



Date : Du 21 au 27 mars 2019  
 Page de l'article : p.25-26  
 Journaliste : SOPHIE BONIS



Antibes.

## CÔTE D'AZUR

# LES CITÉS D'OR

*A Nice et à Antibes, le marché immobilier, essentiellement animé par la population locale, confirme sa reprise dans un contexte de stabilisation des prix. A Cannes, la clientèle étrangère est toujours plus nombreuse*

Par SOPHIE BONIS

### NICE

#### L'avenir se lève à l'ouest

A l'ouest, à quinze minutes de tramway de la place Masséna par la future ligne 3, les premiers bâtiments du nouveau quartier Joia-Méridia commenceront à sortir de terre en 2020. Ce quartier a été conçu pour devenir un lieu de vie aussi animé que les places Garibaldi et du Pin, à l'est de la ville. C'est du

moins l'ambition que porte Christian Estrosi, président du conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement (EPA) Nice Eco-Vallée, chargé des 15 000 hectares de la plaine du Var. Le territoire, situé entre l'aéroport international et l'Estéron, est classé Natura 2000 et constitue le seul périmètre de développement foncier d'envergure des Alpes-Maritimes. « L'EPA Nice Eco-Vallée, c'est l'équivalent au XXI<sup>e</sup> siècle

du Consiglio d'Ornato qui, au XIX<sup>e</sup> siècle, avait piloté le développement et l'embellissement de Nice vers l'est et la rive gauche du Paillon », souligne Christian Estrosi. Reconnue opération d'intérêt national (OIN) voilà dix ans, Nice Eco-Vallée porte l'avenir du développement économique de la métropole Nice Côte d'Azur autour des nouvelles technologies et de l'environnement. A terme, il devrait générer au moins 40 000 emplois, ainsi que la construction de plus de 12 000 nouveaux logements neufs, prévus pour être commercialisés à moins de 4 500 €/m<sup>2</sup>, soit dans les limites du pouvoir d'achat des actifs locaux.

D'après la Fnaim, le marché immobilier niçois confirme sa reprise, dans un contexte général de stabilisation des prix de revente, à 4 239 €/m<sup>2</sup> en moyenne. « Le marché est alimenté par la demande des actifs locaux, car il est aujourd'hui moins cher de régler une mensualité d'emprunt sur 25 ans que de payer un loyer, estime Marc Wyler, président de la section niçoise de la Fnaim. Pour 250 000 €, soit environ 1 000 € de remboursement par mois, il est possible d'acquérir un 3-pièces en



bon état ou un 4-pièces à rénover dans des secteurs centraux comme Lépante, Notre-Dame ou Bas-Cimiez.» En revanche, dans certains quartiers qui ont bénéficié de travaux d'aménagement et de l'arrivée du tramway, les prix ont parfois flambé. Ainsi, autour du port, le long de la Coulée verte ou à proximité de la gare du Sud, certains biens qui se vendaient à moins de 3 500 €/m<sup>2</sup> il y a dix ans peuvent actuellement dépasser les 6 000 €/m<sup>2</sup>. A deux pas du boulevard Joseph-Garnier, quartier de la Libération, recherché pour son marché, un 3-pièces de 62 m<sup>2</sup> a ainsi été acquis 340 000 €. On conseille également d'aller prospecter au-delà de la gare de Nice-Riquier, en direction du pôle universitaire Saint-Jean-d'Angély. Dans ce secteur où se côtoient immeubles de style niçois et bâtiments semi-récents, les prix démarrent à 2 000 €/m<sup>2</sup> dans le cas de biens à rénover.

«Sur le marché du prestige, nous constatons un retour de la demande pour les très belles propriétés de la part d'acquéreurs scandinaves et anglo-saxons», confie Benjamin Mondou, directeur des agences Century 21 Lafage Transactions. Les acheteurs français sont également au rendez-vous. Au Mont-Boron, une villa de 300 m<sup>2</sup> sur 1 200 m<sup>2</sup> de terrain, avec piscine et vue sur la baie des Anges, s'est vendue 3 150 000 €. Dans le Carré d'or, un 110-m<sup>2</sup> avec terrasse, ne donnant pas sur la mer, est parti sans négociation à 1 500 000 €.

## ANTIBES Prix stables

A 4 450 €/m<sup>2</sup>, le prix moyen des reventes reste stable à Antibes, malgré un rythme soutenu des transactions. « Le grand nombre d'appartements en vente explique que les prix ne soient pas remontés dans le secteur antibois », constate Cyril Messika, gérant de Planet Immobilier et coprésident



de la Fnaim des Alpes-Maritimes. Nous observons toutefois un niveling des prix entre les quartiers. L'état et l'entretien des copropriétés priment aujourd'hui sur l'emplacement.» A quinze minutes de Sophia Antipolis en voiture, les hauteurs d'Antibes comme le secteur du chemin des Combes sont toutefois particulièrement appréciés des cadres et ingénieurs. Dans les résidences construites au cours des vingt dernières années, les 2-pièces sont cédés entre 200 000 et 230 000 €, et les 3-pièces, entre 270 000 et 320 000 €, avec un stationnement. A Juan-les-Pins, le retour en force de la demande en résidences secondaires et en investissements locatifs a relancé les ventes des petites surfaces avec vue sur la mer, dont les prix varient de 6 500 à 7 500 €/m<sup>2</sup>. Après un temps d'arrêt dû à l'application de la loi littoral, le renouvellement des concessions des plages privées a rendu son attrait à la station balnéaire, courue pour ses plages de sable fin.

## CANNES Ville des extrêmes

Cannes détient certainement la palme de la plus forte amplitude des prix immobiliers, ce que ne représente pas le prix moyen de 4 976 €/m<sup>2</sup> estimé par la Fnaim. En effet, le minimum est de 2 500 €/m<sup>2</sup> pour un bien à rénover boulevard de la République, et les tarifs s'élèvent à plus de 35 000 €/m<sup>2</sup> sur la Croisette. Récemment, de nouveaux venus ont rejoint les traditionnels acquéreurs des biens de prestige, russes, belges ou scandinaves. Attirés par les opportunités d'investissement dans la région cannoise, les hommes d'affaires indiens sont de plus en plus nombreux à s'y offrir également un pied-à-terre. « Dans l'ensemble, les prix se sont stabilisés. Cependant, certains biens bénéficiant d'une vue imprenable et d'une adresse emblématique, comme la Croisette, peuvent faire l'objet d'une surenchère », observe Alexandra Andres, directrice de l'agence Barnes, à Cannes. Sur les hauteurs de Super-Cannes, une villa à rénover de 200 m<sup>2</sup> habitables sur 1 900 m<sup>2</sup> de terrain, jouissant d'une vue panoramique sur la Méditerranée, a été remportée à la courte paille après que son prix eut atteint 2,5 millions d'euros. A la Californie, où les appartements se vendent de 14 000 à 18 000 €/m<sup>2</sup>, dans les quartiers de la Basse-Californie et du Palm Beach, ou dans celui de Montfleury, plus abordable, entre 4 500 et 6 500 €/m<sup>2</sup>, on enregistre un regain de ventes auprès d'une clientèle française. « Les taux bas et des prix qui ont peu augmenté soutiennent les ventes de résidences secondaires ou en investissement locatif. Cependant, pour se vendre rapidement, les biens doivent être présentés au prix du marché », prévient Romain Bénichou, gérant de Century 21 Adhère Transactions. ■

Prix et loyers en €/m <sup>2</sup>	APPARTEMENTS						MAISONS			
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Prix standard	Loyer/mois		
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		
Nice	2 870	3 580	3 620	5 630	5 510	6 690	14,6	3 370	6 700	15,6
• Mont-Boron	3 510	5 440	5 570	9 200	9 010	10 980	17,2	3 870	10 840	18,4
• Pasteur	2 260	2 810	2 850	4 590	4 490	5 490	14,4	2 780	5 260	15,3
Antibes	3 280	4 170	4 230	6 310	6 190	7 440	15,5	4 340	9 110	16,5
Cannes	3 880	4 950	5 020	7 590	7 440	8 970	15,8	3 690	7 740	16,9
Cagnes-sur-Mer	2 440	3 470	3 540	4 970	4 900	5 780	14,2	2 670	5 740	15,3
Sainte-Maxime	2 850	4 200	4 300	6 810	6 680	8 080	13,9	3 450	8 880	14,9
Saint-Raphaël	3 300	4 200	4 260	6 420	6 300	7 590	13,5	3 370	7 070	14,4