



Sur la Côte d'Azur, un horizon immobilier serein

Si le prestige des propriétés et la vue sur la mer attirent toujours la clientèle étrangère, la spéculation semble s'être tassée. Le marché, contrasté, est actif avec des prix qui se maintiennent, sauf à Antibes.

Avertissement

ATTENTION : *Cet article, ainsi que les prix annoncés, ont été réalisés avant que la crise du coronavirus ne gagne la France. Pour l'heure, le marché immobilier est gelé à cause du confinement. On ignore pour l'heure quelles conséquences cette période aura sur le marché. Il faudra attendre quelques semaines après la fin du confinement pour voir émerger une tendance.*

Nice : une hausse raisonnable

Depuis mi-décembre de l'an dernier, 24 minutes suffisent pour effectuer le trajet entre l'aéroport Nice-Côte d'Azur, à l'ouest de la ville, et l'embarquement des ferrys au port Lympia, à l'est. « *La mise en service du dernier tronçon de la ligne 2 du tramway n'a pas provoqué d'augmentation notable des prix de l'immobilier le long de son tracé. Du moins pour l'instant* » , observe Marc Wyler, responsable de la section niçoise de la Fnaim.

A 4 355 €/m², le prix moyen de l'ancien niçois fait preuve d'une résistance sereine, en hausse de 2,75 % seulement, face à la progression considérable du volume des reventes, de 13 %, enregistrée l'an dernier. « *Même si, dans le sillage de grands projets d'aménagement, les prix ont bondi par endroits* », précise Marc Wyler. Ainsi est-on passé, quartier de la Libération, d'un prix moyen de moins de 4 000 €/m² à 5 000 €/m².

A Nice, le marché reste en effet porté par la demande des actifs locaux, parmi lesquels de nombreux primo-accédants privilégient les appartements de 2 et 3 pièces entre 180 000 et 250 000 € dans les quartiers de Nice-Nord, de la Californie et des collines ouest, de Riquier et Saint-Roch à l'est, où les prix moyens se contiennent entre 3 000 et 4 000 €/m².

Suite à l'annonce faite par le maire de la ville, Christian Estrosi, de son projet de restructurer entièrement le quartier d'Acropolis dans les trois ans à venir, le secteur est du centre-ville pourrait être valorisé. « *A l'avenir, les biens qui plafonnent aujourd'hui à 3 500-4 000 €/m² devraient peu à peu atteindre les tarifs pratiqués le long de la Coulée verte entre 6 000 et 7 000 €/m²* » , anticipe Benjamin Mondou, directeur de l'agence Century 21 Lafage Transactions, qui conseille également de prospecter du côté du quartier Notre-Dame.

Ce secteur populaire de la gare devrait accueillir le siège de la French Tech niçoise, et attirer les jeunes actifs employés dans les start-up. A moyen terme, la cote du quartier pourrait progresser jusqu'à 5 000 €/m² environ. Pour l'heure, rue d'Angleterre, un 3-pièces de 90 m² en bon état situé au 2^e étage d'un immeuble niçois s'est vendu 300 000 €, soit un peu plus de 3 300 €/m², le prix moyen actuel du quartier.



Le prix moyen de l'ancien niçois s'affiche à 4 355 euros le mètre carré. (J-M EMPORTE/ONLY FRANCE/ AFP)

« *La demande de la clientèle étrangère reste soutenue. Elle porte sur des résidences secondaires, mais aussi – et c'est nouveau – sur des résidences principales. Avec le développement des liaisons aériennes et du télétravail, il est aujourd'hui facile de passer quatre jours de la semaine à Stockholm, Oslo ou Londres, puis de rejoindre sa famille les trois jours restant à Nice* » , observe Benjamin Mondou.

Dans le secteur du port, des Ponchettes et du Mont-Boron, où certains biens se vendent à plus de 10 000 €/m², les ventes d'appartements entre 1 et 1,5 million d'euros ne faiblissent pas. « *A Nice, le prix des belles villas dépasse exceptionnellement 3,5 millions d'euros* » , confie Paul Hosier, de Côte d'Azur Sotheby's International Realty. Le responsable de l'agence vient de finaliser la commercialisation du projet Palais Maeterlink, un ancien hôtel de luxe transformé en 19 appartements de prestige. L'un des derniers, un 350-m² avec terrasse sur la mer de 100 m², a été acheté 4,5 millions d'euros par un médecin français. Il faut dire que sa situation à flanc du cap de Nice est unique.

Antibes : des hauts et des bas

« Au cap d'Antibes, les prix ont baissé, selon les biens, de 20 à 30 % depuis trois ans. Du fait de l'embargo, la clientèle russe n'est plus aussi présente qu'avant. Les Russes viennent toujours, mais ils vont à l'hôtel ! Actuellement, les acquéreurs sont pour moitié des Français, surtout des Parisiens à la recherche d'une résidence secondaire, et pour l'autre des étrangers – scandinaves, britanniques, suisses et italiens », observe Daniel Levant, agent commercial indépendant auprès de l'agence Michaël Zingraf Real Estate Cap d'Antibes.

Derrière les clôtures qui bordent le sentier du littoral, les villas ne sont jamais officiellement à vendre, mais s'échangent en toute discrétion. Ici, le ticket d'entrée s'élève à un million d'euros dans le cas d'une villa provençale de plain-pied à rénover d'une centaine de mètres carrés habitables sur 700 m² de terrain. Pour ce prix, inutile d'espérer une vue sur la mer, qui fait augmenter le montant de la propriété de 30 à 50 %. C'était le cas de cette villa de 300 m² sur 2 500 m² de terrain. Malgré des travaux de remise au goût du jour nécessaires, sa vue splendide sur la Méditerranée lui a permis d'être cédée à quelque 6 millions d'euros.

Soutenu par la présence des cadres du bassin d'emploi de Sophia-Antipolis, le marché de la résidence principale tourne à plein régime, avec un accroissement de 12 % du nombre de ventes l'an dernier. D'après la Fnaim, à 4 524 €/m², le prix de l'ancien est pourtant resté relativement stable, en hausse de 1,64 %. Dans le neuf, le nombre de mises en vente a chuté de 24 % sur le territoire de la communauté d'agglomération, où le prix moyen du mètre carré est de 5 778 €, en recul de 4 %.

Cannes : star des écarts

Cannes conserve la palme des plus grands écarts de prix de France. Entre le quartier République, Le Cannet-Rocheville et Cannes-la-Bocca, où la valeur des biens peut descendre au-dessous de 3 000 €/m², et à l'extrême, la Croisette, où les appartements luxueux avec toits-terrasses sont proposés entre 50 000 et 60 000 €/m², la différence s'affiche de 1 à 20.

A 4 964 €/m² d'après la Fnaim, la cote moyenne de l'ancien cannois reste plutôt stable (+1,79 % sur un an), et ce malgré un contexte de progression du nombre des ventes de 7 %. En effet, si la reprise du marché se confirme partout en ville, l'abondance des biens à vendre désamorce actuellement les tensions sur les prix. Aussi, après les vagues successives de clientèle étrangère – moyen-orientale, britannique, puis russe –, aujourd'hui aucune ne prédomine vraiment parmi les acquéreurs de biens de prestige. Frédéric Barth, de Côte d'Azur Sotheby's International Realty, constate :

« Le fait que le marché ne dépende plus d'une nationalité en particulier favorise la stabilité des prix. Depuis trois ans, la reprise se confirme mais s'effectue sur des fondamentaux solides, très loin de la vague spéculative des années 2000. »

Dans le haut de gamme, les biens « intermédiaires », entre 1 et 5 millions d'euros, sont les plus demandés, y compris sur la Croisette. A l'avant-dernier étage d'un immeuble situé entre le Martinez et le Palm Beach, un appartement de 180 m² doté d'une terrasse de 40 m² et rénové dans les règles de l'art vient d'être acquis par un acheteur russe pour un peu plus de 3 millions d'euros.