



les matinales **DE L'IMMO**

JEU. 4 DÉCEMBRE 2025  NICE, FLEX-O

Les chiffres de l'immobilier
du neuf et de l'ancien





CLUB
IMMOBILIER
CÔTE D'AZUR



Marc RASPOT

Président du **CICA**
Directeur régional méditerranée
ALTAREA COGEDIM



ADEQUATION
Anais
CLOTEAU

Directrice régionale PACA et Corse

ADEQUATION

ADEQUATION

Marchés de la promotion immobilière

Bilan au 3T 2025

4 décembre 2025



Alpes

-
Maritimes



Var-
Est



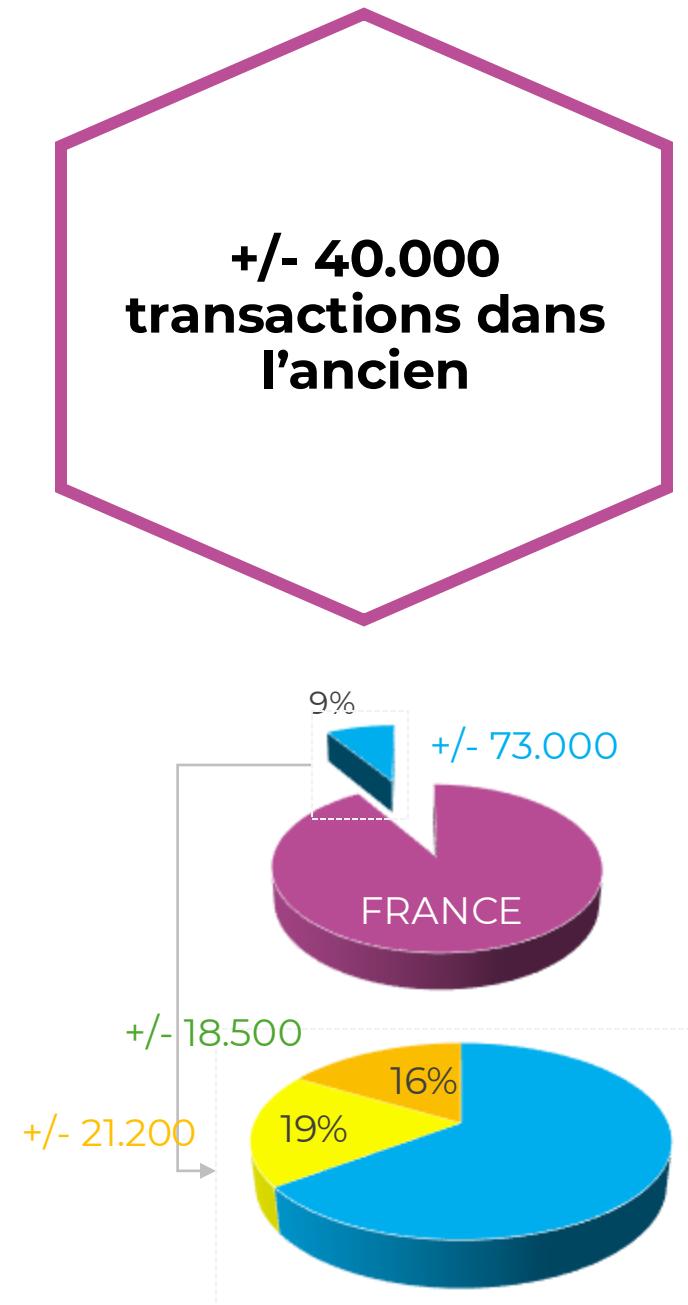
Marché du neuf 2025 : entre résilience structurelle et fractures territoriales dans le 06 et le 83 Est

Le marché résidentiel : l'essentiel, c'est l'ancien

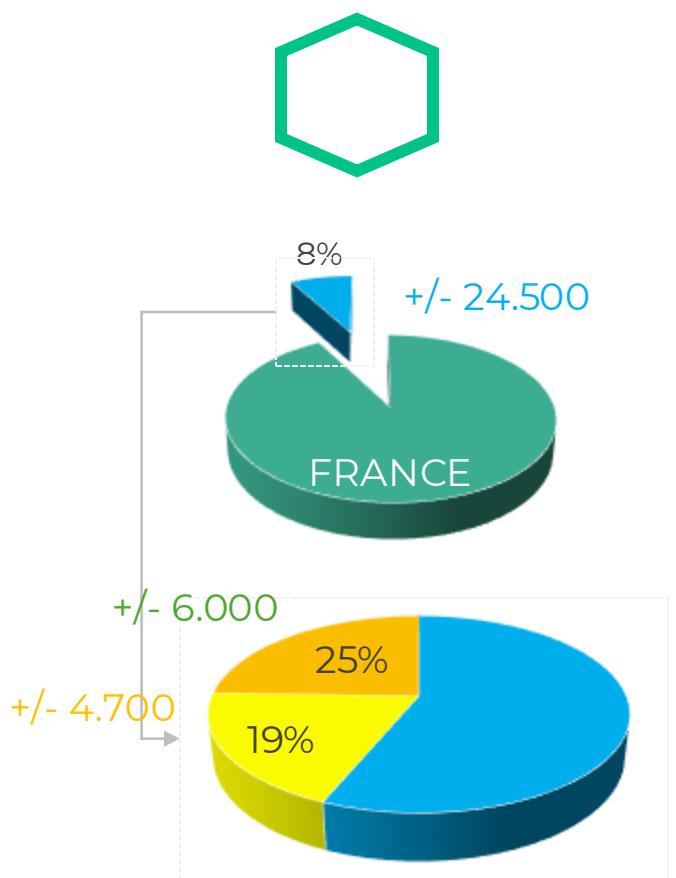
Vente de logements existants, construction neuve et ventes en promotion –

2024,
Alpes-Maritimes + Var :

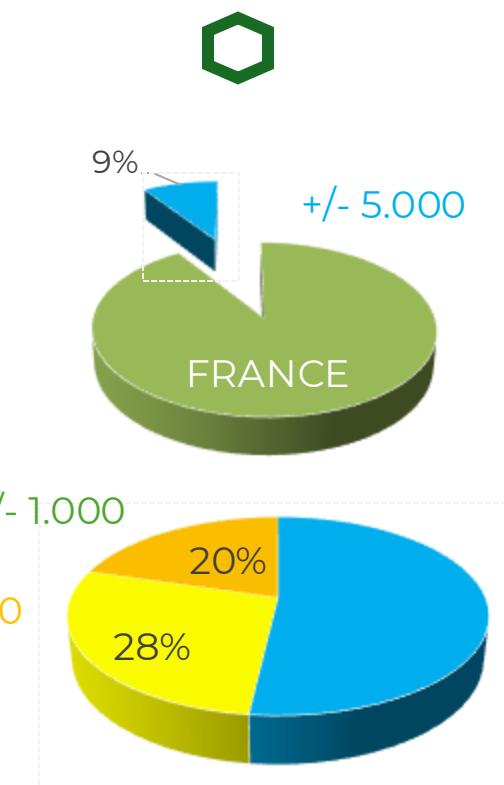
- █ PACA
- █ Alpes-Maritimes
- █ Var



+/- 9.000 mises en chantier



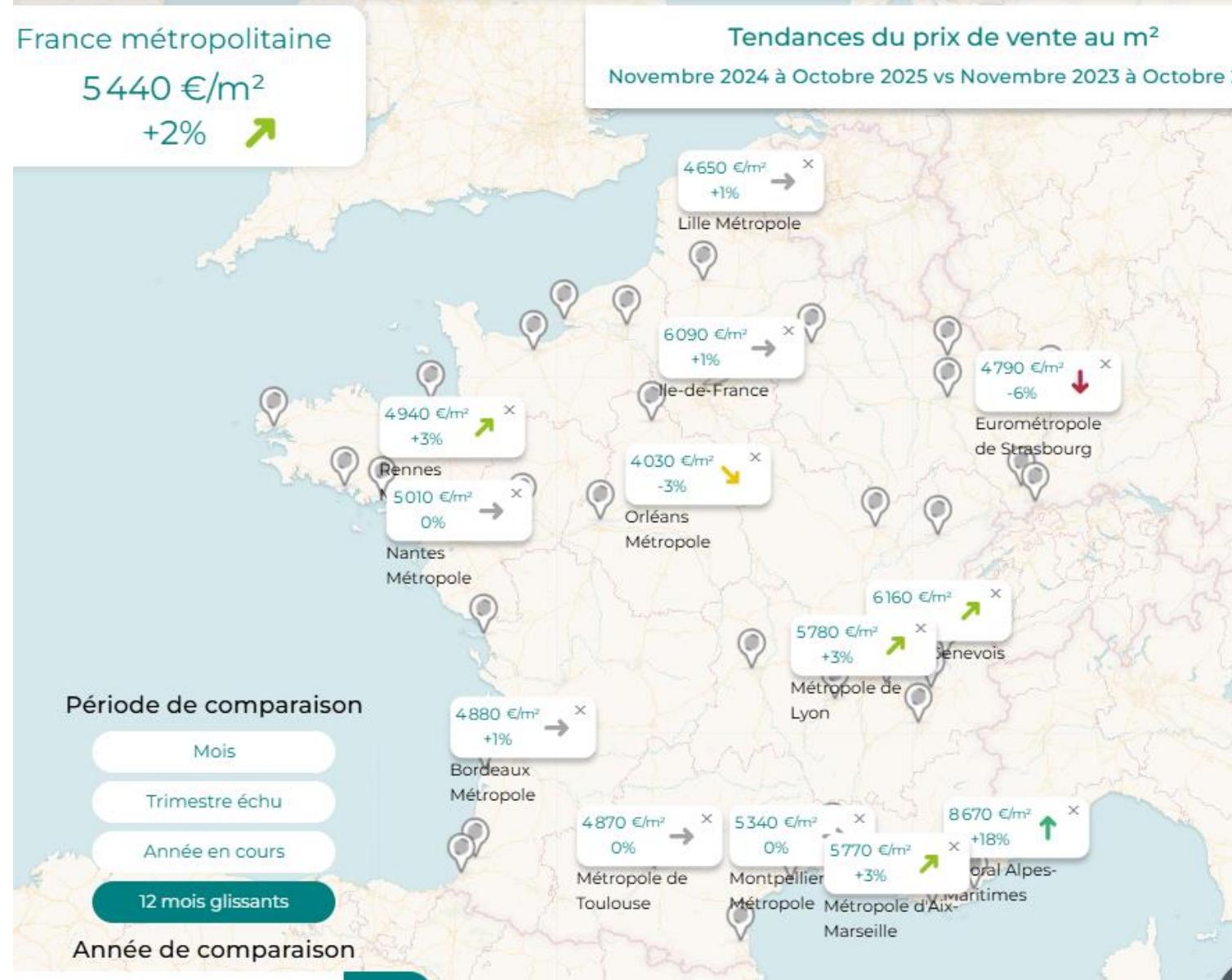
+/- 2.500 réservations en promotion immobilière



Sources : Ancien = données DVF
mises en chantier = données Sitadel
Réservations = fil résidentiel Adequation

Pourquoi le neuf dans le 06 et le 83 Est se distingue du marché français ?

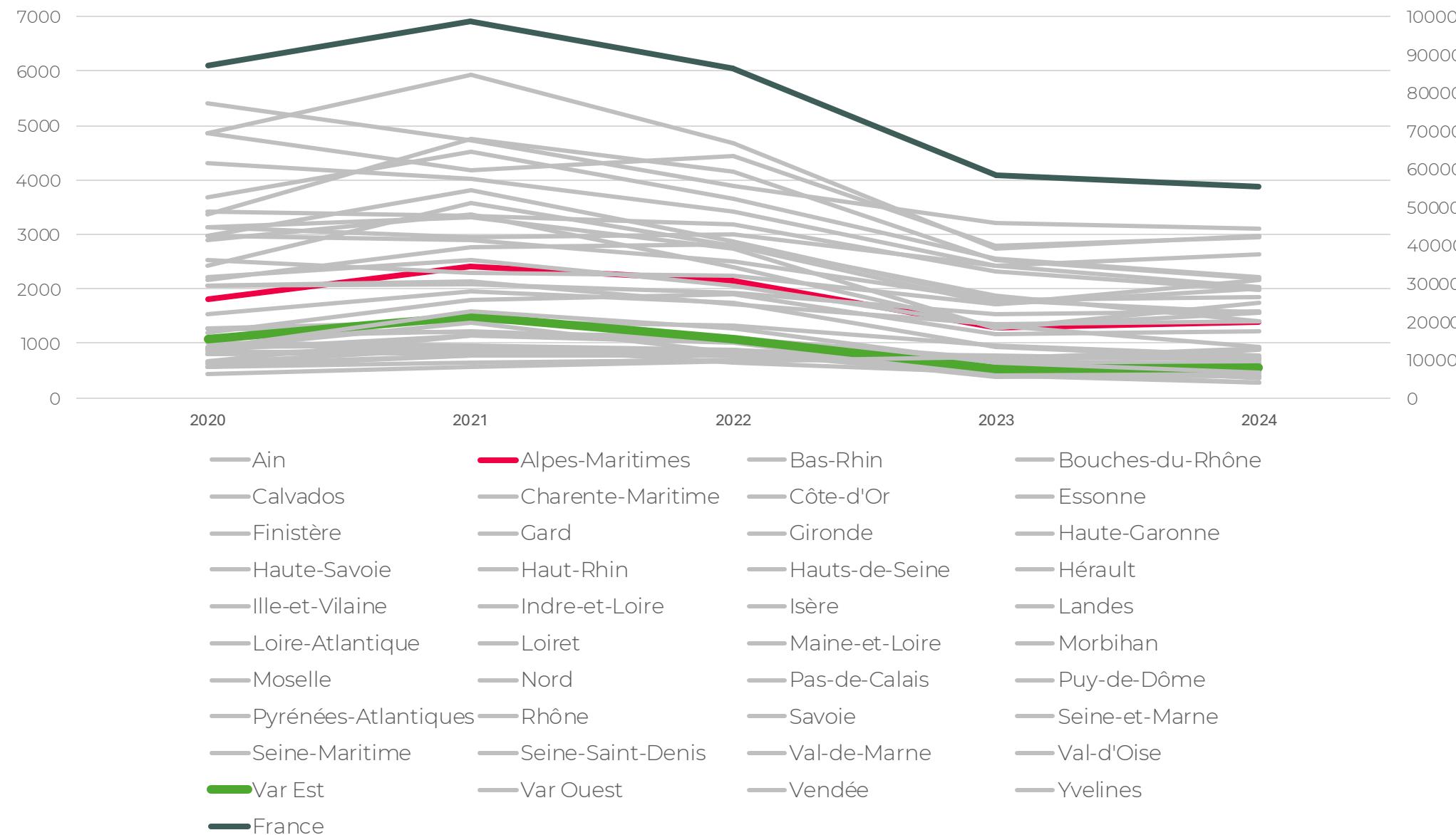
Prix de vente au m² en promotion immobilière France métropolitaine – 12 mois glissants (4T 2024-3T 2025)



- Le neuf dans le 06 et le 83 Est n'a jamais ressemblé au marché français.
- Rareté foncière, pression touristique, prix structurellement élevés, clientèle souvent non-locale : ce sont des territoires atypiques.
- Du coup, lorsque le marché national décroche en 2022, ces deux départements réagissent différemment : le 06 tient par le luxe, le 83 Est décroche par manque de solvabilité locale. C'est essentiel à garder en tête pour comprendre la suite

Une divergence de trajectoire entre la France, les Alpes-Maritimes et le Var Est

Evolutions des volumes de ventes en promotion immobilière France métropolitaine et départements comparables

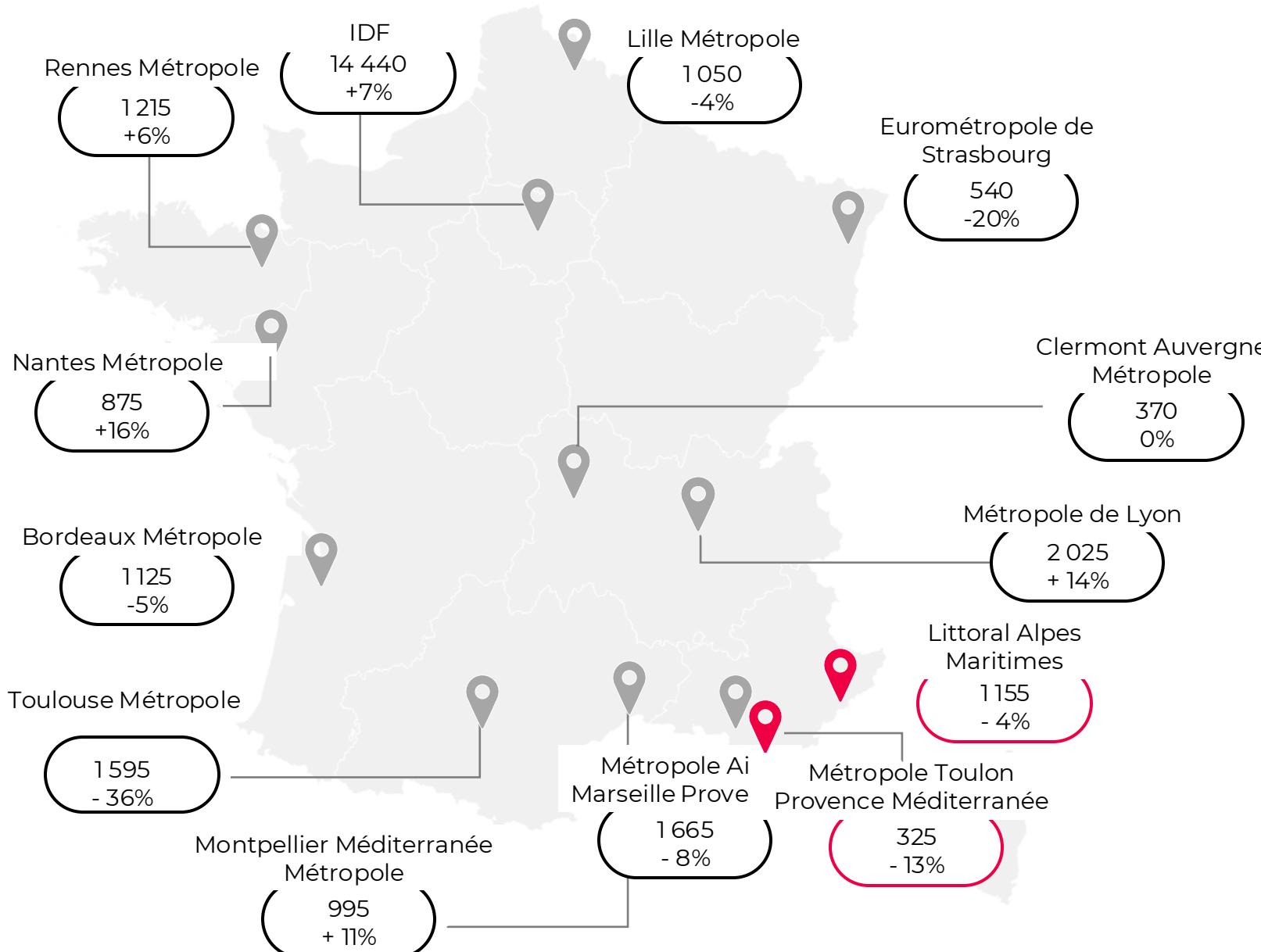


Evolution
2024 VS 2020

France : -37 %
AM : -24 %
Var Est : -50 %

2025, une résilience nationale, une fragilité régionale - Les Alpes-Maritimes amortissent le choc, le Var-Est sous forte pression

Volumes de ventes au détail en promotion immobilière France métropolitaine – 12 mois glissants (4T 2024-3T 2025)



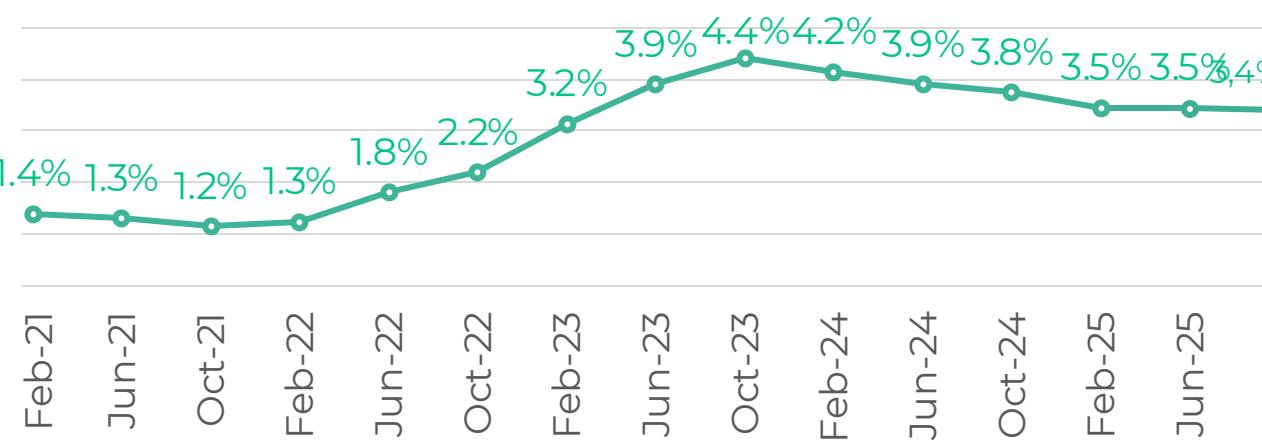
Sources fil résidentiel Adequation



Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

Contexte macro : des taux stabilisés mais des fondamentaux qui freinent la solvabilité

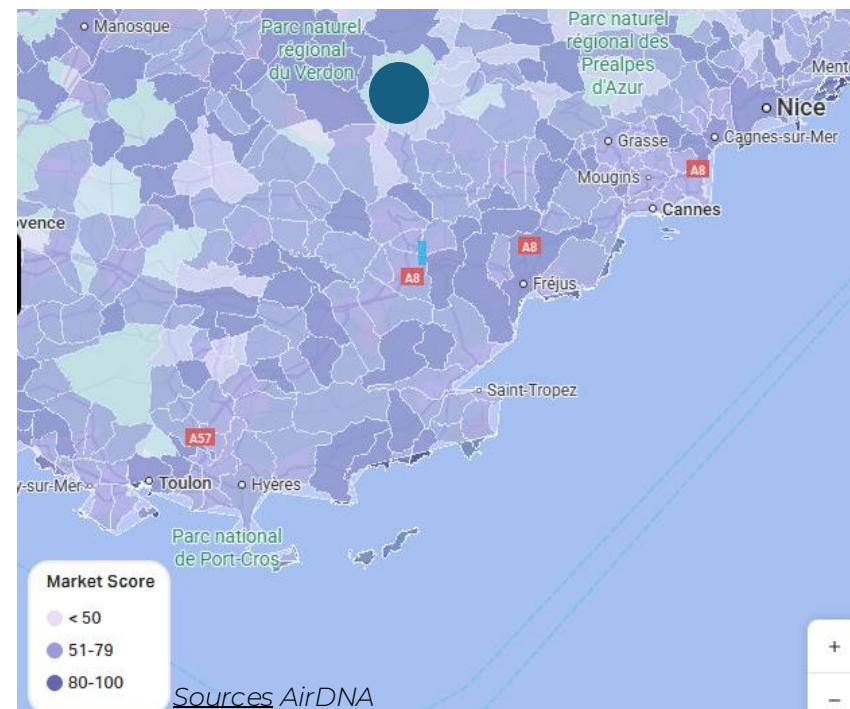
Taux des crédits immobiliers aux particuliers en % – région PACA



Sources : Empruntis

Taux d'emprunt sur une durée de 25 ans, hors assurance

Score de marché – Airbnb et VRBO



Prix moyen collectif libre Alpes-Maritimes + Var

7.000 €/m²

9.230 €/m²

Sources Adequation

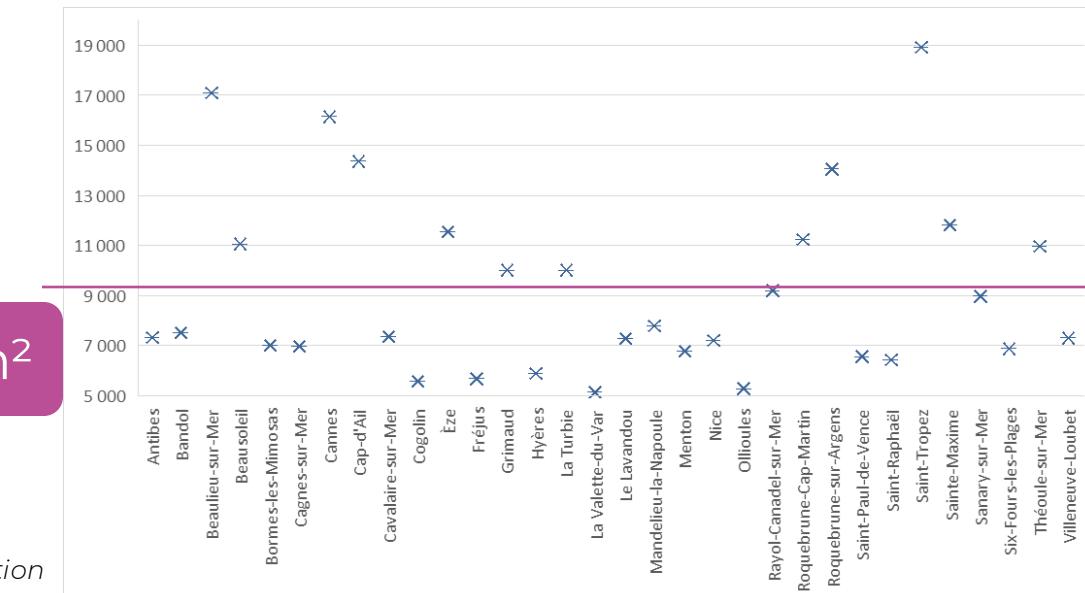
Chômage – région PACA

	Taux de chômage (en %)			Variation (en points de %)	
	T2 2025	T1 2025	T2 2024	trimestrielle	annuelle
	7,8	7,9	7,9	-0,1	-0,1
Alpes-de-Haute-Provence	7,8	7,9	7,9	-0,1	-0,1
Hautes-Alpes	6,4	6,2	6,1	+0,2	+0,3
Alpes-Maritimes	6,8	6,8	6,7	0,0	+0,1
Bouches-du-Rhône	8,6	8,6	8,4	0,0	+0,2
Var	7,2	7,2	7,0	0,0	+0,2
Vaucluse	9,8	9,7	9,6	+0,1	+0,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	8,0	7,9	7,8	+0,1	+0,2
France métropolitaine	7,3	7,3	7,1	0,0	+0,2

Note : données trimestrielles provisoires, corrigées des variations saisonnières ; estimation à +/- 0,3 point près du niveau du taux de chômage national et de son évolution d'un trimestre à l'autre

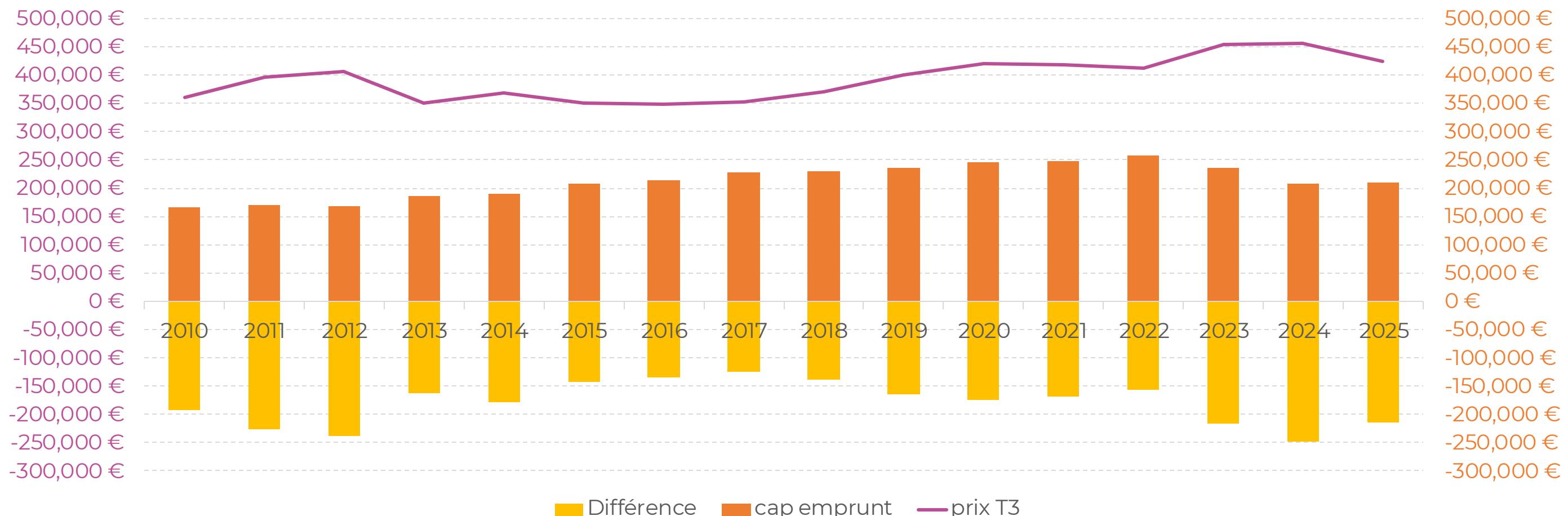
Source : Insee, taux de chômage au sens du BIT (national) et taux de chômage localisés (régional et départementaux)

Prix moyen collectif libre en promotion Dans les villes de score 80 à 100



Désolvabilisation des ménages: l'exemple de l'achat d'un T3 neuf dans les Alpes-Maritimes

Capacité d'achat pour un ménage de 2,5 SMIC vs prix d'un T3 neuf – Alpes-Maritimes

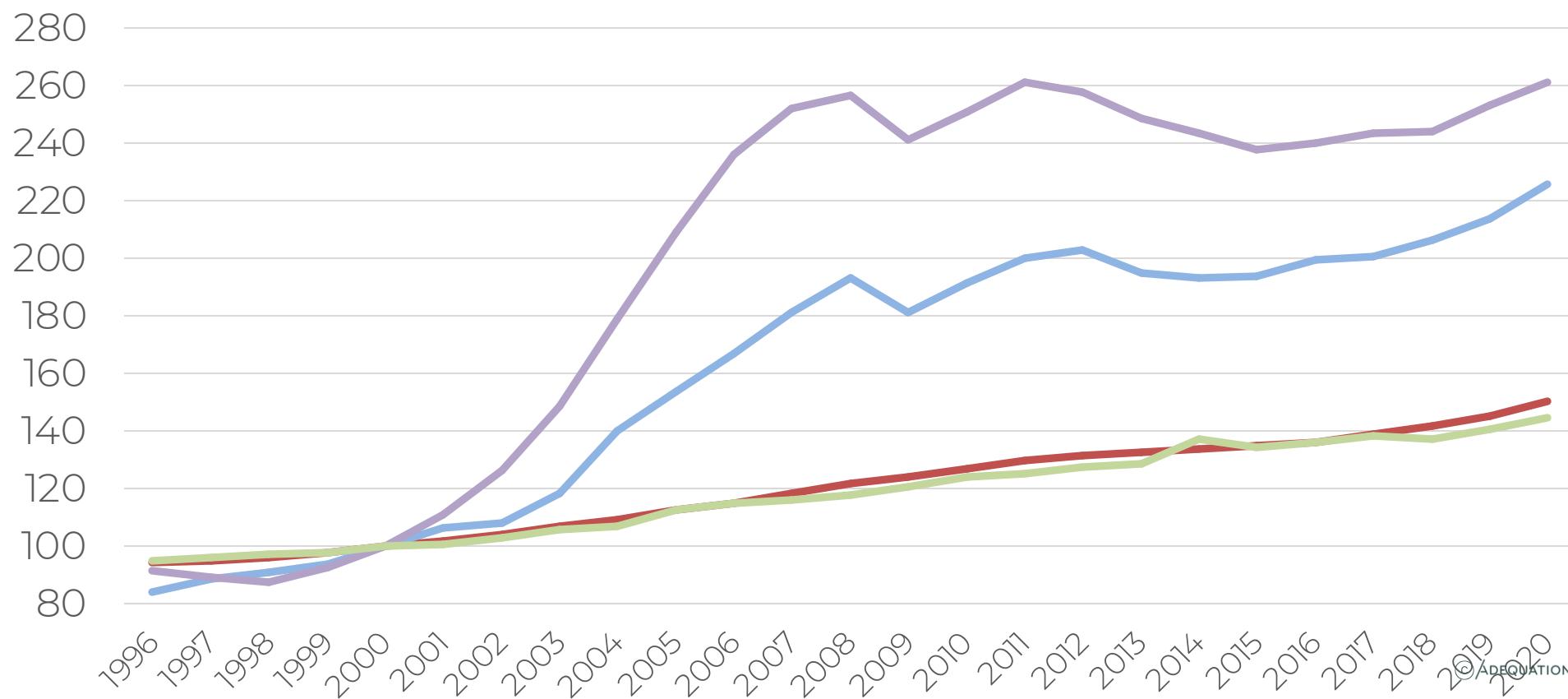


Sources : Adequation sur la base des revenus des ménages issus de la base INSEE filosofi
Hypothèse = emprunt sur 22 ans, 0% d'apport, hors PTZ

Un ménage gagnant 2,5 SMIC peut emprunter 210 000 € au 1^{er} janvier 2025, contre 207 000 en 2024, 237 000 en 2023 et 257 000 en 2022

L'attractivité alimente les prix, pas les salaires : le choc d'accès au logement

Evolution des salaires depuis 20 ans VS évolution des prix de ventes en collectif libre - (2000 = base 100)



- Evolution du salaire moyen
- Evolution du prix de vente en collectif libre neuf
- Evolution du prix de vente en collectif ancien

Sources : Insee, DVF, YanPort, Adequation

En 2025, dans les Alpes-Maritimes et Var, Est un ménage du 7ème décile peut s'offrir sur le marché libre

T3 de 64 m² Ancien

T2 de 44 m² Neuf

T3 de 59 m² Locatif

BAROMETRE DES TERRITOIRES

Quel type de logement est accessible selon mon niveau de revenus en 2025 ?

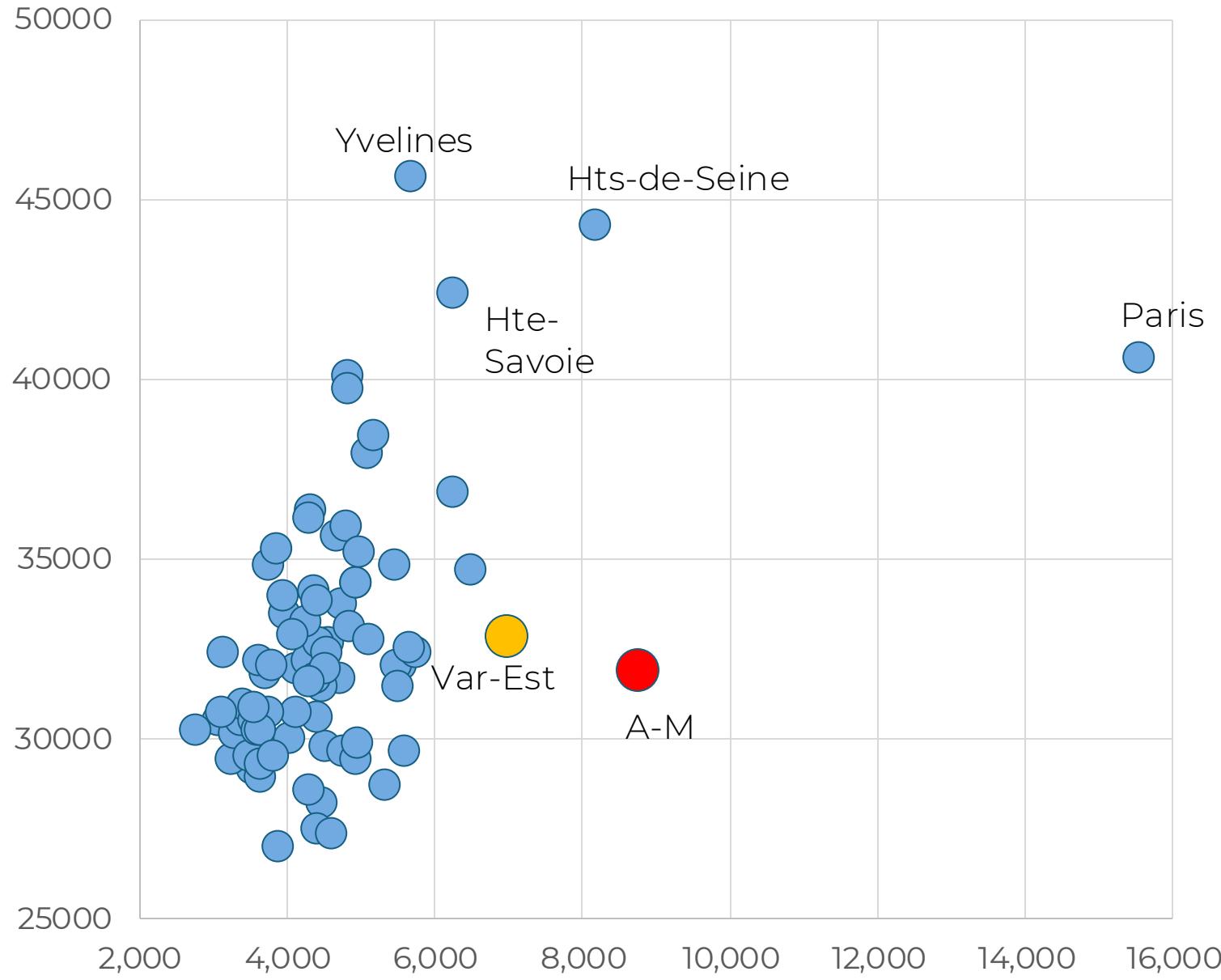


Taux de l'assurance emprunteur : 0,36 %. PRIMO-ACCESSION : durée : 25 ans ; apport 10% ; taux crédit = 3,4% hors assurance
Source : Insee, Adequation, YanPort – traitements Adequation

Une déconnexion structurelle entre solvabilité locale & prix marché.

- > Paris, les Hauts-de-Seine, la Haute-Savoie : des territoires solvables.
- > Et puis il y a un deuxième groupe : les Alpes-Maritimes et le Var Est
-> des territoires chers... mais pas des territoires riches

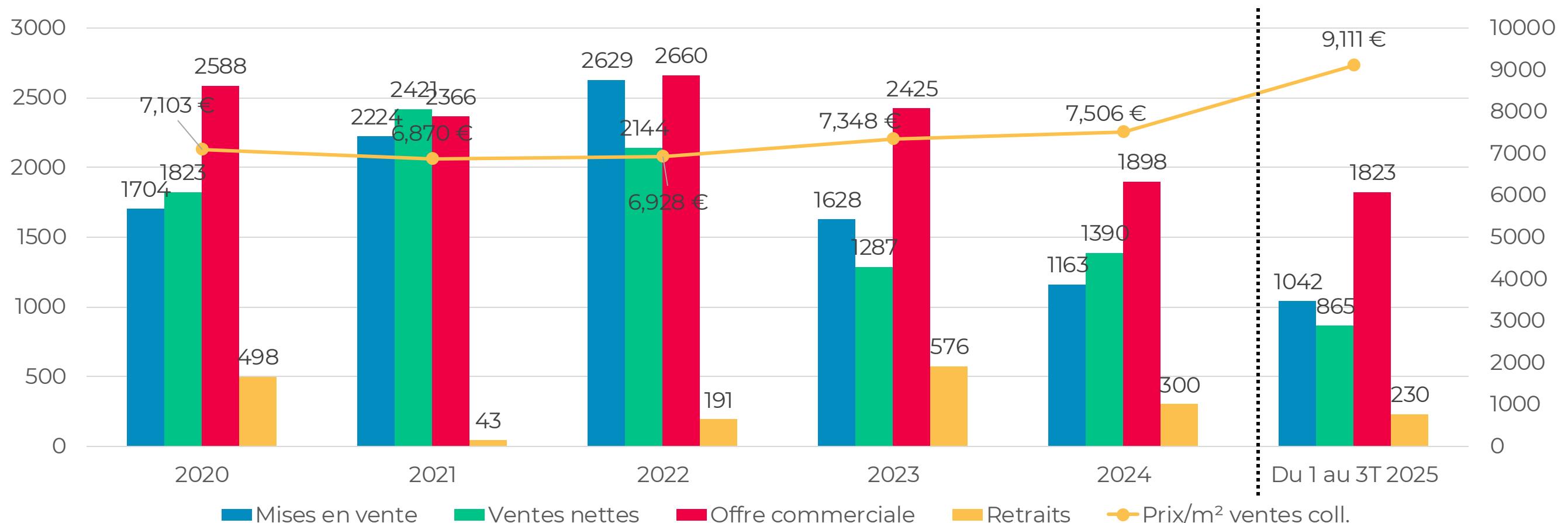
Prix de vente au m² en promotion immobilière
France métropolitaine – 12 mois glissants (4T 2024-3T 2025)



Sources Insee, Adequation – traitement Adequation

Alpes-Maritimes : des volumes d'activité réduits de 35% depuis 2022

Evolution des volumes d'activité et prix en promotion immobilière – Alpes-Maritimes

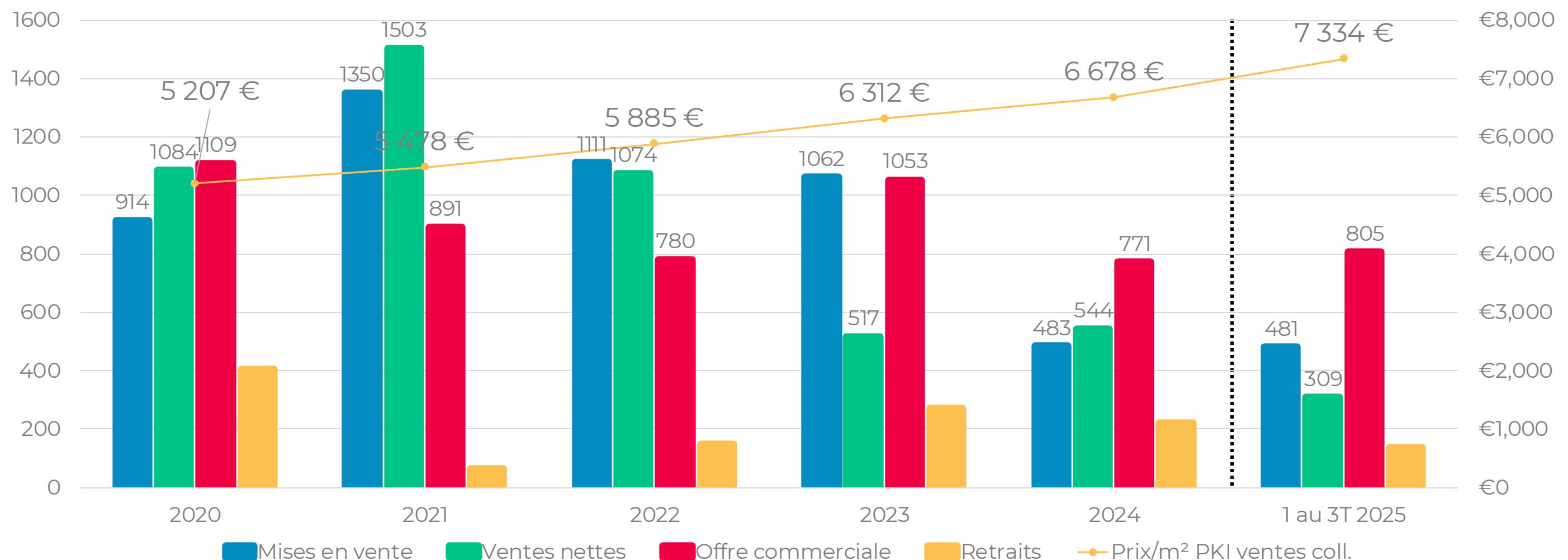


Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

La CA de Sophia Antipolis et la CA du Pays de Grasse tirent leur épingle du jeu avec des volumes de ventes stables voire en augmentation ces 3 dernières années

Var-Est : des volumes d'activité réduits de 64% depuis 2021

Evolution des volumes d'activité et prix en promotion immobilière – Var-Est



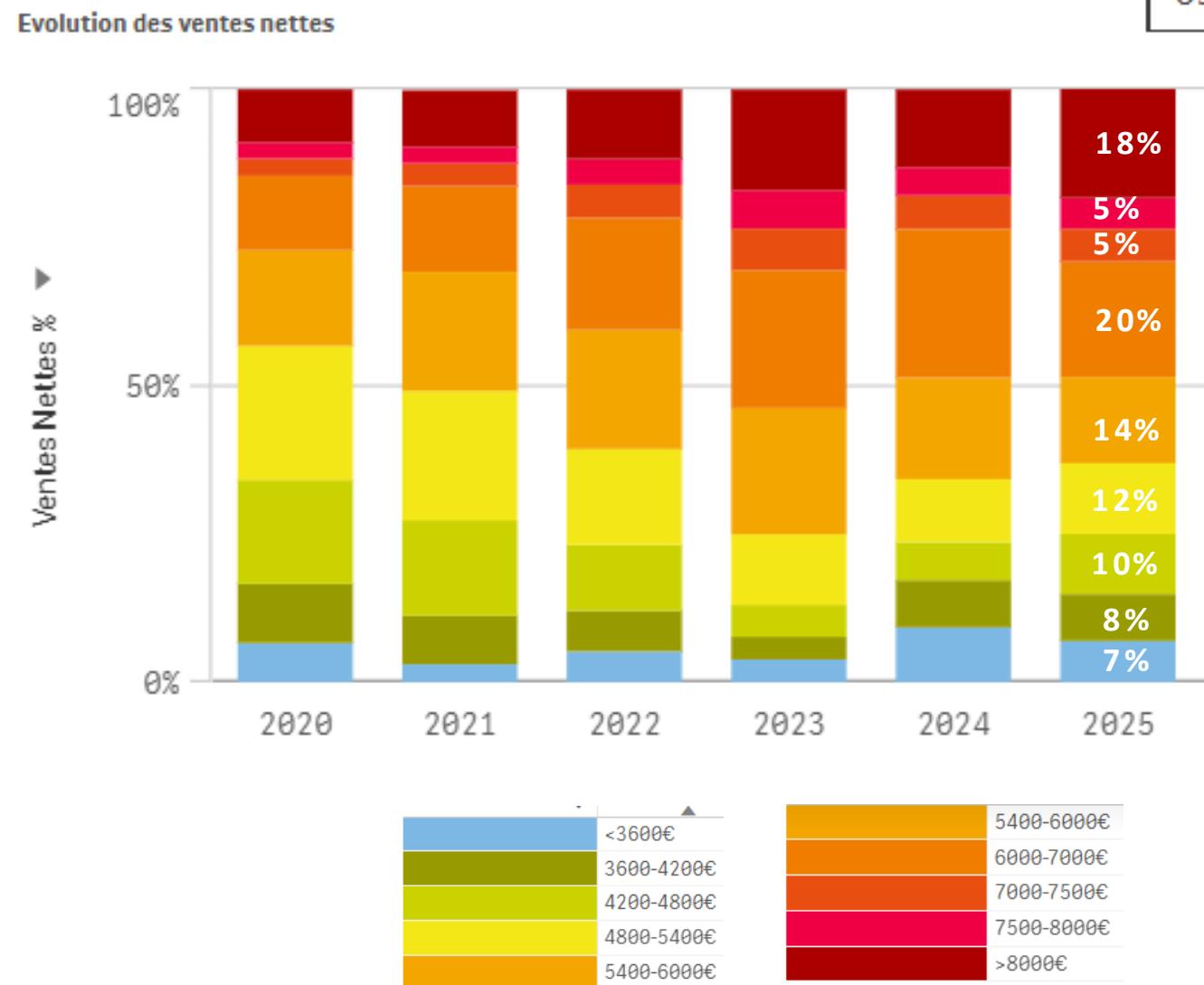
Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

Le marché azuréen s'est scindé en deux : le haut de gamme et l'aidé.

Le ventre médian du marché disparaît

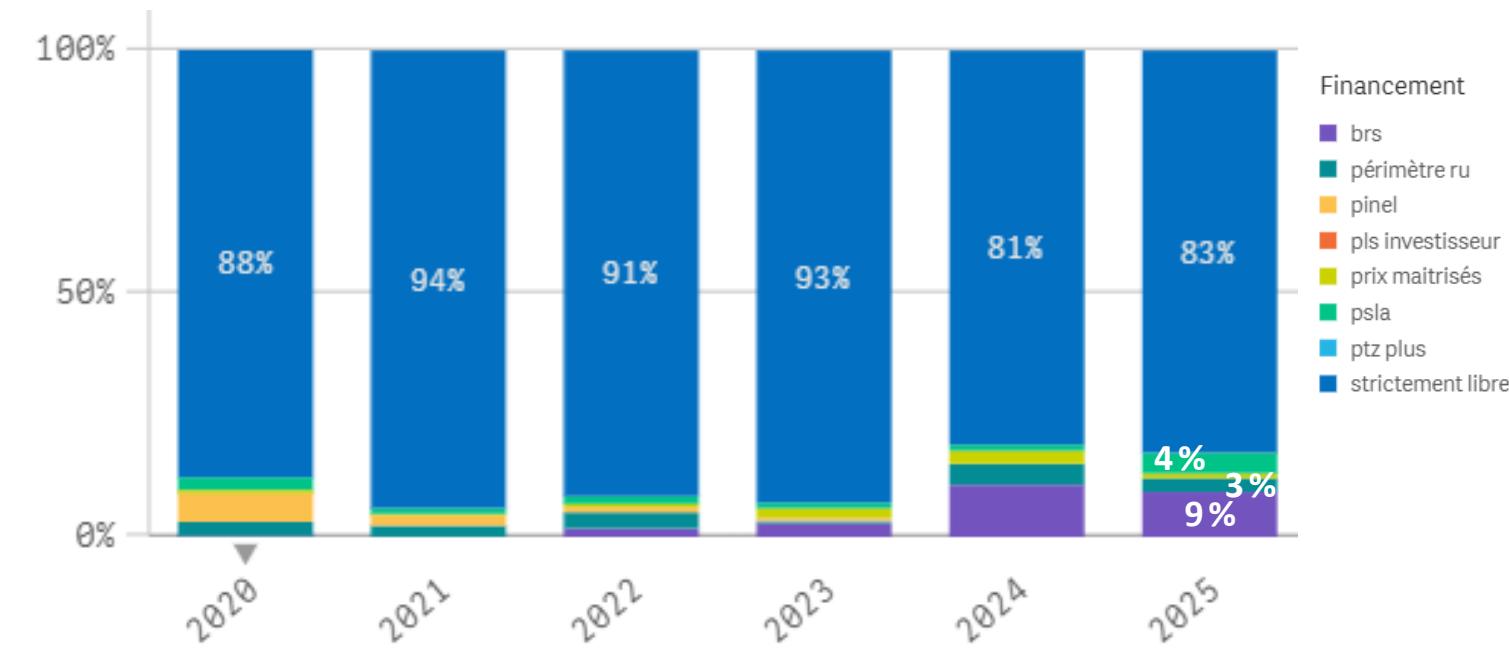
- Alpes-Maritimes -

Evolution des ventes par gammes de prix

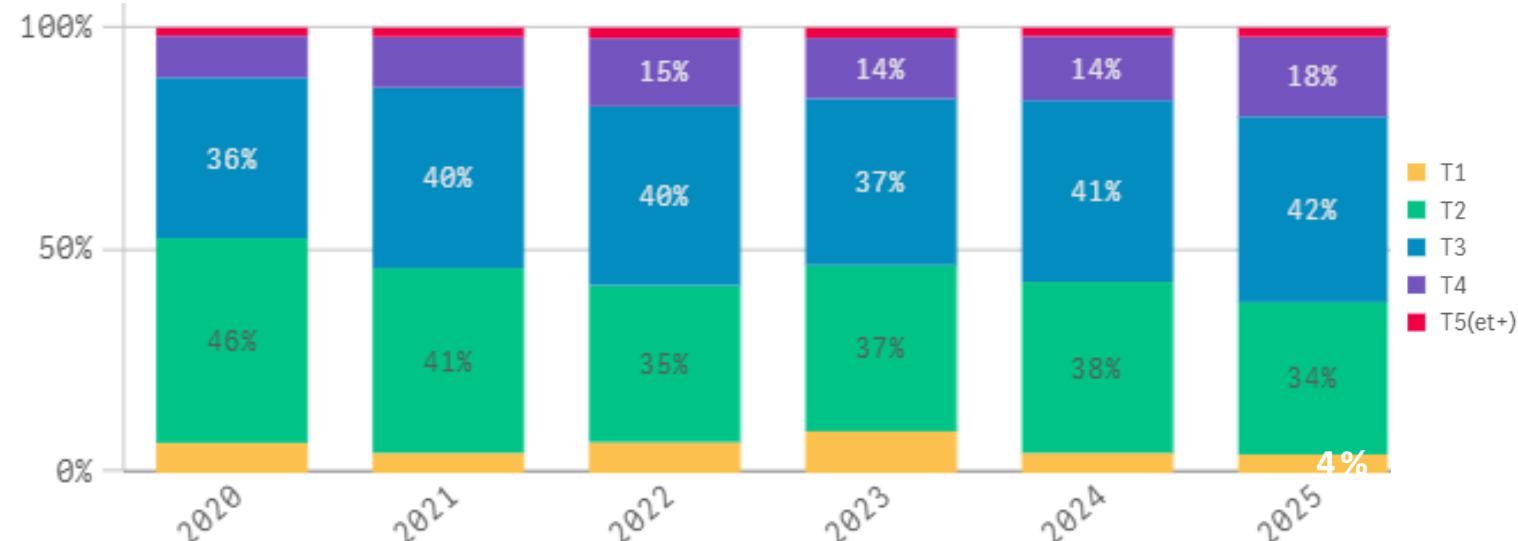


Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

Evolution des ventes par financements



Evolution des ventes par typologies



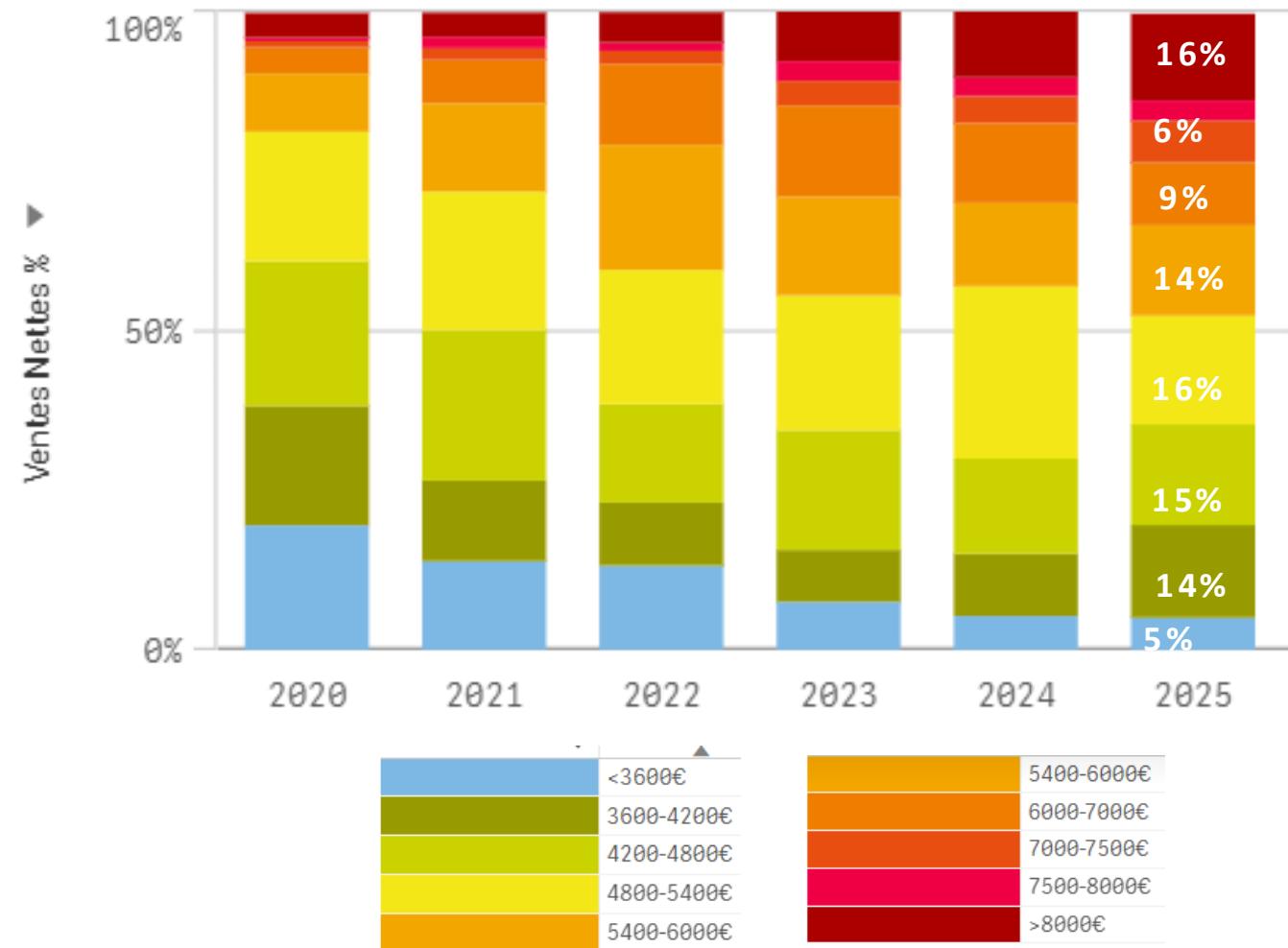
Var Est : l'aidé tient la base, le premium tire le haut... mais le milieu s'effondre

- Var-Est -

Evolution des ventes par gammes de prix

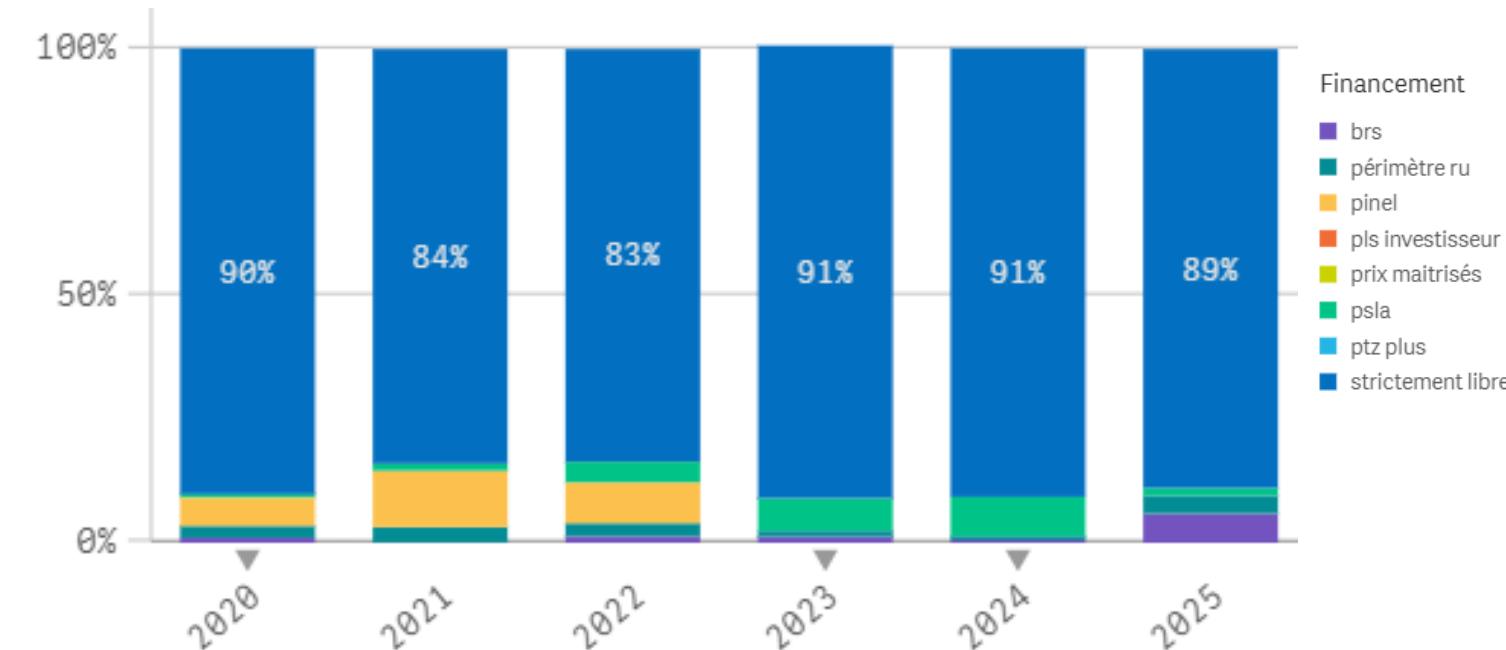
Var-Est

Evolution des ventes nettes

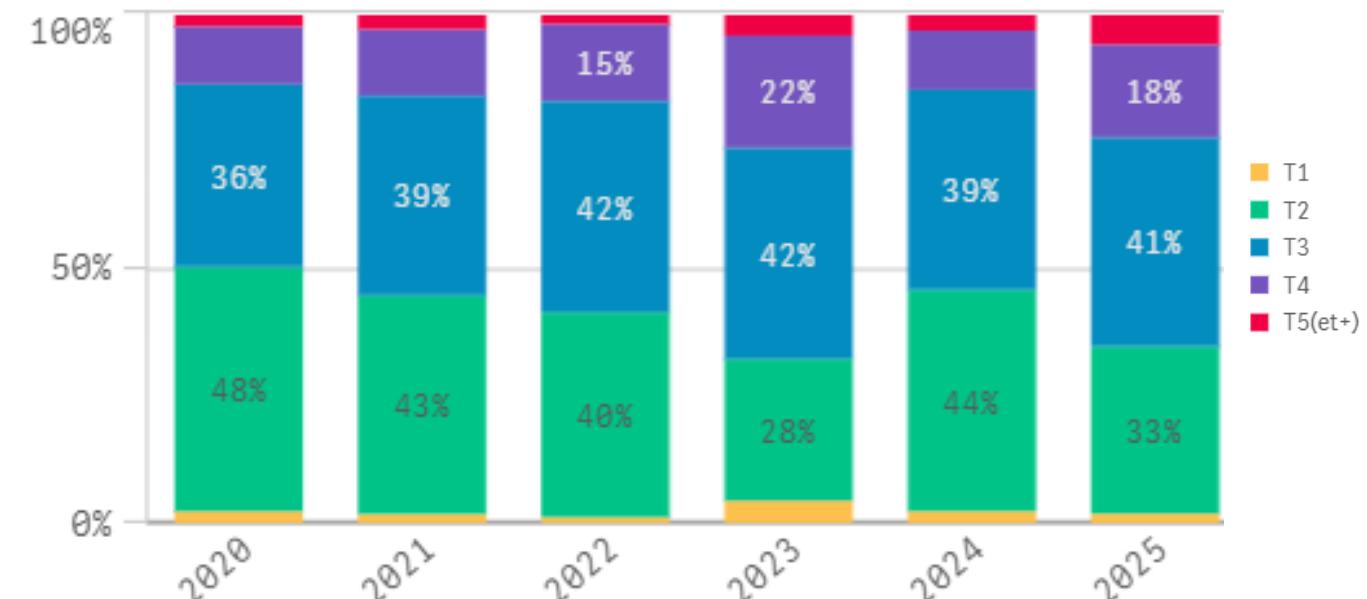


Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

Evolution des ventes par financements



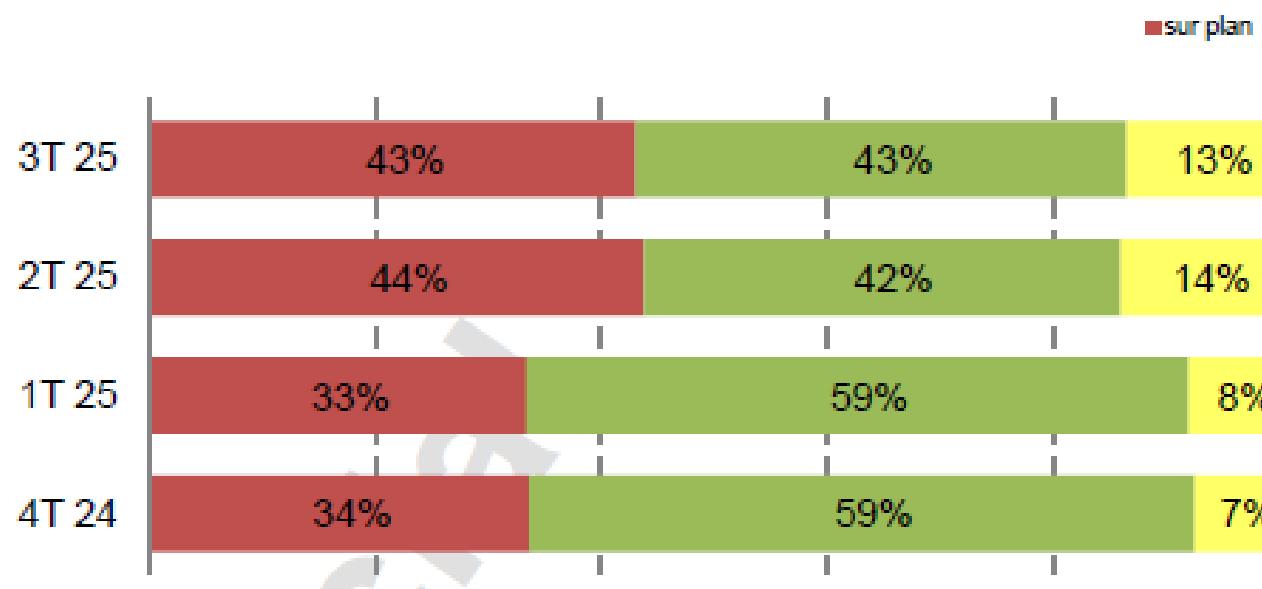
Evolution des ventes par typologies



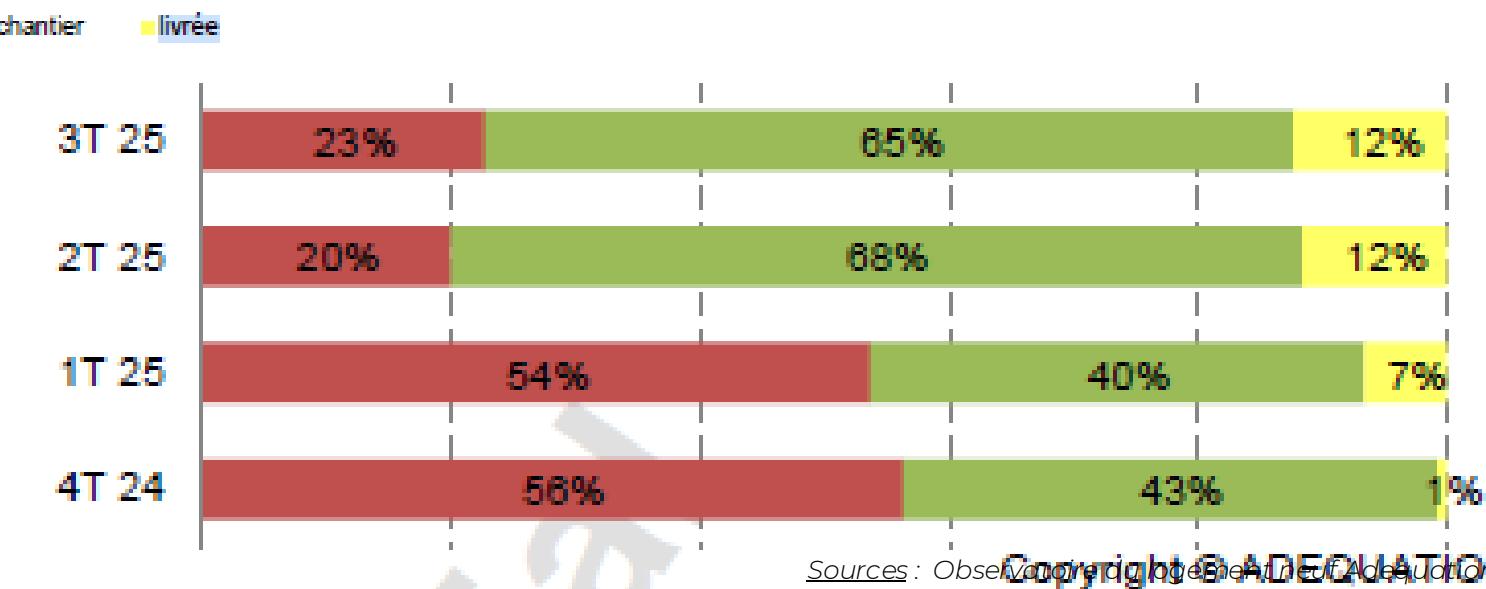
Des stocks qui se renouvellent

Ventilation de l'offre commerciale par date de livraison

- Alpes-Maritimes -



- Var-Est -



Sources : Observatoire de la Crise et de l'Adéquation
Copyright © ADEQUATION

Les marchés littoraux restent les plus porteurs, les 5 marchés leaders représentent l'essentiel de l'activité

Taille des marchés en promotion immobilière (zones d'emplois) , en cycle haut et bas



Ventes détail + bloc en promotion immobilière, par zones d'emploi -
Fourchette correspondant aux cycles haut (19-21) et bas (22-24)

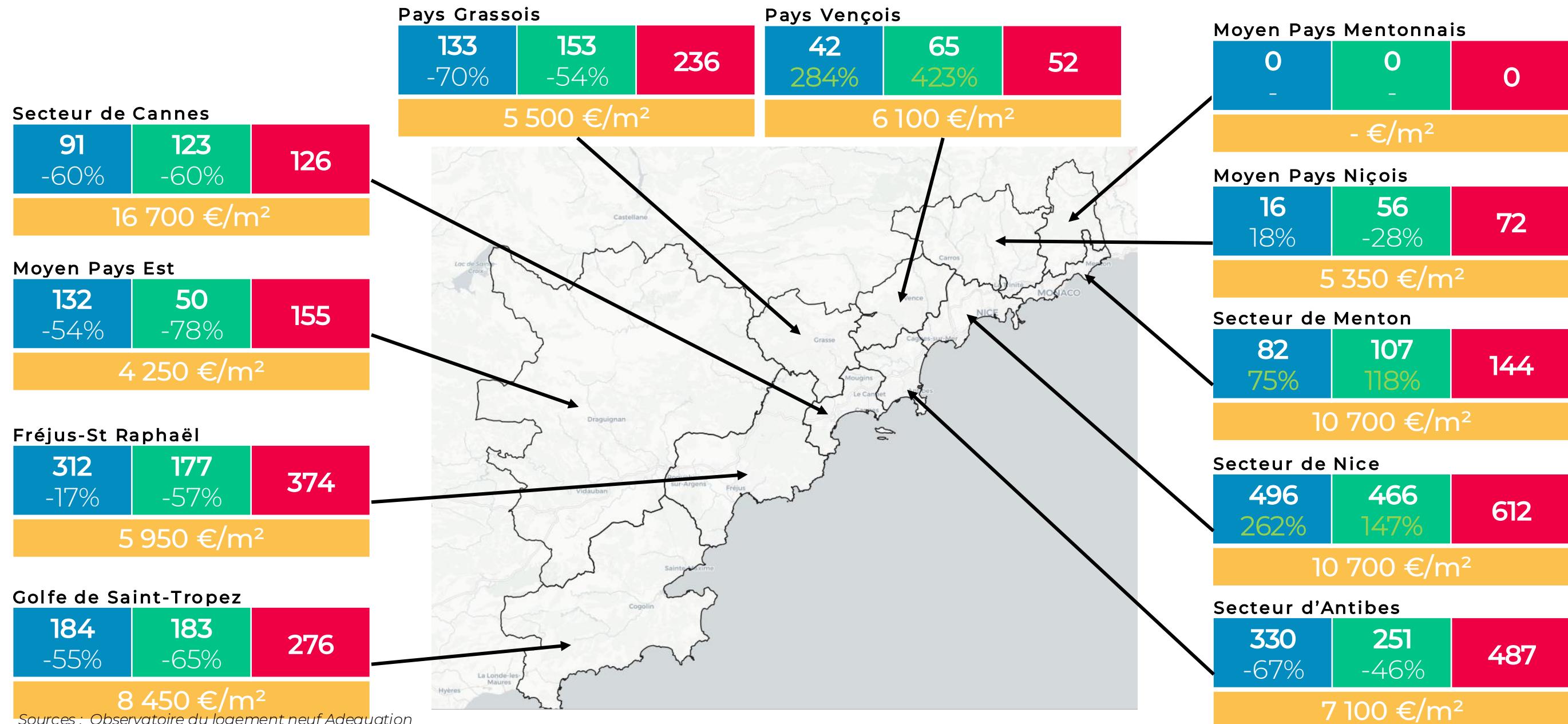
Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

Des volumes toujours présents, mais une vigilance accrue sur les capacités budgétaires des ménages, dans un contexte de fortes tensions sur les prix

Des chutes vertigineuses depuis 2020

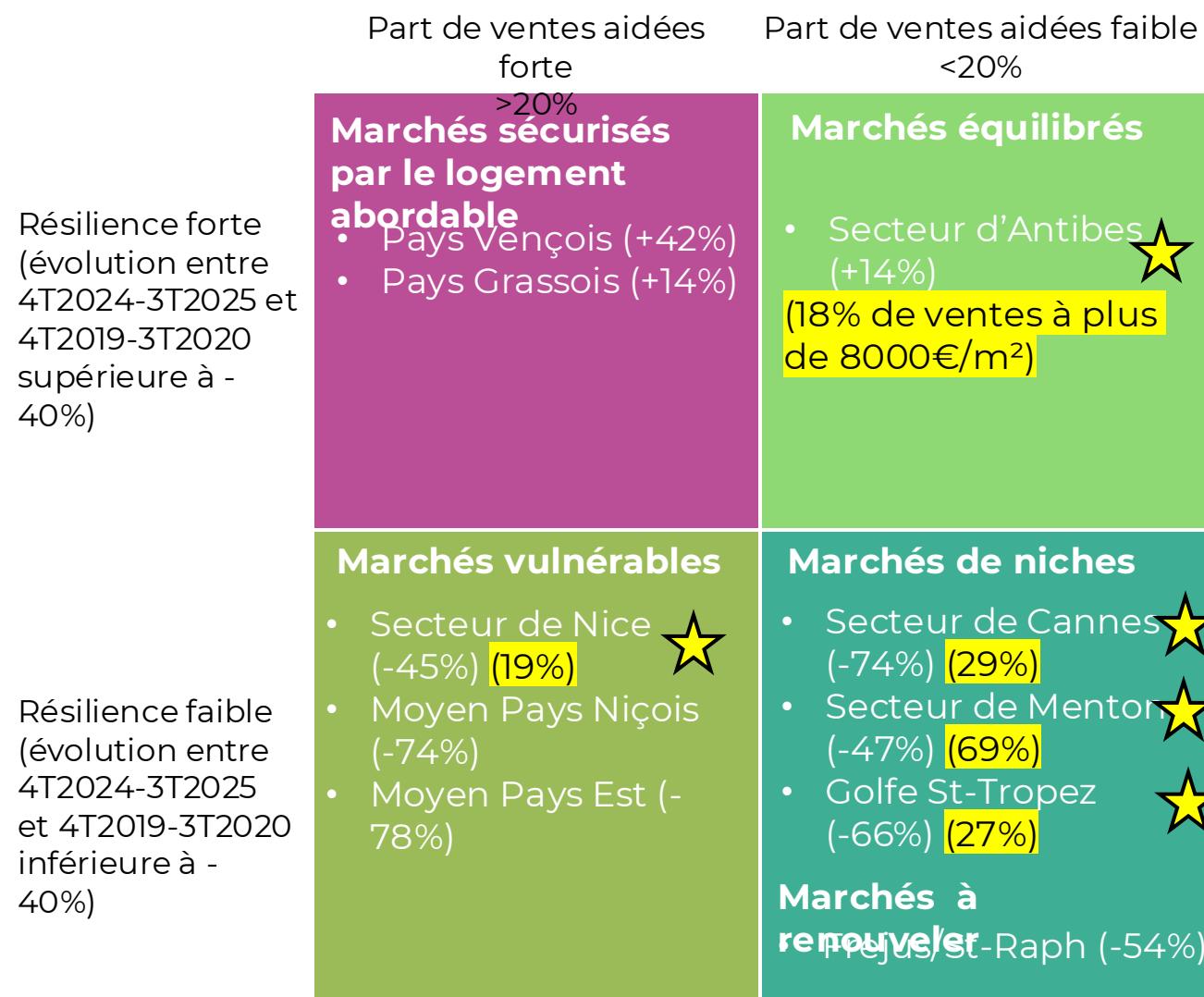
Chiffres 4T2024 – 3T2025

Evolution par rapport au 4T2019 – 3T2020



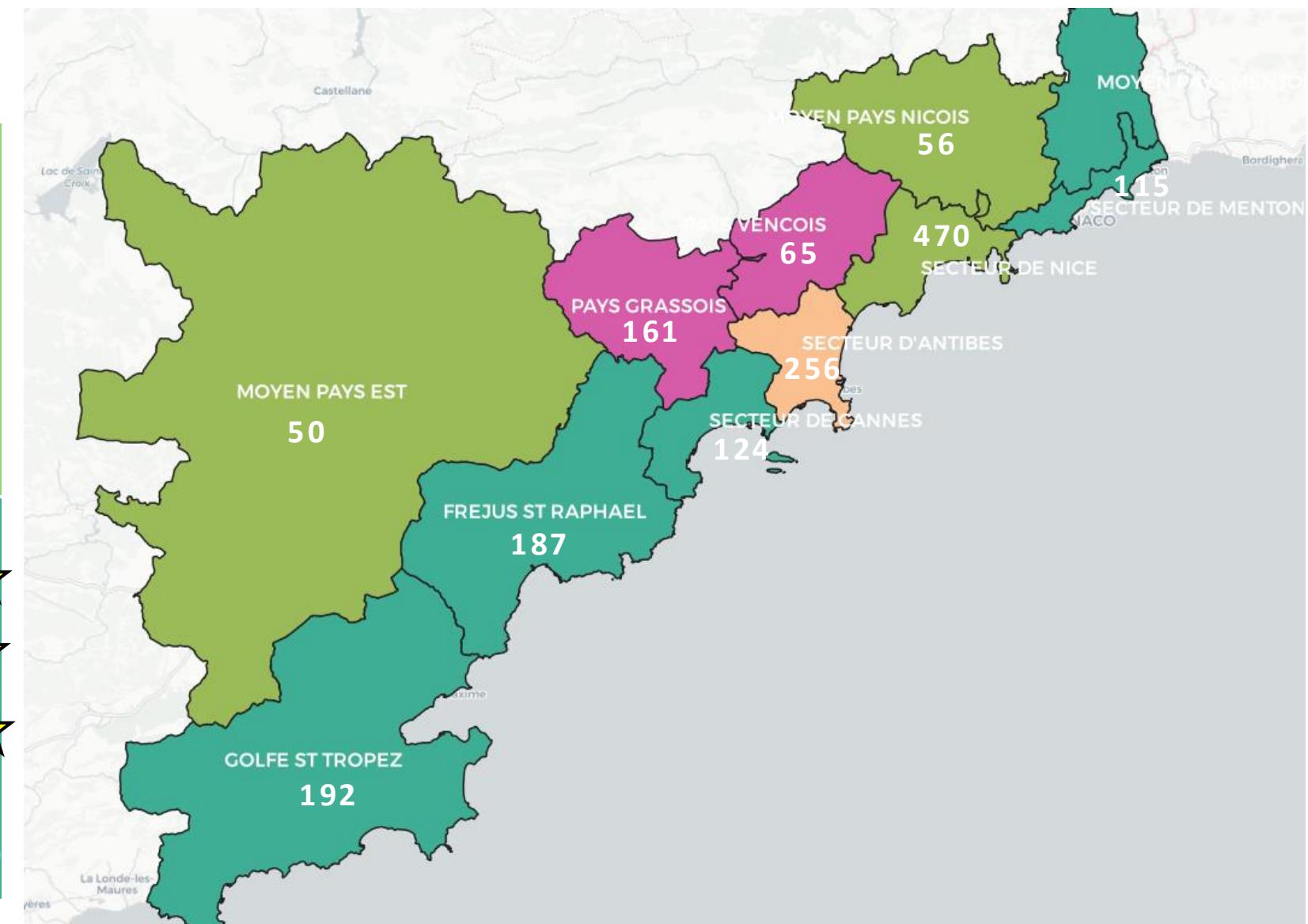
Les marchés qui tiennent ont un moteur de demande identifié

Matrice Résilience vs Ventes aidées



Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

Profils de marché + volume de ventes 4T2024-3T2025



Et pour 2026, 2027...

Un redressement asymétrique

Pas de reprise “mécanique” post-crise

Le marché se réactive d'abord grâce à...
l'aidé

Le premium continue de jouer son rôle... mais seulement dans quelques régions

Le cœur de marché restera faible

Projection Alpes-Maritimes/ Var-Est 2026–2027 :

-> une reprise tirée par le premium + l'aidé, mais pas par les locaux

Une **stabilisation** voire une **remontée** de +5 à +10% est crédible sur le 06, grâce au premium et au BRS.
Le 06 restera l'un des territoires les plus résilients de France.

Var-Est : Le marché reste “déséquilibré”, même si moins dysfonctionnel qu'en 2024.

Quoi faire alors ?

RECENTRER LA PRODUCTION SUR LES DEUX MOTEURS QUI FONCTIONNERONT VRAIMENT : L'AIDÉ ET LE PREMIUM

- Monter des opérations hybrides : 30–40 % aidé + 20–30 % premium.
- Proposer des T3/T4 premium là où la demande existe (06).
- Sécuriser les préco en mixant : aidés + premium + un peu de libre
 - ➡ En 2026–2027, survivent les opérations bimodales.
 - ➡ Les autres peinent à sortir des permis..

ADAPTER LES TYPOLOGIES AU

NOUVEAU MONDE

- Réduire la part de T1/T2 à < 15 %
- Renforcer les T3/T4 sur l'aidé
- Assumer les grands logements dans le premium pour capter la clientèle non-locale (
 - ➡ Le promoteur qui persiste à faire “du petit libre” risque de ne pas commercialiser.
 - ➡ Celui qui restructure ses plans de vente colle à la demande réelle.

TRAVAILLER SES COÛTS ET SES MONTAGES

- Activer de nouveaux leviers de portage
- Optimiser les coûts de production
- Négocier le foncier autrement
 - ➡ Les opérations qui sortiront en 2026–2027 seront celles avec un montage intelligent, pas celles avec un prix de vente élevé.

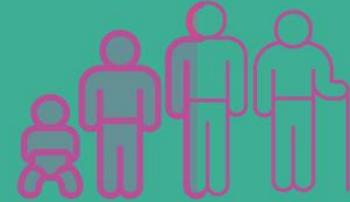


1.100
clients actifs

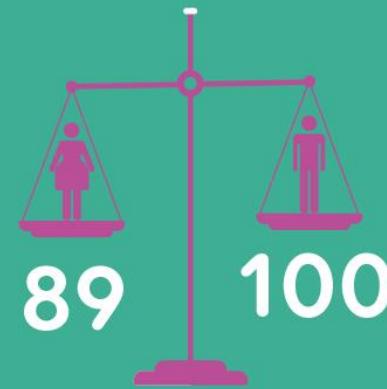
Société
créée en

1992

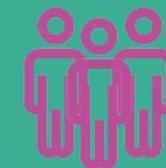
Moyenne d'âge
37 ans



Index égalité
professionnelle



85
collaborateurs



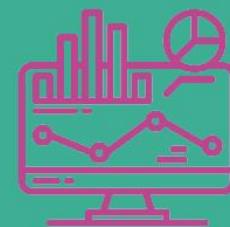
3.000
missions d'accompagnement
par an

ADEQUATION EN UN CLIN D'ŒIL

à
février
2025

6.200

utilisateurs de nos
solutions digitales



10

Implantations
régionales



Environ
10M €
de chiffre d'affaires



Plus de **10.5M**
de logements neufs et anciens
qualifiés dans notre base
de données

Vos interlocuteurs Conseil immobilier



Anais CLOTEAU

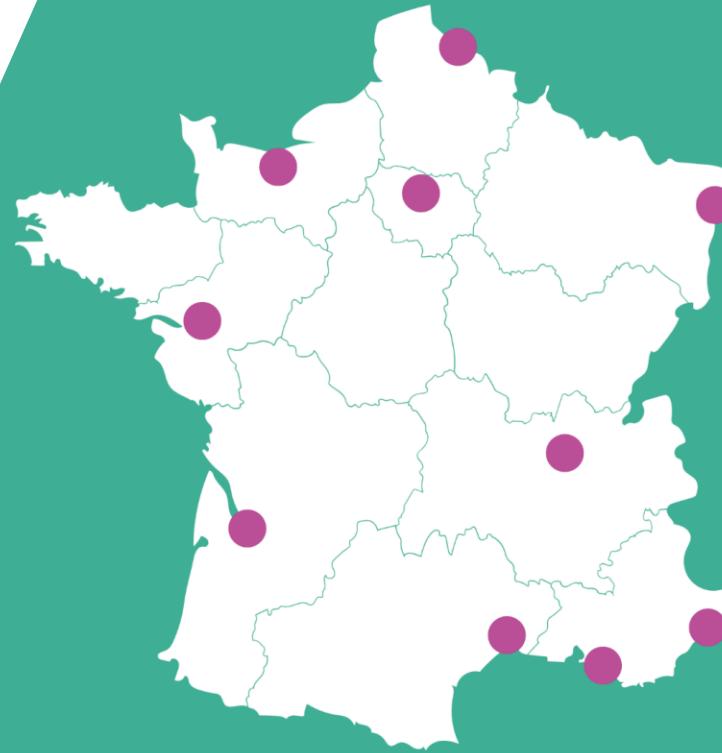
DIRECTRICE REGIONALE PACA ET CORSE



06 46 56 52 77

a.cloteau@adequation-france.com

**Merci
pour votre attention !**



adequation.fr



OFFICE NOTARIAL
Cagnes-sur-mer ... Depuis 1838



Stéphane PAOLINO

Délégué à la communication
**Chambre des Notaires des Alpes
Maritimes**

Actus

106
Notaires
de France



Les
**bonnes
nouvelles**

côté immobilier
dans les **Alpes-Maritimes**

Parce que bon, hein,
ça fait du bien.



5,2 %

**de hausse
du volume de
transactions
dans l'ancien**

Mais aussi...





stabilisation du prix médian

+1 %

Mais encore...



Le prix au m² médian
des appartements
anciens à Nice
se stabilise !

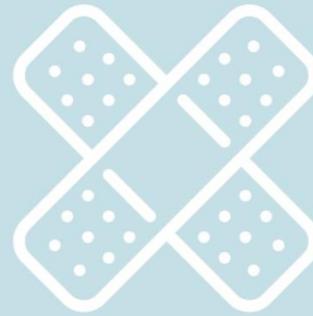
4 750€



0,4 %

On dézoomé un peu ?





Le marché de l'immobilier se soigne

Depuis mars 2025, et après deux années marquées par un fort repli immobilier, on observe une évolution annuelle positive.





Le prix des logements anciens augmente partout en France.

Cette hausse se stabilise.

Selon les projections des avant-contrats, l'évolution atteindrait sur un an :

1,8%

pour les appartements anciens

1,3%

pour les maisons anciennes



MERCI DE VOTRE ÉCOUTE



les matinales **DE L'IMMO**

JEU. 4 DÉCEMBRE 2025  NICE, FLEX-O

Les chiffres de l'immobilier
du neuf et de l'ancien

