

Alpes-Maritimes : Marché Immobilier 2019

Marché du logement neuf : dynamisme des ventes, mais une offre encore insuffisante

L'offre nouvelle qui avait progressé de manière spectaculaire en 2018, a enregistré une baisse conséquente de -30% en un an, retrouvant un niveau similaire à la moyenne observée sur les 10 dernières années

Dans le même temps, le volume des ventes qui avait atteint un niveau record en 2018 (4882) s'est stabilisé en 2019 à un niveau élevé (4886).

Mécaniquement, le volume de l'offre commerciale (logements disponibles) a baissé, et le délai d'écoulement s'établit à 8 mois.

On notera cette année encore un nombre significatif de ventes en bloc, qui représentent 34% des transactions totales.

Dans ce contexte, les prix sont restés stables par rapport à 2018, à un niveau toutefois très élevé (près de 5 600€ m²) par rapport à la capacité d'acquisition des actifs.

Ce recul de l'offre nouvelle s'observe dans la quasi-totalité des communautés d'agglomérations. L'évolution des ventes est plus contrastée : en retrait pour la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et la Métropole Nice Côte d'Azur, et en progression pour la Communauté Pays de Lérins.

Marché de l'existant : une très bonne année

Le marché de l'existant a enregistré de très bons résultats sur l'année, sur l'ensemble des secteurs avec +12% de reventes en un an pour le département, par rapport à un niveau considéré comme exceptionnel l'an dernier.

Dans ce contexte très porteur, les prix progressent (4 100€ m², soit +2%), mais restent contenus, offrant ainsi une alternative d'acquisition aux actifs du département. En effet, près de 69.5% des transactions se situent en dessous de 4000€ m².

Perspectives 2020 :

Les prochaines élections municipales auront certainement pour conséquence un ralentissement de l'activité déjà ressentie dans la délivrance des permis de construire et en perspective pour les mises en chantier, déjà pénalisées par la problématique des déchets.

L'ensemble de la filière immobilier devra rester mobilisée pour dialoguer avec les nouveaux élus sur les enjeux du territoire et analyser les pistes d'actions susceptibles d'améliorer la production de logements à destination des actifs tout en pesant sur les prix afin de soutenir l'attractivité de notre département.

Jean-Marie Ebel, Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat