



CÔTE D'AZUR

Marché de l'immobilier : la fin de l'euphorie ?

PAGES 2-3

Le dossier du jour

Immobilier : des prix à

Pour la première fois depuis 25 ans, certaines communes ont vu leurs prix baisser au premier semestre 2023. Mais le mètre carré sur le littoral reste bien plus élevé que la moyenne nationale.

En l'espace d'un quart de siècle, le prix du mètre carré habitable a été multiplié par trois en France. Depuis la crise des subprimes en 2008, rien ne semblait pouvoir ébranler le marché de la pierre. Rien, sauf le retour inattendu de l'inflation fin 2022. Pour juguler l'emballement du coût de la vie, les banques centrales ont relevé leurs taux directeurs. Mettant un coup d'arrêt à la frénésie de transactions en sortie de Covid. Le marché de l'immobilier s'est crispé en 2023. Au point d'obliger les vendeurs à revoir leurs ambitions à la baisse dans plusieurs grandes agglomérations. À commencer par Paris. Mais qu'en est-il sur la Côte d'Azur ?

Plus de 215 000 m² vendus début 2023

Pour répondre à cette question nous avons épilé les registres des déclarations foncières. Localisation du bien, prix, surface... Aucune transaction ne saurait échapper à la vigilance de ce service de Bercy dont les données anonymisées, mises en ligne depuis 2018, offrent un formidable baromètre de l'évolution du marché. Le dernier jeu de données a été publié en octobre. Il recense l'ensemble des ventes réalisées au cours du premier semestre 2023. On y apprend que 215 615 m² de surface bâtie ont changé de main dans les Alpes-Maritimes au cours des six premiers mois de l'année.

La fin de l'euphorie, mais pas d'effondrement

Les ventes d'appartements, à elles seules, ont donné lieu à 11 624 transactions. Soit

14 % de moins qu'au premier semestre 2022, semblant accréditer un net ralentissement de l'activité. Du moins de prime abord. Car le marché semble surtout être revenu au volume antérieur à la crise sanitaire. Le premier semestre de l'année 2019 avait en effet été marqué par 11 295 ventes d'appartements. Soit 329 de moins qu'en 2023.

D'une commune à l'autre

On ne peut donc pas véritablement parler de retournement du marché azuréen. Qu'en est-il côté prix ? La réponse est à « géographie » variable. Pour la première fois des communes du littoral azuréen voient leurs prix revus à la baisse par rapport à 2022. C'est le cas de Beausoleil, Vence, Biot, Menton, Grace et même Nice qui enregistre un recul de 2,8 % de la valeur de son foncier. A contrario, d'autres villes azuréennes se jouent manifestement de la crise des taux d'intérêt et continuent de voir le prix du mètre carré s'envoler. Avec même des hausses de plus de 5 % par rapport à la moyenne de 2022 à Saint-Laurent-du-Var, Vallauris, Antibes et Valbonne. La palme revenant à Cannes dont le prix des appartements a grimpé de 8,2 % au cours du premier semestre 2023.

La Côte d'Azur toujours plus chère

Dans la cité des Festivals, le mètre carré vaut en moyenne 7 234 euros. Il flirte avec les 6 900 euros à Roquebrune-Cap-Martin. Et se maintient allègrement au-dessus des 4 500 euros à Nice. Alors qu'il peine à dépasser les 1 000 dans les communes les plus re-



Pour la première fois, des communes du littoral azuréen voient leurs prix revus à la baisse par rapport à 2022. (Photo Sébastien Botella)

culées du département. Le littoral reste cher, très cher même. Pour y acquérir un deux-pièces de 50 mètres carrés il faut déboursier entre 266 000 euros à Nice en moyenne et 332 000 à Cannes. Pour gagner 25 mètres carrés supplémentaires il faut déboursier entre 100 000 et 250 000 euros de plus selon les secteurs. De quoi acheter un manoir, voire un petit cha-

teau dans d'autres régions de France ! À se demander si, désormais sur la Côte d'Azur, il n'est pas plus rentable de louer que d'acheter....

DOSSIER : ERIC GALLIANO
egalliano@nicematin.fr

Louer ou acheter : qu'est-ce qui est le plus rentable ?

La France compte 58 % de propriétaires. La « pierre » reste l'investissement préféré de nos concitoyens. Acheter est-il, pour autant, un choix judicieux ? C'est la question que s'est posée Wüest Partner. Cette société de conseil en immobilier d'origine suisse a passé en revue les deux options qui s'offrent aux Français : louer ou acquérir leur logement. En comparant les coûts relatifs des deux. Loyer et charges imputables d'un côté. Frais de notaire, assurance, taxe foncière... Et bien sûr intérêts du crédit en cas d'achat. Or, la hausse des taux a forcément changé la donne. En alourdissant le coût de l'accession à la propriété. Si elle reste plus rentable dans la majeure partie des territoires, ce n'est plus forcément le cas « dans les grandes villes et les secteurs touristiques

comme la Côte d'Azur », souligne Corinne Dubois, économiste chez Wüest Partner. Notamment à Nice où louer coûte moins cher selon cette étude.

À Nice, acheter coûte plus cher

Pour réaliser son comparatif, la société suisse s'est basée sur l'acquisition d'un appartement « type » de 65 m². En se référant aux statistiques de l'Insee, elle a estimé à 329 600 le prix moyen d'un tel bien dans la capitale azuréenne. Avec un apport de 30 %, la charge de la dette que devront contracter les acheteurs s'élèvera à 5 743 euros par an pendant 20 ans. Pour un crédit à 4,6 %. « Alors qu'il y a encore deux ou trois ans, les taux d'intérêt n'étaient que de 1,1 % », rappelle Corinne Dubois. Leur augmentation a changé la

donne. Les intérêts pèsent en effet pour plus d'un quart sur le coût annuel d'une acquisition. Il s'établit à 20 716 euros. Alors que pour louer un logement du même type dans la capitale azuréenne, un foyer déboursera 17 183 euros. Soit un différentiel de 3 533 euros en faveur de la location. Sauf que la valeur d'un bien immobilier évolue avec le temps. Une plus value peut donc, in fine, compenser le surcoût relatif d'une acquisition. Wüest Partner a donc calculé la plus value nécessaire pour que l'achat soit finalement plus rentable que la location : 22 %, soit une évolution annuelle du prix du mètre carré d'environ 1 % par an pendant 20 ans. Ce qui est largement le cas sur la Côte d'Azur. Mais qui peut garantir aujourd'hui que les prix vont continuer à grimper ?



Les Français rêvent d'être propriétaires, mais font-ils le bon choix ? (Photo Sébastien Botella)

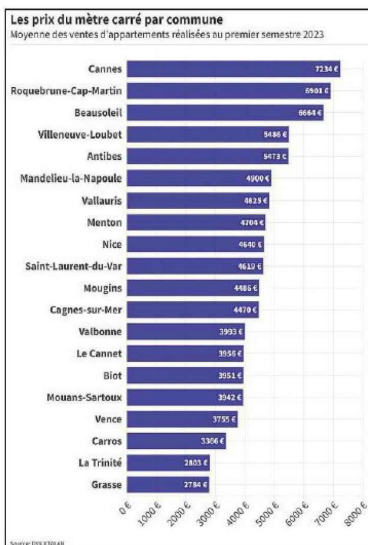
« géographie » variable



Des baisses et des hausses

D'une commune à l'autre le prix du mètre carré peut passer du simple au triple. Au regard des transactions réalisées à Grasse en début d'année, il s'établissait à 2 784 euros en moyenne dans la cité des parfums au premier semestre 2023. Trois fois moins cher que dans la cité des festivals où le mètre étalon du marché s'est négocié en moyenne à 7 234 euros au cours de la même période. Il faut dire qu'à Cannes semble se jouer de la hausse des taux qui plombe les transactions en France. Le prix de l'accession à la propriété y a encore progressé de plus de 8 % au cours des six premiers mois de l'année par rapport à la moyenne de 2022... Et de 28 % par rapport à 2019. À titre de comparaison la valeur du foncier niçois n'a été revalorisée « que » de dix petits pourcents par rapport à la situation ante Covid. Une moindre plus-value, mais plus-value tout de même, que le début de l'année 2023 semble remettre en cause. En effet les prix ont baissé de 2,8 % au cours du premier semestre dans la capitale azurée. Nice n'est pas la seule commune des Alpes-Maritimes à voir la tendance s'inverser. Menton, Villeneuve-Loubet et surtout Beausoleil (-6,8 %) ont vu le prix

de leur foncier baisser. Loin de dégager une tendance, ces évolutions sur un marché volatil marquent tout de même un ralentissement de l'activité après deux années d'euphorie. Reste à savoir si elles vont se confirmer. Tout dépendra vraisemblablement de l'évolution des taux d'intérêt. Ils pourraient bien être revus à la baisse et donc redevenir favorables au marché d'ici à la fin 2024.



Un château au prix d'un trois-pièces à Cannes



Une maison de ville avec piscine intérieure à Sète.



Un chalet dans la vallée de la Maurienne.

Au cours du premier semestre 2023, il s'est vendu 433 trois-pièces à Cannes. Le prix moyen de ces transactions a été de 580 701 euros. Une coquette somme qui donne droit, toujours en moyenne, à 75 mètres carrés dans la cité des Festivals. Soit 7 713 euros du mètre carré. Exorbitant ? Pas tant que cela en comparaison du très chic 16^e arrondissement de Paris où le même confetti de surface bâtie dépasse les 15 000 euros. Plus près de chez nous, il culmine d'ailleurs à 24 167 euros à Saint-Jean-Cap-Ferrat que l'on ne surnomme pas pour rien la presqu'île des milliardaires.

Un loft à Marseille ou à Sète

Tout est donc relatif. Particulièrement en matière d'immobilier. Pour s'en convaincre il suffit de faire une petite balade sur le Web et d'éplucher les sites d'annonces en ligne. Sur celui de l'agence **Espaces Atypiques** de Marseille on découvre par exemple ce cinq-pièces de 184 m² dans les quartiers des Grandes Carmes entre le « Panier » historique et le centre des affaires de la Joliette. Prix de cet appartement « entièrement repensé par un architecte » au second

étage d'un ancien couvent : 550 000 euros. Au même tarif, à Sète cette fois, avec vue sur l'étang de Thau, « une maison de ville renouvelée dans un esprit Loft », offre entre autres prestations une jolie terrasse tropézienne et même une piscine intérieure qu'il ne reste plus qu'à mettre en eau !

Chalets et demeures de rois

Mieux, en s'éloignant de la Méditerranée, ce sont carrément de véritables petits chalets que l'on peut s'offrir au prix d'un trois-pièces à Cannes. En déboursant même moins vous pourriez opter pour un Chalet en bois de 6 chambres dans la vallée de

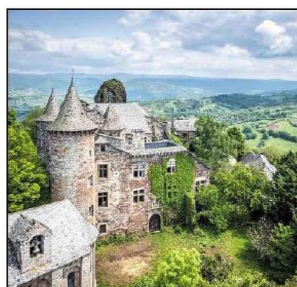
la Maurienne, tout près de la station de La Toussuire. À Vézins, dans le Gers, c'est une demeure seigneuriale Gasconne du XV^e siècle, avec ses 500 m² habitables au cœur d'un parc de 4 hectares, qui est proposée à la vente à 540 000 euros.

Et quitte à mettre un peu plus, c'est « un château millénaire maintes fois reconstruit » qui cherche un nouveau propriétaire à Rodez. Pour cela il faudra aligner 100 000 euros supplémentaires... Ce qui, au final, n'est pas le prix d'un studio sur le littoral azuréen. Mais après tout, la proximité avec la Grande Bleue et le soleil de la Côte d'Azur n'ont sans doute pas de prix !



Un château millénaire à Rodez.

(Photo DR)



Une demeure seigneuriale dans le département du Gers.

(Photo DR)



Un appartement de 184 mètres carrés à Marseille.

(Photo DR)