



SPÉCIAL IMMOBILIER DE LUXE

Cannes, palme immobilière de la Côte d'Azur

French Riviera.
 Les pépites domestiques cannoises font recette.

PAR VINCENT BUSSIÈRE

La Croisette s'amuse toujours et encore dans cette station balnéaire, fameuse cité festivale dans laquelle les prix de l'immobilier tournent autour de 11 200 €/m², selon Bien'ici. Le thermomètre s'emballe encore plus pour les valeurs des appartements et villas de rêve des segments premium et ultraluxe. « Peu à l'aise avec la publicité autour de la vente de leur bien, beaucoup de riches pro-

priétaires refusent qu'il soit visible en annonce. Certains acheteurs nous demandent aussi de faire preuve de la plus grande discrétion », commente Frédéric Ernandes, chez John Taylor. « Dans ce marché à part, les surfaces habitables se mesurent en centaines de mètres carrés, et leurs prix se chiffrent en millions d'euros », poursuit Sophie Romano, chez Sotheby's International Realty. Avec une cote qui ne baisse pas, bien au contraire. « Sous prétexte que Sharon Stone a passé une nuit dans sa villa des hauteurs de Mougins, et que le marché se porte plutôt bien, un client m'a demandé de réévaluer sa maison de 4,3 à 4,5 millions d'euros », raconte Sylvie Crey, d'Espaces atypiques. Cannes attire plus que jamais une

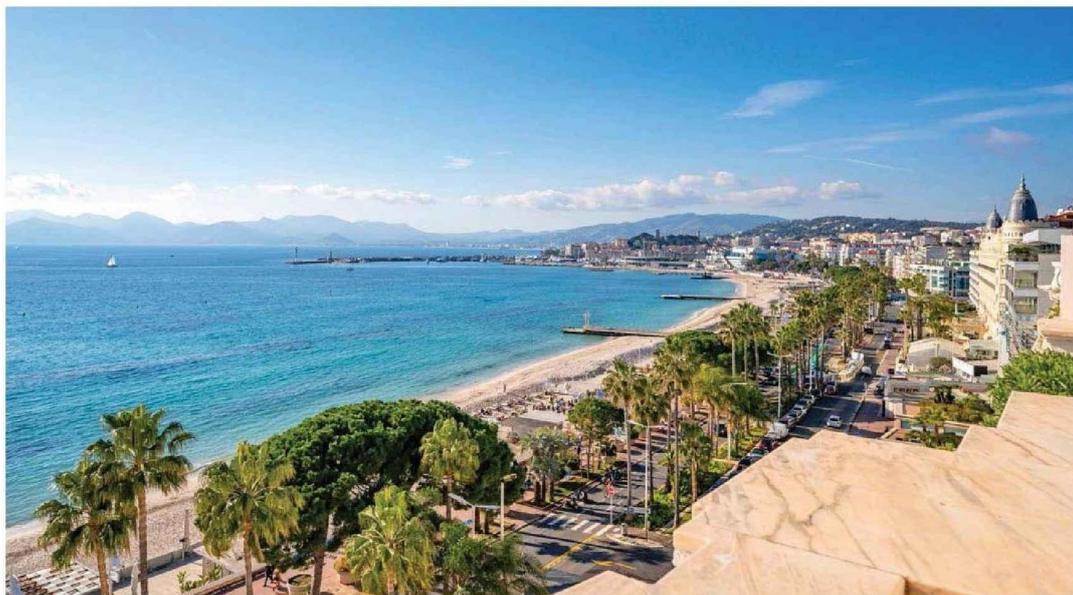


« Dans ce marché à part, les prix se chiffrent en millions d'euros. »

Sophie Romano,
 Sotheby's International Realty

clientèle internationale à très fort pouvoir d'achat. « Au-dessous de 5 millions d'euros, 80 % de nos clients sont français. Au-dessus de ce seuil, ils ne sont plus que 20 % », indique Florent Borrego, chez Barnes. « Auparavant, les transactions de 20 à 30 millions d'euros étaient l'apanage du cap d'Antibes ou du cap Ferrat, mais, désormais, ce type de vente se démocratise aussi à Cannes », se réjouit Angie Delattre, de

Prestige.
 Pour prétendre résider le long de la Croisette, compter environ 35 000 €/m².



SOTHEBY'S IR/SP - BARNES/SP



●●● Michael Zingraf. Aucune limite, ici, à la démesure. Telle la villa Bagatelle, splendide maison Art déco (3 000 m², parc, piscines...) que le groupe LVMH a achetée 46,5 millions d'euros sur les pentes de la très chic colline de la Californie.

Retour des Américains. La douceur climatique à l'année n'est pas l'unique raison de cet engouement. Festivals, congrès, technopole de Sophia-Antipolis, écoles internationales, académie de tennis de Patrick Mouratoglou... ont considérablement renouvelé et rajeuni cette perle de la French Riviera assez compacte et vite reliée à un aéroport et à l'aéroport international de Nice. Aux bataillons des seniors s'ajoutent désormais de plus jeunes candidats, adeptes du télétravail et sou-

Imprenable. Vue exceptionnelle sur la Croisette pour cet appartement de 105 m² à vendre 3,5 millions d'euros chez Sotheby's.

CANNES : LES QUARTIERS STARS

Prix au mètre carré au 1^{er} mars 2025



« Certains acheteurs nous demandent de faire preuve de la plus grande discrétion. »

Frédéric Ernandes,
John Taylor

vent issus du monde des licornes de la tech. Mais aussi des clients américains, en net retour depuis plusieurs mois. Tous ces riches prétendants raffolent des villas ou appartements clés en main, équipés du dernier cri en matière de sécurité ou de domotique, avec déco contemporaine. Hormis les aficionados des typiques paysages provençaux du village de Mougins, la plupart des demandes se

portent sur une jolie vue imprenable sur la baie de Cannes et les îles de Lérins. Le gagnant du match villas vs appartements ? « Un rooftop avec vaste terrasse en dernier étage d'un immeuble de grand standing peut coûter plus cher qu'une maison avec vaste terrain », rappelle Frédéric Ernandes. Alors que, sur la Croisette, un toit-terrasse de 250 m² a atteint 13 millions d'euros, les villas ●●●

3MILLE.COM LAURENT SAINT JEAN/SP - SOTHEBY'S/SP

●●● palladiennes se vendent aussi à prix d'or : 16 millions d'euros pour cette bâtisse Belle Époque de la colline de La Californie, offrant 1 000 m² habitables, piscine et cuisine d'été sur 3 ares de terrain. Quant au goût ou au style recherchés, ils dépendent beaucoup de l'âge des candidats. « La



« Les ventes dépassant 20 millions d'euros ne sont plus rares à Cannes. »

Angie Delattre,
Michael Zingraf

préférence des jeunes acheteurs va aux villas d'architecte avec toits plats et grandes baies vitrées, explique Sylvie Crey. Les clients étrangers souhaitent plutôt un mas ou une bastide mais avec une rénovation ultra-contemporaine, à l'intérieur comme à l'extérieur, avec de grandes ouvertures pour profiter du soleil. Tous boudent le style néoprovençal des années 1970 et 1980 avec son crépi rose et ses portes de cuisine jaunes. » Pour prétendre habiter le long de la Croisette, comptez près de 35 000 €/m², mais avec une variation de 5 % entre le front de mer et les rues situées en deuxième rideau. Les tarifs descendent entre 18 000 et 30 000 €/m² vers la pointe du Palm Beach, ancien village de pêcheurs où les prix ont explosé à la faveur de sa rénovation. La cote retombe de plusieurs crans au sein de la Banane, secteur voisin mais situé en arrière-plan, qui offre toutefois de belles perspectives locatives. « Les investisseurs visent de coquettes rentabilités locatives (de 5 à 8 %), en l'absence de restrictions spécifiques de la mairie concernant la location saisonnière.



Autant d'hébergements prisés des festivaliers, des congressistes et des vacanciers arrivant par vagues au fil des saisons et faisant tripler la population résidente en haute période touristique», indique Michaël Koskas, chez Consultants Immobilier.

Sur les hauteurs. En surplomb de Cannes, la colline de la Californie, à l'est, et celle de la Croix-des-Gardes, à l'ouest, proposent un habitat plus divers : des villas, mais sur des terrains réduits, ou des appartements en résidence sécurisée avec conciergerie, piscine intérieure et extérieure, etc. Sur cette première colline, proche

Rare. Demeure d'exception de 2 300 m² avec vue mer panoramique proposée à l'achat à 50 millions d'euros par Émile Garcin.

du centre-ville mais avec une pente un peu abrupte, les prix varient entre 15 000 et 20 000 €/m². Ils se négocient de 6 000 à 15 000 €/m² sur la seconde, qui offre pourtant plus de verdure grâce à son voisinage avec un grand parc naturel. Seulement, l'un de ses versants jouxte le très populaire quartier de la Bocca. Quant à Mougins, il s'agit d'un autre marché. Le village conserve son côté artiste et propose des grandes bastides avec de vastes jardins, quelque peu éloignées de la mer mais restant très recherchées pour leur paisible environnement pittoresque ●

MICHAEL ZINGRAF/SP - ÉMILE GARCIN/SP