

Bilan du marché immobilier d'habitat dans les Alpes-Maritimes : un marché sous tension

La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur, via son Observatoire Immobilier d'Habitat, réalise un bilan du marché immobilier dans les Alpes-Maritimes en 2025 et les quatre familles professionnelles avec la Chambre des Notaires des Alpes-Maritimes, la Fédération des Promoteurs Immobiliers Côte d'Azur et Corse, la Fédération Nationale de l'Immobilier Côte d'Azur, la Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics livrent leur analyse et alertent sur un marché azuréen marqué par un déficit structurel de l'offre de logements.

Cyril MESSIKA, Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat explique: « Si le marché de la revente a repris des couleurs en 2025, le marché du neuf reste très tendu, avec notamment des inquiétudes liées à la baisse des autorisations d'urbanisme. En parallèle les prix continuent de monter, tant pour le neuf que pour l'ancien, et le contexte économique et politique continue à peser sur le moral des ménages.

La prise de conscience des difficultés à se loger a commencé à se faire entendre, mais il convient de disposer d'une politique du logement pérenne et à la hauteur des attentes.

Le logement est un enjeu incontournable, et nos politiques sont aujourd'hui dans la nécessité d'en tenir compte.

Le Manifeste de la Filière Immobilier de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur, qui sera présenté le 9 avril prochain lors de la réunion annuelle de l'Observatoire Immobilier servira à définir les contours d'un plan logement efficace pour notre département.

Il est le fruit des réflexions de l'ensemble des familles de l'Acte de bâtir, et offre plus de 70 propositions susceptibles de produire du foncier, de plus et mieux construire et globalement d'améliorer l'accès au logement pour le plus grand nombre. L'avenir économique et l'attractivité de notre territoire en dépendent. »

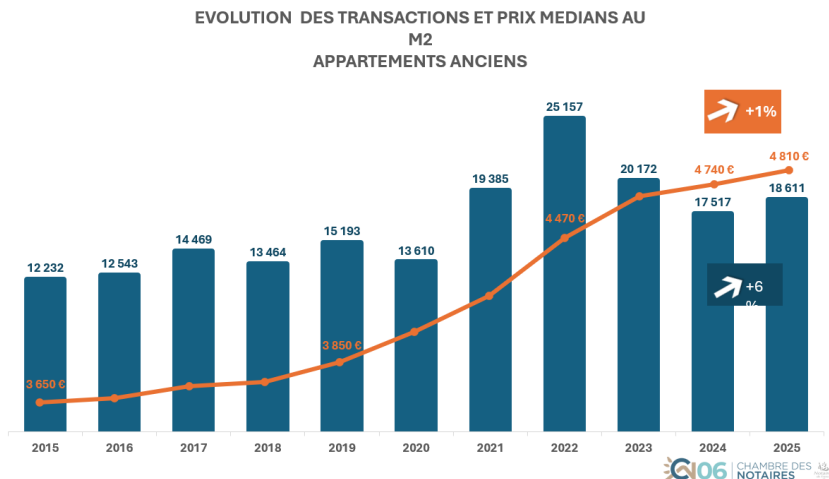
Marché de l'existant : Une reprise sensible du marché

Pour Maître Laurent LIBOUBAN, Président de la Chambre des Notaires des Alpes-Maritimes :

« Les chiffres de l'immobilier ancien démontrent une reprise sensible du marché sur la période de 2024-2025. Il est à noter qu'en dehors des périodes extraordinaires (2021 à 2023) post covid, le niveau des ventes d'appartements n'a jamais été aussi haut au cours de ces 10 dernières années. On note également une augmentation continue des prix médians sur les dix dernières années pour les appartements, à 4810 euros.m² La tendance haussière est pérenne

A l'inverse, le prix des maisons s'est plutôt stabilisé autour de 540.000 euros au cours des trois dernières années

Les derniers chiffres des avant-contrats confirment la tendance haussière en volume et en prix sur les premières semaines de janvier. Les 5.000 euros du m² devrait être touchés très prochainement.



Contacts presse :

Catherine Jacques, T. 04 93 13 73 96, catherine.jacques@cote-azur.cci.fr

Magali Angeli, T. 04 93 13 74 06, magali.angeli@cote-azur.cci.fr

Par ailleurs une approche sociologique de l'immobilier révèle que les acquéreurs de biens immobiliers sont majoritairement issus du même département (69%), et principalement de la même commune.

De manière peut être contre-intuitive les étrangers ne représentent qu'un acheteur sur 10.

L'acquéreur est majoritairement cadre supérieur ou profession intermédiaire. On constate une sous-représentation des employés, des artisans/commerçant, et des ouvriers

Les moins de 29 ans ont du mal à accéder à la propriété et ne représentent que 15% des acquéreurs

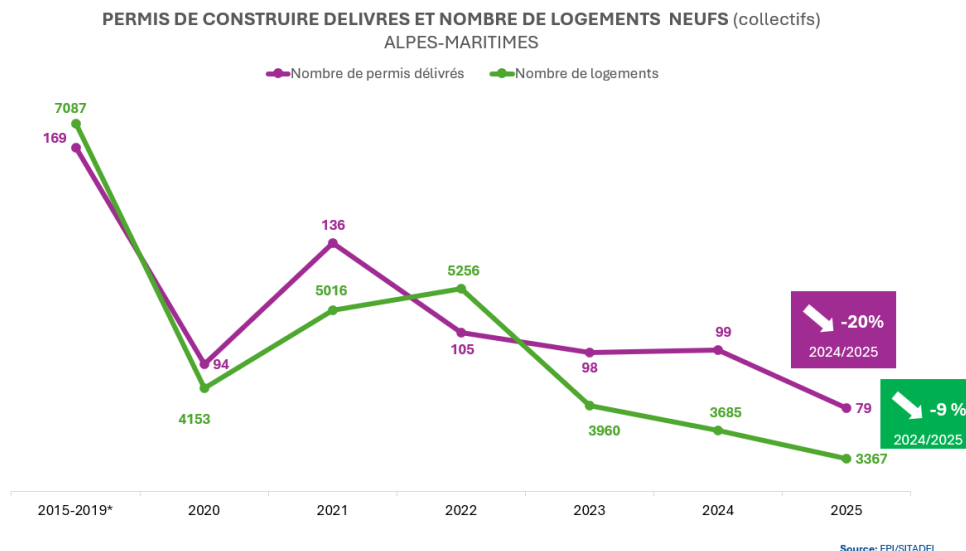
Les plus de 60 ans sont surreprésentés avec 1 acquéreur sur 4.

Les durées de détention sont assez homogènes 1/3 plus de 15 ans, 1/3 moins de 5 ans, le dernier tiers entre 5 et 15 ans »

Marché du neuf : Une année très tendue, mais enfin une prise de conscience

Pour Christophe BOUSQUET , Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Côte d'Azur et Corse

« L'année 2025 est marquée par une baisse sans précédent des autorisations d'urbanisme. L'approche des élections municipales n'a fait qu'accélérer cette chute. Nous étions en moyenne avant le Covid à 7 000 logements obtenus par an sur les Alpes Maritimes, nous sommes à moins de 3 400 logements autorisés en 2025, soit quasiment la moitié.



Alors que ces dernières années les besoins sont grandissants avec l'attractivité renforcée de notre territoire, le nombre de logements sur le marché se réduit et la pénurie s'accroît :

- Evolution démographique : la population vit plus longtemps et occupe plus longtemps les logements, et pour rester à domicile, cela nécessite encore plus d'accompagnement local,
- Sociologique : malheureusement, les évolutions des modes de vie, et notamment les séparations sont de plus en plus fréquentes et multiplient les besoins de logements et accentuent la pression sur l'offre,
- Scolaire : l'accès aux écoles et universités locales s'ouvre à tous les étudiants Français avec parcoursup et augmente le besoin de logements étudiants, au lieu d'habiter chez leurs parents,
- Technique : sans rénovation des passoires thermiques, un nombre grandissant de logements ne peuvent plus être loués à cause de mauvais DPE,
- Touristique : de nombreux logements sont affectés à la location saisonnière et sortent ainsi du parc résidentiel,

il est devenu dans ces conditions très difficile de loger nos actifs sur notre territoire et tout simplement de répondre à la demande de logement.

Contacts presse :

Catherine Jacques, T. 04 93 13 73 96, catherine.jacques@cote-azur.cci.fr

Magali Angeli, T. 04 93 13 74 06, magali.angeli@cote-azur.cci.fr

La nécessité de bâtir plus pour répondre à la demande devient impérative. Il ne faut pas oublier que les permis de construire d'aujourd'hui, représentent les logements de demain. Produire du logement prend du temps, et le retard accumulé sera difficile à rattraper, il y a donc urgence à tous se mobiliser.

L'année 2025 a été marquée également par une hausse des mises en vente. De gros dossiers sont arrivés sur le marché, ce qui a permis cet apport complémentaire nécessaire. Cependant, le contre coup est que les stocks de logements disponibles ont également fortement baissé (1 833 logements) ce qui ne laisse que très peu de marge de manœuvre pour l'avenir.

Les prix ont donc mathématiquement continué de monter dans ce marché tendu passant de 6 636 €/m² à 6 987 €/m², rendant encore plus difficile l'accès au logement.

Devant cette situation, une prise de conscience s'opère au niveau national, avec un plan de relance de logement affiché, l'arrivée du statut du bailleur privé pour dynamiser la location, et localement, les élus se rendent compte de plus en plus des difficultés de nos concitoyens. Cette question doit redevenir centrale et d'intérêt général.

Des solutions existent, elles sont décrites dans le Manifeste, et l'ensemble des acteurs de l'immobilier et de la construction sont prêts pour relever les défis qui nous attendent. »

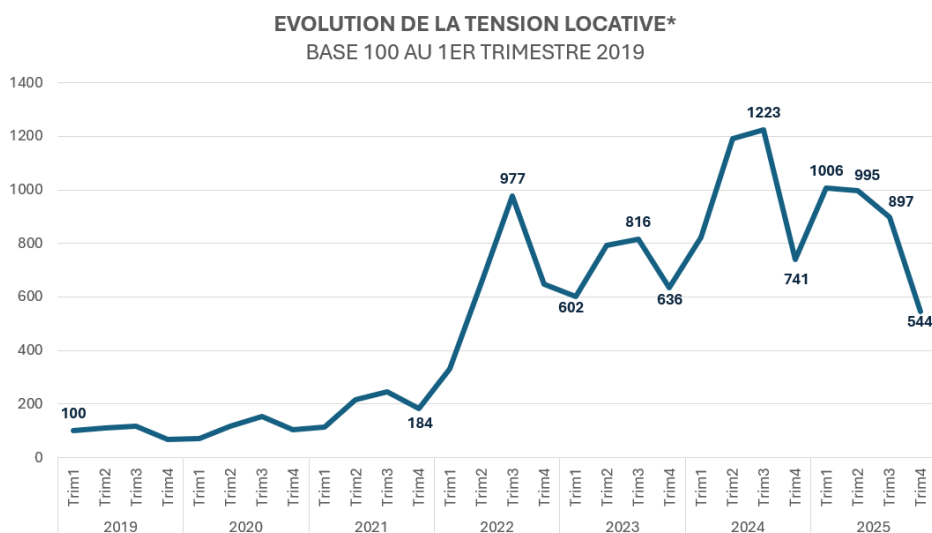
Marché locatif : Reprise fragile du marché, immobilisme politique et crise de l'offre

L'alerte de la FNAIM

Pour William SIKSIK Co-Président FNAIM Côte d'Azur

« Après deux années de chute historique, le marché immobilier de la revente a renoué avec la croissance en 2025. Mais derrière des indicateurs en amélioration, la FNAIM alerte : sans cap politique clair, la reprise pourrait s'enrayer durablement.

La reprise demeure freinée par un environnement économique et politique incertain, qui continue de peser sur la confiance des ménages, par la hausse de la taxe foncière intervenue dans nombre de communes, ainsi que par une pénurie persistante de logements à la location.



* La tension locative correspond au rapport entre l'offre et la demande de logements locatifs

bien'ici

S'il avait repris des couleurs l'an dernier après plusieurs années de baisse, le pouvoir d'achat immobilier est resté stable en 2025. La production de crédits, qui avait été divisée par trois en deux ans, amorce enfin un redressement. Pour autant, le marché du crédit demeure difficilement accessible pour une grande partie des ménages.

Contacts presse :

Catherine Jacques, T. 04 93 13 73 96, catherine.jacques@cote-azur.cci.fr

Magali Angeli, T. 04 93 13 74 06, magali.angeli@cote-azur.cci.fr

La stabilisation des taux ne suffit pas à corriger un décrochage devenu structurel : conditions d'octroi strictes, prix élevés dans les zones d'emploi, fiscalité lourde. L'accession est en panne, et avec elle l'ascenseur résidentiel.

Derrière des projections globalement positives, plusieurs incertitudes majeures demeurent. Le contexte géopolitique et politique, les arbitrages à venir en matière de fiscalité et l'absence, à ce stade, d'une stratégie du logement claire et durable pourraient conditionner la solidité — ou la fragilité — de la reprise engagée.

Le logement a besoin d'un véritable choc de confiance. Or, avec les élections municipales de 2026 et à l'approche de la présidentielle de 2027, les décisions structurantes sont différées. Le marché est placé sous cloche, dans un climat d'attente généralisée. Comme à chaque municipale, la construction est gelée. Mais, pour la première fois, rien ne garantit qu'elle redémarrera après.

Alors que le logement est devenu l'une des premières préoccupations des Français, les réponses publiques restent largement en deçà de l'urgence sociale et économique. Faute de cap clair, le secteur évolue dans un environnement instable, marqué par l'empilement de mesures disparates : encadrement des loyers, hausse des droits de mutation, fiscalité mouvante, suspension de MaPrimeRénov'...

Pour la FNAIM, le constat est clair : on ne résout pas une crise d'offre en culpabilisant les bailleurs et par la contrainte, mais par l'incitation. La seule voie efficace est de redonner envie d'investir et de remettre des logements sur le marché. La FNAIM appelle à l'élaboration d'une loi de programmation logement 2026-2031, seule capable de restaurer la lisibilité, la stabilité et la confiance, articulée autour de leviers immédiats :

- redonner du pouvoir d'achat et faciliter l'accession,
- relancer l'investissement locatif,
- adapter les règles de crédit à une économie de crise,
- lever temporairement les freins réglementaires qui retirent des logements du marché,
- relancer la construction neuve. »

Marché du BTP : de la résilience face une crise qui perdure

Pour Patrick MOULARD, Président de la Fédération du Bâtiment et Travaux Publics 06

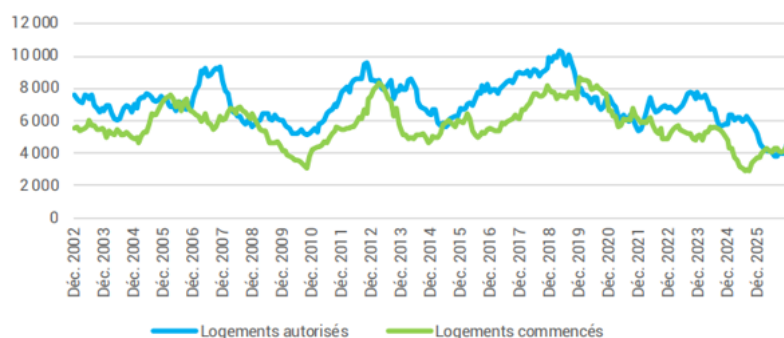
« Avec un nombre de salariés contenu (-1,9% sur un an), le BTP des Alpes Maritimes fait preuve de résilience en cette fin d'année 2025, dans un contexte de crise qui perdure.

On peut, certes, se féliciter du léger rebond observé sur les mises en chantier de logements neufs (+17,2 % sur un an). Mais ces chiffres doivent être recontextualisés au regard du niveau historiquement bas de 2024 et surtout du rythme de production de l'année avant Covid de 2019, plus de deux fois supérieur à celui de 2025.

Ce constat est d'autant plus inquiétant que les autorisations de construction de logements poursuivent leur chute (-14,7 % sur un an), ce qui, hélas, laisse présager un nouveau recul des mises en chantier pour les prochains mois.

Construction neuve de logements cumul 12 mois :

Unité : 1 logement



Sources : CERC PACA/SITADEL

Contacts presse :

Catherine Jacques, T. 04 93 13 73 96, catherine.jacques@cote-azur.cci.fr

Magali Angeli, T. 04 93 13 74 06, magali.angeli@cote-azur.cci.fr

Cette pénurie chronique de logements pour actifs pénalise gravement et durablement toutes les entreprises du territoire dans leur développement et même dans le maintien de leurs activités.

Une étude récente de la Cellule Economique Régionale de la Construction valide cette position en évaluant le besoin en logements à 2650 sur le territoire de Grasse-Cannes Antibes et à 1000 sur le territoire de Nice Côte d'Azur, au titre de la seule réindustrialisation, d'ici 2030.

Dans cette perspective, et alors que de nouvelles équipes municipales vont s'installer pour un mandat de 6 ans, les Professionnels du BTP attendent des nouveaux élus, sur l'ensemble des territoires communaux, la mise en place d'un plan logement à la hauteur de l'urgence de la situation :

- *en libérant du foncier à prix modéré,*
- *en acceptant de densifier les zones déjà urbanisées,*
- *en exploitant la totalité des droits à construire des PLU,*
- *en accélérant les délais d'instruction des permis, en levant tous les obstacles administratifs à la réalisation de projets liés à l'habitat.*

Désormais, la peur, voire le refus de décider, ne doit plus l'emporter sur le courage de décider. »

En pièce jointe : l'intégralité des chiffres du marché immobilier d'habitat sur la Côte d'Azur



Contacts presse :

Catherine Jacques, T. 04 93 13 73 96, catherine.jacques@cote-azur.cci.fr

Magali Angeli, T. 04 93 13 74 06, magali.angeli@cote-azur.cci.fr

Contacts presse :

Catherine Jacques, T. 04 93 13 73 96, catherine.jacques@cote-azur.cci.fr

Magali Angeli, T. 04 93 13 74 06, magali.angeli@cote-azur.cci.fr