ou des étrangers venus y acquérir un pied-à-terre, télétravailler ou passer leur retraite. Dans un marché immobilier chahuté dans l'Hexagone, la capitale azurée tire son épingle du jeu : + 7 % de hausse annuelle dans l'ancien, pour les appartements (5 100 €/m²) et les maisons (5 933 €/m²), selon Meilleurs Agents. « Le marché devient plus raisonnable. Les logements aux prix "hors sol" ne partent pas comme c'était encore le cas l'été dernier », note Jacques Agid, patron de l'agence Agerim Carré d'Or



(Orpi). « Les délais de vente vont continuer à s'allonger jusqu'à ce que les vendeurs acceptent des remises, ce qui n'est pas encore le cas », poursuit Bertrand Prizzi, directeur du réseau Sud-Est d'Espaces Atypiques. « Nous peinons aujourd'hui à transformer les mandats de certains types de biens pour lesquels les prétendants préfèrent attendre », confirme Eric Laboue, chez Sotheby's International Realty. « Si le prix est cohérent avec le marché, l'échange peut se

« Les délais de vente vont continuer à s'allonger jusqu'à ce que les vendeurs acceptent des remises. »

Bertrand Prizzi, directeur du réseau Sud-Est d'Espaces Atypiques.

conclure en trois semaines, parfois moins, et sans rabais », relève Benjamin Mondou, président des agences Century 21 Lafage Transactions. Tel ce 2-pièces de 120 mètres carrés aux immenses baies vitrées, vite enlevé sans rabais du côté du port. Quelques nuages pointent cependant à l'horizon. « L'inflation et la hausse des taux amputent mécaniquement de 20 % les budgets des primo-accédants. Si cela continue, certains vendeurs vont devoir baisser leurs prétentions », prévient Moïse Vergeot, de l'agence Orpi GTI. « Depuis quelques mois, nous observons un tassement sur les produits d'investissement compris entre 700 000 et 800 000 euros. Ce sont souvent des biens loués en Airbnb. Les agréments deviennent plus difficiles à obtenir auprès de la

PIAX BAUWENS/REA POUR « LE POINT »



■■■ *mairie qui durcit le ton et sa réglementation sur les locations saisonnières*», observe Nicolas Ginon, directeur de Daniel Féau Provence. Avec des banques plus sélectives pour distribuer des crédits, la météo des programmes neufs est plus sombre. «40% de réservations en moins enregistrées au quatrième trimestre 2022, s'inquiète Pascal Pignon, directeur Provence de Bouygues Immobilier. Et les désistements et rétractions de clients se poursuivent depuis le début de l'année, faute d'avoir obtenu un prêt.» Autre frein, le manque de réserves foncières. «Malgré l'aménagement de Méridia dans la plaine du Var, les stocks de logements neufs sont tombés sous la barre des 1 000 unités, 982 exactement!» alerte Rémi Chabriel, directeur général de Pitch Promotion Méditerranée. Qui, comme d'autres promoteurs, pointe la réticence des collectivités locales à accorder des permis de construire ■

+ 7%
de hausse
annuelle dans
l'ancien

Prix moyen pour
les appartements:

5 100 €
le mètre carré

Prix moyen pour
les maisons:

5 933 €
le mètre carré

La cote par quartiers

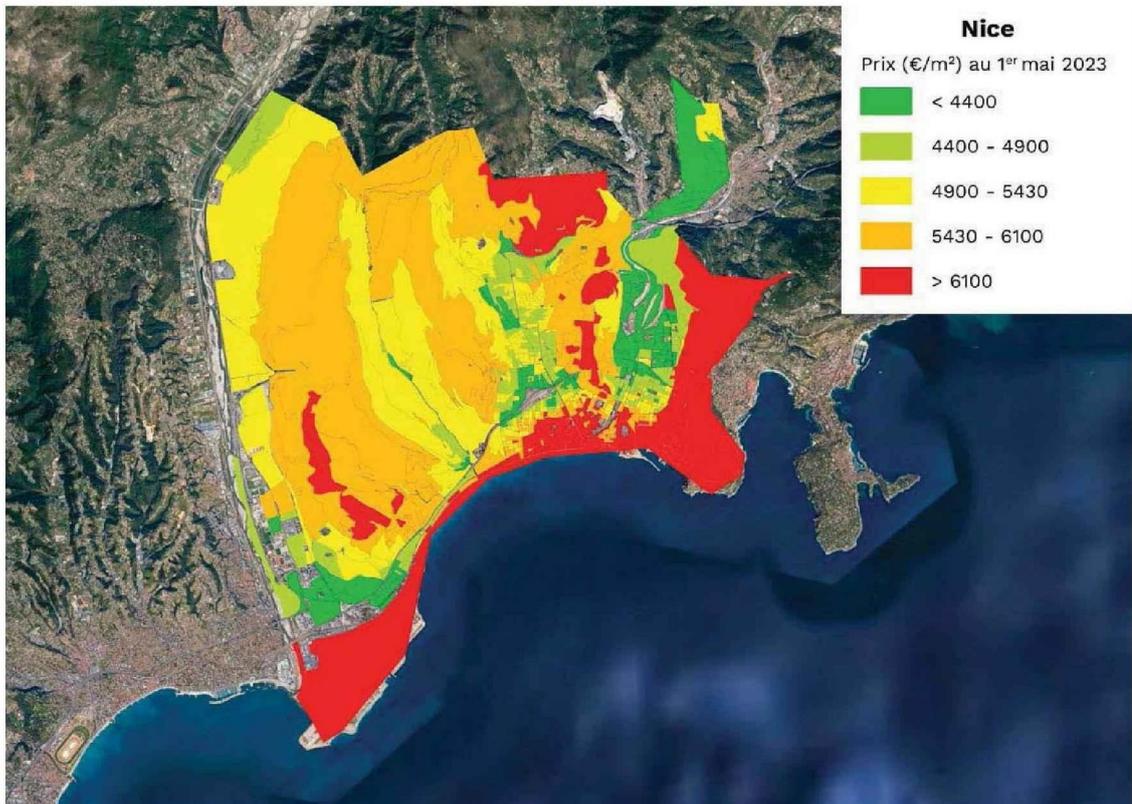
Collines Ouest

Initialement dévolues au maraîchage et à l'horticulture, les vastes parcelles du quartier de Fabron ont été plantées de grandes résidences sécurisées (parcs, tennis, piscines) assorties d'un restaurant et d'un boulodrome surplombant la plaine du Var. «Il faisait un peu peur car assez éloigné du centre. L'arrivée de l'autoroute a changé la donne», explique Florent Cocino, gérant de l'agence Nice Cap Immobilier. Le secteur est demandé par les familles en quête de calme et de grandes surfaces. Les prix suivent le relief et oscillent entre 4 500 et 6 000 €/m² pour les appartements. En milieu de col-

line et en avant-dernier étage, un 3-pièces en duplex de 66 m² avec terrasse, garage et vue sur la mer a trouvé preneur à 350 000 €. En hauteur, un studio de 30 m² est parti à 300 000 € grâce à sa belle terrasse. Les villas, plus fréquentes sur la colline de Gairaut, se valorisent entre 1,5 et 3 millions d'euros. Dans un petit domaine de quatre demeures, une maison neuve, peu habitée, de 270 m² sur un terrain de 1 800 m², avec piscine et garage, a coûté 2,6 millions d'euros.

Carré d'or

En retrait immédiat des plages de la promenade des Anglais, cette zone huppée de l'hypercentre (boutiques chics de l'avenue Paradis, beaux immeubles aux façades ocre ou roses) reste le must de l'intra-muros, pour y élire domicile, disposer d'un pied-à-terre ou faire un investissement locatif. Tel ce studio de 25 m² avec un petit extérieur vendu ■■■





■■■ 180 000 €, puis loué 780 €/mois, soit une rentabilité supérieure à 5%. « Les appartements du périmètre coûtent de 6 000 à 9 000 €/m², selon l'état et l'étage. Un dernier niveau avec terrasse et vue dégagée sur la mer propulse la facture à 10 000 €/m² », indique Jacques Agid, d'Agerim Orpi. Voire davantage, tel ce 4-pièces de 95 m² avec rooftop, arraché à 1,2 million d'euros (12 650 €/m²)! Ces tarifs concernent la première partie de la promenade des Anglais jusqu'au boulevard Victor-Hugo, l'ouest du boulevard Gambetta et l'est des Jardins de la Méditerranée, les rues Verdi et Cassini. La note s'adoucit autour de 5 000 €/m² dans le bas de la rue d'Angleterre, réputée plus populaire.

Tranquillité.

Les logements du quartier résidentiel des Baumettes ont l'avantage d'être moins chers, surtout s'ils sont éloignés de la promenade des Anglais.



Les Musiciens

« Limitrophe du carré d'or dont il est le marché de report numéro un, ce quartier résidentiel aux beaux immeubles bourgeois plaît beaucoup aux Parisiens », explique Benjamin Mondou, de Century 21 Lafage Transactions. Les prix y sont moins élevés que son voisin, avec de beaux appartements négociés de 5 000 à 7 000 €/m². La demande ? « Elle concerne surtout des petites surfaces

« La demande concerne surtout des petites surfaces d'environ 65 m², souvent dédiées à un usage locatif. »

Nicolas Ginon, de Daniel Féau Provence.

d'environ 65 m², parfois une centaine de mètres carrés avec trois chambres, dédiées la plupart du temps à un usage locatif permettant aussi de les occuper de temps en temps », commente Nicolas Ginon, de Daniel Féau Provence. « Attention ! Place Mozart, le mètre carré dépasse cette fourchette, entre 8 000 et 9 000 € », chiffre Jérôme Ugo, gérant de l'agence La-forêt Nice centre. Les prix descendent d'un cran, autour de 7 000 €/m², dans les secteurs des Fleurs, des Baumettes ou de Gambetta. « Plus on est loin du centre, plus les prix baissent. Entre le bord de mer et la gare, l'écart est de 30 % », prévient Florent Cocino, gérant de Nice Cab Immo. Il en va de même quand l'on s'écarte vers l'ouest, où les immeubles sont souvent moins bourgeois.

Libération

La Libé s'intercale entre les Musiciens et la gare du Sud, dont les alentours ont été transformés. Le secteur s'impose comme un marché de report des Musiciens, du Parc-impérial et du port. « Les prix ont bien grimpé ces derniers temps, passant en huit ans de 4 000 à 6 000 €/m² aujourd'hui, suite aux nombreuses rénovations d'immeubles et aux constructions neuves », précise Jérôme Ugo. « Ça progresse. L'immobilier y est de plus en plus qualitatif », abonde Éric Laboue. « Ce quartier, populaire dans le bon sens du terme, très dynamique et commerçant, avec des brasseries et ses cinémas, séduit les jeunes, qui y trouvent de grands appartements ou quelques petites maisons », décrit Benjamin Mondou. Les prix n'y sont pas homogènes : 6 000 à 7 000 €/m² rue Mirabeau, de Century 21 Lafage Transactions, où commence Cimiez, contre 4 000 à 5 000 €/m² rue Verrier, près de la faculté.

Parc-impérial

L'ancienne villégiature de la famille impériale russe et son lycée attirent les familles. Le bas du quartier est moins coté, en particulier près de la voie rapide. Les hauteurs offrent de belles vues. Compter environ 5 000 €/m² dans des immeubles moins bourgeois que ceux des quartiers voisins. ■■■

MAX BAUWENS/REA POUR « LE POINT »

Ce qui s'est vendu

- Corniche-Fleurie. Avant-dernier ét., imm. récent avec piscine, 2 pièces, 50 m², terrasse, garage, 280 000 €.
- Cimiez. Avant-dernier ét., plein sud et aperçu mer, 2 pièces, 58 m², terrasse de 10 m², garage, 350 000 €.
- Fabron. Avant-dernier ét., vue mer, 3 pièces en duplex, 65 m², terrasse, place de parking, 350 000 €.
- Boulevard du Mont-Boron. Dernier ét. avec vue et terrasse, 3 pièces, 80 m², travaux, 650 000 €.
- Fabron. Les Constellations de Fabron, ét. élevé, vue mer, 4 pièces, 94 m², garage, 660 000 €.
- Saint-Roch. Bd de l'Armée-des-Alpes, dernier ét., vue très dégagée, 4 pièces, 100 m², travaux, garage, 350 000 €.
- Libération. 3^e ét., imm. ancien, 4 pièces, 100 m², sans garage, 515 000 €.
- Cimiez. Loft décroisé, 116 m², 3 chambres, terrasse de 40 m², 1,22 Me.
- Carré d'or. Rue du Congrès, ét. médian, 6 pièces, 155 m², sans extérieur, ni stationnement, 1,1 Me.
- Gairaut. Maison neuve, 270 m², 4 chambres, terrain de 1 800 m², piscine, garage, 2,6 Me.



Animation. Dans le quartier du Port, la place du Pin, très cotée, attire beaucoup de primo-accédants.

Le Port - Vieux-Nice

« En dix ans, les prix ont doublé (de 3 500 à 7 500 €/m²), voire triplé dans cet avatar du Marais parisien: un quartier très vivant, très niçois, plus branché, animé le soir, observe Benjamin Mondou. Outre les meilleurs commerces et restaurants, le tramway, tout proche, vous emmène directement à l'aéroport ». Pour Éric Laboue, de Sotheby's International Realty Côte d'Azur: « Les vues sur le port sont assez chères, comme les biens entourant la place Garibaldi, devenue un bel endroit rénové et piéton. Avec ses commerces et terrasses, la place du Pin est elle aussi très cotée. Ce quartier un peu bobo attire les jeunes pour leur premier achat. » A contrario, les immeubles, souvent sans ascenseur, des sombres ruelles étroites du Vieux-Nice coûtent 20 % de moins, de 3 500 à 5 500 €/m². Mais, une fois refaits, ils dépassent 10 000 euros près du fameux marché du cours Saleya, très couru des touristes. « On compte beaucoup de locations Airbnb dans ces immeubles. Rien ne

dit qu'elles resteront aussi rentables après le tour de vis de la mairie, qui délivre moins d'agrément », prévient Jérôme Ugo, de Laforêt, qui note un effritement des prix sur les petites surfaces.

Saint-Roch

Le tramway irrigue ce quartier populaire, aussi animé que prometteur, qui surplombe le port et prolonge la coulée verte, près du campus de Saint-Jean d'Angély et du parc des expositions. Autrefois habité par des artisans et occupé par des entrepôts, ce secteur où de nombreux programmes neufs ont fleuri intéresse surtout les Niçois. « À Saint-Roch, le marché locatif fonctionne bien, 3 500 à 4 000 €/m² dans l'ancien et 5 000 dans le neuf », indique Moïse Vergeot, de l'Immobilière GTI Orpi. « Ça marche bien entre le boulevard Saint-Roch et le boulevard de l'Armée-des-Alpes », complète un professionnel. Dans ce dernier, un 4-pièces de 100 m² nécessitant quelques travaux, avec garage et vue très dégagée, s'est vendu 350 000 €.

Mont Boron

Fort du parc du même nom, ce poumon vert niçois cumule les atouts: majestueuses villas Belle Époque, très belles vues sur la baie des

Anges ou la rade de Villefranche-sur-Mer et le fameux château de l'Anglais, tout rose ! Bien qu'assez excentré, ce paisible quartier résidentiel offre une réelle qualité de vie, négociée de 6 000 à 10 000 €/m², voire davantage. Telle cette maison de 300 m² (10 pièces) sur 1 000 m² de parcelle, cédée 3,4 millions d'euros, même sans piscine. Pour un appartement de trois pièces en bon état et avec une vue dégagée, comptez au moins 800 000 €.

Cimiez

Un peu plus à l'ouest, cette colline offre des prix moins salés. Les maisons y trouvent preneur entre 1 et 1,2 million d'euros. Bon nombre de grands hôtels (Majestic, etc.) et de vastes villas Belle Époque ont été transformés en colliers de grands appartements résidentiels. Dans un hôtel particulier (300 m² sur 1 000 m² de terrain) bordant le boulevard de Cimiez, trois appartements orientés mer démarrent à 1,8 million d'euros, dont un 4-pièces en avant-dernier étage, adjudgé 2 millions. Dans une résidence des années 1990, avec parc et piscine, un 2-pièces de 60 m² s'est vendu 480 000 € grâce à sa vue dégagée sur la baie des Anges et la colline du Château (8 000 €/m²) ■



« À Saint-Roch, le marché locatif fonctionne bien, 3 500 à 4 000 €/m² dans l'ancien et 5 000 dans le neuf. »

Moïse Vergeot, de GTI Orpi.

MAX BALUENS/REA POUR « LE POINT »