

# « Printemps de l'immobilier » : pour se loger ou investir !

À Nice, les visiteurs se pressent depuis hier dans les allées du salon. Avec pour objectif de réaliser leur projet, ou simplement de tenter de répondre à leurs nombreuses interrogations

Le 8<sup>e</sup> « Printemps de l'immobilier Nice-Matin » a ouvert ses portes hier sur la Promenade des Anglais. Le salon a été inauguré en présence, notamment, de Dominique Bernard, p.d.g du groupe Nice-Matin et de Paul Obadia directeur général de NiceExpo et de politiques. Il se tient jusqu'à dimanche.

Le salon s'étire sur 2400 m<sup>2</sup> le long du quai des États-Unis, face à la Méditerranée : un emplacement de rêve.

Dans les travées, hier, on évoquait évidemment la loi Duflot sur le logement, validée la veille au soir par le conseil constitutionnel. « J'y vois des choses positives, que nous avions préconisées », commentait Frédéric Pelou, président de la FNAIM Côte d'Azur. Mais il



Du programme immobilier neuf à l'ancien : la palette des offres est large au « Printemps de l'immobilier Nice-Matin ».

(Photos Franck Fernandes et A. F.)

« y aussi des aspects négatifs notamment des signes législatifs négatifs envers les propriétaires bailleurs. Cela va être un frein à l'investissement locatif. On le sent déjà et la promulgation ne va faire qu'entériner cet état de fait. »

Les premiers visiteurs ont pu profiter hier des con-

seils gratuits de l'ensemble des professionnels du secteur, du diagnostic immobilier jusqu'aux notaires. Sur le marché niçois, un conseil et une tendance : cap à l'ouest ! « Tout ce qui va se construire dans les dix prochaines années à Nice va se construire sur la 202, vers le stade, avec Ikea

et les autres projets. S'il y a quelque chose à tenter, c'est là-bas », confie Julien Bianchi, directeur d'agence de Easy immobilier. Mais sur le salon, outre des offres sur tout le département, notamment en programmes immobiliers neufs, on peut aussi voyager jusqu'à l'étranger.

Deux stands proposent en effet d'investir au Canada ou en Floride, voire de s'offrir un chalet en bois plutôt qu'un appartement ou une maison ! À vous de faire votre choix...

**GRÉGORY LECLERC**  
gleclerc@nicematin.fr

Refs. : www.salon-immobilier-nice.com

## Repères

**Jusqu'à dimanche, de 10 h à 19 h, quai des États-Unis à Nice (Promenade des Anglais, face à la plage Beau-Rivage). Entrée gratuite.**

### Le programme

#### ■ Aujourd'hui

**11 h** : Achat immobilier : un notaire, pour quoi faire ? (Chambre des Notaires des Alpes-Maritimes)

**14 h 30** : tout savoir sur les diagnostics immobiliers lors de la vente (FNAIM Côte d'Azur)

**16 h 30** : Comment financer un appartement dans le neuf ? (Fédération des promoteurs immobiliers Côte d'Azur)

#### ■ Demain

**11 h** : Le coût d'un bien immobilier : un notaire pour vous éclairer et vous accompagner pendant et après votre achat (Chambre des notaires des Alpes-Maritimes)

**15 h** : Du mandat au compromis, comment sécuriser une vente ou un achat immobilier ? (FNAIM Côte d'Azur)



## Acheter maintenant à taux bas ou miser sur une chute du marché ?

Pour ceux qui doivent se loger, c'est le dilemme. Investir ou pas ? Miser sur une baisse du marché de l'immobilier, voire un effondrement ? Ou se lancer maintenant, en profitant de taux d'emprunt historiquement bas et d'un marché en légère baisse ? Notre enquête d'hier sur le sujet, avec le titre « C'est le moment de concrétiser son rêve », en a fait bondir quelques-uns. « Vous avez déjà vu un agent immobilier dire que ce n'est pas le bon moment ? », perifle un internaute, « nos salaires, eux, n'ont pas augmenté », rappelle un autre. « Attendre n'est qu'une illusion », soutient au contraire un dernier.

Globalement, le calcul qui doit être fait dans le cas d'un achat en résidence principale est celui du long terme. Acheter bien placé et en né-



**Acheter ou pas ? Investir reste un risque, à vous d'en maîtriser tous les paramètres.**

gociant sévèrement aidera à revendre en cas de problème.

Sauf à envisager le pire, un effondrement total du marché ou l'éclatement d'une bulle, l'époque est propice. « Il vaut mieux miser sur un taux bas avec une bonne négociation que d'attendre une éventuelle baisse sur la valeur du bien », tranche Frédéric Pelou, président de la FNAIM Côte d'Azur. « Et le delta entre acheter à un taux

bas ou miser sur une baisse de la valeur du bien est sur le long terme largement en faveur de la première option. D'autant qu'en 2015, les taux vont remonter, donc pour ceux qui sont prêts, il faut y aller maintenant. » Une donnée vient conforter cette option. Sauf à avoir hérité, la plupart de ceux qui achètent sont en location. « On peut toujours attendre, un an, deux ans, trois ans, quatre ans : mais pen-

dant ce temps si vous êtes locataires, c'est de l'argent perdu et cela renchérit le coût de votre projet, explique Julien Bianchi, directeur d'agence de Easy immobilier. D'autant que les loyers sont aujourd'hui assez élevés sur la Côte d'Azur. » Chez le courtier Top Prêt, même son de cloche : « Profiter d'un taux bas fera toujours réaliser une meilleure économie sur la durée du prêt que de miser sur une baisse du bien avec des taux plus élevés. »

Il n'en reste pas moins qu'investir reste un risque. Parfois payant, parfois non. Qui avait vu en 2003 que les prix allaient exploser et faire doubler ou tripler la valeur de certains biens ? Pas grand monde. Alors rien n'interdit d'imaginer que les experts se trompent dans l'autre sens aujourd'hui...

## Investir : le garage reste une valeur sûre

Il y a les fortunés, qui ont les moyens d'investir dans le locatif. Et les autres...

Ceux qui ont déjà beaucoup placé dans leur logement principal mais qui aimeraient acheter « un petit quelque chose à côté ». Le studio ? Le turn over est important et les impayés constituent un risque. Reste une niche rémunératrice : acheter un garage pour le louer. Mise de fonds modeste, aucun entretien régulier et coûteux, charges très faibles et loyers libres, relocation rapide : les atouts sont nombreux. Et pour peu que votre garage se situe à un kilomètre ou plus de votre lieu d'habitation : pas de taxe d'habitation ! La mise de départ ? De 15 000 à 60 000 euros. La fourchette haute correspond, comme le souligne

Julien Bianchi de Easy immobilier, aux prix « stratosphériques du centre-ville niçois. C'est à déconseiller ». L'agent immobilier suggère pour Nice de miser sur des quartiers comme Nice Nord, S<sup>1</sup>-Roch, S<sup>1</sup>-Jean-d'Angely. « Il y a aussi quelque chose à tenter à l'ouest. »

Pour bien choisir dans le 06, observer les quartiers en mutation, où vont se réaliser des projets. Pour Frédéric Pelou, de la FNAIM, le garage est « une alternative toujours sûre dans le département. Le parc de voitures est immense par rapport aux places ». Derniers conseils : chercher via la bouche-à-oreille (les concierges sont précieux) et s'assurer que l'offre n'est pas déjà trop importante dans le quartier concerné.