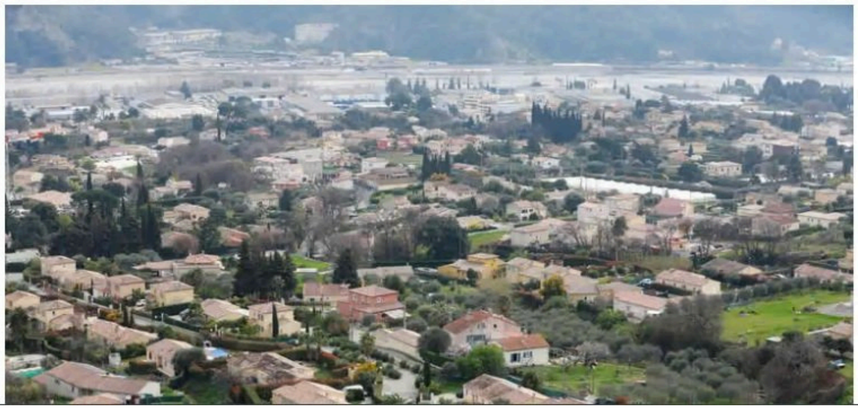
nice-matin
RÉSEAU SOCIAL DEPUIS 1945

« L'immobilier demeure une valeur refuge » : les notaires des Alpes-Maritimes relèvent une hausse des prix dans l'ancien de 2,4 % sur un an

La Chambre des notaires a communiqué les prix de l'immobilier du département des Alpes-Maritimes qui montrent un repli des acquéreurs vers des secteurs géographiques moins chers, dont les tarifs augmentent mécaniquement.

Ajouter notre site en favori sur Google Nouveauté

M-C.B MARIE-CÉCILE BERENGER
CRÉÉ LE 19 OCTOBRE 2026 • 13:38 | MIS À JOUR LE 19 OCTOBRE 2026 • 13:38



Difficile de dire si c'est une bonne ou une mauvaise nouvelle : les prix de l'immobilier dans le département des Alpes-Maritimes, **malgré la hausse des taux d'emprunt et le contexte international, sont plutôt à la hausse** : + 2,4 % dans l'ancien entre octobre 2025 et 2026, lissé sur un an. *« Le marché résiste bien, cela montre que l'immobilier demeure une valeur refuge »*, souligne Stéphane Paolino, notaire à Cagnes-sur-Mer et chargé des questions immobilières à la Chambre des notaires du 06.

D'autant que les volumes de ventes restent stables, avec 18 318 appartements anciens vendus à fin juillet, contre 19 133 un an auparavant et 3 415 maisons contre 3 512 à fin juillet 2025.

À LIRE AUSSI

« Des avancées incontestables » : les ambitions de la Principauté pour mieux loger les Monégasques saluées par les parlementaires



Pour autant, **la disparité des niveaux de hausses de prix**, selon les secteurs, en dit long sur le comportement des acheteurs. *« On parle de familles, mais pas du tout d'investisseurs, un marché qui s'est effondré avec la fin du dispositif Pinel* [d'incitation à l'investissement locatif, ndlr] *et dont le successeur, véritable usine à gaz, ne fonctionne pas »*, poursuit le juriste. Ainsi, les zones géographiques qui connaissent les plus fortes hausses de prix correspondent à des **quartiers d'actifs, ou populaires**. Comme Carros qui enregistre une envolée des prix du m² de 16,7 %, ou Nice Grand Nord (+ 12,2 %), ou encore Saint-André-de-la-Roche (+ 8,8 %), et Contes (+ 6,7 %). *« Les acquéreurs sont toujours là, mais pas à n'importe quel prix. Ils vont là où les prix sont moins élevés, contrairement au littoral, et cela fait donc augmenter ces prix aussi mécaniquement »*, ajoute l'expert. La ville de Nice connaît, quant à elle, une hausse de 3,3 % contre 3,1 % pour Cagnes et Antibes.

230 000 euros de prix médian

Le prix médian des transactions dans l'ancien se situe ainsi dans le département à **230 300 euros pour une surface médiane de 52 m²** et un prix médian au m² de 4 880 euros. Les maisons voient cependant leurs prix au contraire se rétracter (- 1,7 %) autour d'un tarif médian de 532 000 euros pour 112 m² de surface. Une donnée qui corrobore l'attrait pour les biens moins chers avec, sans doute, moins de candidats à l'acquisition de biens plus chers en valeur absolue. *« On sait aussi que les étrangers ne représentent que 10 % des transactions, cette clientèle-là, avec un certain budget, n'est pas présente »*, analyse M[e] Paolino. Il faut tout de même compter 650 000 euros pour une demeure à Antibes, et 617 500 euros à Cannes.

Le tout dans un contexte où **le neuf, avec une offre très réduite**, est à la hausse : + 2,5 % à l'échelle du département pour 344 400 euros de prix médian et 58 m² de surface, *« mais cela signifie 6 170 euros du m² pour un trois-pièces et 7 300 euros pour un 4 pièces, c'est très élevé pour une famille et il y a très peu de programmes en cours. »* Résultat en cascade : les loyers flambent à leur tour, faute d'offres.

Alors quelle décision prendre dans cet environnement ? *« Je conseille quoi qu'il en soit d'acheter plutôt que de louer, si la personne en a la possibilité. La propriété offre une sécurité. Et nous conseillons aussi, à la chambre, de ne pas hésiter à consulter son notaire en amont, pour mesurer la capacité d'achat, les leviers de soutiens familiaux comme les dons, ou les SCI (sociétés civiles immobilières) que l'on peut activer »*, conclut le notaire.