

LES BONS PLANS DANS LES QUARTIERS D'AVENIR

NICE

La location à la nuitée strictement encadrée

PAR GWENN HAMP

Avec une hausse des prix de 3,8% sur un an dans l'ancien, à peine plus modérée que l'inflation du neuf (+ 4,1% fin 2019), dégager un rendement digne de ce nom n'a rien d'évident. Heureusement, quelques secteurs prometteurs subsistent, conciliant rénovation urbaine et forte demande locative.

Dans l'ancien

Alors que le Carré d'or ou la promenade des Anglais se négocient à plus de 10 000 euros le mètre carré, mieux vaut viser des quartiers excentrés. «Comme Saint-Roch, un secteur en mutation. Comptez de 80 000 à 85 000 euros pour un

studio en bon état, qui servira 8% de rentabilité brute», conseille Marc Wyler, de SwissMed Immo. Tel ce 21 mètres carrés, boulevard de l'Armée-des-Alpes, acheté 83 000 euros, et qui pourra se louer 550 euros par mois. Direction, sinon, le secteur de Notre-Dame, près de la gare. L'environnement n'est pas des plus avenants, mais la végétalisation de la rue d'Angleterre, après la piétonnisation de la rue de Suisse, a fini d'en modifier la physionomie. Sentant le vent tourner, cette quinquagénaire a parié 180 000 euros sur un trois-pièces de 70 mètres carrés, dans un bel immeuble ancien de la rue de Paris. Alors



PHOTO: SYLVESTRE/MAXPPP

Dans le quartier Notre-Dame (ici, rue d'Angleterre), les biens en colocation servent plus de 6% de rendement.

que ses deux chambres rapportent 900 euros de loyer, l'aménagement des combles en une troisième dopera le rendement de 6 à 8,5%. Côté murs de commerces, les valorisations devraient être tirées à la hausse par l'implantation de nombreuses entreprises de nouvelles technologies, telle Qwant, avenue Thiers. La difficulté sera de trouver les biens. «Il faut prévoir au moins 250 000 euros pour 50 mètres carrés, servant une rentabilité moyenne de 7%», résume Jérôme Abécassis, responsable de Pax Avenue Transactions.

Dans le neuf

Avec pas moins de six programmes sortis de terre, ces derniers mois, le quartier Saint-Roch a aussi de quoi satisfaire les amateurs de bonus Pinel. Les résidences y sont parfois proposées au-delà de 6 000 euros le mètre carré. Soit 272 000 euros pour ce deux-pièces de 42 mètres carrés,

avec balcon et ascenseur, dans la résidence Nice Way de Cogedim, avenue des Diables-Bleus. Livré mi-2022, il pourra servir jusqu'à 3,5% de rendement à son propriétaire, ramené à 2,7% s'il opte pour le Pinel (loyer plafonné à 612 euros). Route de Turin, Nexity annonce un programme, accessible dès 4 500 euros le mètre carré, pour une rentabilité estimée à 4%.

Les règles en Airbnb

Avec 5 millions de touristes annuels, se lancer dans la location à la nuitée est tentant. Seulement voilà : la mairie a durci les règles depuis 2019, et exige une autorisation de changement d'usage, elle-même conditionnée à la transformation en logement d'un bureau de surface équivalente. De plus, une seule autorisation par foyer sera octroyée. Et cinq agents du pôle Protection des logements effectuent des contrôles inopinés. ❄

LE PRIX DES DIFFÉRENTS BIENS ET LEUR RENDEMENT ATTENDU

Type d'investissement	Prix moyen	Evolution de la demande locative	Quartiers conseillés	Rendement moyen attendu	Exemple de transaction récente
Petite surface en bon état	4 500 €/m ²	En hausse	Libération, centre-ville	5,5%	Rue Théodore-de-Banville, studio 31 m ² , immeuble Art déco avec ascenseur : 138 000 euros, loyer de 650 euros (rendement 5,7%).
Petite surface avec gros travaux	3 000 €/m ²	En hausse	Pasteur, Saint-Roch, Riquier, Notre-Dame	8%	Rue de Roquebillière, studio 21 m ² , résidence 1970, 10 000 euros de travaux : 70 000 euros, loyer de 550 euros (rendement 8,3%).
Appartement neuf	6 000 €/m ²	En hausse	Riquier, Saint-Roch, Le Ray	3%	Angle rues Edouard-Scoffier et du Docteur-Pierre-Richelmi, deux-pièces de 41 m ² , avec balcon et ascenseur : 251 000 euros, loyer de 800 euros (rendement 3,8%).
Murs de commerce	5 000 €/m ²	Stable	Notre-Dame, vieux Nice, centre-ville	7%	Quartier Notre-Dame, commerce de 50 m ² : 250 000 euros, loyer de 1 550 euros (rendement 7,4%).
Parking	30 000 euros	En baisse	Carré d'or, le port, centre-ville	5%	Boulevard Risso, parking en sous-sol : 30 000 euros, loyer de 150 euros (rendement 6%).

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : SwissMed Immo, Pax Avenue Transactions, Vinci Immobilier, Cogedim, Nexity.