

résidences

immobilier

COTE D'AZUR
& PROVENCE

DOMAINES PRIVÉS DES ALPES-MARITIMES | PRIVATE GATED ESTATES IN THE ALPES-MARITIMES
DÉJEUNER SUR UNE TERRASSE EN VILLE | LUNCH ON A SUNNY TERRACE IN TOWN | AGENDA
CULTURAL EVENTS | LES BONNES IDÉES DÉCO | GOOD IDEAS FOR HOME DECOR | YACHTING NEWS



Les plus
belles maisons
à vendre

THE FINEST PROPERTIES OFFERED FOR SALE

LE MAGAZINE
EST OFFERT

www.residences-immobilier.com

Cette ravissante bergerie (quatre suites) de La Colle-sur-Loup, récemment construite par Robert Dallas sur une parcelle de 8000 m², où se trouve également un cottage d'invités, bénéficie d'une vue sur la mer.

This ravishing "bergerie" (four suites) at La Colle-sur-Loup, recently built by Robert Dallas in grounds of 8,000 m², also offers a guest cottage and a view of the sea.

Catégorie de produit
à plus de 7 M €. John Taylor
(04 93 32 83 40).



LES DOMAINES PRIVÉS DES ALPES-MARITIMES

D'obédience anglo-saxonne, le concept fait mouche sur la Côte d'Azur. Les ensembles arborés regroupant de luxueuses villas se multiplient. Le désir de sécurité, la recherche du service ou la garantie d'un bon voisinage alimentent le succès de ces propriétés aux spécificités bien ancrées... Par Laetitia Rossi

Si elles partagent les routes, les espaces paysagers, le gardiennage, l'entretien des jardins et certains équipements de loisirs tels que la piscine, le pool-house, la salle de sport, l'aire de jeu, le bâtiment de réception, voire la plage, les villas des fameux domaines ne renoncent pas pour autant à leur intimité. Elles profitent simplement d'une organisation de type copropriété, ultra pratique et fort rassurante dans la mesure où la majorité des occupants n'y séjournent que quelques semaines par an. « Prestigieuse à souhait, la version azuréenne est plus dépouillée : en effet, les nantis apprécient guère la « co-jouissance » des parties dites communes. Certains parcs ne se sont d'ailleurs dotés de portails et de postes de surveillance que très récemment, et il s'agit là de leurs seuls attributs », précise Tim Sanders de l'agence John Taylor. « Les Hauts de Saint-Paul accueille 120 boîtes aux lettres en sommet de colline. Les transactions, au nombre de cinq par an, se situent en moyenne entre 2 et

5 M €, tandis que l'exception - comprendre 1000 m² habitables sur une parcelle de 8000 m² face à la bande littorale allant de la Riviera dei Fiori à la presqu'île de Saint-Tropez - flirte avec les 20 M € », reprend le spécialiste. Les résidents occasionnels issus des quatre coins de la planète, soit 75 % des habitants, se croisent, mais ne se côtoient pas forcément. Notre-Dame, sis à distance pédestre du village médiéval, rassemble huit unités au sein d'un univers discret et exclusif. Dernièrement, un client débourse 4 M € pour un terrain de 5000 m², une maison à raser et un droit à bâtir de 10 %. Chaque domaine possède ses particularités. Le gardien demeure l'apanage du Golf d'Opio, édifié non loin des greens. Les 25 propriétaires, ravis de la prise en charge de l'intendance, n'oseront pas prétendre le contraire. Les tarifs oscillent de 1,5 à 3 M €, tandis que les charges annuelles n'excèdent pas 2000 €. « Les coûts de fonctionnement du Castellet, un éden suspendu au-dessus de la rade de Villefranche, sont

Au cœur d'un domaine sécurisé de Villefranche profitant d'une sublime ouverture sur la Grande Bleue, cette villa abrite sept chambres et de nombreuses salles de billard, de cinéma ou de sport. *At the heart of a gated estate in Villefranche benefiting from a sublime view of the Mediterranean, this villa boasts seven bedrooms and several rooms dedicated to billiards, fitness and home movies.* **Catégorie de produit à partir de 20 M €. Aylesford - Immobilière Bellevue (04 93 76 76 76).**





**LA QUIÉTUDE
RESTE
L'APANAGE DES
DOMAINES.**

Cette propriété, au sein des Parcs de Mougins, sur plus d'un hectare paysager, fait face au vieux village. Le mas comprend 700 m² habitables (quatre

suites). En annexes : une cave à vin, un night-club, un pool-house et une salle de fitness. Property of 700 m² in Les Parcs de Mougins in over 2.5 acres of

manicured grounds. Facing the village, four suites and annexes with wine cellar, gym, night-club...
Entre 8 et 10 M €. Magrey & Sons (04 92 98 98 22).

aussi relativement faibles. Les constructions contemporaines séduisent les oligarques russes et les personnalités du show-biz, dont Tina Turner », décrit Dominique André d'Aylesford - Immobilière Bellevue. La jumelée démarre à 1,5 M €, tandis que 600 m², ouverts sur une double-piscine dominant la station balnéaire chère à Jean Cocteau, la baie des Fourmis et l'Estérel, atteignent 25 M €. Les pieds dans l'eau du Cap Martin n'ont rien à envier aux sublimes demeures du Cap Ferrat. Seuls les rois des matières premières, souvent originaires des pays d'Europe de l'Est, détiennent encore les moyens de l'ancienne maison de Mobutu et de ses voisins. Le ticket d'entrée se monnaie 15 M €. 240 M € constituent le record d'affichage. L'est du département semble, certes, moins fourni, mais tellement plus onéreux que l'ouest. A bien équivaler, le label « fermé et gardé » a une conséquence d'environ 30 % sur le prix.

« Castellaras, réputé pour ses réalisations Jacques Couëlle, et le Royal Mougins Golf Club, le choix tout indiqué lorsque l'on nourrit la passion de la petite balle et le goût du service hôtelier, ne perdent jamais de vue le divertissement des riverains », précise Alexandre Goldstein de Magrey & Sons. Davantage attachés à leur intimité, ceux des Parcs de Mougins pri-

vilégient la sécurité. Située à 10 mn de La Croisette, l'adresse, qui bénéficie de l'environnement verdoyant de la Valmasque et d'un accès rapide à l'aéroport international de Nice Côte d'Azur, est close et contrôlée 24 heures/24. La majorité des produits profitent d'extérieurs compris entre 2500 m² et 1 ha et s'échelonnent de 2 à 3 M €, alors que les pointes frisent les 10 M €, le montant requis, par exemple, pour 700 m² sur 1,2 ha. La Chapelle Notre-Dame-de-Vie compense par un foncier généreux, à l'instar du très confidentiel Redon, sans doute le secteur le plus huppé de Mougins, décidément la localité phare des amateurs d'ensembles de grand standing. A contrario, les aficionados de la Cité des Festivals recherchent d'abord un cadre agréable et des prestations confortables. Le classement domaine fait, ensuite, la différence. Exposées plein sud, les entités des Hauts de Cannes, édifiées face à la Grande Bleue sur l'incontournable chemin des Collines, développent de 200 à 600 m² habitables sur 800 m². 250 m² valent ici 3-4 M €, contre moins de 5 M €, la somme exigée pour 570 m² sur 3000 m² dans un lotissement de la même artère. La différence de prix entre les homologues cannois tient essentiellement à la situation centrale et à la cote historique du premier.

Photos : presse



Dans un prestigieux domaine fermé de Saint-Paul jouissant de magnifiques panoramas, ce mas (quatre chambres) présente un excellent état et

des prestations de qualité. On a prestigious gated estate in Saint-Paul-de-Vence enjoying magnificent panoramic views, this Provençal "mas" with

four bedrooms is in excellent condition and proposes top-quality appointments.
2,6 M €. John Taylor (04 93 32 83 40).

GATED ESTATES IN THE ALPES-MARITIMES

Of Anglo-Saxon origin, the concept has long been popular on the Côte d'Azur. And landscaped estates dotted with luxury villas are still burgeoning. Concern for security, a need for services or the guarantee of like-minded neighbours fuel the success of these properties with special and well-entrenched characteristics... While they may share roads, landscaped parks, concierge services, garden maintenance and certain leisure facilities such as swimming pools, pool-houses, gyms, play areas, a reception building or even a beach, the villas on these famous "domaines" never sacrifice their privacy. They simply benefit from condominium-style organization, ultra-convenient and highly reassuring, given that most of their occupants only spend a few weeks per year on the Riviera. "As prestigious as you could wish, the Côte d'Azur version is considerably watered down : the wealthy do not appreciate "joint use" of so-called "shared premises". Some parks have only recently acquired gates and surveillance posts, which are, in fact, their only attributes," says Tim Sanders of the John Taylor Agency. "Les Hauts de Saint-Paul host 120 mail-boxes on top of a hill, Transactions, totalling five per year, average between 2 and 5 million euros, while an excep-

tional property - ie. a residence of 1,000 m² in grounds of 8,000 m² facing the strip of coast between the Riviera dei Fiori to the Saint-Tropez peninsula - can soar to 20 million," adds our specialist. These occasional residents from all four corners of the globe, representing 75 % of the owners, cross each other's paths, but do not necessarily co-exist. Notre-Dame, a small estate within walking distance of the medieval village, consists of eight properties in a discreet and exclusive world. Recently, a client paid 4 million euros for a plot of 5,000 m² with a house to be demolished and the right to build with a 10 % construction ratio. Each estate has its own peculiarities. The guardian is one such prerogative offered by Le Golf d'Opio, situated not far from the greens. The 25 owners, delighted to enjoy the benefits of stewardship, will certainly not deny it. Prices here range from 1.5 to 3 million euros, while annual charges do not exceed 2,000 €. "Operating costs at Le Castellet, a garden of Eden up above the bay of Villefranche, are also relatively low. Its contemporary houses appeal to Russian oligarchs and showbiz personalities, including Tina Turner," says Dominique André of Aylesford-Immobilière Bellevue. Semi-detached houses start at 1.5 million euros, whereas a property of 600 m², opening out to



**SAINT-PAUL
MULTIPLIE
LES PAYSAGES
BUCOLIQUES.**



A Cannes, sur le chemin des Collines, cette villa arbore 550 m² habitables sur une parcelle de 3000 m² face à la Méditerranée

et au massif de l'Estérel. On the Chemin des Collines in Cannes, this villa offers living space of 550 m² in grounds of

3,000 m² facing the Mediterranean and Massif de l'Estérel. **4.950.000 €.** Magrey & Sons (04 92 98 98 22).

a double pool overlooking the seaside resort dear to Jean Cocteau, the Baie des Fourmis and the Estérel hills, can reach 25 million euros. On Cap Martin, residences right at the water's edge have nothing to envy of sumptuous mansions on Cap Ferrat. Only the barons of raw commodities, often from East European countries, can still afford the former home of Mobutu or its neighbours. The starting-price here is 15 million euros, though the record so far posted is 240 million. The east side of the Alpes-Maritimes certainly seems to offer fewer estates, but is more expensive than the west. For similar properties, the "gated and guarded" label means a price-tag 30 % higher. "Castellaras, famous for its houses designed by Jacques Couëlle, and the Royal Mougins Golf Club, the obvious choice for fans of the little white ball and hotel service, never lose sight of the importance of residents' entertainment," notes Alexandre Goldstein of Magrey & Sons. More concerned about privacy, home-owners in Les Parcs de Mougins give priority to security. Just 10 minutes from the Croisette, this address, which benefits from the luxuriant setting of La Valmasque and rapid access to the Nice Côte d'Azur

International Airport, is gated and monitored 24 hours a day. Most of the properties boast grounds ranging from 2,500 m² to about 2.5 acres and cost from 2 to 3 million euros, with peaks close on 10 million euros, the amount required, for example, for a residence of 700 m² in almost 3 acres of land. La Chapelle Notre-Dame-de-Vie compensates by offering generous grounds, as does the highly confidential estate of Redon, probably the most exclusive address in Mougins, the most sought-after area among fans of luxury properties. Conversely, aficionados of the Festival City look first for a pleasant setting and comfortable appointments. "Estate" status then comes into play. Facing due south, properties in Les Hauts de Cannes, surveying the Mediterranean from the highly prized Chemin des Collines, offer living space of 200 to 600 m² in grounds of 800 m². Here, a home of 250 m² is worth 3 to 4 million euros, versus less than 5 million euros, the budget required for a residence of 570 m² in grounds of 3,000 m² on an estate on the same road. The price difference between these estates in Cannes is mainly justified by the central location and historic prestige associated with Les Hauts de Cannes. ■

Photos: presse



Special Offer

With your subscription, receive your copy of **Résidences Décoration**, the magazine of contemporary decoration



Please fax this coupon to : + 33 (0) 493 720 425 or subscribe via secure tele-payment on www.residences-immobilier.com

Yes, I would like to subscribe to **Résidences Immobilier**, and receive the courtesy copy of **Résidences Décoration** with the next 12 issues for 100 € (Europe 130 € - Other countries 150 €) the next 6 issues for 60 € (Europe 75 € - Other countries 95 €)

Surname First Name

Address

Town Postal code Country

Tel. Fax

E-mail @

I enclose a cheque for my subscription, to the order of Résidences. (cheques drawn on French banks only)

Please charge my credit card American Express Visa

N°

Verification number [] [] [] Expires [] [] [] [] month year

Signature

For Amex, Visa, Mastercard, Diners : the last 3-digit number printed on the back of your card.