

# La Côte d'Azur à prix décoté



## Les Jardins des Coteaux (Cannes)

14 lots, dont 7 en démembrement (6 T3 et 1 T4) à partir de 3 648 €/m<sup>2</sup>, hors parking  
 Démembrement de 18 ans  
 Livraison : juillet 2021

Et un jardin arboré agrémente la résidence.

Sur les quatorze lots que compte le programme, sept sont proposés en nue-propiété : six T3 et un T4. Une petite copropriété donc, avec pour avantage moins de concurrence pour ceux qui souhaiteront revendre au terme de l'opération. La quote-part de la nue-propiété s'élève à 57 % de la valeur en pleine propriété. Comptez 250 000 € TTC pour la nue-propiété d'un

T3 hors parking. Soit un prix moyen en nue-propiété de 3 648 €/m<sup>2</sup>, hors parking. Le démembrement court sur dix-huit ans. Au terme, le nu-propiétaire recouvre automatiquement la pleine propriété du bien sans frais et sans fiscalité.

**Spécialiste de l'investissement immobilier depuis 1988, Fidexi croit plus que jamais à l'opportunité de la région PACA. A commencer par sa ville la plus emblématique, Cannes, en manque criant de logements à tarif raisonnable. La société y propose Les Jardins des Coteaux, en démembrement de propriété.**

C'est une première pour Fidexi ! Jamais en trente ans ce designer de solutions patrimoniales n'avait signé d'opération à Cannes. « Les opportunités sont rares dans ce territoire où le foncier est très prisé. Cannes dispose de fondamentaux solides pour implanter une opération immobilière en démembrement. Notre priorité est de concevoir des solutions dont le sous-jacent, le besoin en logement, est pérenne », explique Alban Gautier, directeur d'activité. Cannes est justement située dans une zone tendue, au cœur d'une aire urbaine d'un million d'habitants. Les prix de l'immobilier y sont décorrélés du pouvoir d'achat des résidents, moins élevé qu'il n'y paraît. Pour preuve : à Cannes, le revenu médian (19 245 €) est inférieur au revenu médian national métropolitain (20 566 €)<sup>1</sup>. « Il est donc pertinent d'y concevoir un programme en démembrement de propriété, qui proposera des logements à loyer abordable », reprend Alban Gautier.

Avec Les Jardins des Coteaux, Fidexi s'implante sur les hauteurs de la ville, dans le quartier résidentiel de Camp

Long, tout proche de La Californie. La Croisette et le centre-ville sont à dix minutes en voiture, le lycée Carnot à 400 mètres de la résidence. Le boulevard Carnot offre toutes les commodités : commerces, restaurants, Poste, pharmacie et trois lignes de bus, dont une située à 140 mètres de la résidence, permettent de rejoindre le centre-ville et la gare en quinze minutes.

## → Cannes, zone tendue

La bâtisse, à taille humaine, arbore une architecture classique, reprenant les codes des villégiatures de la Riviera : toiture à deux pentes en tuiles canal, pergolas maçonnées où faire courir une végétation luxuriante... La vie en extérieur s'invite à tous les étages. La résidence en compte trois. Au-dessus d'un rez-de-chaussée percé de baies vitrées, deux étages alignent leurs hautes fenêtres et profitent de vastes balcons abrités. Un dernier volume en attique surplombe l'édifice, offrant à ses occupants le plaisir d'une vie tournée vers le ciel. Le parking est installé en sous-sol.

## → Elargir la cible des investisseurs

Le démembrement n'est pas uniquement réservé à l'investisseur qui veut préparer sa retraite. Il constitue aussi un outil intéressant pour la transmission de patrimoine. « Une clientèle plus jeune de primo-investisseurs est également concernée », précise Alban Gautier. Notamment les expatriés ou les personnes en forte mobilité n'ayant pas besoin de revenus complémentaires immédiats. »

Les travaux débuteront en janvier 2020, pour une livraison prévue en juillet 2021. La maîtrise d'ouvrage est déléguée, Fidexi assurant la synergie entre tous les acteurs de l'opération, de sa conception à sa commercialisation. La gestion locative est confiée à In'li PACA, filiale d'Action logement. Les Jardins des Coteaux viennent renforcer l'offre de Fidexi en PACA, où le groupe commercialise actuellement d'autres programmes en démembrement à Antibes et Roquebrune-sur-Argens. « En PACA, 75 % de la population vit sur seulement 10 % du territoire. Nous sommes convaincus de l'intérêt de ce marché, très contraint géographiquement », conclut Alban Gautier. ■

1. Médiane du revenu disponible par unité de consommation - Données Insee pour 2015