

La crise immobilière n'impacte pas les prix à Nice



La crise n'impacte pas la notation immobilière de la capitale azurée. En avril, nouveau record pour les appartements anciens à Nissa la Bella, désormais à 5 100 €/m². Ces prix moyens cachent cependant de gros écarts, les joyaux du Carré d'or, les collines de Cimiez et Fabron étant vendus deux fois plus cher, au-dessus de 10 000 €/m².

Si ces valeurs sont au beau fixe, une météo plus maussade a entraîné l'arrêt complet des transactions en fin d'année dernière chutes de 20 % chez les différents agents et délais de vente rallongés d'une dizaine de jours avant que les nuages ne se dissipent en début d'année. 2024 grâce à une légère baisse des taux d'emprunt. « *Le marché niçois a connu un ralentissement au dernier trimestre mais rien de catastrophique. Les renoncements fréquents des primo-accédants ont été compensés par la possibilité pour les clients étrangers et seniors de payer comptant* », résume Jérôme Ugo, de [Laforêt Immobilier](#). « *Malgré cette amélioration, nous ne sommes pas encore sortis de la crise* » tempère Isabelle Poiraud, de Stéphane Plaza Immobilier.

Ce sursaut momentané n'a pas vraiment renversé un rapport de force encore favorable aux vendeurs. « *L'attentisme règne des deux côtés. Les acheteurs sont là, les vendeurs hésitent à baisser leurs prix. La rigidité de ces derniers varie selon leur projet : certains, ayant acheté depuis longtemps, acceptent des remises, tandis que d'autres craignent une perte de valeur après une acquisition récente.* » note Jérôme Ugo. « *Si le bien est exceptionnel, le vendeur garde le contrôle* » note néanmoins Sylvie Crey, des Espaces atypiques. Il en va de même pour les paiements en espèces, qui protègent le vendeur d'éventuels désistements d'un acheteur qui n'aurait pas obtenu son crédit immobilier. « *Les négociations sont plus fréquentes, plus intenses et plus ouvertes. Ceux qui peuvent payer en espèces sont très agressifs. Cependant, leurs efforts ne sont pas toujours couronnés de succès.* » relève Benjamin Mondou, président de Century 21 Lafage Transactions, qui indique des remises plafonnées à 6 %.

Plusieurs freins

« *Nous sortons d'une période où les négociations étaient quasiment inexistantes, car les marchandises partaient presque sans*

inspection. Les prix surévalués découragent les acheteurs. Les réductions peuvent atteindre 5 500 € et non 30 000 €. » nuance Thomas Gheerbrant, responsable de l'agence ERA à Nice et vice-président du réseau MLS (40 % des transactions dans la métropole). Quant au marché locatif, il est le miroir de l'immobilier niçois, reflétant une très forte pénurie de logements, aggravée par une « *turnover très faible, puisque les candidats à l'immobilier restent entre les murs* », déplore Isabelle Poiraud. Cette pénurie persistante est également alimentée par les biens « *frappés d'un mauvais DPE et retirés du marché par des propriétaires souvent lassés de la très forte pression fiscale et réglementaire* », insiste Moïse Vergeot, d'Orpi. A moins de se rabattre sur les locations Airbnb, dont la demande explose, malgré les limitations mises en place par la mairie. Quant à la construction, elle ne pourra pas compenser ce déficit avant longtemps, comme le montre la crise qu'elle traverse.

5 100

EUROS/M 2

Le prix moyen des appartements dans des immeubles anciens à Nice.

La note par quartier

Carré d'Or, Musiciens

Central, proche des plages, de l'aéroport et de la gare, le Carré d'or abrite autour du palais du Negresco des immeubles haussmanniens ou Belle Époque, aux appartements bourgeois (parquets, moulures) souvent sans balcons. " *Très populaire auprès des étrangers, il l'est moins auprès des locaux en raison du manque de vie nocturne*, note Thomas Gheerbrant, vice-président MLS Côte d'Azur. Ses prix ? Tout comme les 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, le prix est supérieur à 10 000 €/m² : un duplex de 92 m² est parti pour 1,35 million d'euros. Rue Massenet, un studio de 30 m² au rez-de-chaussée vendu 215 000 €. Boulevard Victor-Hugo, à 83 m² (balcon, cave, garage) atteint 790 000 €. La rareté des biens profite aux marges du quadrilatère d'or. Rue François-Ier euh parmi les immeubles bourgeois du quartier des Musiciens, à l'ADN plus niçois, un studio de 26 m² avec balcon a été vendu 245 000 €.

Collines de l'Ouest Fabron

Vues imprenables, grandes villas, résidences plus modernes avec piscine, tennis et jardin... Les hauteurs du Ponant Nice, proches de l'aéroport et des autoroutes vers Sophia Antipolis, sont toujours prisées. « *Comptez 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 52m² de verdure vendu 349 000 €. Dans la même artère, mais plus haut et donc plus éloigné du centre, les prix baissent. Ainsi, un studio de 35 m² au rez-de-chaussée avec travaux et balcon, vendu 160 000 €.

Libérer

Toujours populaire et pas encore bourgeois depuis sa rénovation, le Libé reste abordable. « Avec l'Iconique ! programme, enfin sortie de terre, la station atteint les beaux quartiers », plaide Thomas Gheerbrant. Avenue Alfred-de-Vigny, une maison de 180 m² sur trois niveaux, avec 400 m² de terrain, double garage et petite piscine, vendu 1,05 millions d'euros. Avenue des Platanes, à 105 m² au rez-de-chaussée a coûté 376 000 €. Rue Clément-Roassal, un studio de 26,5 m² a été vendu 119 000 €. Boulevard Gorbella, à 65 m² avec extérieur et cave a été vendu 260 000 €.

Parc Impérial

Les familles de cadres privilégient l'ancienne station balnéaire de la famille impériale russe, nichée en altitude. Ses arguments : vastes demeures bourgeoises, parcs arborés, bonnes écoles et lycées, proximité des campus. Vers Estienne-d'Orves, un hôtel particulier de 270 m² avec piscine et garage de 1 500 m² de terrain vendu pour 1,75 million d'euros. En hauteur, une villa de 181 m² sur un terrain de 1 250 m², avec piscine à débordement, terrasses, garage double, 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, à 26 m² vendu 137 000 € (5 250/m²).

Port Vieux Nice Garibaldi

Rues piétonnes, places rajeunies regorgeant de boutiques branchées, cafés animés... LE quartier branché de Nice monnaie chère ses atouts. « La rénovation urbaine du Petit Marais a boosté sa valeur qui oscille entre 4 000 et 4 500 €/m² derrière le Vieux-Port », note Julien Cresp, de Terres dedata. « Il dépasse même les 8 000 €/m² autour de la place du Pin », estime Moïse Vergeot. Jardin, piscine, parking, a 77 m² exposé sud, avec terrasse, en étage élevé de la résidence Calypso, vendu 550 000 €. Rue Montée Montfort, un studio de 30 m² avec balcon coûte 259 000 €.

Saint-Roch Riquier

« Avec le prolongement de la coulée verte vers les quais du Paillon, les prix vont rapidement monter 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 d'appoint pour ceux qui ne trouvent pas de logement dans le centre, le Vieux Nice ou les belles collines. Il y a là des opportunités. Dans un immeuble sans ascenseur de la rue Arson, un immeuble de 45 m² à rénover, avec extérieur, a été vendu 145 000 €. Boulevard du Pape-Jean-XXIII, à 40 m² avec balcon et parking a été négocié pour 220 000 €. Les petites surfaces se vendent également à des prix élevés. Un studio de 28 m² avec extérieur, nécessitant des travaux, a été vendu 122 000 €, rue Acchiardi-de-Saint-Léger (4 310 €/m²).

Cimiez

Espace, calme, parking, 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 coûts ? « De 7 000 à 9 000 €/m² », dit Benjamin Mondou. Ou encore plus pour les pépites : un 150 m² avec vue mer et garage dans un palais Belle Époque a été acquis pour 950 000€. Boulevard de Cimiez, à 178 m² à rénover, sans extérieur mais avec cave et parking, négocié 950 000€. Avenue

Ratti, à 50 m² avec balcon, cave et garage, coût 315 000€ §

Ce qui s'est vendu

- Un V. du Mal Lyautey, 19,5 m² 73 K€.
- Rue de France, 31 m² 210 000 €.
- Un V. Ratti, 39 m² extérieur, cave, 158 000 €.
- Un V. Vérola, 40,5 m² extérieur, parking, 195 K€.
- Un V. de Champagne, 50 m² travaux, extérieurs, cave, parking 148 K€.
- Un V. de la République, 57 m² 271 000 €.
- Rue Orestis, 62 m² extérieur, cave, 285 000 €.
- Rue Scaliero, 67 m² travaux, extérieur, parking, 340 K€.
- Bd de Cimiez, rez-de-jardin, 77 m² jardin, 599 K€.
- Un V. Médecin, 97 m² parking, 320 K€.
- Rue Lorenzi, maison 103 m² travaux, extérieur, parking, 383 K€.
- Boulevard Victor-Hugo, 116 m² balcon, avec studio indépendant, 790 K€.
- Rue Gilly, 157 m² travaux, extérieur, parking, 605 K€.
- Cimiez, hôtel particulier, à 300 m² 8 pièces, terrain 600 m² 2,4 millions d'euros.