



REPORTAGE

Rechercher par mots clés

OK

► [Sommaire](#)

► [Rechercher une agence](#)

► [Enregistrer une alerte](#)

► [Ma sélection](#)

► [Newsletter](#)

Recevez toute l'info de votre magazine :

Votre e-mail OK

EN BREF

Grasse résidentiel

« L'Aqua Verde » s'articule au cœur du très rec...
[Lire l'article]

Défiscalisation

Orelis Finance se lance dans la défiscalisation...
[Lire l'article]

Une villa surplombant

Nice
Situé à Pessicart, une colline exposée sud-oues...
[Lire l'article]

Un vaste ensemble à 20

mn de Cannes
Sis au sein du canton de Fayence, « Le Château ...
[Lire l'article]

La piscine au beau fixe

Après un fléchissement observé au cours du prem...
[Lire l'article]

Une résidence senior dans le 83

Sur la commune en pleine expansion de La Crau, ...
[Lire l'article]

Location mode d'emploi

L'ouvrage, paru aux éditions Le Particulier, « ...
[Lire l'article]

Rapprochement

lcaide et Morgan Stanley Real Estate Fund V « MS...
[Lire l'article]

Les autres brèves



Située dans un quartier résidentiel de Cavalaire, cette propriété de charme profite d'un terrain paysager de 1785 m2 face aux îles du Levant. 1.260.000 €. Fiducimo (04 94 54 00 00).



A quelques pas de la plage, dans un parc arboré de 9500 m2 rehaussé d'une piscine, cette bâtisse aux couleurs chaudes développe 450 m2 de plain-pied (huit chambres plus un appartement de 80 m2). 3.675.000 €. Agence Agnès Malecki (04 94 56 31 17).



A Cavalaire, cette villa (trois chambres et un T2 indépendant) dispose d'une piscine et d'un pool-house. 1.250.000 €. Darnis Immobilier (04 94 64 01 03).

Cavalaire et La Croix-Valmer, deux belles varoises

Un investissement à fort profit

Cavalaire se dresse au centre de la baie éponyme, juste sous le Massif des Maures. Les criques succèdent aux 4 km de sable fin. Les amateurs de plongée sous-marine et de planche à voile s'en donnent à cœur joie, à l'instar des randonneurs. La politique d'aménagement et de grands travaux confère à la cité une image jeune et dynamique. Lieu de passage obligé sur la côte varoise, [La Croix-Valmer](#) recèle des bâtiments de renom, dont Le Grand Hôtel, Sylvabelle, les villas Alléluia, Andalousie, Turquoise, Louise, de La Croix et Les Bruyères ou encore Le Manoir. Couadan aurait été construite pour Sarah Bernhardt. Une nature exubérante, 300 ha d'espaces protégés, un vignoble réputé et de sublimes plages... Décidément, la belle ne manque pas d'atouts.

« Si le collège et le lycée se trouvent à [Gassin](#), Cavalaire possède une école, un tissu commercial fourni, un complexe médical et toutes les infrastructures d'accueil nécessaires au quotidien. D'ailleurs, quantité de séniors s'y installent à l'année. Plus saisonnière et moins construite, La Croix-Valmer ne connaît pas le même essor démographique », introduit Laurence Topfer de [Fiducimo](#). Ces jeunes retraités se répartissent entre l'habitat individuel et le collectif. La petite maison relativement ancienne débute à 400.000 €. Une unité de 90 m2 à rafraîchir, sur une parcelle de 360 m2, vient de partir moyennant 525.000 €. L'appartement de standing de 100-150 m2 comble la clientèle davantage encline aux larges terrasses qu'aux jardins contraignants du point de vue de l'entretien. 108 m2 habitables, auxquels s'ajoutent 198 m2 d'extérieur, valent 829.000 €. Une belle prestation en front de mer se négocie 9000 €/m2, tandis que le coût plancher du bien à restaurer avoisine 3000 €/m2. Les résidents occasionnels, en quête d'un havre de paix familial, engagé de 600.000 à 1,5 M €, voire au-delà. Majoritairement français, hollandais, allemands, belges ou italiens, ils recherchent la proximité du Golfe de [Saint-Tropez](#), le panorama Grande Bleue, l'accès aisé aux plages et aux moyens de transport, l'aéroport de [Hyères](#) ou la gare de [Toulon](#). En 2009, une bâtisse de 150 m2, construite sur un terrain de 815 m2 et orientée sur la baie, change de mains contre 750.000 €. Une autre de 300 m2 sur 4513 m2 est actuellement sous compromis à 1.390.000 €. L'acheteur, un industriel hexagonal, prévoit de refondre l'intérieur provençal en un espace contemporain. Du troisième trimestre 2008 à l'été 2009, la demande de secondaire marque une pause. La baisse des taux d'intérêt et l'assouplissement des conditions d'emprunt incitent à un regain d'optimisme quant à l'exercice 2010. Le neuf va relativement bien ; la Loi Scellier porte ses fruits. Les programmes « Le Belvédère » (IMC2), « Colore di Mar » et « Miti di Mar » (Patrignani) remportent un certain succès. Bien sûr, les investisseurs visent le placement patrimonial plus que la rentabilité immédiate.

« Au même titre que [Le Rayol-Canadel](#), Gligaro, sur la commune de La Croix-Valmer, attire une catégorie particulière, exclusive dans son choix », poursuit [Agnès Malecki](#) de l'agence éponyme. Prête à déboursier 800.000 € minimum, elle apprécie la verdure et l'intimité. Certaines propriétés peuvent atteindre là, selon leur situation et leur configuration, 4-5 M €. Proches de la plage, elles s'arrachent à prix d'or. Cependant, l'essentiel des transactions oscille de 1,5 à 2,5 M €, une somme correspondant à 160-180 m2 sur 2000 m2. Sans équivalent côté [Cavalaire](#), Gligaro s'inscrit véritablement comme le quartier de prédilection des nantis.

« Les tarifs augmentent, en effet, à mesure que l'on se rapproche de [Saint-Tropez](#) », complète Jean-Louis Darnis de [Darnis Immobilier](#). Fort encadrée sur un plan législatif, la vente d'appartements comporte des risques limités. A contrario, la maison nécessite réellement l'intervention d'un professionnel. Celui-ci ne compte pas moins de dix-huit critères majeurs influant sur le prix. Se basant sur l'analyse de 230 transactions effectuées au cours de la dernière décennie, dont 75 % de terrains et de villas, le spécialiste fait un constat des plus encourageants. Les 70-75 % de résidents secondaires, nationaux ou étrangers (30 %), plébiscitent la mer, le soleil, l'environnement préservé et le bon niveau de sécurité. A tel point que la mobilité demeure extrêmement faible. Par exemple, « Le Domaine de Barbigoua », 450 lots amorcés dans les années 1960, accuse seulement 25 % de mutations sur les huit précédents exercices. La pénurie de biens disponibles, dans les deux communes, ne fait aucun doute, d'autant que, rarement pris à la gorge, les vendeurs, à l'exception peut-être des Britanniques, n'hésitent pas à reporter leur projet de cession à des jours meilleurs. A partir de 1999, les prix ne cessent d'augmenter de manière constante, multipliés par deux au moins en dix ans. Sur 2007, Darnis réalise sa meilleure saison depuis la création de la société (1988). En 2008, l'heure est au ralentissement. Malgré des rythmes irréguliers, 2009 offre, par rapport aux douze mois d'avant, plus de 6 % de mandats pris, 30 % de compromis signés et 15 % de chiffre d'affaires engrangé en sus. Au même moment, la valeur des produits d'exception et des terrains à bâtir progresse de 5-10 %, lorsque les villas et les appartements non exempts de défaut baissent d'environ 10 %. Dans le pire des cas, la crise provoque un recul de 15 %, relatif si l'on songe aux 130-170 % de hausse sur le marché individuel et aux 300 % observés sur le foncier.

« Quel autre investissement que la pierre génère un tel profit ? » interroge Jean-Louis Darnis.