

ARRIÈRE-PAYS NIÇOIS

LES CIGALES N'EN FINISSENT PAS DE CHANTER

Les recherches de résidences principales et de pied-à-terre ont été multipliées depuis la fin du confinement. Et les transactions suivent, dans l'une des régions les plus prisées de France



A Saint-Paul-de-Vence, les maisons peuvent coûter des millions d'euros.

Vence, Saint-Paul-de-Vence, La Colle-sur-Loup, Roquefort-les-Pins, Tourrettes-sur-Loup, Châteauneuf-Grasse, Opio, Valbonne... les villages de l'arrière-pays niçois ayant de quoi séduire, l'activité immobilière y est logiquement très soutenue. A Valbonne et à Opio, entre actifs qui cherchent à se loger et candidats à la résidence secondaire, les transactions ne manquent pas. « La demande a été multipliée par trois depuis la fin du confinement, observe Alexis Delattre, de l'agence Delattre Immobilier. Les gens

ont vraiment envie d'acheter, et lorsque les prix sont en phase les ventes se bouclent en une semaine. » Les actifs recherchent des petites maisons de 80 à 100 m² avec un jardin, dans des prix compris entre 400 000 et 550 000 €. Un peu plus grandes (150 m²), les villas se négocient entre 650 000 et 800 000 €. « Les hauts de Cagnes-sur-Mer font l'objet d'une forte demande pour des maisons entre 350 000 et 500 000 €, mais à ce prix-là on ne trouve que des maisons de village et les actifs n'en sont pas friands car il est difficile de se garer », note Emmanuelle

Minassian, de l'agence du même nom. Non loin, la commune de Valbonne, proche de Sophia Antipolis, des écoles internationales et facile d'accès depuis l'aéroport, a beaucoup de succès. Une maison dans un domaine sécurisé, sur 5 000 m² de terrain, vient de s'y vendre 1,3 million d'euros.

« Ceux qui ne peuvent s'offrir Valbonne acceptent de s'éloigner à Opio, Roquefort-les-Pins, Le Rouret, qui offrent des prix légèrement inférieurs pour des biens classiques », indique David Sémo, directeur de Century 21 Visa Immobilier. Opio plaît pour ses golfes, son Club Med et sa verdure. Roquefort-les-Pins séduit pour ses commerces et son cinéma. « Pour le haut de gamme, ces villages attirent des Suisses, des Allemands, des Britanniques, des Français, parisiens et lyonnais, détaille Maryam Guidfar, chez Michaël Zingraf Real Estate. Ils recherchent des maisons avec piscine, au calme mais proches des commodités. Pour une propriété de 200 m² avec une piscine et 2 000 à 3 000 m² de jardin, il faut compter 1 million d'euros, et avec une vue sur la mer, 30% de plus. » Des maisons contemporaines peuvent se vendre à 3 millions d'euros.

A quelques encablures, Vence et surtout Saint-Paul-de-Vence et La Colle-sur-Loup restent des valeurs sûres. « Ces villages ne sont qu'à vingt minutes de l'aéroport », relève Jean-Nicolas Frontini, négociateur chez Michaël Zingraf. Français, Européens du Nord et Monégasques y sont très présents. « Avec 1 000 à 1 500 m² de jardin, une maison se négocie autour de 1 million d'euros », selon Donovan Losserand, de l'agence John Taylor. Plus cossue, avec du caractère et une vue sur mer, elle se vend entre 1,5 et 2 millions d'euros. « Sur les hauts de Saint-Paul, très convoités, les valeurs grimpent même beaucoup : entre 2 et 5 millions d'euros, voire beaucoup plus », conclut Jean Nicolas Frontini. **G. S.**

APPARTEMENTS

MAISONS

Prix et loyers en €/m ²	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	MAISONS		
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		▼ min	▲ max	
Cagnes-sur-Mer	2 860	3 770	3 570	4 700	5 050	5 920	17,5	3 290	6 400	16,9
▸ Centre-Haut-de-Cagnes	3 310	3 700	4 630	3 720	4 090	4 590	17,0	3 000	3 800	13,3
▸ Cros-de-Cagnes-RN	4 580	5 250	6 400	5 580	6 070	6 890	19,9	4 940	6 800	19,2
Villeneuve-Loubet	3 340	4 530	4 180	5 750	7 980	9 900	19,9	4 310	5 810	19,2
Saint-Paul-de-Vence	3 590	4 490	4 490	4 590	6 580	7 900	14,3	4 030	8 050	NC
Vence	2 630	3 470	3 280	4 290	4 690	5 500	16,3	3 260	6 210	16,3
▸ Centre historique	3 020	4 280	3 770	5 360	5 860	6 870	20,8	3 130	6 510	18,7
La Colle-sur-Loup	2 380	3 520	3 330	4 110	4 570	5 270	17,3	2 690	5 420	16,8

ELLE A TOUT POUR PLAIRE

Ce bout de littoral égrène une kyrielle de stations qui ont leurs admirateurs et où le marché est dynamique

Soleil, massif des Maures en toile de fond, criques et plages de sable fin... le littoral varois a tout pour plaire. A **Bandol**, l'essentiel des ventes s'effectue dans l'ancien où les appartements se vendent à 4 980 €/m² en moyenne (+3,1% sur un an au 31 mai). Mais les belles résidences sans nuisances, dotées d'ascenseur, garage, balcon, terrasse avec une vue imprenable sur la grande bleue, se négocient à des prix bien plus élevés. Les villas nécessitent aussi de gros budgets. Sur les hauteurs de Bandol, une maison d'architecte de 150 m² avec 6 500 m² de terrain vient d'être estimée à 1,3 million d'euros. **Sanary-sur-Mer** est à peine plus accessible (4 550 €/m² médian).

Les budgets plus étripés auront plus de chance du côté de **Six-Fours-les-Plages** où les appartements se vendent autour de 4 000 €/m². « Mais plus on s'approche du bord de mer et plus les valeurs flirtent avec les 6 000 €/m² », note Jean-François Berthon, de Century 21. Plus à l'est, le marché de **Hyères** est très actif lui aussi. « Avec plus de 1 000 ventes par an, la ville séduit car elle vit toute l'année », note Hervé Le Roy-Barré, de Century 21 Olbia. Il faut compter entre 2 400 et 4 000 €/m² pour un appartement. Côté maison, sur les hauteurs mais sans vue sur la mer, on peut trouver 87 m² à rénover avec 400 m² de jardin pour 310 000 €. Mais pour une adresse au Mont des Oiseaux, les prix flambent : autour de 750 000 € pour

une villa avec une vue imprenable. Sans vue, le prix peut tomber à 420 000 €. Au **Lavandou**, les prix remontent fortement. « Il faut compter 7 500 ou 8 000 €/m² pour s'offrir un bel appartement en front de mer avec vue, estime Florian Janetti, de l'agence Lavandou Immobilier. Ailleurs, ils descendent à 5 000 ou 6 000 €/m². » Sur les hauteurs de la station, une maison peut se vendre entre 600 000 euros et 2 millions d'euros.

Dans l'est du Var, **Fréjus** et **Saint-Raphaël** restent des marchés d'acheteurs locaux. Les prix, qui vont de 2 700 à 6 200 €/m² en moyenne pour les appartements et de 3 000 à 7 100 €/m² pour les villas, sont presque stables depuis deux ans (+1% par an). Si

Sainte-Maxime (2 700 à 9 400 €/m²) et **Cavalaire** (2 700 à 7 100 €/m²) restent des communes très prisées, « le marché de la presqu'île de **Saint-Tropez**, qui comprend aussi **Ramatuelle**, **Gassin** et **La Croix-Valmer**, a été très animé pendant le confinement, Européens, Canadiens et Australiens notamment visitant souvent des biens par vidéo, explique Eric Raphaël, chez Michaël Zingraf. A partir de mi-juin, les ventes ont été nombreuses, beaucoup d'acheteurs voulaient signer à tout prix, même pour des biens de deuxième choix ».

Aujourd'hui, la part des acheteurs français atteint 30 à 40%. « Ils sont revenus, et avec des budgets de 1 à 3 millions d'euros, ce que nous n'avions pas vu depuis longtemps », observe Laure de Lasteyrie Baubigeat, chez John Taylor. Un 3-pièces classique sans vue à Saint-Tropez se vend entre 700 000 et 800 000 €, mais les biens avec vue peuvent monter jusqu'à 2 ou 3 millions d'euros, voire 6 ou 7 millions. Les maisons se trouvent à partir de 2 ou 3 millions sans vue, le gros des ventes allant (avec vue) jusqu'à 10 millions, et jusqu'à 50, voire 70 millions pour des biens exceptionnels. **C. S., Y. L. G.**



Le vieux port de Saint-Raphaël.

Prix et loyers en €/m ²	APPARTEMENTS							MAISONS		
	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	Prix standard		Loyer/mois
	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max	▼ min	▲ max		▼ min	▲ max	
Saint-Raphaël	3 180	4 200	3 350	4 970	6 240	7 490	15,3	3 750	5 460	13,9
▸ Centre-ville	2 080	3 570	1 980	4 120	5 230	6 170	13,0	NC	NC	NC
▸ Valescure	3 840	4 520	3 660	4 450	5 730	6 670	14,8	3 940	7 520	13,2
Fréjus	2 650	3 490	2 790	4 380	4 880	5 770	14,8	3 190	4 330	13,2
▸ Plage	2 980	3 810	2 840	6 190	7 350	9 280	13,1	3 070	8 680	13,8
Sainte-Maxime	2 960	4 280	2 820	5 340	6 640	8 000	15,1	3 530	8 700	18,4
Saint-Tropez	5 220	8 850	7 640	13 830	15 710	19 350	32,1	NC	NC	NC
▸ Centre-le port	7 970	13 510	7 590	19 690	23 970	29 530	49,1	NC	NC	NC