



NICE

Toujours au beau fixe



Sélect. Les Musiciens, paisible secteur bourgeois en retrait immédiat de la Prom'.

Immobilier. Pas de crise dans l'ancien, mais les programmes neufs patinent.

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

La crise n'impacte pas la cote immobilière de la capitale azurée. En avril, nouveau record pour les appartements anciens de Nissa la Bella, désormais à hauteur de 5 100 €/m². Ces prix moyens cachent toutefois de grands écarts, les pépites du Carré d'or, des collines de Cimiez et de Fabron étant cédées deux fois plus cher, au-delà de 10 000 €/m². Si

ces valeurs sont au beau fixe, une météo plus maussade a stoppé net les transactions en fin d'année dernière—des baisses de 20% chez divers agents et des délais de vente rallongés d'une dizaine de jours—, avant que les nuages se dissipent début 2024 à la faveur d'une légère baisse des taux d'emprunt. « Le marché niçois a connu un coup de frein au dernier trimestre mais rien de catastrophique. Les fréquentes renoncations de primo-accédants ont été compensées par des clients étrangers et seniors pouvant payer

cash », résume Jérôme Ugo, de Laforêt Immobilier. « Malgré cette embellie, nous ne sommes pas encore sortis de la crise », tempère Isabelle Poiraud, de Stéphane Plaza Immobilier. Cet à-coup momentané n'a pas franchement inversé un rapport de force toujours favorable aux vendeurs. « L'attentisme règne des deux côtés. Les acheteurs ■■■

« Malgré cette embellie, nous ne sommes pas encore sortis de la crise. »

Isabelle Poiraud,
Stéphane Plaza Immobilier.



STEPHANE PLAZA/SP - ARIE BOTEOL/REA POUR « LE POINT »

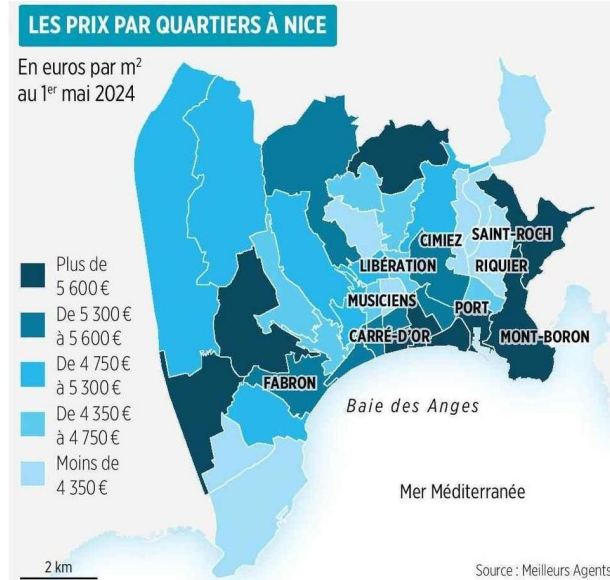
■■■ sont là, les vendeurs rechignent à baisser leur prix. La rigidité de ces derniers varie selon leur projet: certains, ayant acheté il y a longtemps, acceptent des ristournes, tandis que d'autres craignent une moins-value après une acquisition récente», constate Jérôme Ugo. «Si le bien est exceptionnel, le vendeur garde la main», note néanmoins Sylvie Crey, d'Espaces atypiques. Idem pour les paiements au comptant, qui mettent le vendeur à l'abri des désistements éventuels d'un acheteur qui n'a pas obtenu son crédit immobilier. «Les négociations sont plus fréquentes, plus intenses et plus ouvertes. Ceux qui peuvent payer au comptant se montrent très agressifs. Pour autant, leurs efforts ne sont pas toujours couronnés de succès», note Benjamin Mondou, président de Century 21 Lafage Transactions, qui indique des rabais plafonnés à 6 %.

Plusieurs freins. «Nous sortons d'une période où les négociations étaient quasi inexistantes, car les biens partaient sans visite ou presque. Les prix surévalués découragent les acheteurs. Les remises peuvent atteindre 5 500 €, pas 30 000», nuance Thomas Gheerbrant, patron d'agence ERA à Nice et vice-président du réseau MLS (40 % des transactions de la métropole). Quant au marché locatif, il est un miroir de l'immobilier niçois, reflétant une très forte pénurie de logements, aggravée par un «turnover très faible, puisque les candidats à la propriété restent dans les murs», déplore Isabelle Poiraud. Cette disette persistante s'alimente aussi de biens «frappés d'un mauvais DPE et retirés du marché par des propriétaires souvent las d'une très forte pression fiscale et réglementaire», insiste Moïse Vergeot, d'Orpi. À moins qu'ils ne se replient vers des locations Airbnb, dont la demande explose, malgré des limitations mises en place par la mairie. Quant à la construction, elle ne pourra pas pallier cette carence avant longtemps, comme le montre le marasme qu'elle traverse ■

CE QUI S'EST VENDU

- Av. du Mal-Lyautey, 19,5 m², 73 K€.
- Rue de France, 31 m², 210 K€.
- Av. Ratti, 39 m², extérieur, cave, 158 K€.
- Av. Vérola, 40,5 m², extérieur, parking, 195 K€.
- Av. de Champagne, 50 m², travaux, extérieur, cave, parking 148 K€.
- Av. de la République, 57 m², 271 K€.
- Rue Orestis, 62 m², extérieur, cave, 285 K€.
- Rue Scaliero, 67 m², travaux, extérieur, parking, 340 K€.
- Bd de Cimiez, rez-de-jardin, 77 m², jardin, 599 K€.
- Av. Médecin, 97 m², parking, 320 K€.
- Rue Lorenzi, maison 103 m², travaux, extérieur, parking, 383 K€.
- Bd Victor-Hugo, 116 m², balcon, avec studio indépendant, 790 K€.
- Rue Gilly, 157 m², travaux, extérieur, parking, 605 K€.
- Cimiez, hôtel particulier, 300 m², 8 pièces, terrain 600 m², 2,4 M€.

5100 EUROS/M²
Le prix moyen des appartements dans l'ancien à Nice.



La cote par quartiers

Carré d'or, Musiciens
Central, proche des plages, de l'aéroport et de la gare, le Carré d'or abrite autour du palace Negresco des immeubles haussmanniens ou Belle Époque, aux appartements bourgeois (parquets, moulures) souvent sans balcon. «Très prisé des étrangers, il l'est moins des gens de la région en raison du manque de vie nocturne», note Thomas Gheerbrant, vice-président MLS Côte d'Azur. Ses prix ? À l'image des boutiques de luxe ! De 6 500 à 9 000 €/m², selon l'état et l'étage. Un dernier niveau avec terrasse et vue dégagée sur la mer sale la note à plus de 10 000 €/m² : un duplex de 92 m² est parti à 1,35 million d'euros. Rue Massenet, un studio de 30 m² en rez-de-chaussée s'est vendu 215 000 €. Boulevard Victor-Hugo, un 83-m² (balcon, cave, garage) a atteint 790 000 €. La rareté des biens profite aux marges du quartier doré. Rue François-1^{er},

parmi les immeubles bourgeois du quartier des Musiciens, à l'ADN plus niçois, un studio de 26 m² avec balcon a été adjugé 245 000 €.

Collines Ouest - Fabron
Vues imprenables, grandes villas, résidences plus modernes avec piscine, tennis et jardin... Les amateurs du ponant niçois, proche de l'aéroport et des autoroutes pour Sophia Antipolis, font toujours recette. «Comptez de 7 000 à 8 000 €/m²», indique Isabelle Poiraud, de Stéphane Plaza Immobilier. Avenue de la Corniche-Fleurie (Fabron), un rez-de-jardin de 62 m² avec 52 m² de verdure s'est vendu 349 000 €. Dans la même artère, mais plus haut et donc plus loin du centre, les prix retombent. Ainsi, un studio de 35 m² en rez-de-chaussée avec travaux et balcon est parti à 160 000 €.

Libération
Toujours populaire et pas encore bourgeoise depuis sa rénovation, la Libé reste abordable. «Avec le programme Iconic!, enfin sorti de terre, la gare rejoint les beaux quartiers», plaide Thomas Gheerbrant. Avenue Alfred-de-Vigny, ■■■



Branché. Place du Pin, un quartier où animation rime avec mixité.



Pépites. Ambiance Belle Époque sur la colline de Cimiez.

■ ■ ■ une maison de 180 m² sur trois niveaux, avec 400 m² de terrain, double garage et petit bassin de nage, s'est vendue 1,05 million d'euros. Avenue des Platanes, un 105-m² en rez-de-chaussée a coûté 376 000 €. Rue Clément-Roassal, un studio de 26,5 m² a été adjugé 119 000 €. Boulevard Gorbella, un 65-m² avec extérieur et cave a été cédé pour 260 000 €.

Parc impérial

Les familles de cadres plébiscitent l'ancienne villégiature de la famille impériale russe, nichée en altitude. Ses arguments: vastes demeures bourgeoises, parcs arborés, bonnes écoles et lycées, proximité avec les campus. Vers d'Estienne-d'Orves, un hôtel particulier de 270 m² avec piscine et garage sur 1 500 m² de terrain s'est vendu 1,75 million d'euros. En hauteur, une villa de 181 m² sur un terrain de 1 250 m², avec piscine à débordement, terrasses, double garage, a atteint 1,17 million d'euros. Comptez 5 000 €/m² dans des immeubles moins bourgeois que ceux des quartiers voisins. Boulevard de l'Impératrice-Eugénie, un 26-m² s'est vendu 137 000 € (5 250/m²).

Port - Vieux-Nice - Garibaldi

Rues piétonnes, places rajeunies truffées de boutiques tendance, cafés animés... Le quartier branché de Nice monnaie cher ses atouts. «La rénovation urbaine du Petit Marais a dopé sa valeur, qui oscille entre 4 000 et 4 500 €/m² derrière le Vieux-Port», note Julien Cresp, de Terres de données. «Elle dépasse même 8 000 €/m² autour de la place du Pin», estime Moïse Vergeot. Jardin, piscine, parking, un 77-m² exposé sud, avec terrasse,

à un étage élevé de la résidence Calypso, s'est vendu 550 000 €. Rue Montée Montfort, un studio de 30 m² avec balcon a coûté 259 000 €.

Saint-Roch - Riquier

«Avec l'extension de la coulée verte vers les rives du Paillon, les prix vont vite grimper autour de l'avenue Dunant et du quai Lyautey, vers Riquier et Saint-Roch», prévient Benjamin Mondou, de Century 21. Qui les estime entre 4 000 et 6 000 €/m² dans ces deux secteurs. Le premier fait déjà office de marché de report pour ceux qui ne peuvent se loger dans le centre, le Vieux-Nice ou les belles collines. On y trouve des opportunités. Dans un immeuble sans ascenseur de la rue Arson, un 45-m² à rénover, avec extérieur, a été adjugé 145 000 €. Boulevard du Pape-Jean-XXIII, un 40-m² avec balcon et parking s'est négocié 220 000 €. Les petites surfaces partent aussi à des prix élevés. Un studio de 28 m² avec extérieur, nécessitant des travaux, a ainsi été cédé pour 122 000 €, rue Acchiardi-de-Saint-Léger (4 310 €/m²).

Cimiez

Espace, calme, stationnement, vue panoramique sur la baie des Anges... Cette colline reste une valeur sûre pour les appartements comme pour les villas, avec piscine. Sans trop s'éloigner du centre. Les prix? «De 7 000 à 9 000 €/m²», indique Benjamin Mondou. Voire davantage pour les pépites: un 150-m² avec vue sur la mer et garage dans un palais Belle Époque a été acquis pour 950 000 €. Boulevard de Cimiez, un 178-m² à rénover, sans extérieur mais avec cave et parking, s'est négocié 950 000 €. Avenue Ratti, un 50-m² avec balcon, cave et garage, a coûté 315 000 € ■

« La disette s'alimente de biens frappés d'un mauvais DPE et retirés du marché. »

Moïse Vergeot, Orpi.



ORPI/SP - ARIE BOTBOL/REA POUR « LE POINT » (2)