

CÔTE D'AZUR

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL HAUT DE GAMME - 2024

savills

AVANT-PROPOS

La Côte d'Azur est une destination très prisée depuis près de deux siècles. De l'aristocratie britannique en villégiature dans les années 1850, à la jet-set mondiale d'aujourd'hui, la Côte d'Azur reste un endroit à voir et où être vu. La région maintient sa réputation prestigieuse pour les résidences principales et secondaires, cochant toutes les cases en matière de loisirs, de style de vie, de connectivité avec une aura internationale.

Même si de nouvelles destinations pour les résidences secondaires font leur apparition dans le monde, la Côte d'Azur restera probablement en tête sur le long terme, car très peu d'endroits peuvent rivaliser avec le patrimoine, la logistique et la qualité d'un immobilier résidentiel de premier ordre.

Alex Balkin

Directeur Exécutif, Savills Côte d'Azur



La résilience de la Côte d'Azur

Malgré les vents contraires, la Côte d'Azur reste une destination mondiale de premier ordre

La Côte d'Azur, située sur la côte méditerranéenne de la France, s'étend approximativement de la région de Saint-Tropez à la frontière italienne. Ses villes et villages offrent chacun une approche différente du style de vie. Des restaurants réputés, une certaine douceur de vivre sur le littoral, l'accès à la campagne et une grande variété de propriétés résidentielles attirent des résidents venus du monde entier.

L'aéroport de Nice, principale plaque tournante régionale, a connu un fort regain de dynamisme après des baisses de fréquentation dues à la pandémie ; la fréquentation de l'année dernière n'a été inférieure que de 2 % par rapport aux niveaux de 2019. L'augmentation du nombre de vols directs depuis les aéroports européens, ainsi que depuis les États-Unis et le Moyen-Orient, a rendu la région encore plus accessible.

La Côte d'Azur n'est cependant pas à l'abri des événements mondiaux. La région a été confrontée aux mêmes défis que le reste de l'Europe lors de la pandémie et a également été touchée par la crise financière mondiale. L'économie de la Côte d'Azur a cependant fait preuve de résilience, avec

une croissance totale du PIB dans la région des Alpes-Maritimes de 9,9 % entre 2021 et 2022 (l'année la plus récente rapportée par l'INSEE), contre 3,5 % dans l'Union européenne et 2,5 % en France au cours de la même période.

Comme pour les autres marchés mondiaux, les récents vents contraires de l'économie mondiale ont ralenti les volumes de ventes résidentielles, de nombreux vendeurs potentiels adoptant une attitude attentiste.

Cependant, l'intérêt pour la Côte d'Azur reste élevé, les marchés immobiliers haut de gamme de la région étant fortement soutenus par une demande globale. Entre 2013 et 2023, le nombre de millionnaires dans la région de Nice à Eze a augmenté de 25 %, selon le cabinet de conseil Henley and Partners, ce qui démontre l'importance de la région pour les grandes fortunes internationales.

Les prix pratiqués sur la Côte d'Azur sont aussi variés que les lieux eux-mêmes. Les propriétés de premier ordre se situent entre 10.000 et 30.000 € le mètre carré. Quand il s'agit de l'immobilier résidentiel d'exception, les prix de certaines propriétés,

hors marché, peuvent dépasser 80.000 € le mètre carré.

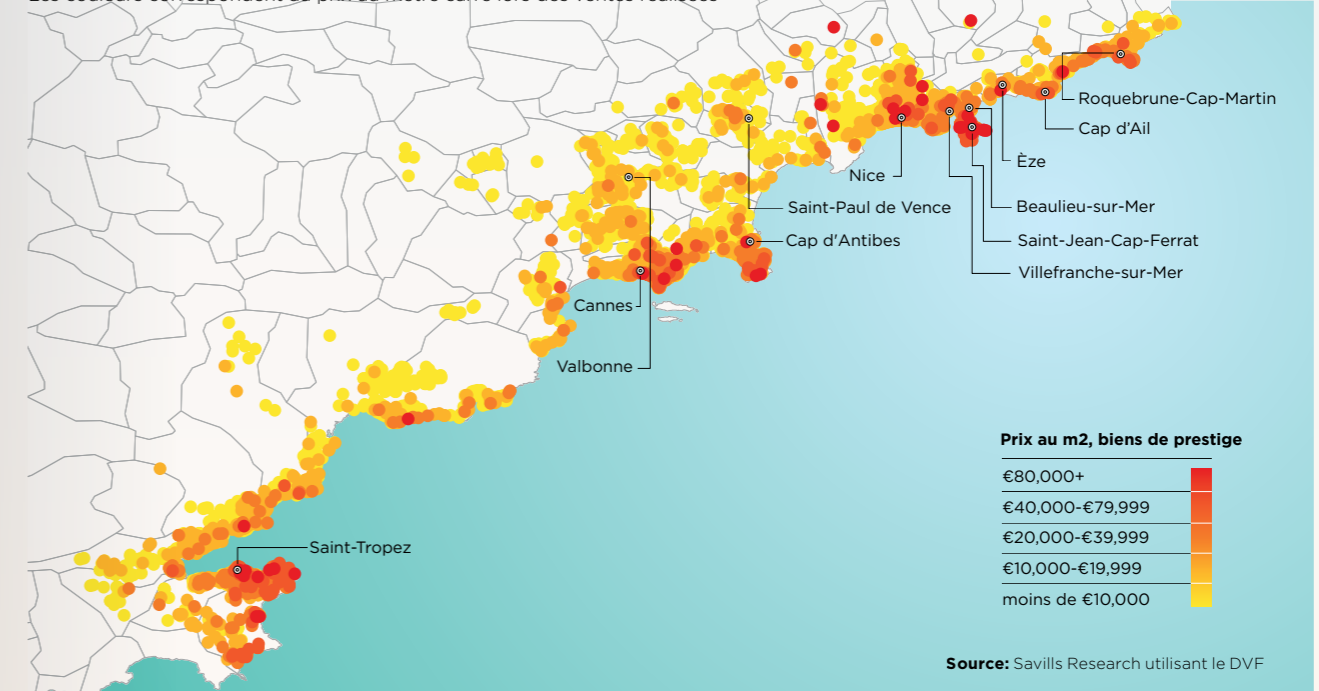
Sur l'ensemble de la Côte d'Azur, le nombre de propriétés mises sur le marché reste faible après une vague de ventes postpandémiques : la demande pour les propriétés résidentielles de luxe continue de dépasser le nombre de propriétés disponibles. Ces facteurs contribuent aux prix élevés observés dans la région.

Ces dernières années, la région a connu un regain d'intérêt de la part d'une clientèle plus jeune, attirant des familles avec enfants qui cherchent à faire de la Côte d'Azur leur lieu de vie principal pour y développer leurs affaires et y résider. Ces acheteurs privilégient dans leur recherche immobilière le style de vie, les écoles, l'intimité et l'accès facile à l'aéroport de Nice.

Si la majeure partie de la Côte d'Azur peut être considérée comme haut de gamme, quelques endroits se situent dans l'ultra prime. Il s'agit notamment de Saint-Jean-Cap-Ferrat, du Cap-Martin, de Cannes et du Cap d'Antibes dans les Alpes-Maritimes. Dans le Var, Saint-Tropez et Ramatuelle sont les villes emblématiques dans ce segment de marché.

Ventes des biens immobiliers de prestige sur la Côte d'Azur (2019 à 2023)

Les couleurs correspondent au prix au mètre carré lors des ventes réalisées



Le marché résidentiel haut de gamme sur la Côte d'Azur

Une popularité pérenne

La popularité de la Côte d'Azur ne faiblit pas auprès des acheteurs internationaux, le maintien des recherches immobilières et la relative résilience économique ont soutenu les performances de la région.

L'investissement global sur la Côte d'Azur s'est élevé à 2,1 milliards d'euros l'année dernière. Bien que ce chiffre soit inférieur de 12,7% aux volumes de 2019, le nombre total de transactions est presque équivalent à celui d'avant la pandémie, en baisse de seulement 3% par rapport à 2019, et 41% au-dessus des chiffres les plus bas observés en 2021.

En 2022, la région a connu un regain d'activité, résultant d'une demande non satisfaite lors de la pandémie, lorsque l'offre ne correspondait pas à la demande.

Il est important de noter que les propriétés prestigieuses avec de vastes surfaces et une situation exceptionnelle sont rarement mises sur le marché, certaines biens immobiliers de ce genre se négociant moins d'une fois par génération. Cela peut entraîner des variations importantes de

la valeur moyenne des biens immobiliers et de l'investissement global d'une année sur l'autre.

Si les volumes de transactions ont ralenti, les prix ont continué à augmenter. Les prix au mètre carré sur la Côte d'Azur ont bondi de 12,7% en 2021.

Depuis, ils ont atteint un plateau, augmentant de 1,3% en 2022 et de 1% en 2023. La hausse des taux d'intérêt et l'instabilité économique ont affecté les prix et les investissements dans toute la région, mais le nombre de demandes reste important sur l'ensemble du marché. Bien que les deux restent inférieurs aux niveaux de 2019, en dehors de la poussée d'investissement en 2022.

Compte tenu d'une offre limitée la difficulté réside dans la capacité de répondre à la demande, ce qui justifie la stabilité et dans certains cas l'augmentation des prix pouvant atteindre les niveaux pré-pandémiques.

Les prix des logements de premier ordre varient considérablement d'un sous-marché à l'autre. Saint-Jean-Cap-

Ferrat et Saint-Tropez, qui bénéficient d'une renommée et d'un rayonnement international, affichent des prix moyens le mètre carré compris entre 15.000 € et 45.000 €, soit plus du double de certaines localités situées dans l'arrière-pays telles que Valbonne et Mougins (6.000 à 17.000 € le mètre carré). L'écart de prix entre les régions de la Côte d'Azur n'est pas dû à la qualité des propriétés, mais plutôt à la nature limitée du terrain et de l'offre immobilière dans les régions côtières.

Les raisons d'une demande immobilière constante

Le profil des acheteurs qui investissent sur la Côte d'Azur est aussi varié que les sites de la Riviera. Bien que le nombre d'acheteurs français soit important, le marché s'appuie sur une demande mondiale. Les acheteurs européens ont tendance à venir du Benelux, de Scandinavie, d'Allemagne et du Royaume-Uni, ainsi que d'Europe de l'Est. Les résidents de la Principauté sont également très actifs et se tournent vers la Côte d'Azur pour trouver des résidences secondaires.



Le profil des acheteurs qui investissent sur la Côte d'Azur est aussi varié que les sites de la Riviera. Bien que le nombre d'acheteurs français soit important, le marché s'appuie sur une demande internationale.

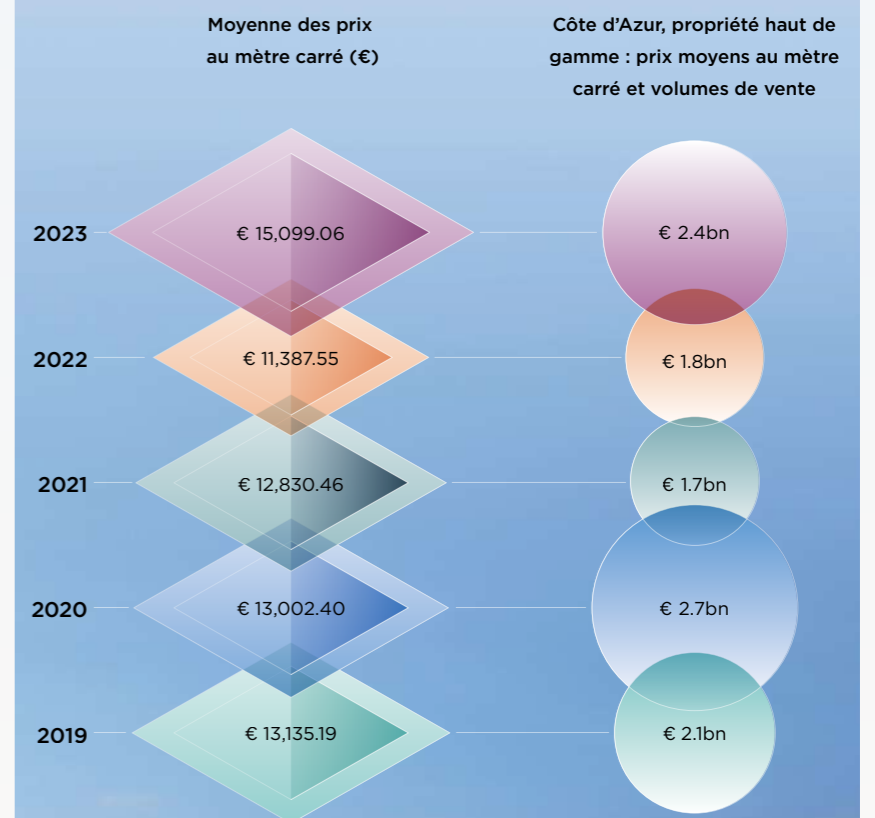
Enfin, les acheteurs du Moyen-Orient restent très présents, la Côte d'Azur étant toujours très convoitée.

Ces dernières années, nous avons constaté une augmentation des transactions avec des acquéreurs américains, attirés par le style de vie de la Côte d'Azur, qui ont bénéficié aussi d'un dollar fort qui rend leur investissement plus attractif.

Pour les nouveaux arrivants dans la région qui cherchent à déterminer le meilleur endroit où s'installer sur la Côte d'Azur, les locations sont une bonne solution, et beaucoup décident d'y séjourner durant un mois ou parfois toute une saison. Sur l'ensemble de la Côte d'Azur, les prix des propriétés à la location se situent généralement entre 20.000 et 25.000 € par mois, mais les propriétés les plus grandes et les plus haut de gamme peuvent se louer parfois jusqu'à 400 000 € par mois. Toutefois, compte tenu de la saisonnalité des marchés de la région, les locations à long terme, d'une année entière ou plus, ne sont pas très courantes en dehors des grandes villes comme Nice ou Cannes.

Côte d'Azur : fourchettes de prix moyens pour les destinations clés

Dans certains endroits, les propriétés les plus rares peuvent atteindre des prix bien supérieurs à ces chiffres.

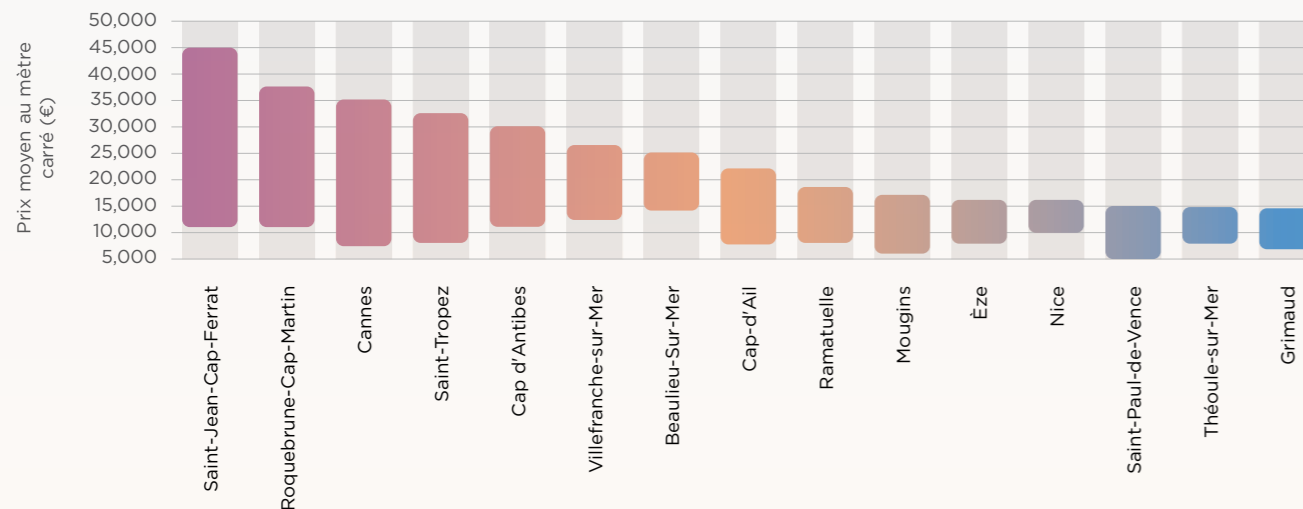


Source: Savills Research utilisant le DVF

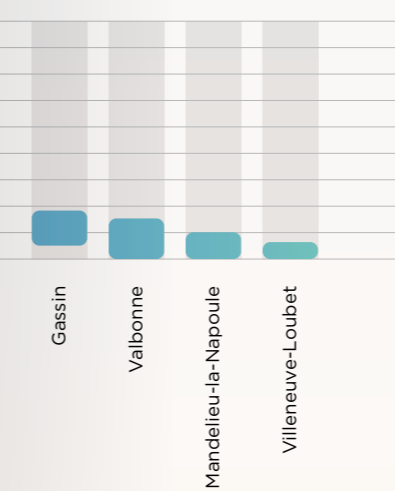


Côté d'Azur, fourchette de prix moyens, destinations clé

Emplacements de choix, des propriétés exceptionnelles (surface, rareté...) peuvent atteindre des prix supérieurs aux valeurs indiquées



Source: Savills Research



Des villes incontournables où résider

Les reines du lifestyle

1 Nice

Ville la plus importante de la Côte d'Azur et siège de l'aéroport international de la région, Nice s'est hissée à un niveau supérieur ces dernières années. Depuis l'époque de la reine Victoria, qui passait ses vacances dans la région, jusqu'à nos jours, Nice est restée un marché clé pour l'immobilier résidentiel de premier ordre. Avec des acheteurs internationaux venant de toute l'Europe, des États-Unis et de Dubaï, aucune nationalité ne domine le marché.

Le prix des propriétés haut de gamme varie entre 10 000 et 15 000 € le mètre carré, le prix des propriétés ultra luxe dépassant les 20 000 € le mètre carré. Après la pandémie, les maisons ont été préférées aux appartements urbains, les acheteurs étant à la recherche d'espaces verts après les périodes de confinement. Toutefois, le prix moyen des propriétés de prestige a atteint un plateau ces dernières années, n'augmentant que de 0,1 % depuis 2022. Le Mont Boron et le Cap de Nice restent les quartiers les plus exclusifs et les plus chers de Nice, mais le Carré d'Or, la Promenade des Anglais et Cimiez conservent leur attrait pour les acheteurs français et internationaux.

2 Villefranche-sur-Mer

Villefranche-sur-Mer était à l'origine un village de pêcheurs. Aujourd'hui, le vieux village offre un emplacement de choix pour les locations d'été et une activité Airbnb animée. Perchées au sommet des collines, des villas exclusives offrent des vues spectaculaires sur la mer, ce qui explique l'attrait pour le secteur. Les propriétés qui surplombent la baie de Villefranche et de Saint-Jean-Cap-Ferrat sont plus chères que celles qui font face à Nice ou qui n'ont pas de vue sur la baie.

Cette exclusivité et ces panoramas ont un prix, Villefranche-sur-Mer dépasse d'ailleurs sa voisine, Nice, en termes de



coût. Le prix moyen des appartements de premier choix varie entre 11.000 et 20.000 € le mètre carré, et celui des maisons entre 14.000 et 33.000 €.

Le marché immobilier de la ville reflète son statut de destination résidentielle très convoitée. Dans certaines résidences privées, les prix peuvent même grimper jusqu'à 40.000 € le mètre carré. En 2023, la zone a également connu une croissance impressionnante des prix, + 18 % en glissement annuel et se situe actuellement à 3,2 % au-dessus des prix d'avant la pandémie. Ce coût n'a cependant pas entamé la demande, puisque Villefranche-sur-Mer a connu l'investissement le plus important au cours des cinq dernières années en 2023, avec un peu moins de 93 millions d'euros investis.

La communauté de Villefranche est cosmopolite, avec une présence significative

de ressortissants étrangers qui ont tendance à privilégier une vue mer.

Toutefois, il convient de noter qu'environ 80 % du marché est orienté vers l'est, ce qui signifie que seules certaines zones bénéficient du soleil le soir, ajoutant ainsi un élément supplémentaire d'exclusivité.

3 Saint-Jean-Cap-Ferrat

Le secteur exclusif de Saint-Jean-Cap-Ferrat évolue, bien que son marché immobilier continue d'être défini par sa confidentialité. La multiplicité des nationalités s'accroît, avec des acheteurs en provenance de toute l'Europe, des États-Unis et d'ailleurs, intéressés par l'immobilier résidentiel ultra haut de gamme offert par ce site unique.

La rareté des biens disponibles représente un défi important pour les



acquéreurs potentiels.

Le marché a connu récemment une augmentation des demandes, émanant de propriétaires cherchant à capitaliser sur le long terme. En parallèle, des investisseurs actifs, dont beaucoup souhaitent dynamiser le marché des propriétés individuelles, stimulent la confiance et l'activité, même pendant la traditionnelle basse saison d'hiver. L'attrait constant de Saint-Jean-Cap-Ferrat se constate par la forte et constante croissance des transactions, avec une augmentation totale de 25 % des volumes de transactions entre 2019 et 2023.

Sur cette presqu'île, l'intimité n'a pas de prix, les propriétés situées sur les terrains les plus vastes ou proches de l'eau étant les plus chères. Les appartements dans le centre, peu nombreux et dont les prix varient, se situent en moyenne entre 7.000 et 10.000 € par mètre carré pour les biens à rénover, et atteignent 15.000 à 20.000 € le mètre carré pour les appartements de luxe clés en main. Les propriétés en bord de mer peuvent atteindre plus de 80.000 € le mètre carré, tandis que les propriétés à l'intérieur du Cap avec vue sur la mer se vendent parfois entre 50.000 et plus de 60.000 € le mètre carré. Le constat budgétaire souligne l'exclusivité : 15 millions d'euros ne permettent pas de s'offrir une vue sur la mer, tandis que 20 millions d'euros ouvrent les portes à des vues sur la Méditerranée.

4 Beaulieu-sur-Mer

Beaulieu-sur-Mer, imprégnée d'histoire, porte les empreintes de son illustre passé. L'hôtel de Bristol témoigne de l'influence des aristocrates qui ont séjourné dans la région, tandis que l'invention des courts de tennis en terre battue par les Anglais ajoute un héritage sportif à la ville.

Beaulieu-sur-Mer conserve son statut de haut lieu du luxe dans le sud de la France. Cependant, le marché du tourisme se heurte à des obstacles, les hôtels historiques ayant du mal à répondre aux attentes modernes. Des ajouts récents, tels que le spa de L'Hôtel La Réserve, signalent des progrès dans l'amélioration des équipements. Les offres traditionnelles de la région évoluent également, à l'image de Monaco qui s'oriente vers des équipements adaptés aux familles.

Alors que Saint-Tropez dispose d'une vie nocturne animée, le reste de la Côte d'Azur, y compris Beaulieu, reste relativement tranquille. Les appartements sur le marché varient entre 11.000 et 20.000 € le mètre carré, tandis que les maisons se vendent entre 17.000 et 30.000 € le mètre carré. Les biens de prestige, dont certains ont été érigés par des architectes de renom, atteignent 40.000 € le mètre carré, voire plus. Beaulieu-sur-Mer a connu une croissance des transactions de 11,1 % en

2023. La ville a également connu la plus forte croissance des prix sur cinq ans parmi nos marchés principaux, avec une remarquable croissance de 44,6 % depuis 2019.

5 Èze

Le village d'Èze, perché au sommet d'un pic rocheux, peut s'enorgueillir d'accueillir des célébrités, ce qui en fait un lieu très convoité. Sa proximité avec Monaco explique que beaucoup de ceux qui vivent et travaillent dans la Principauté cherchent à s'installer à Èze.

Avec environ 50 000 personnes se rendant chaque jour à Monaco, il est plus pratique d'entrer dans la ville par l'ouest afin d'éviter les embouteillages. Cependant, cette proximité a un coût : les maisons à Èze sont généralement plus petites et offrent moins d'intimité que dans d'autres parties de la Côte d'Azur, proposant par contre une facilité d'accès à Monaco très recherchée.

Èze regroupe des marchés distincts au sein d'une même commune. Èze Bord de Mer, comme son nom l'indique, est située sur la côte et s'adresse à une clientèle monégasque présente le week-end, en proposant des appartements et des villas sur de petits terrains avec des prix variant entre 15.000 et 20.000 € le mètre carré.

Èze a connu une légère baisse des investissements, -5,8 % par rapport à l'année

précédente, pour un total toujours très conséquent : 30 millions d'euros en 2023. En parallèle, Èze village et Saint-Laurent d'Èze, situés sur les falaises surplombant la côte, ont connu une évolution en passant des constructions traditionnelles aux constructions contemporaines, sous l'impulsion des promoteurs qui entreprennent des rénovations pour monter le niveau des propriétés de cette zone de marché.

6 Cap d'Ail

Cap d'Ail est une destination très prisée depuis plus de cent ans, offrant un nombre important de propriétés Belle Époque le long de son front de mer. Divisée en segments distincts, Cap d'Ail répond à des attentes variées. Le front de mer attire les résidents monégasques à la recherche de l'éclat du littoral, tandis que les programmes neufs situés dans le village offrent des prestations modernes, attirant une clientèle différente.

Les propriétés situées dans des endroits privilégiés, telles que la plage de la Mala et l'avenue Doctor Onimus, ne laissent pas indifférent. Des résidences du début du siècle parsèment le paysage, attirant des acheteurs exigeants à la recherche de propriétés à l'élégance intemporelle.

Pour l'ensemble du marché haut de gamme, les prix du mètre carré tendent à se situer entre 10.000 et 22.000 €. Cap d'Ail a également connu l'année d'investissement la plus importante des cinq dernières années, avec près de 42,5 millions d'euros en 2023.

Si l'attrait de Cap d'Ail est indéniable, son accès compliqué combiné à la taille réduite des propriétés et de leurs jardins ajoutent un élément de difficulté pour trouver la propriété parfaite. Néanmoins,



pour ceux qui recherchent la quintessence de la sophistication côtière, Cap d'Ail reste une destination inégalée.

7 Roquebrune-Cap Martin

Roquebrune-Cap-Martin, niché à l'est de Monaco, se trouve sur l'un des prestigieux caps de la Riviera. Au sein de Roquebrune-Cap-Martin se trouve une enclave fermée, le Domaine Privé, un havre de paix convoité par les grands noms de l'histoire et les grandes figures de la royauté depuis la fin du XVIIIe et le début du XIXe siècle. Les prix des propriétés s'échelonnent entre 20 et 70 millions d'euros, voire plus pour certains très grands domaines en bord de mer, le prix du mètre carré pouvant atteindre jusqu'à 50.000 €.

Les propriétés rénovées atteignent plus ou moins le double du prix de celles qui ne le sont pas, témoignage de la rareté et de l'attrait pour ce type de résidences dans la région. Si les vues panoramiques sur la baie de Monaco éblouissent les acheteurs potentiels, la vente des propriétés reste limitée en raison de l'absence de commerces à pied. Malgré cette difficulté, la ville a

connu une croissance de 7,7% de l'ensemble des investissements entre 2022 et 2023.

Cap Martin est un pôle d'attraction pour ceux qui recherchent l'intimité et la sécurité. Il est également particulièrement attractif pour les professionnels travaillant à Monaco ou les particuliers souhaitant posséder une résidence secondaire à proximité de la Principauté. Les villas nichées sur les collines de Roquebrune se vendent entre 3 et 20 millions d'euros pour les plus grandes propriétés.

8 Cap d'Antibes

Le Cap d'Antibes est un marché unique sur la Côte d'Azur, car c'est l'une des rares zones vertes protégées à proximité de la mer. En raison de ce statut, ce sont principalement des villas qui sont proposées sur le marché résidentiel ultra luxe du cap, comme en témoigne la surface moyenne de 163 mètres carrés lors des ventes. L'attraction dont bénéficie la région est due, en partie, au fait qu'elle offre les avantages de Cannes sans les inconvénients de la vie citadine.

L'environnement, particulièrement verdoyant, et les plages de sable de la région en font un lieu dont le mode de vie est axé sur la nature et la mer, bien plus que dans d'autres secteurs. Ce mode de vie unique, ainsi que les villas offrant une grande intimité, ont rendu la région populaire auprès des acheteurs venus de toute l'Europe et de l'Amérique du Nord. En conséquence, le Cap d'Antibes reste l'un des endroits les plus chers de la Côte d'Azur, et les acheteurs intéressés peuvent s'attendre à des prix allant de 10.000 € à plus de 50.000 € le mètre carré pour les propriétés situées en front de mer, dans la baie des milliardaires. Le cap a également connu une forte croissance des prix sur cinq ans avec une augmentation de 27,8 % depuis 2019.



9 Cannes

Cannes est l'un des principaux marchés urbains de la Côte d'Azur, avec Nice et Monaco, et se révèle particulièrement attractif pour ceux qui recherchent un style de vie citadin. De nombreux acheteurs français et internationaux, y compris des Américains et des acheteurs du Moyen-Orient, recherchent un mode de vie moderne en choisissant Cannes. C'est pourquoi les promoteurs locaux investissent pour beaucoup dans des projets de rénovation dans la ville et ses collines. Des propriétés rénovées qui répondent aux attentes des acheteurs en leur offrant confort et luxe.

Les propriétés qui n'ont pas fait l'objet de rénovation ont tendance à voir leur prix baisser, en raison de l'absence de demande étrangère. La fourchette des prix reste assez importante dans toute la ville, entre 7.500 et 35.000 € le mètre carré, certains quartiers, comme la Croisette, étant nettement plus chers. Les prix sont restés très constants, malgré de nombreux vents contraires, avec une variation de moins de 1 % sur cinq ans depuis 2019. Le marché immobilier de Cannes se distingue

également par le fait d'attirer les locataires pour des séjours tout au long de l'année du fait des multiples événements et non pas uniquement pendant l'été, diminuant ainsi l'impact de la basse saison.

10 Countryside (St-Paul-de-Vence, Valbonne, Grasse, Mougins)

L'arrière-pays de la Côte d'Azur recouvre un secteur vaste et diversifié avec une concentration de grandes villas. Depuis la fin de la pandémie, la communauté internationale s'intéresse de plus en plus à ces villages typiques situées à l'intérieur des terres, qui offrent un style de vie différent et plus familial que les villes côtières. Plusieurs grandes écoles internationales ont ouvert leurs portes pour répondre à la demande croissante des familles venant principalement de toute l'Europe.

Les prix sur les divers marchés de l'arrière-pays varient considérablement en fonction des zones et sont restés relativement stables ces dernières années. À Mougins, le prix moyen du mètre carré est d'environ 10.000 €, tandis qu'à Valbonne, il est plus proche de 7.000 €. Les acheteurs,



sur ces marchés, ont tendance à être plus sensibles aux prix, d'autant plus que nombre d'entre eux ne recherchent pas une résidence secondaire, mais un lieu de vie principal.

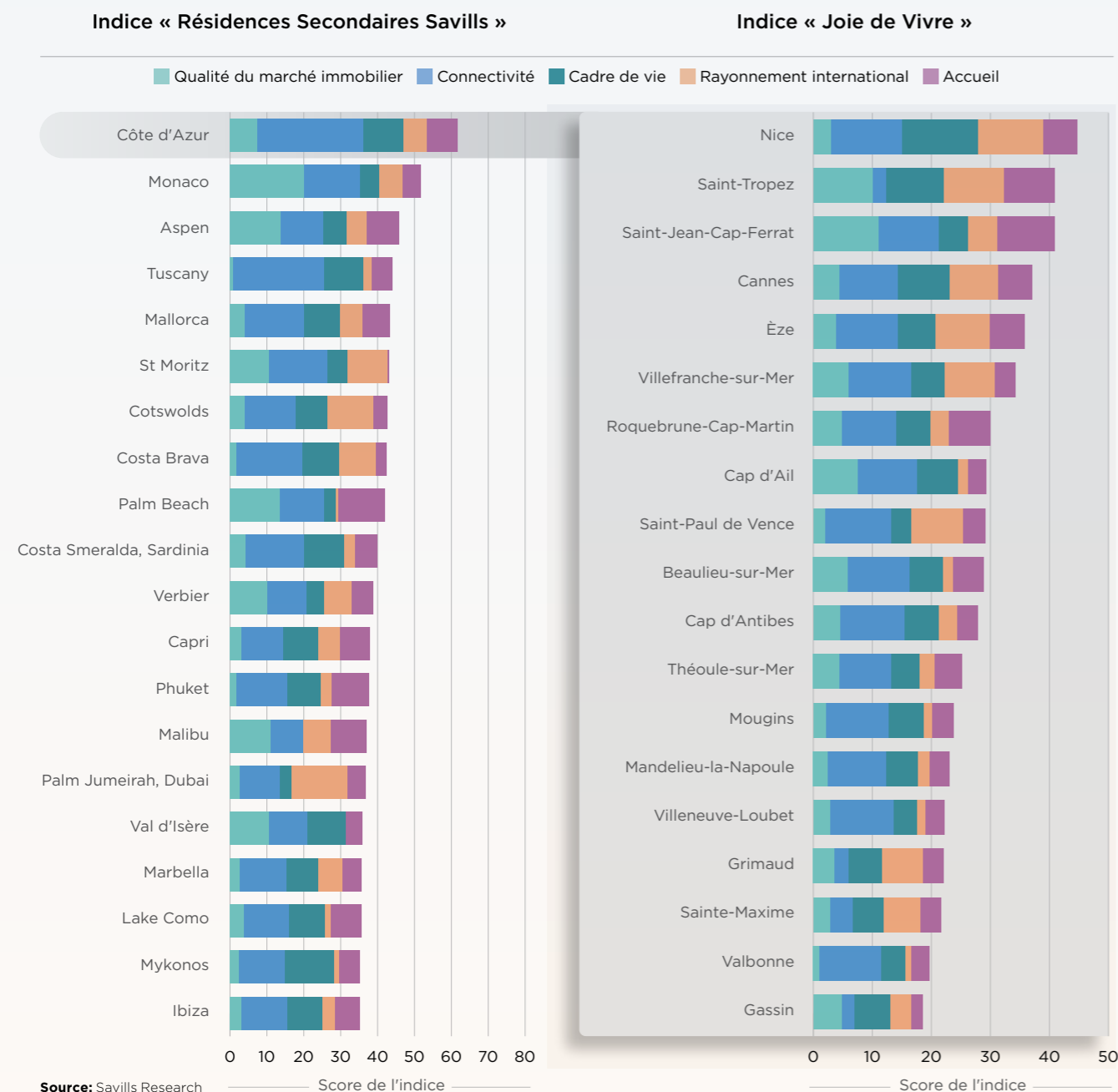
11 Saint-Tropez

Saint-Tropez, et ses villes voisines bien connues telles que Ramatuelle, Gassin, Grimaud et La Croix Valmer/Gigaro, sont des destinations de choix pour ceux qui souhaitent acquérir une résidence secondaire et profiter d'une incroyable expérience estivale sur la Côte d'Azur. Portée par ses nombreux célèbres résidents, la région est connue à travers le monde entier pour ses étés mythiques. C'est peut-être la zone la plus touchée par l'intérêt saisonnier, avec une basse saison entre novembre et mars durant laquelle l'activité diminue fortement. Pendant la haute saison, la région se transforme en une destination où il faut être vu, avec une vie nocturne animée et des événements exclusifs, attirant sur ses côtes des acheteurs internationaux en provenance d'Amérique du Nord et d'Europe.

Une nouvelle initiative gouvernementale visant à préserver une partie de l'environnement naturel et à réduire le développement autour de la place des Lices a récemment été approuvée, avec pour effet d'augmenter la densité au cœur du village et de réduire les nouvelles possibilités de développement. En outre, la région a connu un regain d'intérêt pendant et immédiatement après la pandémie, ce qui a encore fait grimper le prix moyen du mètre carré dans ce village où l'offre est limitée. Ces facteurs combinés ont engendré des prix parmi les plus élevés de la Côte d'Azur, une fourchette par mètre carré variant de 13.000 € à plus de 30.000 €, si l'on exclut les propriétés hors normes.

L'indice « Joie de Vivre »

La Côte d'Azur arrive en tête de l'indice « Résidences Secondaires Savills », un classement de 60 lieux de premier choix à travers le monde. Des éléments tels que l'immobilier résidentiel haut gamme, les facteurs liés au style de vie, l'accueil, la connectivité et le rayonnement international permettent à la Côte d'Azur de se démarquer de certains autres sites. La Côte d'Azur est une région composée de destinations variées, chacune avec ses atouts, attirant différents types d'acheteurs que nous comparons dans l'indice « Joie de Vivre ».



Source: Savills Research

Score de l'indice

Score de l'indice

Perspectives d'avenir

L'attrait pour la Côte d'Azur ne s'est jamais démenti, et fait partie des éléments sur lesquels les acheteurs internationaux peuvent continuer à compter, quel que soit l'environnement macro-économique et géopolitique. Avec une grande variété de secteurs, chacun avec ses caractéristiques, de la vie nocturne tropézienne à la campagne plus familiale, la Côte d'Azur peut répondre aux besoins et désirs d'acheteurs internationaux aux demandes de plus en plus diversifiées.

- La Côte d'Azur présente un cadre économique stable et sain, soutenu par un secteur des services important, et prévoit une forte croissance économique. Entre 2024 et 2034, les Alpes-Maritimes devraient connaître une croissance du PIB de 17 %, contre 14 % pour l'Union européenne et 15 % pour la France.
- Comme l'intérêt des acheteurs reste élevé, il est possible que certaines zones de la région deviennent de plus en plus limitées en termes d'offre, en particulier les zones côtières où les terrains et propriétés disponibles sont restreints. Dans ces secteurs, les prix continueront probablement d'augmenter, à moins que des programmes neufs d'envergure ne permettent de mettre rapidement sur le marché des propriétés haut de gamme et de grande qualité ce qui est peu probable.
- Si, à l'avenir, l'extension du TGV ou d'autres modes de transport permettent de relier davantage la région, cette connectivité accrue attirera plus d'acheteurs internationaux et de touristes dans la région.
- L'attraction internationale de la région en tant que valeur immobilière refuge et objet de plus-values potentielles continuera probablement d'attirer des personnes fortunées, qui passeront de plus en plus de temps au cours de l'année dans cette partie du monde tout à fait unique.

Savills
33 Margaret Street
London W1G 0JD
+44 (0)20 7499 8644

Savills French Riviera
11 avenue Jean Médecin, 06000
Nice, France
+33 (0) 4 93 87 41 15
riviera@savills.com

Savills World Research

Kelcie Sellers

Associate Director
+44 (0) 20 3618 3524
kelcie.sellers@savills.com

Connor Chilton

Analyst
+44 (0) 20 7016 3854
connor.chilton@savills.com

Savills French Riviera

Alex Balkin

Executive Director
+33 (0) 4 93 87 41 15
abalkin@savills.com

Savills Global Residential

Justin Marking

Head of Global Residential
+44 (0) 20 7499 8644
jmarking@savills.com

Victoria Garrett

Director, Global Residential
+44 (0) 7929097888
victoria.garrett@savills.com

Alice Storrie

Associate Director
+44 (0) 20 7016 3866
astorrie@savills.com

