

## Que vaut Nice ? Plus de 58,2 milliards d'euros !



La FNAIM et Patrice de Moncan, écrivain, économiste, se livrent à un exercice sans précédent : chiffrer la valeur des principales villes de France. Après Paris, Bordeaux, Strasbourg, Marseille et Nantes, cette auscultation immobilière se poursuit à Nice. L'auteur et les agents immobiliers FNAIM, après avoir fait **la somme des 195 562 m<sup>2</sup> de logements, des 360 000 m<sup>2</sup> de bureaux, entrepôts et des 6 300 commerces**, sont arrivés au chiffre de **58,2 milliards d'euros**.

Ils y sont parvenus en analysant les 41 quartiers de Nice. A partir des transactions récemment réalisées dans chacune de ces zones, ils ont établi la valeur de :

- **53,8 milliards d'euros pour l'habitation (soit 225 332 logements)**
- **1 milliard d'euros pour les bureaux (soit 360 000 m<sup>2</sup> intra-muros)**
- **3,324 milliards d'euros pour les commerces et les boutiques (soit 6 300 locaux recensés dans la ville)**

Les précédentes références d'évaluation étaient celles de 706 milliards pour Paris (87 836 bâtiments), de 82,1 milliards pour Marseille (93 917 bâtiments), de 41,5 milliards pour Nantes (56 950 bâtiments recensés), de 33 milliards pour Bordeaux (68 435 bâtiments) et de 28,2 milliards pour Strasbourg (26 331 bâtiments).

Aussi, comme pour les cinq autres villes, les auteurs de l'enquête se sont livrés au calcul audacieux de convertir les bijoux architecturaux de la ville en réserves foncières. A cette aune, combien vaudrait l'aéroport international si à sa place étaient construits des F4 de bon standing ? 25 milliards d'euros ! De même, le parc de la Coline du Château pourrait procurer 2,3 milliards. Quant au célèbre hôtel Le Négresco, son estimation est portée à 53,4 millions d'euros. En additionnant seulement dix monuments et lieux emblématiques (mais Nice en compte beaucoup plus) la ville serait réévaluée de plus de 27,8 milliards d'euros supplémentaires. Mais bien évidemment, il ne s'agit là que d'une construction intellectuelle.

**Nice est la 3<sup>e</sup> ville de France en terme de valeur patrimoniale**, derrière Paris et Marseille, mais devant Nantes, Bordeaux et Strasbourg.

Une spécificité de la ville réside dans la valeur patrimoniale résidentielle, la part relative des locaux à usage de bureaux et d'activités étant plus la plus faible de toutes les villes observées. Le commerce tient une part pratiquement égale (5,7%) avec Paris, Strasbourg et Marseille.

Le parc immobilier niçois est composé de 225 372 logements répartis dans 35 277 immeubles. Ce parc est relativement récent : 25,3% sont antérieurs à la 2<sup>nd</sup>e Guerre mondiale, alors que ce taux est de 52% à Bordeaux et près de 70% à Paris. 64,1% du patrimoine de la Cité phocéenne a été construit entre 1946 et 1990. Entre 1991 et 2013, le patrimoine bâti est de 10,6%, mais les constructions sur Euroméditerranée devraient augmenter ce taux.

L'Etat est aussi fortement présent avec 1 399 immeubles possédés, soit 1,5% du patrimoine urbain, alors que ce taux est de 0,9% en moyenne dans les autres villes de France (exception faite de Paris).

### Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

#### **A propos de la FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

#### **A propos de la FNAIM Côte d'Azur**

Fondée en 1925. Affiliée à la FNAIM, première organisation immobilière d'Europe.

Deuxième Chambre de France après Paris-Ile de France.

A initié la création de GALIAN, plus importante Caisse de Garantie des professions immobilières d'Europe.

Une force économique :

580 cabinets affiliés dans le département. 105 millions d'Euros de chiffre d'affaires en 2015.

Près de 150 millions d'Euros par an de budget de fonctionnement gérés par les syndicats FNAIM des Alpes-Maritimes, dont 30 Millions par an de travaux dans les immeubles. Plus de 3 000 emplois.

Le choix des consommateurs :

7 000 ventes immobilières en 2015. 43 000 bailleurs gérés en locations vides.

48 000 locataires logés en résidence principale. 6 000 appartements et villas en locations de vacances.

190 000 copropriétaires, régis par 105 syndicats FNAIM.

#### **Suivez-nous sur les réseaux sociaux :**



---

#### **Contact Presse**

**Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

# QUE VAUT NICE ?

Histoire et analyse de la propriété immobilière

## **A QUI APPARTIENT NICE ? ET QUELLE EST LA VALEUR DE CETTE VILLE ?**

Après « *Que vaut Paris ?* », Patrice de Moncan analyse l'évolution de la propriété immobilière à Nice depuis 2000, et dresse, avec le concours de la FNAIM Côte d'Azur pour l'habitation et les commerces, et CBRE pour les bureaux, la valeur immobilière de la ville.

## **QUELS SONT LES VÉRITABLES PROPRIÉTAIRES DE LA VILLE ?**

L'Église, la Ville, l'État, l'Armée, les Grandes familles... ou plus simplement les copropriétaires ? Et cette structure de propriété, a-t-elle changé au cours des 17 dernières années ?

**A COMBIEN DE MILLIARDS D'EUROS PEUT-ON ESTIMER NICE ?** Et quelle serait la valeur de certains de ses principaux monuments s'ils étaient aujourd'hui à vendre ?

C'est à ces questions que Patrice de Moncan répond dans cette étude qui s'inscrit dans une collection unique réalisée pour la FNAIM, consacrée à la valeur patrimoniale des villes de France. « *Que vaut Nice ?* » est la quatrième ville analysée dans cette collection après Bordeaux et Strasbourg et Nantes.

**Patrice de MONCAN**, l'auteur – doctorat ès Sciences économiques et Licence d'Histoire –, il a publié plus de trente ouvrages sur la ville et la propriété immobilière dont : « *À qui appartient Paris ?* », « *À qui appartient la France ?* », et récemment « *Que Vaut Paris ?* », « *Que vaut Bordeaux ?* » et « *Que vaut Strasbourg ?* ».

Il dirige Orsières Conseil / l'Observatoire de la propriété immobilière qu'il a fondé en 1980.

**Jean-François BUET**, (avant-propos), après avoir occupé l'ensemble des mandats aux échelons national et local, il est le Président de la FNAIM depuis 2012.

**Dominique ESTROSI-SASSONE** (préface), est Sénateur des Alpes-Maritimes, Maire Adjoint de Nice, Conseillère Métropolitaine, Présidente de la commission Logement Rénovation Urbaine et Cohésion Sociale .

**Frédéric PELOU** (introduction), il est le Président de la FNAIM Côte d'Azur.

## **DESCRIPTIF TECHNIQUE**

*Format* : 180 x 260 cm

*Pagination* : 112 pages.

*Impression* : couleur.

*Couverture* : souple, quadri pelliculée avec rabats.

*Iconographie* : une soixantaine de photos,

cartes et graphiques.

*Auteur* : Patrice de Moncan

*Préface* : Jean-François Buet

*Éditeur* : Les Éditions du Mécène

*Code ISBN* : 9782358960557

*Prix public* : 20,00 euros.

*Date de parution* : juin 2017

## **Contact Presse**

---

**Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)