



## Acheter une villa à Nice

### Le guide essentiel pour réussir votre projet

#### **Rareté, forte demande, quartiers exclusifs...**

Pour réussir votre acquisition, anticipez et sécurisez votre recherche avec une approche sur-mesure.

Nice offre un cadre de vie unique : entre mer et collines, lumière du sud et élégance méditerranéenne.

Mais les villas y sont rares, très convoitées... et souvent vendues avant même d'être visibles en ligne.

**5 % seulement du parc immobilier niçois est composé de villas.  
Ces biens rares partent souvent avant toute publication.**



# Quel budget prévoir pour une villa à Nice ?

Acheter une villa à Nice nécessite un **budget important**, qui varie fortement selon le quartier, la vue, la surface et le niveau de prestation. Voici les ordres de prix observés en 2024 :

Quartier	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Prix global estimé
<b>Mont Boron</b>	≈ 9 000 €/m <sup>2</sup>	2,5 à 5 M€+
<b>Cimiez</b>	≈ 7 500 €/m <sup>2</sup>	1,5 à 3,5 M€
<b>Gairaut</b>	≈ 6 800 €/m <sup>2</sup>	1,2 à 2,5 M€
<b>Fabron / Lanterne</b>	≈ 6 000 €/m <sup>2</sup>	1 à 2 M€
<b>Crémat / Corniche</b>	≈ 5 200 €/m <sup>2</sup>	800 K€ à 1,5 M€

Ces valeurs sont indicatives et varient selon la rareté du bien, son état, son exposition, la présence d'une piscine et surtout...  
d'une vue mer.

*Pour affiner votre budget et cibler les bons secteurs, je vous propose un échange personnalisé, en toute confidentialité.*

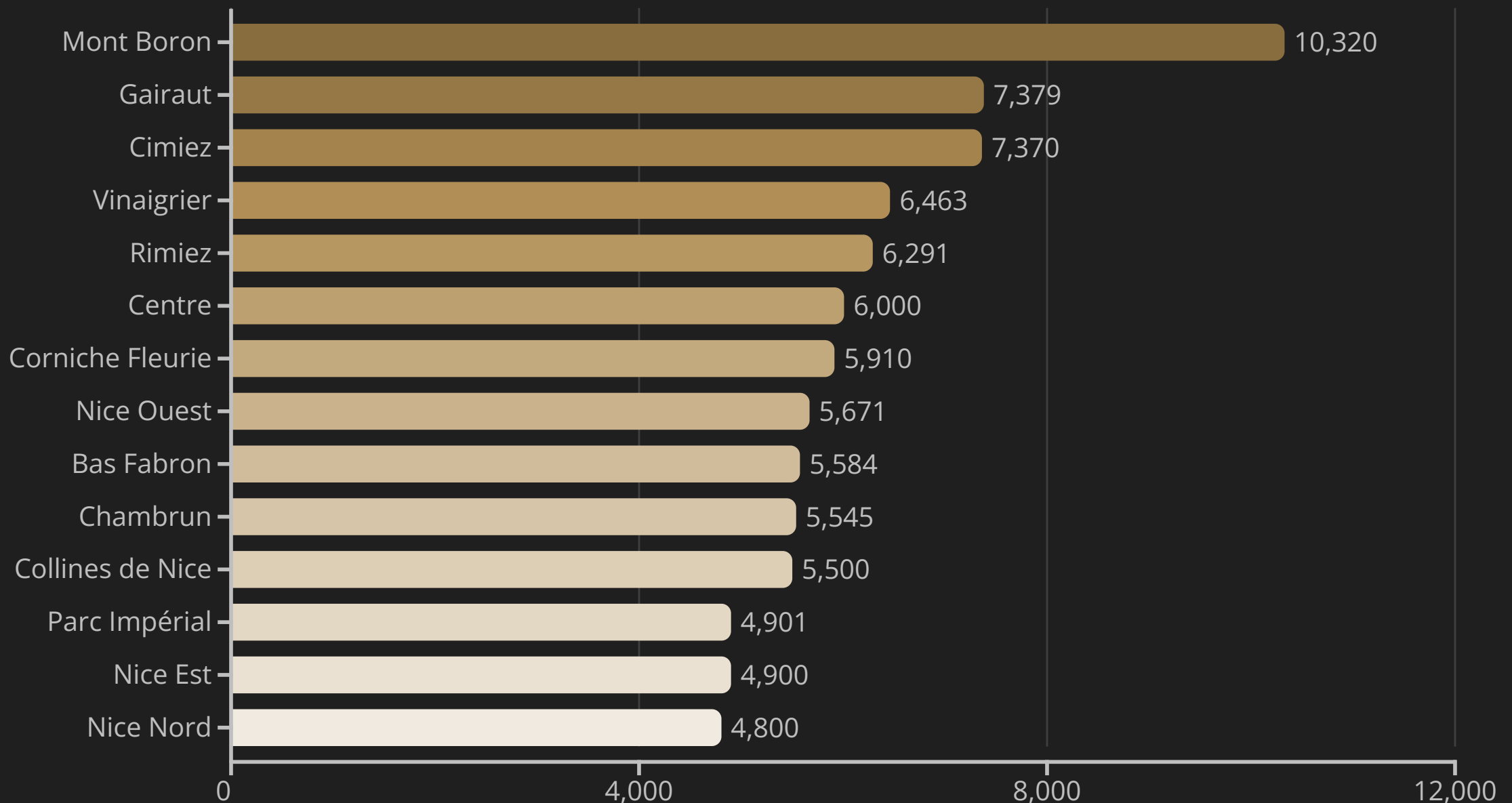
# Zoom sur les quartiers et leurs prix

Nice est une mosaïque de quartiers, chacun avec sa personnalité, son ambiance, son histoire... et ses prix.

Que vous rêviez d'une villa perchée avec vue mer, d'une maison de ville proche des écoles ou d'un jardin discret à deux pas du tramway, il existe un secteur pour chaque projet.

Les écarts de prix peuvent être significatifs d'un quartier à l'autre : de 4800 Euros/m<sup>2</sup> à Nice Nord jusqu'à plus de 10.000 Euros/m<sup>2</sup> au Mont Boron.

Pour mieux vous repérer, consultez la [carte interactive des quartiers](#) et découvrez en un clic les spécificités et prix moyens de chaque secteur



# Comment réussir son achat ?

Acheter une villa à Nice, c'est un projet de vie.

Pour mettre toutes les chances de votre côté, il est essentiel de structurer votre démarche dès le départ.

Qu'il s'agisse d'un investissement locatif, d'une résidence secondaire ou de votre prochaine maison de famille, quelques étapes simples permettent d'éviter les mauvaises surprises.

1

## Définir le projet

Déterminez si la villa est pour la résidence principale, secondaire ou l'investissement locatif.

2

## Calculer le budget

Estimez le coût total, y compris les frais de notaire et les rénovations potentielles.

3

## Cibler les quartiers

Identifiez les secteurs qui correspondent à vos besoins et à votre budget.

4

## Visiter efficacement

Utilisez une checklist pour évaluer chaque villa de façon rigoureuse.

5

## Négocier intelligemment

Appuyez-vous sur les données du marché pour obtenir le bon prix.



# Comment les prix ont évolué ?

## Tendances des dernières années

- **2020 : -6,14 %** (ralentissement lié au COVID)
- **2021 : +15,96 %** (fort rebond des ventes)
- **2022-2024 : stabilisation** autour de **5 500 €/m<sup>2</sup>** en moyenne  
*(avec des pics à +10 000 €/m<sup>2</sup> dans les quartiers comme Mont Boron ou Cimiez)*

Année	Événement principal
2019	Début d'une hausse marquée des prix des villas
2020	Pandémie : ralentissement général du marché
2021	Forte reprise : ventes en hausse de <b>+37%</b>
2022	Stabilisation avec des ventes régulières
2023	Repli du volume de ventes à cause de la hausse des taux
2024	Marché stable, prix moyen à <b>5 524 €/m<sup>2</sup></b>

# Ce que recherchent les acheteurs de villas à Nice



## Vue mer dégagée

Critère numéro 1 : une vue sans vis-à-vis, souvent panoramique ou sur la Baie des Anges.



## Calme absolu

Un environnement paisible, éloigné des axes routiers ou des zones bruyantes.



## Exposition sud ou sud-ouest

Pour profiter pleinement de la lumière et du confort thermique toute l'année.



## Piscine ou terrain piscinable

Un vrai atout de confort et de valorisation pour la revente.



## Grands volumes & extérieur plat

Un vaste séjour lumineux et un jardin de plain-pied bien exploitable sont des critères majeurs pour le confort de vie et la valorisation du bien.



# Les pièges à éviter lors de l'achat d'une villa



## Mauvaise analyse du bien

Erreurs sur l'état réel (structure, toiture, conformité), travaux mal évalués, absence d'expertise.



## Servitudes et contraintes invisibles

Droits de passage, réseaux enterrés, mitoyenneté ou contraintes d'urbanisme ignorées (PLU, zones inconstructibles, etc.).



## Surévaluation et coup de cœur mal contrôlé

Prix déconnecté du marché, mauvaise stratégie d'offre, oubli d'éléments clés (nuisances, vis-à-vis, réglementation...).

Un accompagnement professionnel vous protège de ces erreurs coûteuses.

# Diagnostics, frais et obligations techniques

Une fois la maison de vos rêves trouvée, place à la vérification technique et financière.  
Cette phase est essentielle pour acheter en toute sérénité, sans mauvaise surprise.

## Voici les éléments clés à contrôler avant de vous engager.

### Diagnostiques obligatoires

- DPE (performance énergétique) – audit obligatoire si note F ou G
- Amiante (si permis avant 1997)
- Plomb (si construction avant 1949)
- Installation électrique & gaz
- Termites (zone à risque comme Nice)
- ERP (risques naturels et technologiques)

### Assainissement

- En zone urbaine : tout-à-l'égout
- En zone collinéaire : fosse septique possible
- Vérifier la conformité (travaux à prévoir sous 1 an)

### Frais annexes à prévoir

- Notaire : 7 à 8 % du prix
- Frais d'agence : inclus ou en sus
- Taxe foncière : plusieurs milliers €/an
- Entretien : jardin, piscine, toiture...
- Charges collectives si domaine privé



## Un accompagnement sur-mesure pour votre projet

Vous souhaitez acheter sereinement, sans perdre de temps dans des visites inutiles ou passer à côté d'un bien rare ?

L'achat d'une villa à Nice demande une connaissance fine du terrain, un bon réseau et du temps.

En tant que chasseur immobilier, je vous propose un service entièrement tourné vers vos intérêts d'acheteur

## Faut-il engager un chasseur immobilier à Nice ?

- |  |   |
|--|---|
| ✓ Accès à des offres off-market          | ✗ Risque de passer à côté d'opportunités    |
| ✓ Gain de temps précieux                 | ✗ Plus de temps et d'énergie à consacrer    |
| ✓ Filtrage, analyse & accompagnement pro | ✗ Moins de réactivité face à la concurrence |
| ✓ Négociation stratégique                | ✗ Achats potentiellement moins optimisés    |

En immobilier, chaque décision compte. Le bon accompagnement fait toute la différence.

# Pourquoi passer par un chasseur immobilier à Nice ?

Services proposés	Agence classique	Chasseur immobilier
Sélection 100 % ciblée	✗	✓
Accès off-market et biens confidentiels	✗	✓
Recherche proactive sur l'ensemble de Nice	⚠ Partielle	✓
Analyse des diagnostics et documents	⚠ Basique	✓ Approfondie
Suivi complet	✓	✓ + suivi notarial
Gain de temps + zéro stress	✗	✓



## Un accompagnement structuré et sur-mesure

1

### Définition de vos critères

Entretien approfondi pour cerner vos attentes, priorités et style de vie. Chaque recherche est personnalisée à 100 %.

2

### Ciblage des biens disponibles et confidentiels

Veille active sur le marché visible, mais aussi accès aux villas **off-market** via mon réseau local et mes outils spécialisés.

3

### Pré-visites & sélection rigoureuse

Je visite, filtre, vérifie pour vous. Vous ne recevez que des biens ciblés, analysés et pertinents.

4

### Négociation & stratégie d'offre

Appui sur la valeur réelle du bien, mise en place d'une stratégie d'acquisition sur-mesure pour optimiser votre position.

5

### Suivi juridique & notarial

Accompagnement jusqu'à la signature : analyse des documents, coordination avec notaires, aide au financement si besoin

# Mes outils pour sécuriser votre acquisition



## Ciblage & présélection des biens

Accès rapide à une sélection ciblée et confidentielle de villas correspondant à vos critères précis.



## Multi-visuels immersifs

Photos, vidéos, plans et visites virtuelles pour se projeter avant même de se déplacer.



## Analyse de l'emplacement

Étude du quartier, de l'environnement immédiat, de l'orientation et des éventuelles nuisances.



## Vérification technique & juridique

Lecture des diagnostics, servitudes, PLU. Identification des zones de vigilance.



## Intelligence artificielle

Outils IA pour valoriser, filtrer et enrichir l'analyse des annonces et des documents.



## Réseau d'experts premium

Partenaires avocats spécialisés (acquéreurs étrangers, fiscalité), family offices et courtiers dédiés.





# Pourquoi passer par moi pour trouver votre villa à Nice ?

## Site spécialisé ultra-référencé

Grâce à [villa-maison-nice.fr](http://villa-maison-nice.fr), mon site reconnu et bien positionné sur Google, je reçois chaque semaine des demandes d'estimation de villas.

## Réseau d'apporteurs de biens

Mon réseau de confiance (notaires, avocats, conciergeries, architectes, anciens clients) me signale régulièrement des biens avant publication.



## Prospection proactive & locale

Je mène une prospection ciblée : anciens mandats, presse locale, réseaux privés, boîtage et appels directs.



## Acquéreurs accompagnés

Vous bénéficiez d'un accompagnement personnalisé, d'une sélection rigoureuse et d'un accès rapide aux villas pertinentes.



## Pourquoi me confier votre recherche de villa à Nice ?

### Connaissance locale

35 ans d'expérience sur le terrain niçois, une maîtrise fine des quartiers, des prix, du marché off-market et des micro-secteurs stratégiques.

### Accès élargi & réactivité

Accès en temps réel aux biens disponibles, y compris les villas confidentielles non diffusées. Collaboration avec agences, notaires et propriétaires vendeurs directs.

### Accompagnement sur-mesure

Définition précise de vos critères, présélection rigoureuse, visites ciblées, négociation et suivi jusqu'à l'acte — tout est géré pour vous.

### 35 ans de réseau pour accéder aux meilleures opportunités

Grâce à ma plateforme **Villa Maison Nice** et à une veille constante du marché, je repère chaque semaine de nouvelles villas à vendre — souvent avant leur publication officielle.

Je **prospecte activement dans tous les quartiers de Nice**, en contact direct avec propriétaires, agences partenaires et acteurs locaux, afin de vous proposer des biens ciblés, parfois encore confidentiels.

Mon réseau solide et ma présence de terrain me permettent de vous connecter rapidement aux meilleures opportunités, en toute discrétion.

# Pourquoi je travaille uniquement en mandat de recherche exclusif



## Une relation de confiance réciproque

Le mandat exclusif est un engagement mutuel : vous me confiez votre recherche, je mets toutes mes ressources à votre service.

C'est cette exclusivité qui garantit la qualité et l'efficacité de mon accompagnement.



## Une vraie représentation auprès des vendeurs

Avec un mandat clair et exclusif, je peux me présenter auprès des vendeurs et des agences comme **votre représentant officiel**.

Cela renforce votre crédibilité et **ouvre des portes vers des biens confidentiels**.



## Une recherche structurée et prioritaire

Une mission exclusive me permet de vous accorder toute ma disponibilité : veille terrain, filtrage, analyse juridique, négociation...

Un vrai **travail de fond**, que je ne peux engager qu'avec des clients investis.



## Un modèle juste et transparent

Je ne suis rémunéré **qu'en cas de succès**. Le mandat exclusif me protège du travail "perdu", et vous garantit un accompagnement sincère, sans dispersion ni conflit d'intérêt.

L'exclusivité dans la recherche, c'est l'assurance d'un engagement total, des deux côtés.



# Trouver la villa idéale mérite un accompagnement exclusif

## 35+

années sur le terrain

Une connaissance fine des quartiers et des biens confidentiels.

## 100%

recherche sur-mesure

Chaque projet est unique, chaque mission est ciblée et personnalisée.

## 0 stress

Je gère tout pour vous

Filtrage, analyse, négociation et accompagnement notarial.

## Discrets

Biens Off-market

Accès à des villas rares grâce à mon réseau et à ma prospection terrain.

## Discutons de votre projet

### 06 69 07 20 11

Marc Van Den Broeck

Chasseur immobilier à Nice

✉ [vdbassocies@gmail.com](mailto:vdbassocies@gmail.com)

[www.villa-maison-nice.fr](http://www.villa-maison-nice.fr)

[www.chasseur-immobilier-nice.com](http://www.chasseur-immobilier-nice.com)

*Votre villa existe. Je suis là pour la trouver.  
Discrétion, efficacité et confiance sont les clés.*

