

CLUB
IMMOBILIER
CÔTE D'AZUR

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 RASPOR

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 –

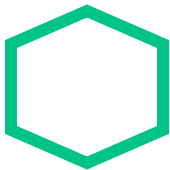
France 2024

- 845.000 transactions dans l'ancien
- 315.000 mises en chantier
- 55.300 réservations en promotion immobilière

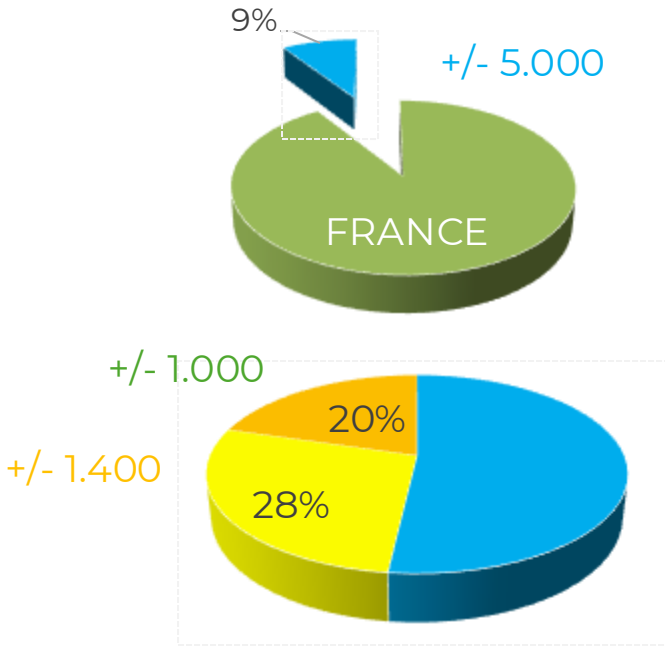
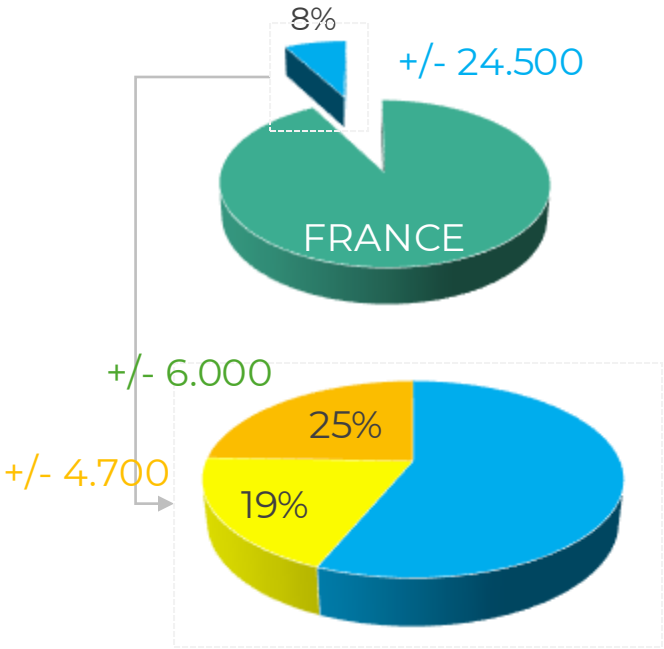
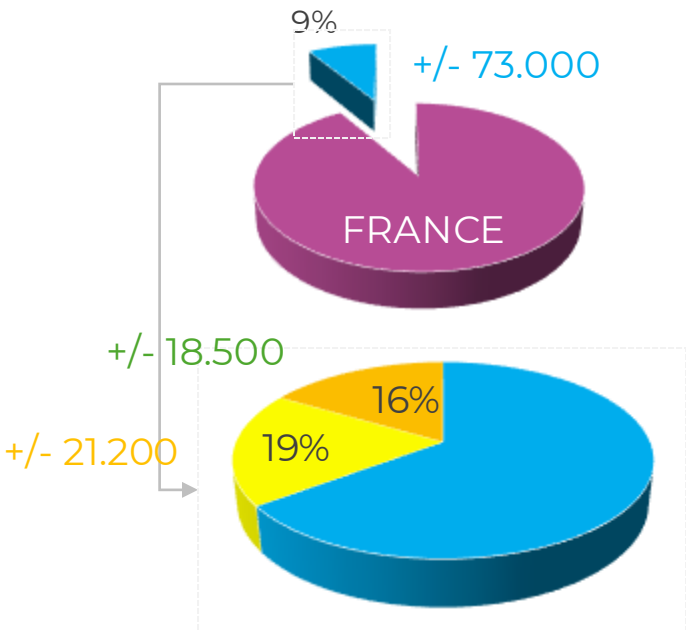
2024,
Alpes-Maritimes + Var :



+/- 9.000 mises en chantier



+/- 2.500 réservations en promotion immobilière

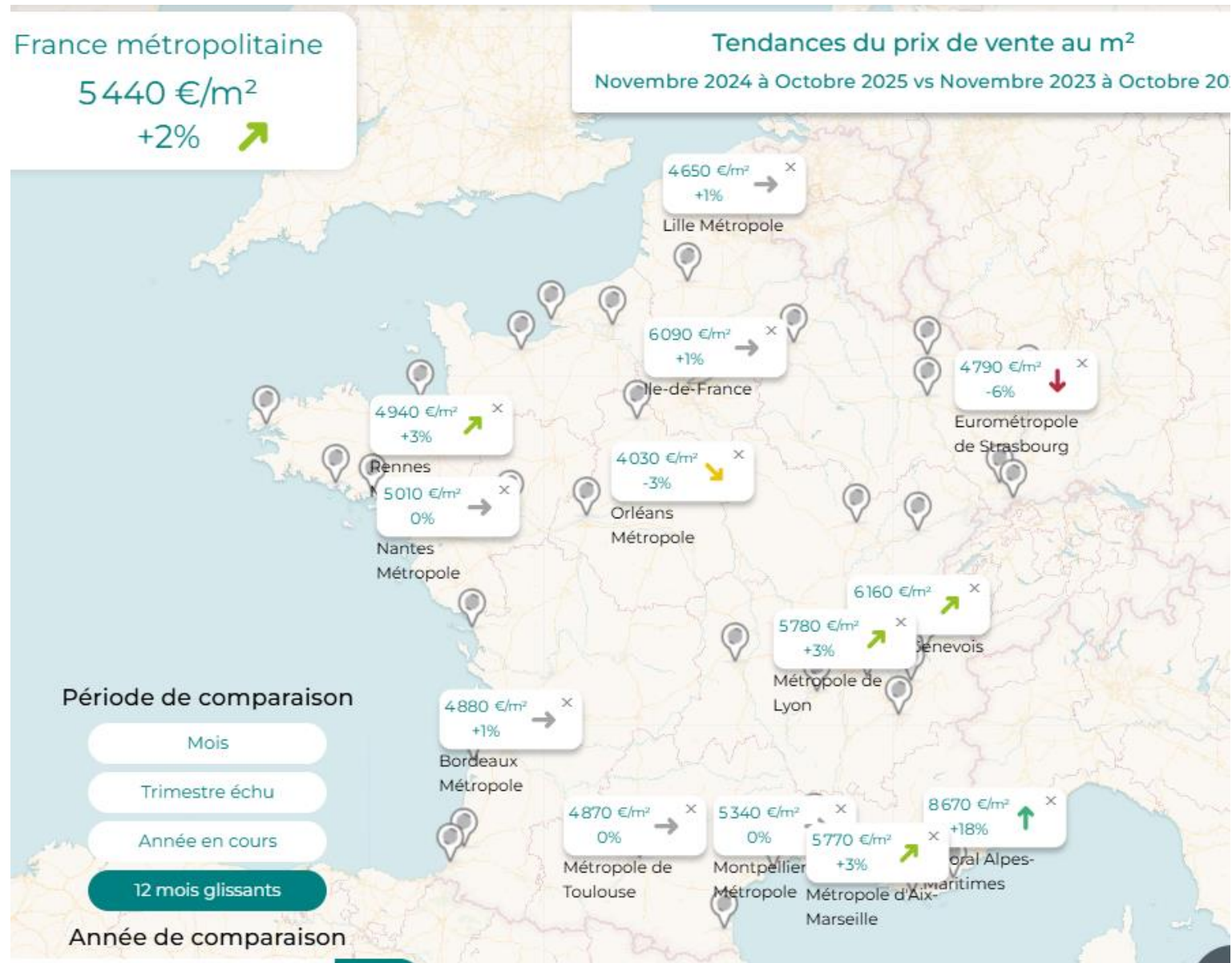


Sources : Ancien = données DVF
mises en chantier = données Sitadel
Réservations = fil résidentiel Adequation

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

Prix de vente au m² en promotion immobilière

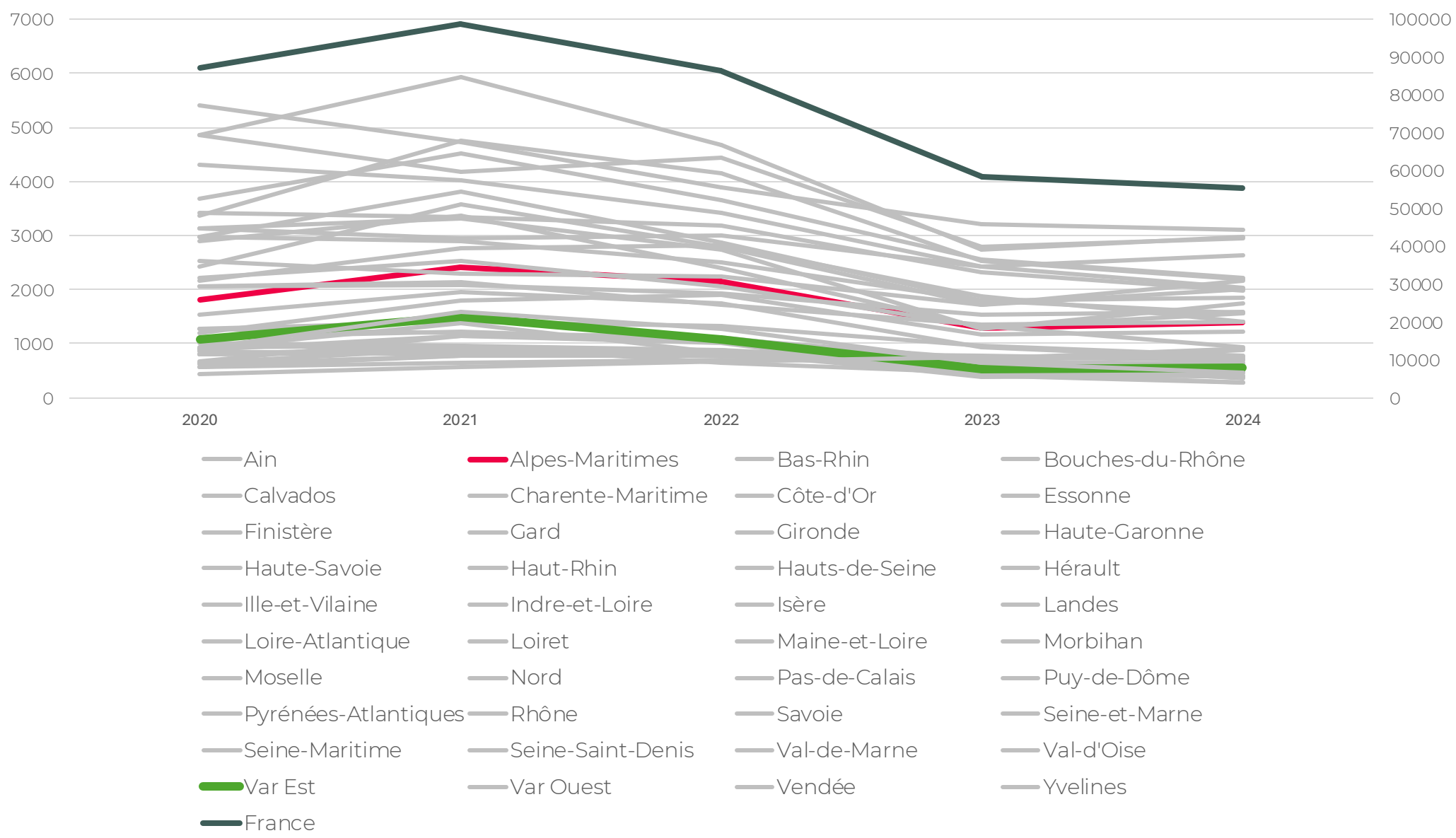
France métropolitaine – 12 mois glissants (4T 2024-3T 2025)



- 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



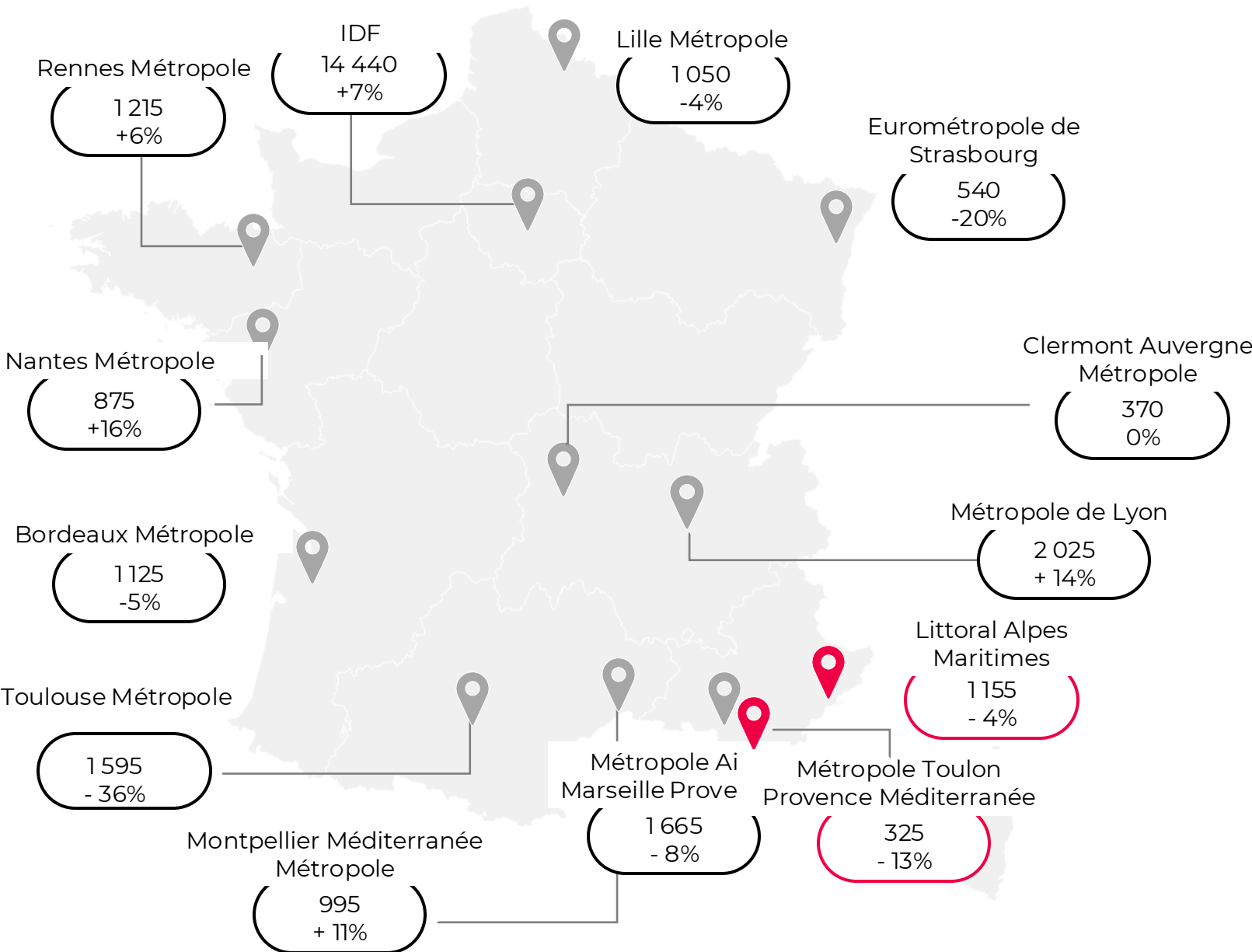
Evolution
2024 VS 2020

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

Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

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)



France métropolitaine
54.500 logements réservés
Année précédente : +1,5% Depuis 2020 : -47%

| PACA |
| 4.400 logements réservés |
| Année précédente : -7% Depuis 2020 : -54% |

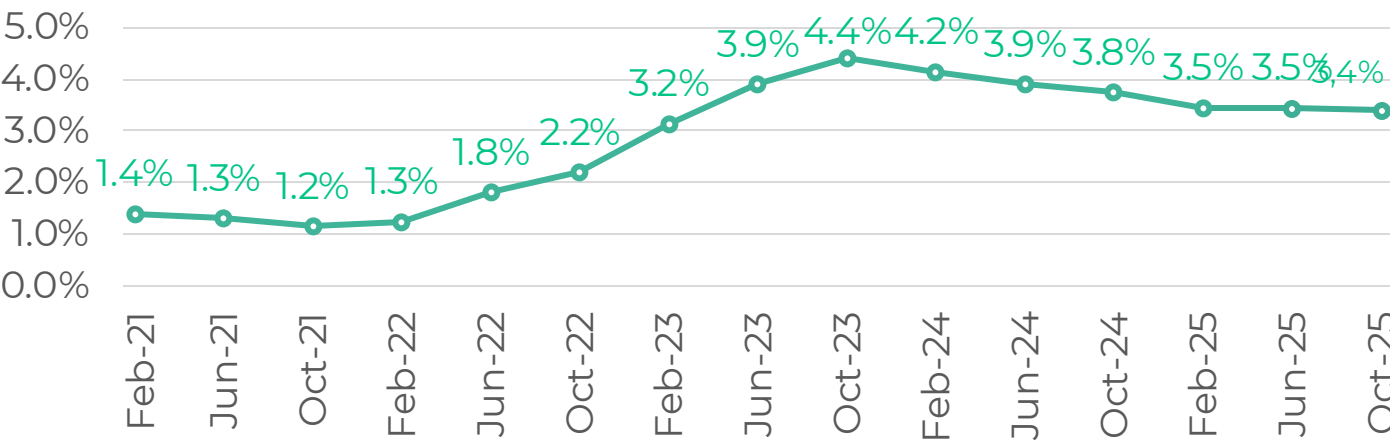
Alpes-Maritimes
1.250 logements réservés
Année précédente : -% Depuis 2020 : -38%

Var Est
410 logements réservés
Année précédente : -30% Depuis 2020 : -66%

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



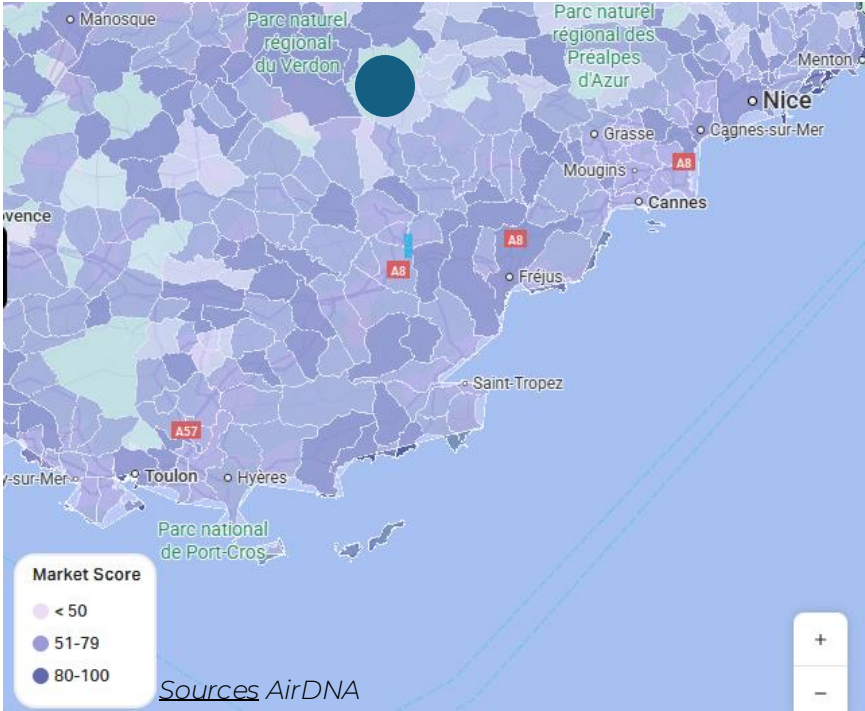
Sources : Empruntis
Taux d'emprunt sur une durée de 25 ans, hors assurance

Chômage – région PACA

	Taux de chômage (en %)			Variation (en points de %)	
	T2 2025	T1 2025	T2 2024	trimestrielle	annuelle
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

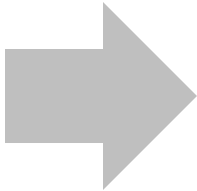
Note : données trimestrielles provisoires, corrigées des variations saisonnières ; estimation à +/- 0,3 point près du niveau du taux de chômage national et de son évolution d'un trimestre à l'autre
Source : Insee, taux de chômage au sens du BIT (national) et taux de chômage localisés (régional et départementaux)

Score de marché – Airbnb et VRBO



Sources AirDNA

Prix moyen collectif libre
Alpes-Maritimes + Var

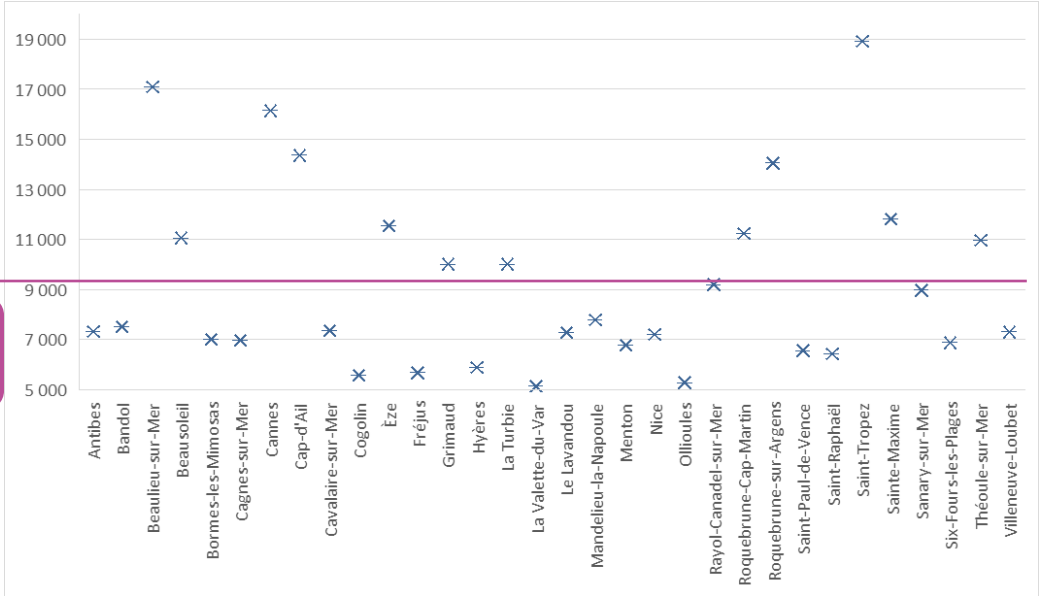


7.000 €/m²

9.230 €/m²

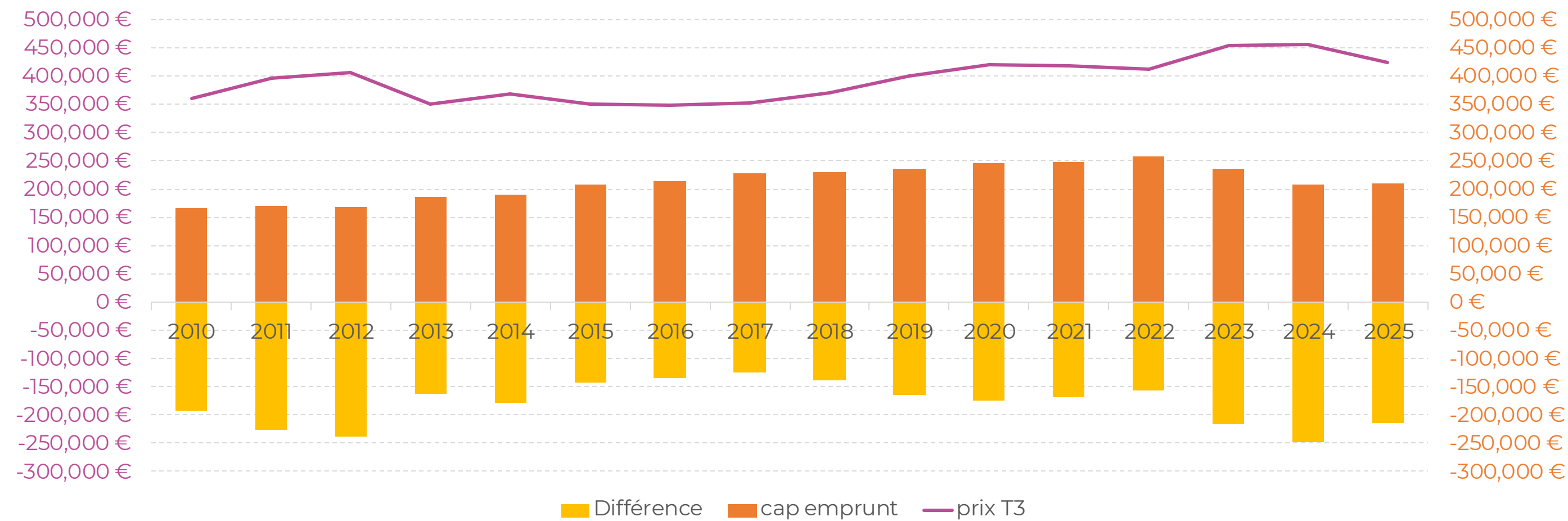
Sources Adequation

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

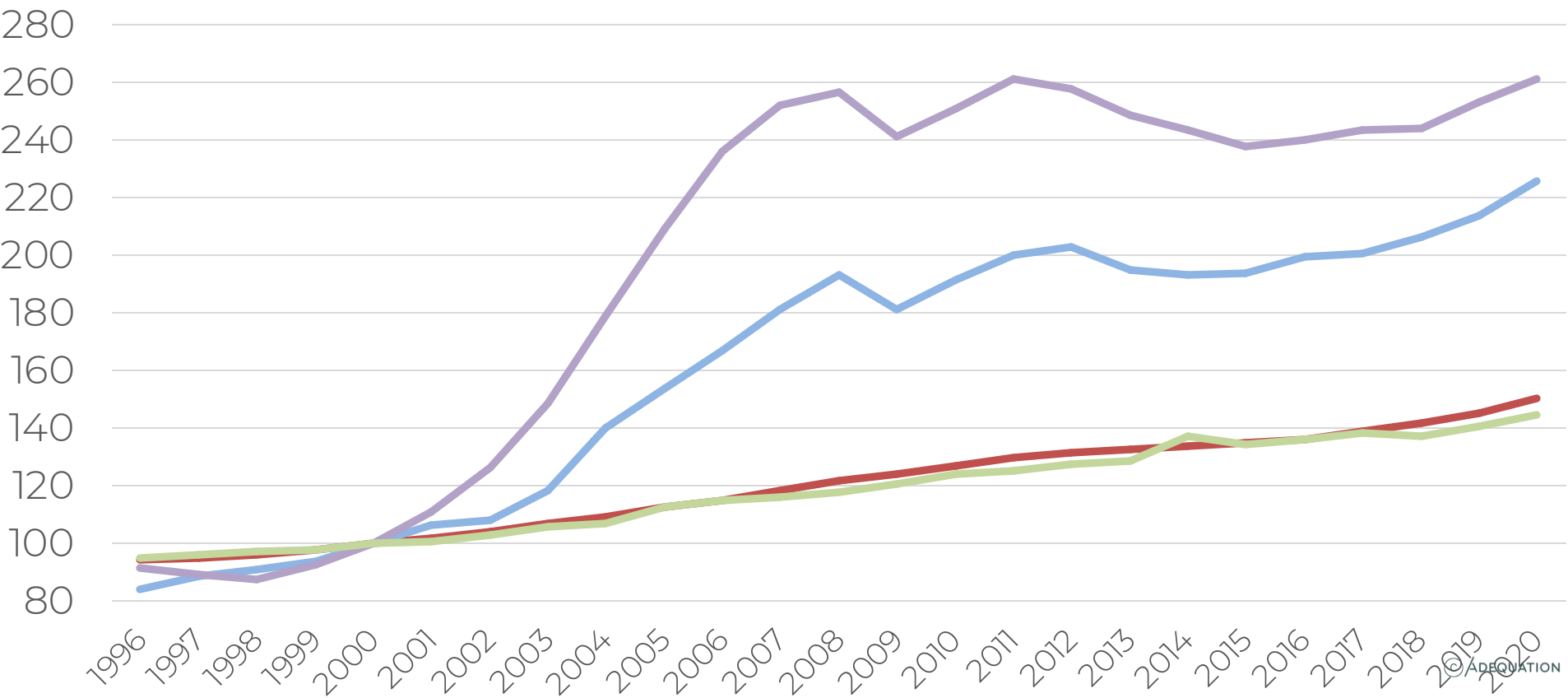


Sources : Adequation sur la base des revenus des ménages issus de la base INSEE filosofi
Hypothèse = emprunt sur 22 ans, 0% d'apport, hors PTZ

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)



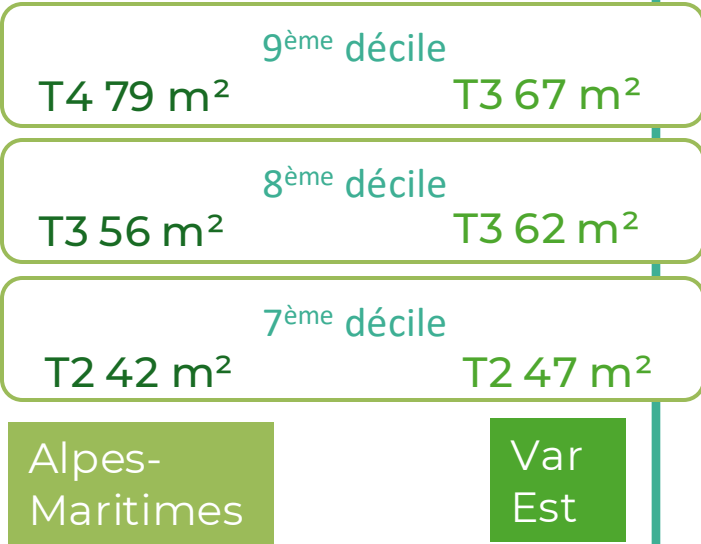
- Evolution du salaire moyen
- Evolution du prix de vente en collectif libre neuf
- Evolution du prix de vente en collectif ancien

En 2025, dans les Alpes-Maritimes et Var, Est un ménage du 7^{ème} 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 ?

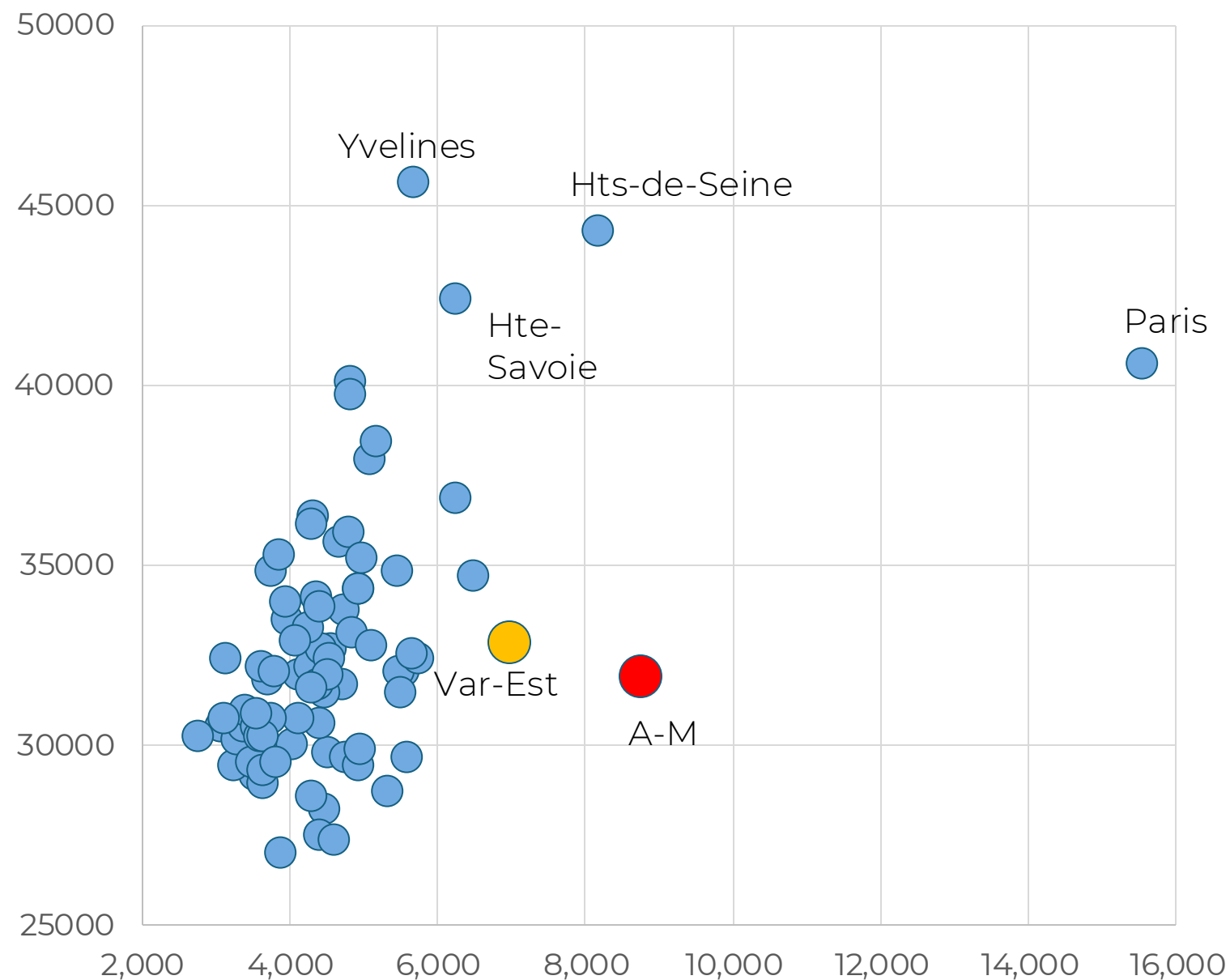


Taux de l'assurance emprunteur : 0,36 %. PRIMO-ACCESION : durée : 25 ans ; apport 10% ; taux crédit = 3,4% hors assurance
Source : Insee, Adequation, YanPort – traitements Adequation

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

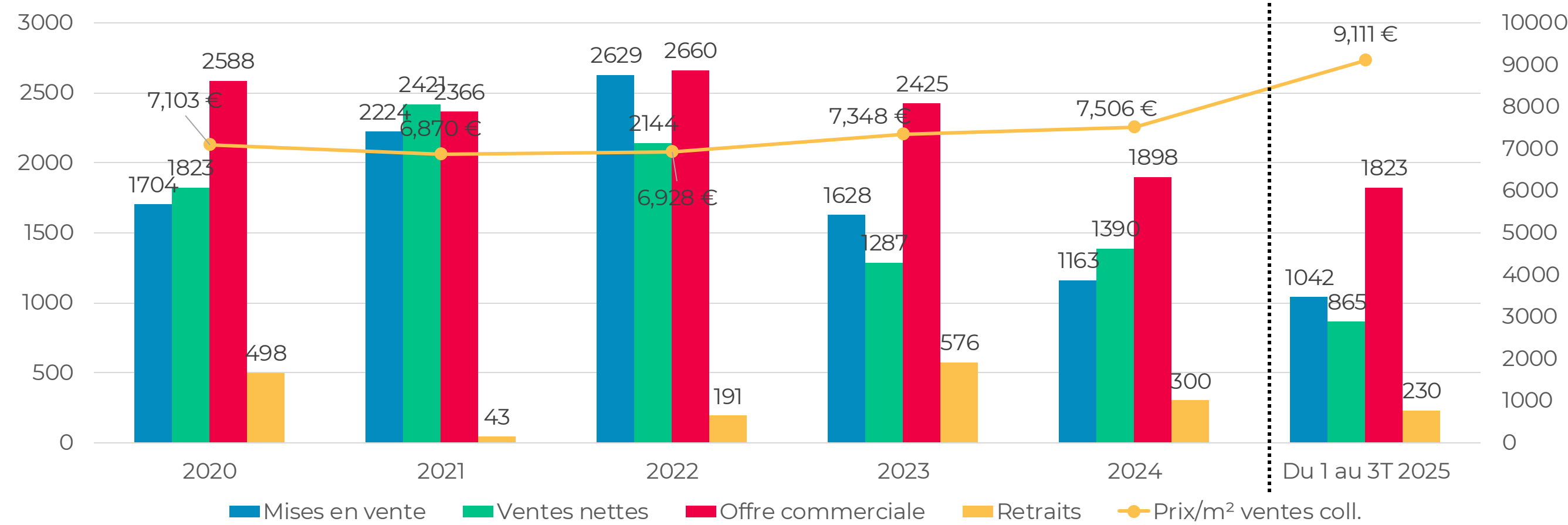
Prix de vente au m² en promotion immobilière
France métropolitaine – 12 mois glissants (4T 2024-3T 2025)



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

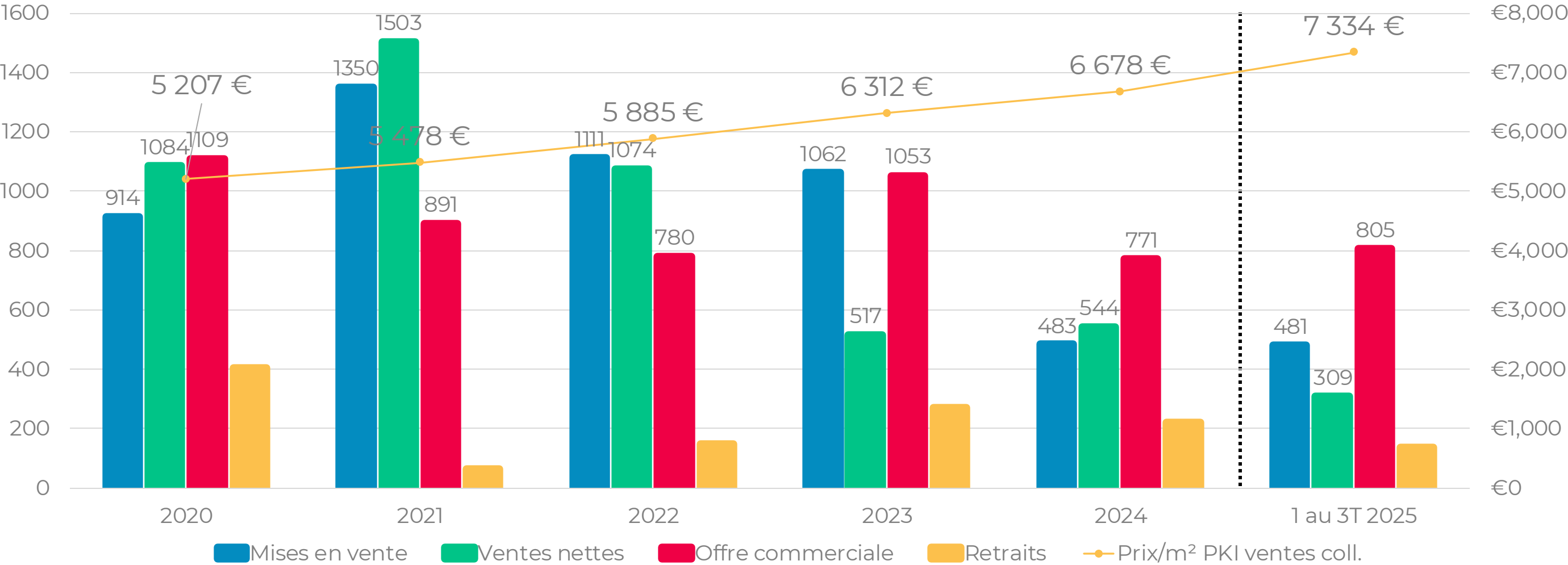


La CA de Sophia Antipolis et la CA du Pays de Grasse tirent leur épingle du jeu avec des volumes de ventes stables voire en augmentation ces 3 dernières années

Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

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

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

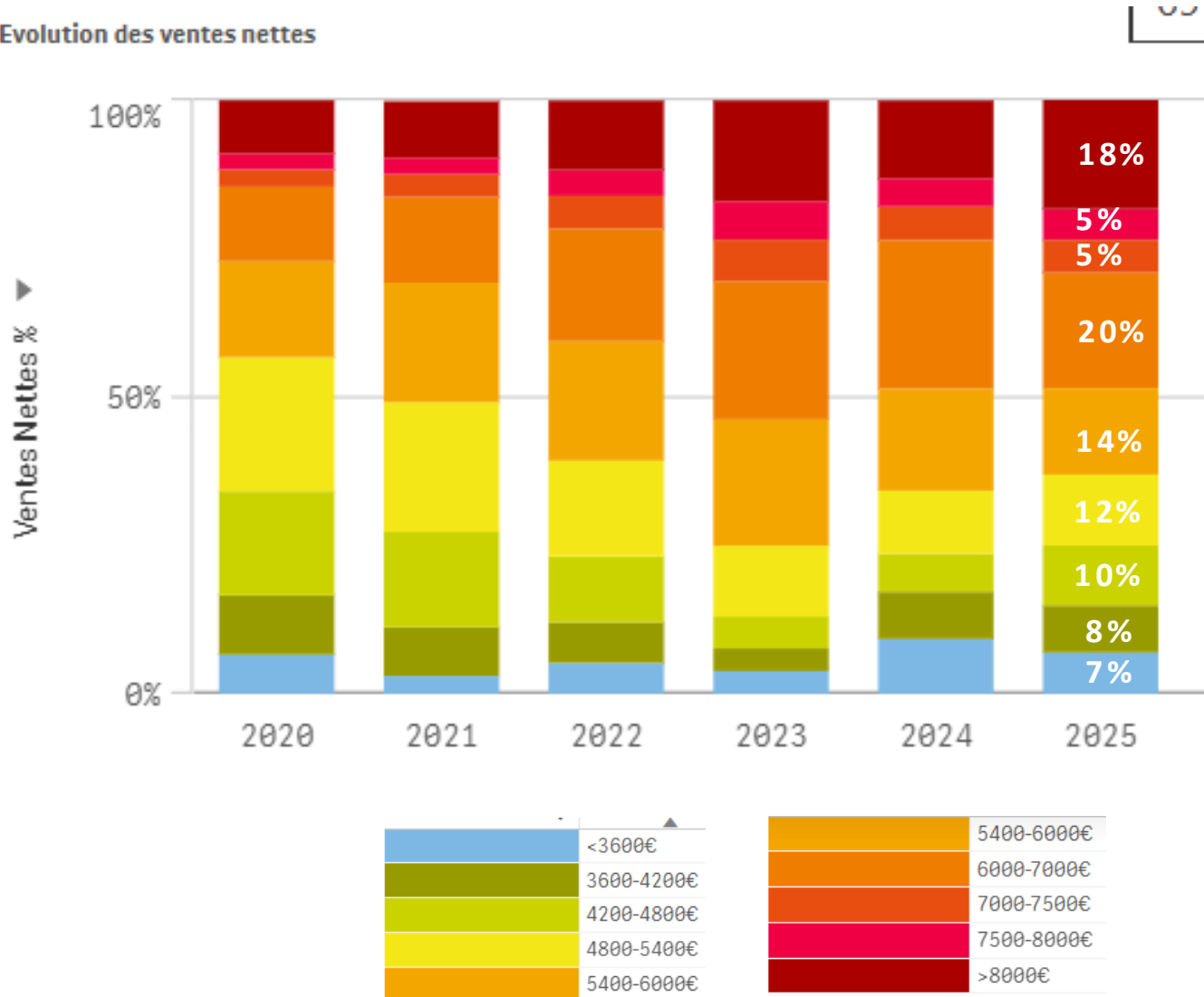


Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

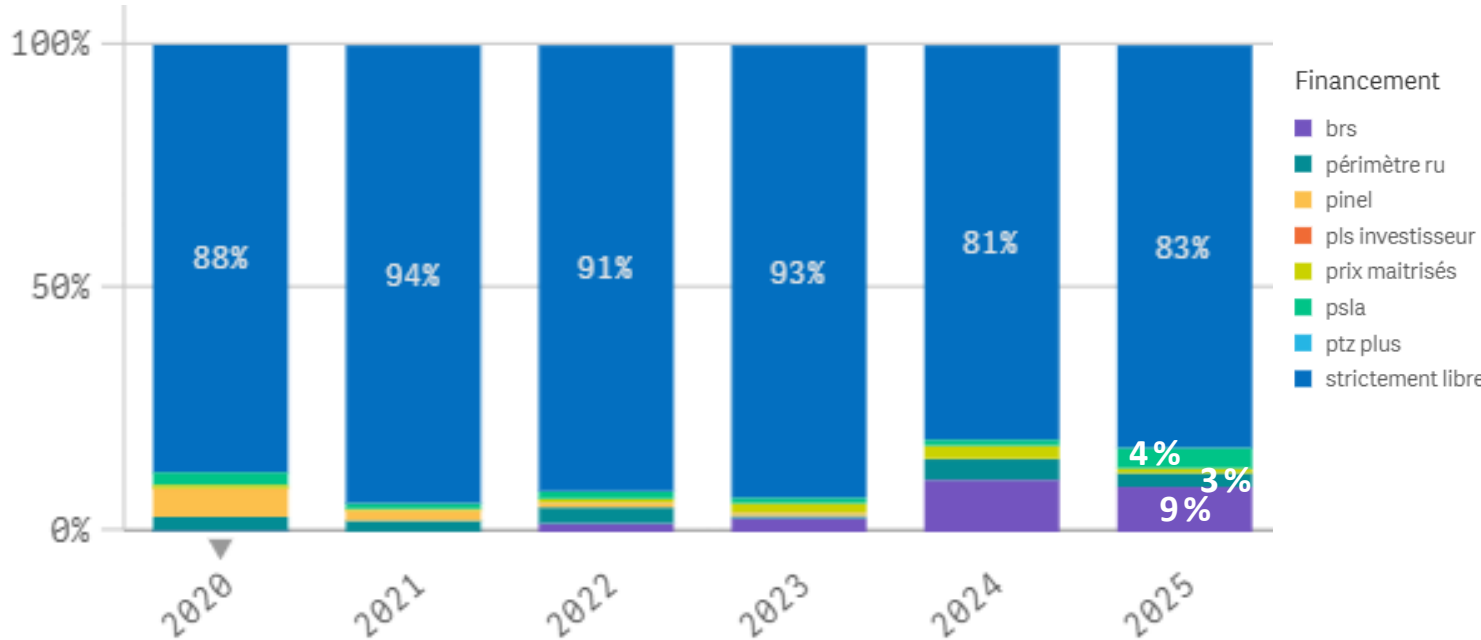
Le marché azuréen s'est scindé en deux : le haut de gamme et l'aidé.

Le ventre médian du marché disparaît

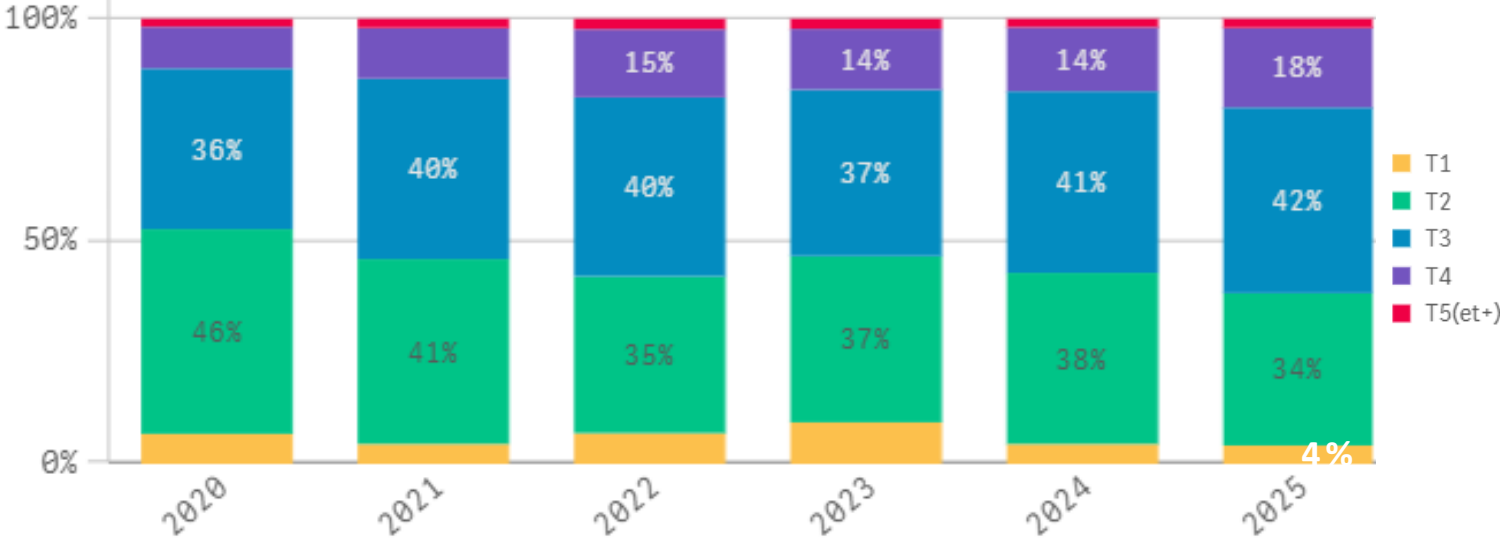
- Alpes-Maritimes -
Evolution des ventes par gammes de prix



Evolution des ventes par financements



Evolution des ventes par typologies



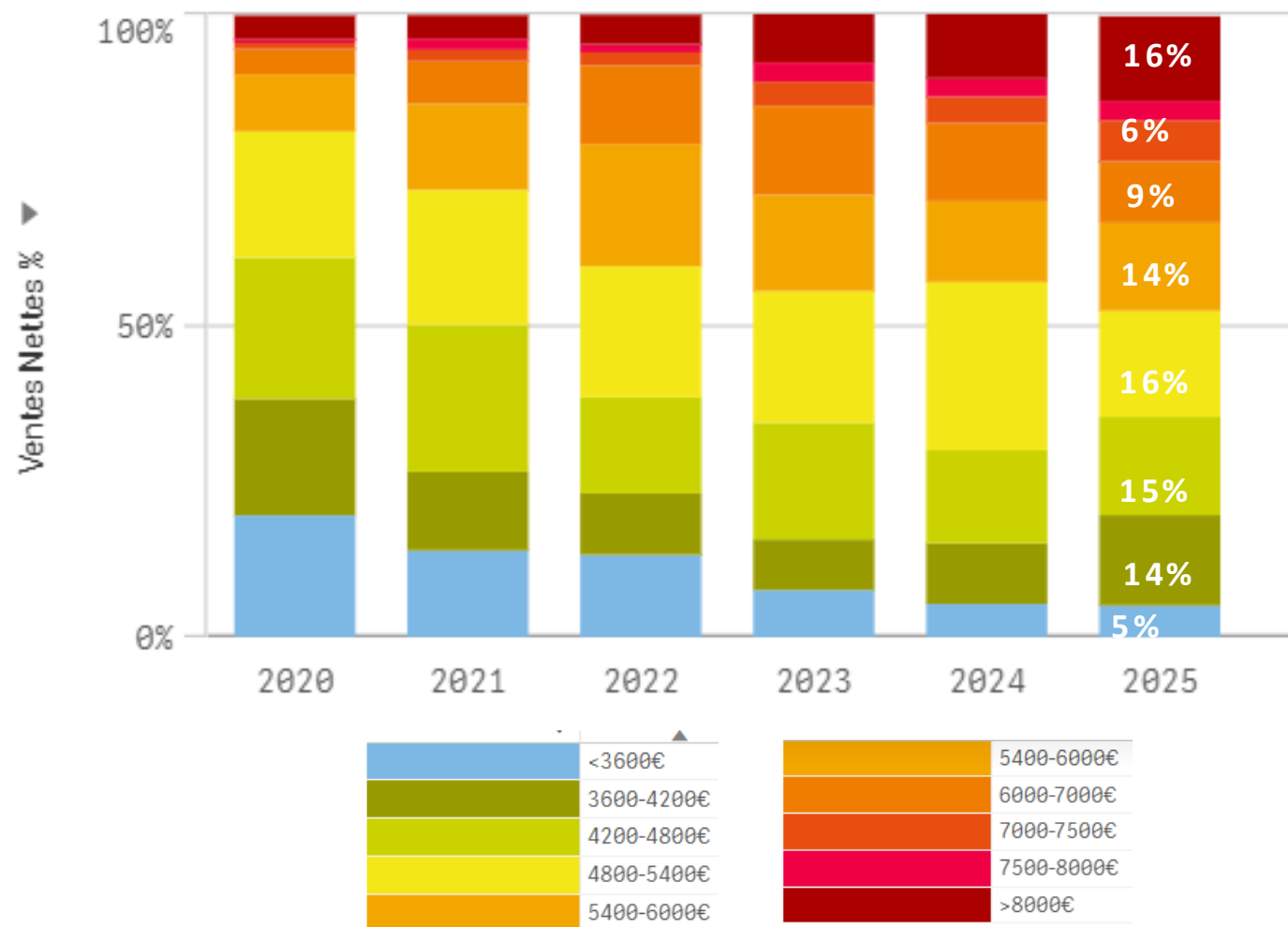
Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

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

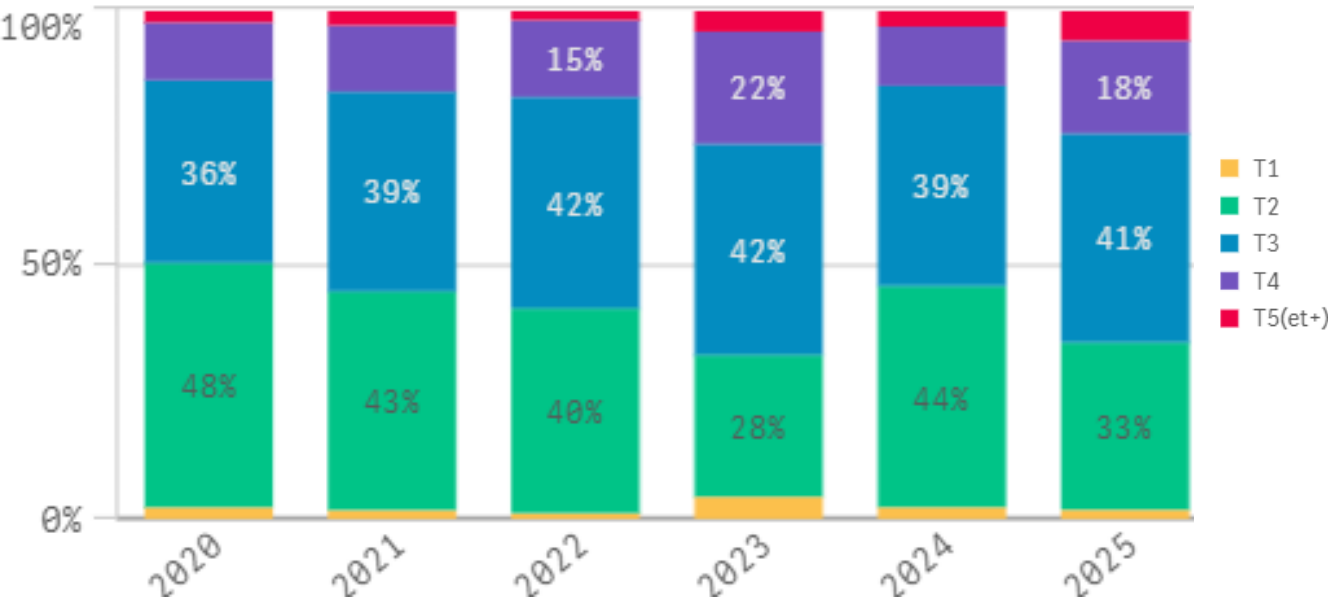
Evolution des ventes nettes



Evolution des ventes par financements



Evolution des ventes par typologies

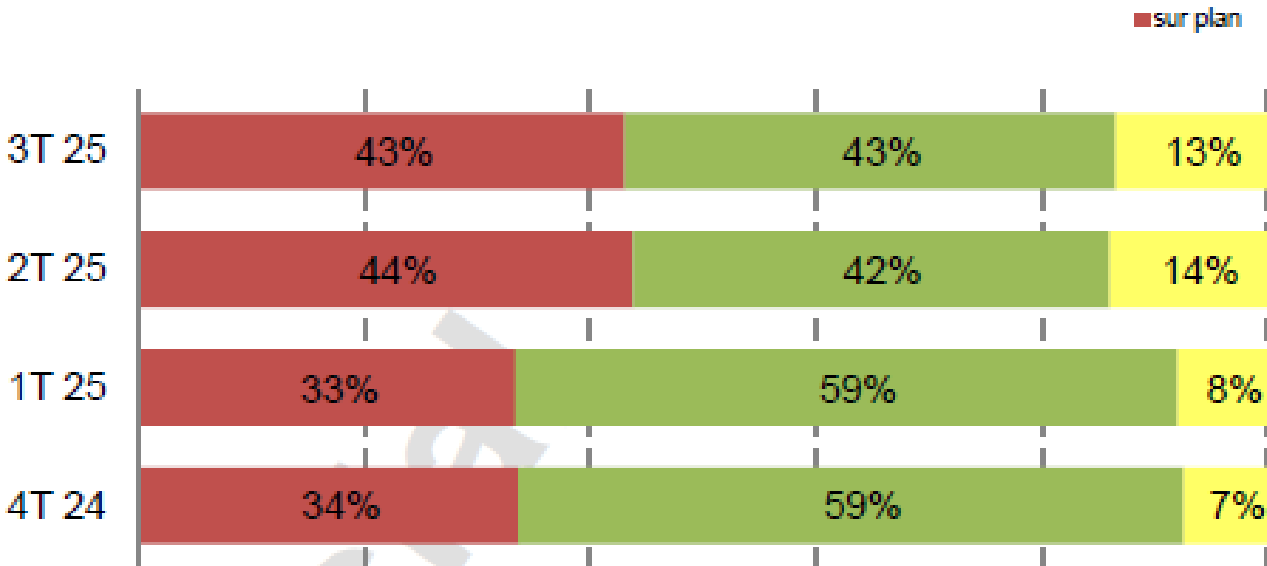


Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

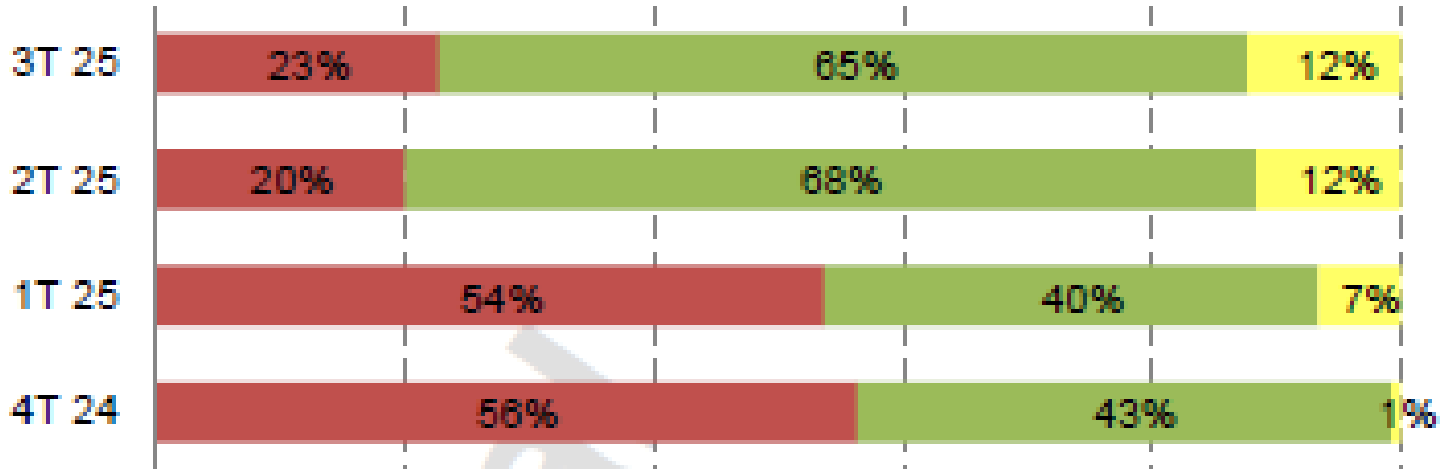
Des stocks qui se renouvellent

Ventilation de l'offre commerciale par date de livraison

- Alpes-Maritimes -



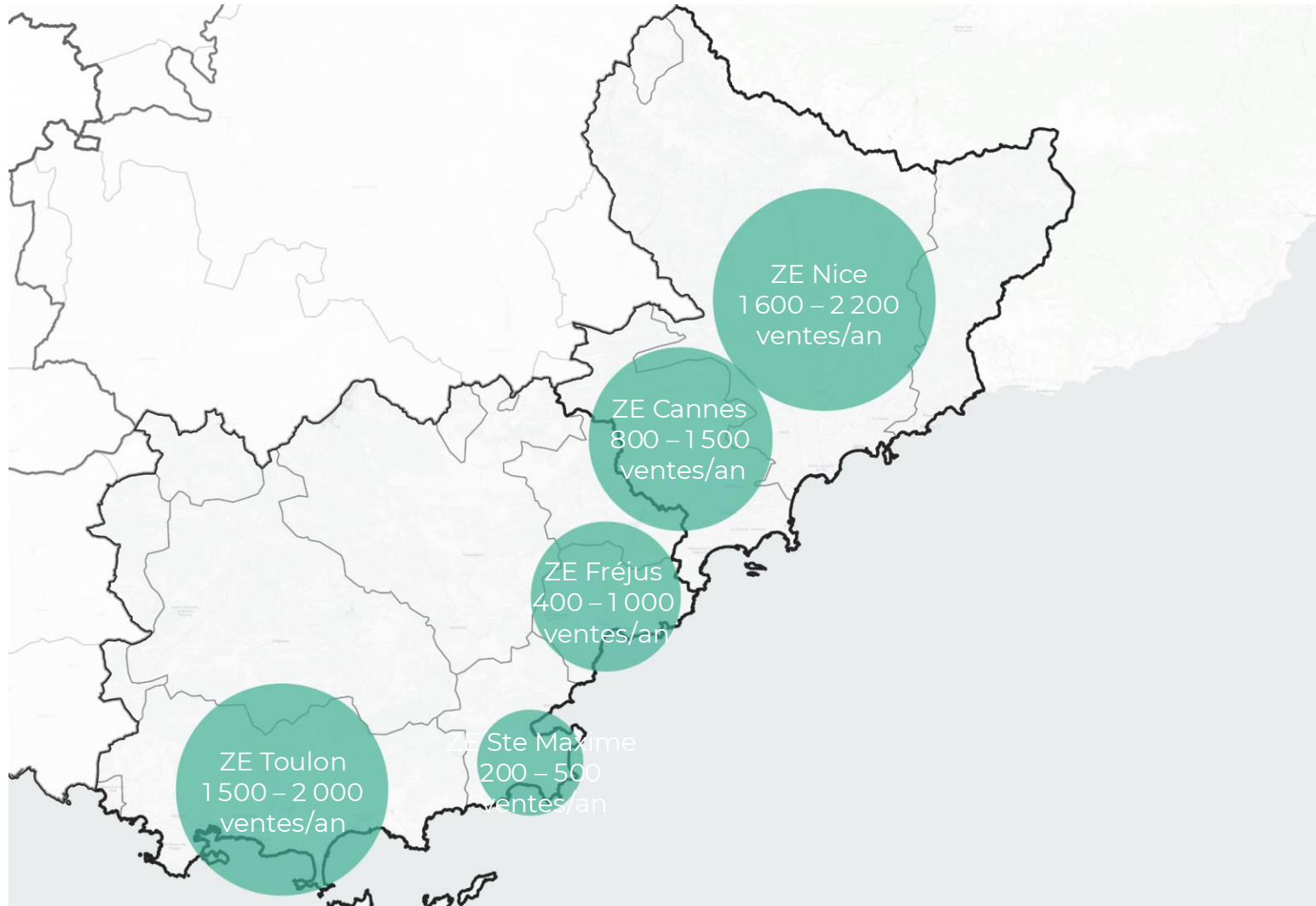
- Var-Est -



Sources : Observatoire de l'immobilier d'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

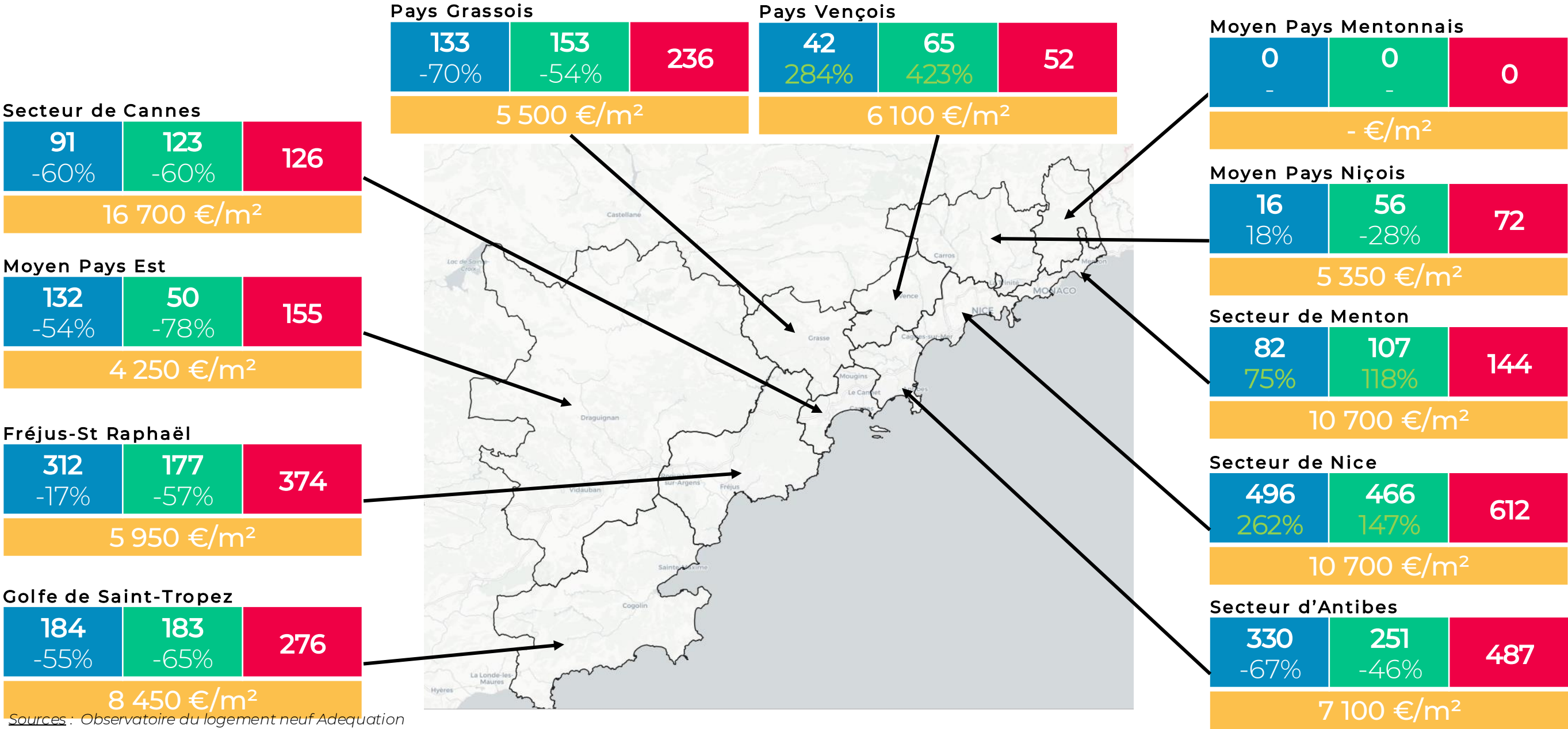


Ventes détail + bloc en promotion immobilière, par zones d'emploi - Fourchette correspondant aux cycles haut (19-21) et bas (22-24)

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

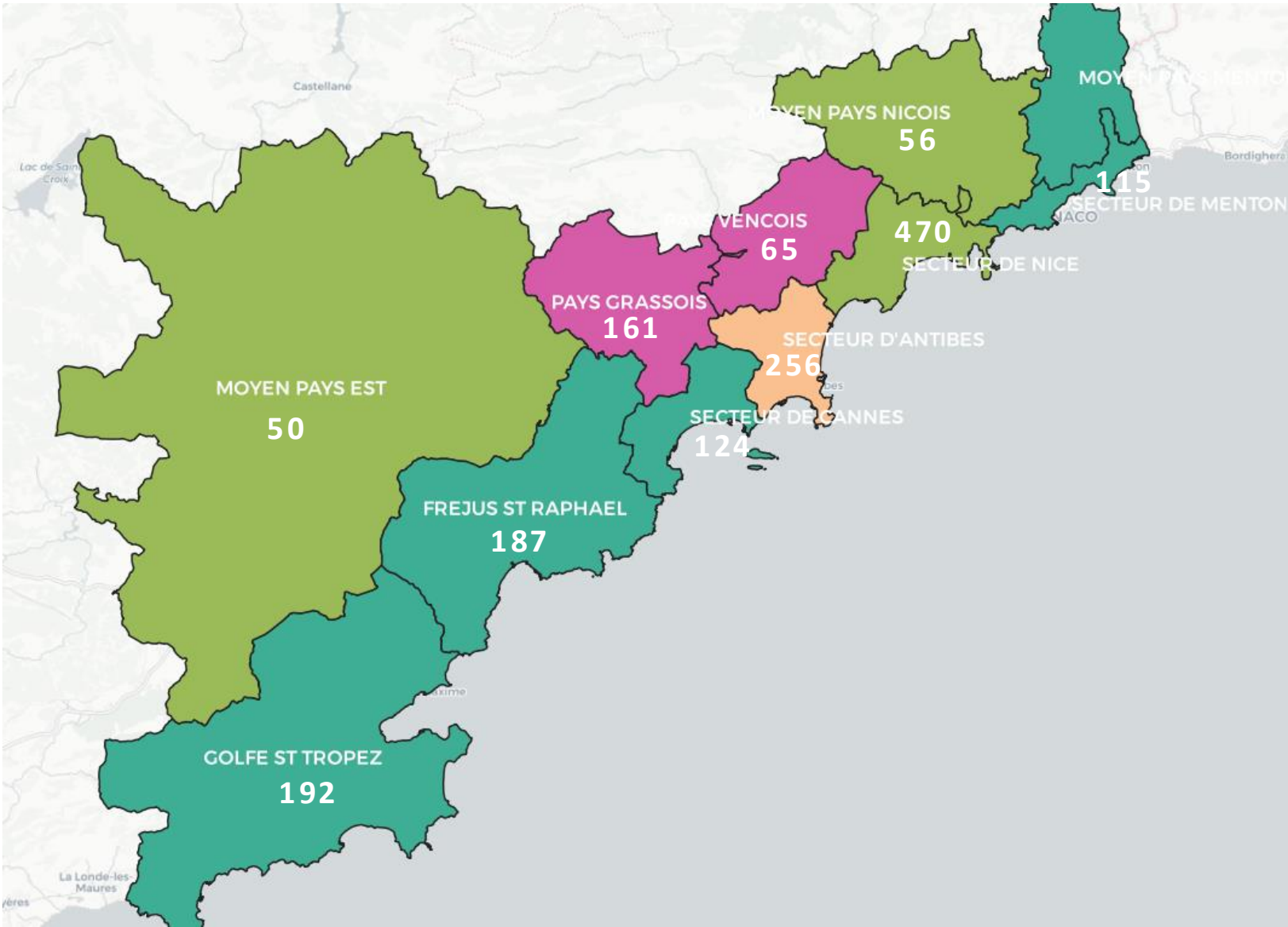


Les marchés qui tiennent ont un moteur de demande identifié

Matrice Résilience vs Ventes aidées

	Part de ventes aidées forte >20%	Part de ventes aidées faible <20%
Résilience forte (évolution entre 4T2024-3T2025 et 4T2019-3T2020 supérieure à -40%)	Marchés sécurisés par le logement abordable <ul style="list-style-type: none">• Pays Vénçois (+42%)• Pays Grassois (+14%)	Marchés équilibrés <ul style="list-style-type: none">• Secteur d'Antibes (+14%) ★ (18% de ventes à plus de 8000€/m²)
Résilience faible (évolution entre 4T2024-3T2025 et 4T2019-3T2020 inférieure à -40%)	Marchés vulnérables <ul style="list-style-type: none">• Secteur de Nice (-45%) (19%) ★• Moyen Pays Niçois (-74%)• Moyen Pays Est (-78%)	Marchés de niches <ul style="list-style-type: none">• Secteur de Cannes (-74%) (29%) ★• Secteur de Menton (-47%) (69%) ★• Golfe St-Tropez (-66%) (27%) ★ Marchés à renouveler <ul style="list-style-type: none">• Frejus-St-Raph (-54%)

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



Sources : Observatoire du logement neuf Adequation

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 précø 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

Moyenne d'âge
37 ans



Index égalité
professionnelle



85

collaborateurs



Société
créée en

1992

3.000

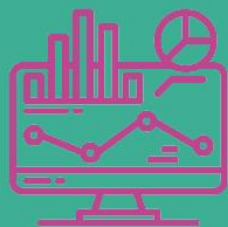
missions d'accompagnement
par an

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

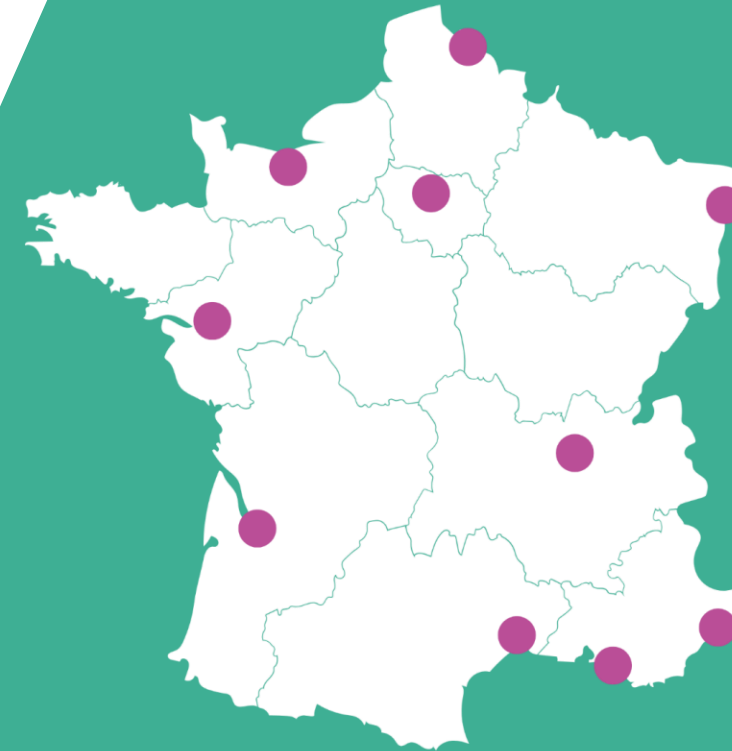


06 46 56 52 77

a.cloteau@adequation-france.com



Merci
pour votre attention !



BORDEAUX
CAEN
LILLE
LYON
MARSEILLE
MONTPELLIER
NANTES
NICE
PARIS
STRASBOURG

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 !**

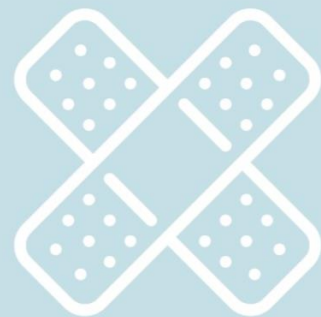
4 750€



0,4 %

On dézoome un peu ?

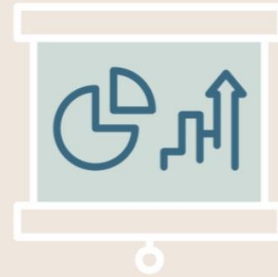




Le marché de l'immobilier se soigne

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

CLUB
IMMOBILIER
CÔTE D'AZUR

Les matinales **DE L'IMMO**

JEU. 4 DÉCEMBRE 2025  NICE, FLEX-O

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

