



INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Combien
vaut un
appartement à...

Nîmes



Mis en vente à 475.000 euros, cet appartement bourgeois proche du centre-ville, de sept pièces (160 m²) avec trois balcons, a trouvé preneur.

PHOTO: ESPACES ATYPIQUES



Population 147.496 habitants

Prix au m² 2.402 euros

Loyer au m² 11,60 euros

Rentabilité locative 5,79%

SOURCES : INSEE, MEILLEURS AGENTS.

Dans le quartier des Arènes, comptez entre 250.000 et plus de 500.000 euros pour un bien de 100 m² avec terrasse, en fonction de l'état, de la superficie, de l'étage et de l'orientation.

Pourquoi acheter à Nîmes ?

Les appartements avec terrasse situés à proximité des Arènes sont aujourd'hui très prisés. Ils sont parfois vendus en quelques jours, selon Axel Renault, directeur de l'agence Espaces Atypiques. « Depuis la fin de la crise sanitaire, la ville jouit d'une nouvelle attractivité, alors qu'elle était auparavant plutôt méconnue des acquéreurs extra-régionaux qui se sont rendu compte que, pour le même budget, ils pouvaient acheter plus grand que dans l'Hérault, tout en profitant d'un cadre de vie idéal, avec la proximité des Cévennes et la desserte par le TGV. » Depuis fin 2023, le discours rassurant de la Banque centrale européenne (BCE) sur l'évolution des taux a un impact positif sur le marché. « Dès la mi-janvier, le volume de prises de contact a commencé à augmenter sensiblement. C'est une vraie bonne surprise. » Comptez 2.218 euros le mètre carré pour un appartement et 2.818 euros pour une maison dans la Rome française.

Les quartiers à prospecter

Concentrez vos recherches dans le quartier de l'Écusson, délimité au nord par la Maison carrée et au sud par les Arènes, deux monuments classés par l'Unesco. « Des différences de prix notables sont constatées entre les appartements dotés d'une pompe à chaleur air-air (climatisation réversible) et/ou d'un espace extérieur, et ceux sans climatisation, ni extérieur.

Cela s'explique en partie par le réchauffement climatique, qui a engendré une multiplication des épisodes de canicule. » Prévoyez environ 2.500 euros le mètre carré pour un appartement sans climatisation et terrasse, 3.500 euros avec climatisation et/ou espace extérieur, et plus de 5.000 euros sur les quais de la Fontaine. Aussi, pour un bien de 100 m² à proximité des Arènes, il faut prévoir un budget compris entre 250.000 et plus de 500.000 euros. Pour ce qui est du marché des maisons, les collines à l'ouest de la ville constituent le secteur le plus recherché par les acquéreurs, avec un prix du mètre carré qui peut atteindre 4.000 euros en moyenne.

Exemples récents de transactions

Sur la place des Arènes, un loft de 90 m², disposant de deux terrasses de 40 m² et d'un garage fermé, a été vendu par Espaces Atypiques 340.000 euros. À proximité immédiate des Arènes, un appartement rénové avec cachet de 130 m², proposant trois chambres, a trouvé preneur à 380.000 euros. Dans le secteur de la préfecture, un appartement de 97 m² entièrement revisité dans un esprit chic et moderne, avec deux chambres et une cuisine aménagée, a changé de main pour 247.000 euros. Alors que dans le quartier de la Planette, une charmante villa de 135 m², dotée de 1.200 m² de jardin et d'un mazel indépendant, a été cédée pour 880.000 euros, il y a quelques semaines.

VINCENT CUZON