

# résidences immobilier

COTE D'AZUR & PROVENCE

Les plus  
belles maisons  
à vendre

The finest  
properties  
offered for sale



SIDENCES-IMMOBILIER.COM

**CE MAGAZINE  
VOUS EST OFFERT**



# MICHAËL ZINGRAF

REAL ESTATE - SINCE 1977

Trust

Integrity

Discretion

Excellence

**N°1**  
LUXURY  
REAL ESTATE  
IN THE FRENCH  
RIVIERA  
AND IN PROVENCE

- Une entreprise familiale depuis 1977  
*Family business since 1977*
- 10 agences "Michaël Zingraf" situées dans les endroits les plus emblématiques de la Côte d'Azur et la Provence / 10 Michaël Zingraf Offices in prime locations on the French Riviera and in Provence
- Plus de 60 collaborateurs polyglottes à votre service  
*More than 60 multilingual and dedicated professionals at your disposal*
- Plus de 2000 propriétés à la vente et à la location  
*More than 2,000 properties for sale & rent*
- Plus de 100 biens vendus chaque année  
*More than 100 properties sold every year*
- Affilié exclusif de **Christie's International Real Estate** dans le Sud de la France  
*Exclusive affiliate of Christie's International Real Estate for the south of France*
- Un réseau immobilier international : plus de **130 affiliés, 1000 agences dans 40 pays**  
*A Christie's international leading network of real estate with more than 130 affiliates, 1,000 offices in over 40 countries*



## MICHAËL ZINGRAF REAL ESTATE - RECENT SALES

More than 1,500 properties for sale

EXCLUSIVE AFFILIATE OF  
**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

EXCLUSIVE AFFILIATE OF  
**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

**MICHAËL ZINGRAF DEPARTMENTS** | REAL ESTATE | PRESTIGE | INTERNATIONAL LAND | RENTALS | YACHTING | FINANCE

НЕДВИЖИМОСТЬ НА РИВЬЕРЕ - ПРЕСТИЖНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ - МЕЖДУНАРОДНОЕ ПОРТФОЛИО  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ - АРЕНДА - ЯХТИНГ - ФИНАНСОВЫЕ УСЛУГИ



10 OFFICES | CANNES | MOUGINS | OPIO | SAINT-PAUL DE VENCE | SAINT-JEAN CAP FERRAT  
CAP D'ANTIBES | ST TROPEZ | GORDES | LOURMARIN | SAINT-RÉMY DE PROVENCE

+33 (0)4 93 39 77 77

[www.michaelzingraf.com](http://www.michaelzingraf.com)





**LE CHARME  
PROVENÇAL  
PRÉVAUT  
À MOUGINS.**

Cette bastide provençale, entièrement rénovée, du vieux village de Mougins, développe 360 m<sup>2</sup> sur un terrain de 2403 m<sup>2</sup> jouissant d'une vue

panoramique des Alpes à la baie de Cannes. Renovated throughout, this Provençal "bastide" of 360 m<sup>2</sup> in the old village of Mougins

is set in grounds of 2,403 m<sup>2</sup> offering a panoramic view from the Alps to the Bay of Cannes. **4.950.000 €.** Michaël Zingraf Christie's (04 92 92 87 87).

ventes enregistrées en 2013 sur le secteur dépassent 10 M €, une somme donnant droit à 500-700 m<sup>2</sup> habitables associés à des annexes, sis dans des domaines fermés et gardés ou des quartiers privilégiés. Le foncier est de plus en plus rare. Aussi, quelques uns ciblent des maisons à restaurer sur des artères de premier choix. Le professionnel, également spécialisé sur le terrain et la rénovation, évoque une bâtisse de 350 m<sup>2</sup> à retaper sur une parcelle de 5000 m<sup>2</sup> sans piscine, partie une première fois à 2,5 M €, et une seconde fois, après 1,2 M € de travaux, à 7,5 M €. Le site, véritable image de carte postale, plaît beaucoup aux familles d'actifs cannois et aux étrangers en villégiature. Impossible de nier son potentiel comme celui des Alpes-Maritimes en général. « La difficulté tient au système fiscal, parfois jugé trop dissuasif par les investisseurs. »

« Le groupe Michaël Zingraf Christie's conclut une année porteuse sur Mougins, avec des transactions entre 1,5 et 10 M €, à 90 % à usage secondaire », commente Anne-Marie Garcin, Les Nord-Européens nourrissent un goût particulier pour la destination, le charme du village ancien, la proximité des golfs, de Cannes et de l'aéroport. La présence d'une école internationale rassure les hommes d'affaires désireux d'installer leur famille dans le sud de la France tout en assumant les allers-retours

professionnels. Les prix bien qu'élevés sont plus attractifs que dans la Cité des Festivals. Rien que sur le précédent exercice, l'agence Michaël Zingraf a vendu trois villas bénéficiant d'une accessibilité pédestre au village, dont une de 350 m<sup>2</sup> sur 2500 m<sup>2</sup> envolée avant même d'être présentée sur le marché aux environs de 5,5 M €, en raison de la situation, de la qualité de rénovation et de la vue mer panoramique. L'orientation sur la Grande Bleue reste assez rare, excepté sur le boulevard Courteline, le chemin des Colles et Pibonson. Le département terrain présente, en outre, quelques beaux objets compris entre 1500 m<sup>2</sup> et plusieurs hectares. L'enseigne privilégie les adresses premiums : Pibonson, Le Redon, L'Etang de Fontmerle et Les Parcs de Mougins. Le ticket d'entrée du foncier démarre à 300.000 € pour atteindre 4,3 M €, la somme requise en échange de 4525 m<sup>2</sup> parfaitement exposés et un droit à bâtir de 425 m<sup>2</sup>.

« Au cours des douze derniers mois, toute l'activité de Label Properties, deux agences sur Mougins, se concentre sur les villas entre 1,5 M € - le prix de 200-250 m<sup>2</sup> habitables sur 2000 m<sup>2</sup> de terrain - et 3,5 M € - le tarif de 300 m<sup>2</sup> sur 2500 m<sup>2</sup> dans le quartier des Colles », constate Michel Brévier. La tendance est clairement au clé en mains. Les acquéreurs, en majorité des Français en résidence principale, veulent un bien fonctionnel sans

délais et rechignent à se lancer dans des travaux. Par contre, les marchands de bien continuent de miser sur Mougins et, à l'inverse, sur les maisons à restaurer intégralement au sein de la bourgade de renommée internationale. La réputation se paie ; les barèmes demeurent élevés et pas tout le temps justifiés. Certains vendeurs surévaluent leur fief, faussent la réalité de marché et perturbent sa fluidité, alors que, désormais, plus personne n'accepte de surpayer.

**MOUGINS, A STEADY MARKET** A great place to live or stay in the chic, countrified hinterland behind Cannes, Mougins is renowned internationally for both its art-galleries and good restaurants. This garden village has in fact been evocatively dubbed by the magazine L'Express as the "Neuilly of the Côte d'Azur". In Le Font de l'Orme and La Valmasque, the science and technology park of Sophia-Antipolis spills over into the territory of Mougins, home to 18,515 residents. Only 6 km separate this luxuriant commune with pines, cypresses and green oaks from the Mediterranean shore. Cannes is 15 minutes away, the Nice Côte d'Azur International Airport 20 minutes. Over the years, living accommodation here has mainly been built "horizontally". In fact, over 62 % of the residents live in houses. Provençal

or even Tuscan architecture rubs shoulders with more modern buildings such as the Eco'Parc, IME Mirasol and a few detached villas. Mougins has four clinics and schools up to intermediate level.

"In 2013, characterized by a tense economic context at international level and heavy taxation in France, two sectors of the market kept their heads above water," says Jean-Christophe Bourgeois of Lux Estate by Bourgeois, based in the area since 1953. Starting with apartments destined for rentals or personal use, priced up to 450,000 €. But Mougins has very few blocks of apartments. Built in 1981, the large complex of Toumamy with a swimming pool now posts prices of about 4,000 € per sq. metre, "a ratio which ultimately corresponds to the average price in the town". The agency in Mougins chalks up 30-40 % of its sales in apartments. Logically so, given its extensive involvement with rental management. Secondly, the luxury sector still has its fans. Three sales completed in 2013 exceeded 10 million euros, a budget entitling the buyer to living space of 500-700 m<sup>2</sup> plus annexes, on guarded and gated estates or in privileged neighbourhoods. Building land is becoming increasingly rare. Some buyers therefore set their sights on houses to restore in prime locations. Also specializing in building land and renovation, Jean-Christophe Bourgeois cites a property



Au calme absolu, cette propriété offre 780 m<sup>2</sup> (six suites et un séjour de 200 m<sup>2</sup>) sur un terrain plat de 6800 m<sup>2</sup>, agrémenté d'une grande piscine de forme libre et d'un pool-house. Enjoying total peace and quiet, this property of 780 m<sup>2</sup> (six suites and a living area of 200 m<sup>2</sup>) stands in flat grounds of 6,800 m<sup>2</sup> enhanced by a large free-form pool with pool-house. **12.720.000 €.** Label Properties (04 93 75 30 64).



Photo: press





**LE CONCEPT  
DOMAINE FAIT  
DES ÉMULES.**

Au sein d'un domaine fermé, ce mas en pierres du XVIII<sup>e</sup> siècle à l'intérieur contemporain arbore environ 590 m<sup>2</sup> (cinq suites). Il s'accompagne d'un appartement d'amis

indépendant. Le jardin plat de 2854 m<sup>2</sup> offre une jolie vue sur le village de Mougins.

*On a gated estate, this 18th-C. stone "mas" of approx. 590 m<sup>2</sup> (five suites) with contemporary*

*interior comes with an independent guest apartment. The flat garden of 2,854 m<sup>2</sup> offers a pretty view of the village of Mougins.*

**7.950.000 €.** Michaël Zingraf Christie's (04 92 92 87 87).

*of 350 m<sup>2</sup> in need of renovation, in grounds of 5,000 m<sup>2</sup> without a pool, which first sold for 2.5 million euros, then, following renovation costing 1.2 M€, for 7.5 million euros. With its picture-postcard scenery, Mougins is much appreciated by families working in Cannes and foreigners looking for holiday homes. One can't deny its potential, nor that of the Alpes-Maritimes in general. "The problem lies in the tax system, considered too discouraging by investors." "The Michaël Zingraf Christie's group reported a buoyant year in Mougins, with sales ranging from 1.5 to 10 million euros, 90 % intended as second residences," comments Anne-Marie Garcin. North Europeans are especially drawn by the address, the charm of the old village, its closeness to golf-courses, Cannes and the airport. The presence of an international school reassures businessmen wanting to move their families to the South of France while making professional trips back and forth. Although high, prices are more attractive here than in the Festival City. Last year alone, the Michaël Zingraf agency sold three villas within walking distance of the village, one of 350 m<sup>2</sup> in grounds of 2,500 m<sup>2</sup>, snapped up even before it could be put on the market, at about 5.5 million euros, thanks to its location, high-quality renovation and panoramic sea view. Properties facing the Deep Blue Sea are rather rare, except for those on Boulevard Courteline, the Chemin des Colles and Pibon-*

*son. Otherwise, the building land department proposes a few desirable examples, ranging from 1,500 m<sup>2</sup> to several acres. This agency focuses on premium addresses : Pibonson, Le Redon, L'Etang de Fontmerle and Les Parcs de Mougins. Prices for building land starts from 300,000 € and attains 4.3 million euros, the budget required for a plot of 4,525 m<sup>2</sup>, ideally oriented, with building rights obtained for a house of 425 m<sup>2</sup>. "Over the past 12 months, all the activity of Label Properties, which has two agencies in Mougins, was concentrated on villas priced from 1.5 million euros - bringing living space of 200-250 m<sup>2</sup> in 2,000 m<sup>2</sup> of grounds - to 3.5 million - giving 300 m<sup>2</sup> in grounds of 2,500 m<sup>2</sup> in the neighbourhood of Les Colles," says Michel Brévier. The trend is clearly in favour of turnkey properties. Buyers, who are mostly French looking for year-round homes, want a functional property ready to move in ; they balk at the idea of embarking on renovation work. On the other hand, property dealers still place their bets on Mougins and, for their part, are keen to find houses needing full restoration in this village of international renown. Renown that comes with a price - high, and not always justified. Some sellers over-estimate their properties, distorting the reality of market values and disrupting a smooth flow of transactions, whereas nowadays no-one is prepared to pay over the odds. ■*





À 15 MN DE CANNES



**BASTIDE AIXOISE AT WALKING DISTANCE FROM AMENITIES.** Superb recent property of approx. 250 sqm south facing set on approx. 2,500 sqm of landscaped gardens. Exquisite decoration mixing traditional provencal style with full modern confort : 5 bedrooms, home cinema, wine cellar, floor heating, air conditioning.... Privacy and 10 min at walking distance from Opio's Golf. Large parking space, 2 garages. 25 min from Nice International Airport. Ref. MZIOP429. Price upon request.

**BASTIDE AIXOISE À PIED DES COMMODITÉS.** Superbe propriété récente d'environ 250 m<sup>2</sup> exposée plein sud sur environ 2500 m<sup>2</sup> de terrain magnifiquement arboré. Décoration exquise dans le respect des traditions provençales avec tout le confort moderne : 5 chambres, salle de cinéma, cave à vin, chauffage au sol, climatisation... A l'abri des regards et à 10 mn à pied du Golf d'Opio. Nombreux stationnements, 2 garages. A 25 mn de l'Aéroport International de Nice. Réf. MZIOP429. Prix : nous consulter.

MOUGINS



**PRESTIGIOUS GOLF.** Superb provencal villa located in a private et guarded domain, on a reknown golf course, facing south west and enjoying panoramic views up to the Estérel. With a living surface of approx. 300 sqm, it offers 6 bedrooms including a master suite and its large and bright living-room opens onto a beautiful terrace with views over the golf course and the green hills of the Estérel. Charming landscaped garden with infinity swimming pool. Sold with a family membership. Ref. MZIMO1823. Price upon request.

**GOLF PRESTIGIEUX.** Magnifique villa provençale moderne située dans un domaine privé et gardé sur un golf de renom, exposée sud-ouest et jouissant d'une vue panoramique jusqu'à l'Estérel. D'une superficie d'environ 300 m<sup>2</sup>, elle dispose de 6 chambres dont une suite de maîtres et son vaste séjour lumineux ouvre sur une belle terrasse avec vue sur le golf et les collines verdoyante de l'Estérel. Ravissant jardin paysager avec piscine à débordement. Vendu avec un droit de jeu familial. Réf. MZIMO1823. Prix : nous consulter.

**MICHAËL ZINGRAF**  
REAL ESTATE - SINCE 1977

Rond-Point de la Font Neuve - 11, Chemin du Village - 06650 Opio - opio@michaelzingraf.com  
Tél. +33 (0)4.93.77.93.77 - www.michaelzingraf.com

Русскоговорящий представитель - Мария Ткачева, тел.: +33 (0)4.93.88.99.99

MZ YACHTING : Location / Vente / Management de Yachts

CANNES MOUGINS OPIO ST PAUL ST TROPEZ ST JEAN CAP FERRAT CAP D'ANTIBES GORGES ST REMY LOURMARIN

**MICHAËL ZINGRAF**  
REAL ESTATE - SINCE 1977

2, avenue de la Victoire - 06250 Mougins - mougins@michaelzingraf.com  
Tél. +33 (0)4.92.92.87.87 - www.michaelzingraf.com

Русскоговорящий представитель - Мария Ткачева, тел.: +33 (0)4.93.88.99.99

MZ YACHTING : Location / Vente / Management de Yachts

CANNES MOUGINS OPIO ST PAUL ST TROPEZ ST JEAN CAP FERRAT CAP D'ANTIBES GORGES ST REMY LOURMARIN



SAINT-PAUL DE VENCE



This former priory is one of the oldest houses of St-Paul de Vence. It is located close to the village and its amenities. The charming old Mas of approx. 250 sqm and its chapel are built on approx 2,500 sqm flat grounds with swimming pool. Spacious indoor area featuring a large lounge, 4 bedrooms, an office as well as a studio to be fitted out. Ref. MZISP878. Price upon request.

*Cet ancien prieuré est l'une des plus anciennes habitations de St-Paul de Vence. Il se situe proche du village et de ses commodités. Ce vieux mas d'environ 250 m² et sa chapelle sont bâtis sur un terrain plat d'environ 2500 m² avec piscine. Intérieur spacieux et chaleureux composé d'un très grand salon, 4 chambres, d'un grand bureau ainsi qu'un studio à aménager. Réf. MZISP878. Prix : nous consulter.*

**MICHAËL ZINGRAF**  
REAL ESTATE - SINCE 1877

609, route de St-Paul - 06480 La-Calle-sur-Loup - saintpaul@michaelzingraf.com  
Tél. +33 (0)4.93.32.32.32 - www.michaelzingraf.com

**Русскоговорящий представитель - Мария Ткачева, тел.: +33 (0)4.93.88.99.99**  
MZ YACHTING : Location / Vente / Management de Yachts

CANNES MOUGINS OPIO ST PAUL ST TROPEZ ST JEAN CAP FERRAT CAP D'ANTIBES GORDES ST REMY LOURMARIN

CAP D'ANTIBES



**WEST SIDE.** Set in a very quiet area, magnificent contemporary property, recently renovated. Close to the shops and the beaches, the villa offers a beautiful flat landscaped garden with mirror swimming-pool. The house is composed of a spacious and bright living-room, a fully equipped kitchen and 4 bedrooms en-suite. Parking spaces for several cars. Ref. MZICP255. Price upon request.

**VERSANT OUEST.** Au calme absolu, magnifique propriété contemporaine récemment rénovée. A proximité de tous les commerces et à deux pas des plages, cette villa offre un terrain paysager plat avec une somptueuse piscine-miroir. La maison dispose de généreux espaces de réception, une belle cuisine équipée et 4 chambres en suite. Parking pour plusieurs véhicules. Réf. MZICP255. Prix : nous consulter.

**MICHAËL ZINGRAF**  
REAL ESTATE - SINCE 1877

141, Bd. John Fitzgerald Kennedy - 06160 Cap d'Antibes - capdantibes@michaelzingraf.com  
Tél. +33 (0)4.92.28.19.19 - www.michaelzingraf.com

**Русскоговорящий представитель - Яна Тюпенс, тел.: +33 (0)4.92.28.19.19**  
MZ YACHTING : Location / Vente / Management de Yachts

CANNES MOUGINS OPIO ST PAUL ST TROPEZ ST JEAN CAP FERRAT CAP D'ANTIBES GORDES ST REMY LOURMARIN



CANNES - CALIFORNIE



**IN A SUPERB "BELLE EPOQUE" RESIDENCE** with a park and guardian, magnificent apartment benefiting from very tasteful renovation in modern style. Comprising an entrance hall, lounge, large fitted kitchen with dining area, 2 bedrooms with their own bath or shower rooms. Panoramic view of the entire Bay of Cannes. Co-agent. Ref. MZICA2744. Price on request..

**DANS UNE SUPERBE RÉSIDENCE «BELLE ÉPOQUE»** avec parc et gardien, magnifique appartement offrant une très belle rénovation moderne, composée d'une entrée, un séjour, une grande cuisine équipée avec espace salle à manger, 2 chambres chacune avec salle de bains ou douche. Vue mer panoramique sur toute la baie de Cannes. Co-exclusivité. Réf. MZICA2744. Prix : nous consulter.

**MICHAËL ZINGRAF**  
REAL ESTATE - SINCE 1977

34, La Croisette - 06400 Cannes - cannes@michaelzingraf.com  
Tél. +33 (0)4.93.39.77.77 - www.michaelzingraf.com

Русскоговорящий представитель - Пётр Иванцов, тел.: +33 (0)6.70.42.77.76

MZ YACHTING : Location / Vente / Management de Yachts

CANNES MOUGINS OPIO ST PAUL ST TROPEZ ST JEAN CAP FERRAT CAP D'ANTIBES GORDES ST RÉMY LOURMARIN

HAUTEURS DE CANNES



**IN A COMMANDING POSITION.** At the top of the hill of La Californie, surveying the sea, majestic property of approximately 650 sqm in Italian style, in perfect condition. Beautiful flat grounds of almost 5,000 sqm fully laid out with Mediterranean trees and shrubs. Leisure room, gym, vault. Independent guardians' house, swimming pool, tennis court, double car-port, double lock-up garage. Refined appointments and high ceilings. Sole agent. Ref. MZICA2276. Price upon request.

**SITUÉE EN POSITION DOMINANTE.** Située en position dominante, au sommet de la colline de la Californie, surplombant la mer majestueuse propriété, d'env. 650 m<sup>2</sup>, de style italien en parfait état. Beau terrain plat de presque 5000 m<sup>2</sup> entièrement complanté d'essences méditerranéennes. Salle de jeux, espace fitness, chambre forte. Maison de gardiens indépendante, piscine, tennis, abri 2 voitures, garage fermé 2 voitures. Belles prestations et belle hauteur sous plafond. Exclusivité. Réf. MZICA2276. Prix : nous consulter.

**MICHAËL ZINGRAF**  
REAL ESTATE - SINCE 1977

34, La Croisette - 06400 Cannes - cannes@michaelzingraf.com  
Tél. +33 (0)4.93.39.77.77 - www.michaelzingraf.com

Русскоговорящий представитель - Ирина Амозова, тел.: +33 (0)6.15.38.09.74

MZ YACHTING : Location / Vente / Management de Yachts

CANNES MOUGINS OPIO ST PAUL ST TROPEZ ST JEAN CAP FERRAT CAP D'ANTIBES GORDES ST RÉMY LOURMARIN