



ROQUEFORT·LES·PINS

GUIDE 2025

DE L'IMMOBILIER

VENDRE SA MAISON AU MEILLEUR PRIX AVEC



NEMEOS
IMMOBILIER

ESTIMATION EN LIGNE

Ayez une idée du prix de votre maison gratuitement

SCANNEZ LE QR CODE CI DESSOUS :



NEMEOS
IMMOBILIER

GUIDE 2025 DE L'IMMOBILIER

ROQUEFORT·LES·PINS

SOMMAIRE

- 
- 04.** *Edito -votre expert local*
 - 05.** *Chiffres clés de Roquefort-les-Pins*
 - 06.** *Chiffres Clés de l'immobilier en 2024*
 - 07.** *Les grandes tendances du marché*
 - 09.** *Liste des biens vendus en 2024*
 - 12.** *Estimation, Présentation de nos services*



NEMEOS
IMMOBILIER

L'ÉDITO



Bienvenue,

Dans un marché aussi spécifique et exigeant que celui de **Roquefort-les-Pins**, chaque vente mérite bien plus qu'une simple annonce.

Elle demande une **stratégie sur-mesure**, une connaissance fine du terrain, et surtout, un accompagnement humain, engagé et de confiance.

Chez **Nemeos**, nous allions :

- une expertise locale affûtée,
- des outils de valorisation haut de gamme (vidéo, drone, visites 3D, estimation détaillée),
- et une vraie présence de terrain, proche de vous.

J'ai posé mes valises à Roquefort-les-Pins il y a deux ans, séduit par sa douceur de vivre et son emplacement exceptionnel. C'est aujourd'hui, **au cœur du quartier du Trastour**, que j'implante mon agence, précédemment basée à Nice, convaincu que ce village, situé au centre du prestige azuréen, mérite une représentation locale forte et engagée, à la hauteur de ses atouts.

Et parce que je crois profondément aux valeurs de proximité, de respect et d'engagement, nous sommes fiers de soutenir le **club de football de Roquefort-les-Pins** et de participer activement à la vie locale depuis deux ans déjà.

Car si Roquefort est notre ancrage, notre action s'étend jusqu'aux frontières de la Côte d'Azur : Au travers de notre partenaire Papangue Immobilier Prestige nous vous accompagnons également à **La Réunion** et en **Bretagne**, partout où le prestige a un sens, une histoire, une exigence.

Que vous vendiez une villa familiale, une propriété d'exception ou simplement que vous vous interrogiez sur la valeur de votre bien, nous mettons tout en œuvre pour vous offrir le meilleur : expertise, stratégie, visibilité, efficacité.

Je me tiens à votre disposition pour une estimation gratuite, confidentielle et sans engagement.

À très bientôt,

Francois FAMIN - ASSOCIÉ

☎ 06 70 49 54 94

✉ francois@nemeos.immo



Les CHIFFRES CLES

ROQUEFORT-LES-PINS

Latitude 43.6664000 (N 43° 39' 59")

Longitude 7.0514000 (E 7° 3' 5")



Communes	Superficie (ha)	Altitude min	Altitude max	Habitants 2018	Densité (hab/ha)
Roquefort-les-Pins	2 153	20 m	362 m	7 130	331

Population : 347 habitants/km²

7276 habitants au dernier recensement de 2021. Population estimée : 7631 habitants en 2024
ce qui fait de Roquefort Les Pins la 25 ème ville des Alpes-Maritimes en nombre d'habitants.

Le nombre d'habitants de Roquefort-les-Pins est en hausse. Le village est dynamique et attire particulièrement les cadres et les personnes en milieu de carrière de 35 à 55 ans qui représentent plus de 29 % de sa population totale. C'est un village avec une population qui rajeunit. [A savoir : 1 575 habitants en 1968]
La tranche d'âge la plus importante de Roquefort-les-Pins est la tranche des 50 à 54 ans pour 9% de la population. Roquefort-les-Pins accueille 580 habitants de nationalité étrangère. Cela représente 8 % de sa population, et environ 7 % des familles.

Sur les 617 personnes qui ont emménagé l'an dernier à Roquefort-les-Pins, seules 385 sont parties.
La majeure partie des arrivées proviennent des villes alentours : Nice, Villeneuve-Loubet, Cagnes Sur Mer, Châteauneuf, Saint Jeannet, Vallauris, LeCannet. Autrement, ce sont des parisiens qui viennent s'installer dans ce village où il fait bon vivre.

Logements :

Nous comptabilisons 3 292 logements sur la commune de Roquefort-les-Pins soit 81% de propriétaires.
[685 logements seulement en 1968]

2 633 logements occupés au titre de résidences principales soit 18 % occupés comme résidence secondaire.
soit 2 987 maisons individuelles (91%) et 287 appartements (9%)
15% des résidences principales ont été construites après 2006.

Lieu de travail :

20 % des personnes travaillent sur le territoire de Roquefort-les-Pins, 76 % des personnes travaillent dans une autre commune du département, 1 % des personnes travaillent dans un autre département de la région, 2 % des personnes travaillent dans une autre région, 2 % des personnes travaillent à l'étranger.

VILLES & VILLAGES LES PLUS PROCHES

Le Rouret 4.5 km (8 min)

Châteauneuf-Grasse 6.9 km (11 min)

Opio 7.6 km (13 min)

Valbonne 6 km (9 min)

La Colle-sur-Loup 7.6 km (12 min)

Villeneuve-Loubet 9.2 km (12 min)

CHIFFRES CLÉS



EN 2024 | A ROQUEFORT-LES-PINS

65 VENTES DE MAISONS 
13 VENTES DE MAISONS 

MOYENNE DES VENTES :

SURFACE HABITABLE MOYENNE : ENVIRON 174 M².
SURFACE DE TERRAIN MOYENNE : ENVIRON 2 693 M².

INFORMATIONS MARCHÉ



MAISON

PRIX AU M2

 APPARTEMENT

 MAISON

PRIX MOYEN
Maison

6 383 €
par m² *

5 411 €

Prix bas au m²

8 342 €

Prix haut au m²

+ 0,68%

Sur 1 an

+ 22,89%

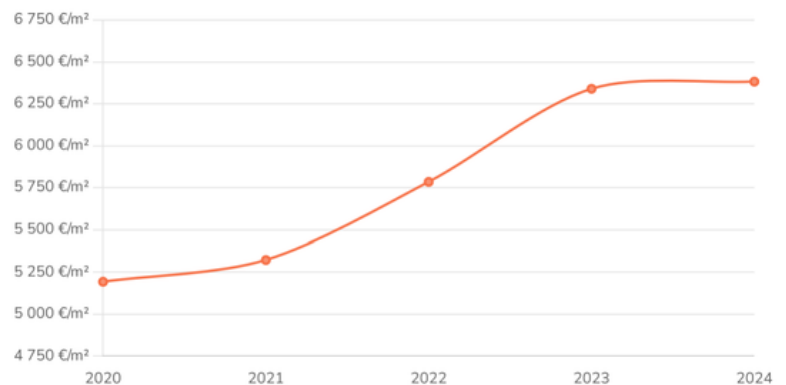
Sur 5 ans

* Prix moyen constaté sur 895 ventes. Les données sont issues des informations publiées par l'État (source DVF+ DGFIP/DGALN/Cerema) ainsi que de La Loupe Immo.

ÉVOLUTION DES PRIX AU M2

 APPARTEMENT

 MAISON





LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

L'année 2025 marque un tournant dans le paysage immobilier à Roquefort-les-Pins et dans toute la région sud-est. Plusieurs phénomènes macroéconomiques, sociétaux et technologiques se combinent pour façonner un marché en sortie de crise et en pleine évolution. Quelles sont les grandes tendances qui impactent le prix des biens, le profil des acheteurs, les attentes en termes de services, et les zones de tension à surveiller.

Stabilité ou légère progression des prix : Après un épisode de hausse généralisée entre 2021 et 2023, accentué par la rareté des biens disponibles et la volonté des ménages d'investir dans des résidences principales attractives, la crise de 2024 a marqué une pause : les prix se sont stabilisés, avec une progression modérée de +1% à +3% sur l'année. Pour 2025, les experts anticipent une tendance plate à légèrement haussière, selon l'évolution des taux d'intérêt et la demande. À Roquefort, le prix moyen des maisons reste élevé (aux alentours de 6000 €/m²), et chaque variation devient un signal à surveiller : les vendeurs doivent être prudents, les acheteurs alertes, et les stratégies d'estimation plus précises que jamais.

Taux d'intérêt et financement : respiration maîtrisée : Grâce à la tendance à la détente des taux européens constatée début 2025, les conditions de financement se sont légèrement assouplies. La Banque Centrale Européenne joue un rôle déterminant : après un cycle de hausse pour lutter contre l'inflation, elle a amorcé une pause. En France, cela se traduit par des taux de crédit entre 3% et 3,4% sur 20 ans, contre 4,5% l'an passé. Cette baisse redonne du pouvoir d'achat aux primo-accédants et aux familles, notamment dans des villes comme Roquefort-les-Pins, où la qualité de vie reste le principal moteur d'achat.

Les acquéreurs cherchent plus que jamais des maisons avec jardin, terrasses, voire potagers. Les appartements neufs ont toujours la cote, mais les biens avec extérieurs sont particulièrement plébiscités. À Roquefort-les-Pins, la proximité des collines, la nature environnante et la capacité à télétravailler à domicile renforcent cette demande. Les biens offrant une vue dégagée, une orientation sud ou du calme en dehors du centre-ville sont d'autant plus recherchés.

Aujourd'hui, les familles installées recherchent à Roquefort une maison durable, personnalisable, et souvent moins chère qu'une construction neuve plus rigide. Les appartements en résidence (souvent en copropriété) ont une dynamique plus timide, même s'ils restent attractifs pour les primo-accédants ou les retraités cherchant à réduire les charges.

Le visage des acheteurs à Roquefort évolue. On identifie :

- Des familles avec enfants, cherchant une maison proche des écoles et des espaces verts.
- Des actifs en télétravail, attirés par la connexion Internet maîtrisée et un cadre de vie idyllique.
- Des retraités, désirant réduire la taille de leur habitat ou trouver une résidence secondaire dans un environnement agréable.
- Des investisseurs, attentifs au rendement locatif, notamment saisonnier ou longue durée, mais exigeant en termes de finitions et normes écologiques.

Les acheteurs sont de plus en plus sensibles aux performances énergétiques (labels DPE), aux sources d'énergies renouvelables, à l'isolation, et aux matériaux durables. Les maisons à bonne performance (< DPE C idéalement) se vendent plus vite et mieux. À Roquefort-les-Pins, les biens rénovés intelligemment ou les constructions récentes performantes sont donc valorisés.

CÔTE D'AZUR

PAPANGUE IMMOBILIER

Aujourd'hui, l'achat ne se résume plus à l'emplacement ou à la superficie. Les acquéreurs veulent :

- Des espaces polyvalents (bureau, coworking, atelier manuel...).
- Une vie de quartier ou des commodités accessibles.

Pour vendre efficacement en 2025, la présence digitale est un incontournable. Les meilleures agences s'appuient sur :

- Présence optimisée sur les portails (Belles demeures, LuxRésidences, LeBonCoin, Bien'ici...).
- Visites virtuelles (3D Matterport) + Plan 2D
- Photos et vidéos professionnelles (drone inclus).
- Marketing ciblé (Facebook Ads géolocalisé, Adwords localisés).
- Analyse de données pour estimer précisément, souligner les atouts locaux, anticiper la concurrence.

Les biens digitaux se vendent plus vite et mieux : clients rassurés, rythme d'offre-demande accéléré, concurrence suffisante.

Quartiers à surveiller en priorité

À Roquefort, certaines zones émergent :

- Le Colombier : résidentiel calme avec gros potentiel de rénovation.
- Les Combes et les Martels : proximité du centre, adaptés à une clientèle familiale.
- Fontmerle : typiquement nature, avec terrains plus spacieux.

Malgré une demande globalement soutenue, l'offre reste modeste : environ 60 ventes/an. C'est peu comparé à d'autres communes, ce qui implique que les biens bien préparés et bien valorisés se vendent plus vite et cela donne un rôle renforcé de l'agent immobilier qui comme nous est à la fois local mais également présent sur d'autres secteurs géographiques au travers du groupe Papangue Immobilier Prestige avec :

- Un réseau local développé (artisans, géomètres, notaires).
- Une stratégie de prix ajustée selon les repères locaux et les tendances du moment.
- Une communication orientée performance pour attirer les bons acheteurs.
- Disponibilité, écoute, suivi rigoureux pour établir une confiance commune dès le début.

En résumé : Le marché immobilier à Roquefort-les-Pins en 2025 est un environnement exigeant mais porteur : stabilité des prix, raréfaction de l'offre, valorisation des espaces extérieurs et performances énergétiques, clients rassurés par un accompagnement global, digitalisation avancée, et importance des services personnalisés. Pour réussir votre projet, que vous vendiez, receviez une estimation ou vous prépariez à entrer dans la phase de vente, il faudra être stratégique, précis, et accompagné par un professionnel de terrain, parfaitement au fait des dynamiques locales.



LISTE DES VENTES 2024 | ROQUEFORT-LES-PINS

Date	Code parcelle	Adresse	Surface	Surface terrain	Nbre Pièces	Prix	Prix/m²
31 mai 2024	06105000 AI0037	30 Chemin de Vignefranquet	453	8503	11	5 000 000€	11 038€
11 juin 2024	06105000 DE0023	651 Impasse de Colle Longue	442	5581	10	3 670 000€	8 303€
16 févr. 2024	06105000 AP0159	500 Chemin des Cades	281	2566	9	3 382 000€	12 036€
31 mai 2024	06105000 AP0132	142 Chemin des Cades	313		7	3 000 120€	9 585€
26 juil. 2024	06105000 DN0114	3 Chemin des Claps	288	3561	6	2 700 000€	9 375€
20 sept. 20...	06105000 AT0013	977 a Chemin des Martels	242		5	2 630 000€	10 868€
12 juil. 2024	06105000 CA0029	77 Le Collet de Darbousson	390		7	2 208 700€	5 663€
5 juin 2024	06105000 AI0023	299 Chemin des Lions	262	3008	6	2 203 160€	8 409€
8 juil. 2024	06105000 CD0046	20 Allée du Tertre	203	2394	6	1 900 000€	9 360€
23 avr. 2024	06105000 CX0158	74 Chemin des Pâquerettes	200	5149	6	1 600 000€	8 000€
21 mars 20...	06105000 DB0064	104 Impasse du Réservoir	177	6682	5	1 570 000€	8 870€
12 nov. 2024	06105000 DB0063	110 Impasse du Réservoir	173	7000	6	1 550 000€	8 960€
1 août 2024	06105000 CB0010		273		10	1 515 000€	5 549€
29 juil. 2024	06105000 CO0002		169		4	1 509 018€	8 929€
1 mars 2024	06105000 CB0040	6 Le Collet de Darbousson	275	3283	8	1 400 000€	5 091€
15 avr. 2024	06105000 AO0001	916 Chemin du Puits	149	4968	4	1 394 500€	9 359€
12 janv. 20...	06105000 DN0134		185		4	1 372 000€	7 416€
12 déc. 2024	06105000 CH0017	52 Allée du Bois	150	2190	5	1 180 000€	7 867€

<u>Date</u>	<u>Code parcelle</u>	<u>Adresse</u>	<u>Surface</u>	<u>Surface terrain</u>	<u>Nbre Pièces</u>	<u>Prix</u>	<u>Prix/m²</u>
22 mars 2024	06105000 CL0059	433 Chemin du Plateau Fleury	175		4	1 033 500€	5 906€
5 sept. 2024	06105000 AD0020	850 Chemin du Puits	138		5	960 000€	6 957€
26 févr. 2024	06105000 CX0375	785 Peire Luche	235	1522	5	950 000€	4 043€
12 nov. 2024	06105000 CW0002	57 Chemin du Rigaou	128	1401	5	930 400€	7 269€
29 août 2024	06105000 CS0035	5145 RD 2085 Route de Grasse	153	1597	5	930 000€	6 078€
30 juil. 2024	06105000 CX0123	425 Chemin des Pignatons	127	2611	5	898 000€	7 071€
12 juil. 2024	06105000 BN0023	106 Chemin du Debram	142		5	895 000€	6 303€
13 nov. 2024	06105000 AR0153	169 Chemin des Chevreuils	159	1400	5	878 380€	5 524€
24 janv. 2024	06105000 AV0044	1365 Route Notre-Dame	152		4	875 000€	5 757€
9 août 2024	06105000 DC0059	532 Chemin de la Gorgue	140		5	824 400€	5 889€
9 sept. 2024	06105000 CO0095	339 Chemin de la Bergerie	130	2040	5	818 500€	6 296€
14 nov. 2024	06105000 CY0088	186 Avenue des Courmettes	148		4	784 780€	5 303€
9 août 2024	06105000 AN0159	31 Allée des Courraouts	166	2400	5	780 000€	4 699€
15 oct. 2024	06105000 AP0050	7 Chemin de la Carpenée	120	3616	6	765 000€	6 375€
12 janv. 2024	06105000 DL0022	106 Chemin de la Charlotte	106	1466	5	760 000€	7 170€
15 nov. 2024	06105000 CN0069	418 Chemin des Trois Feuillets	118	2559	4	750 000€	6 356€
25 janv. 2024	06105000 CN0063	297 Allée des Micocouliers	100	2127	4	745 000€	7 450€
12 déc. 2024	06105000 AR0130	46 Impasse des Restanques	180		5	730 748€	4 060€

<u>Date</u>	<u>Code parcelle</u>	<u>Adresse</u>	<u>Surface</u>	<u>Surface terrain</u>	<u>Nbre Pièces</u>	<u>Prix</u>	<u>Prix/m²</u>
8 avr. 2024	06105000 DL0033	75 Chemin de la Charlotte	137	1606	6	660 000€	4 818€
3 sept. 2024	06105000 AR0118	96 Chemin du Puits	218	1743	6	650 000€	2 982€
9 avr. 2024	06105000 AX0021	321 Traverse du Pont Vieux	199	1978	5	641 080€	3 222€
6 déc. 2024	06105000 CM0039	280 Chemin du Plan	113	1573	4	640 000€	5 664€
22 mai 2024	06105000 DA0074	49 Impasse des Templiers	106	0	5	635 000€	5 991€
10 janv. 2024	06105000 DN0105	263 Route de Grasse	124	2230	4	600 000€	4 839€
27 févr. 2024	06105000 CM0115	1 Route départementale 2085	113	1352	6	589 000€	5 212€
1 août 2024	06105000 CY0114		119	1541	5	549 250€	4 616€
17 juil. 2024	06105000 AR0098		152	821	6	544 300€	3 581€
26 nov. 2024	06105000 CT0050	80 bis Chemin des Pouveries	75	2262	5	540 000€	7 200€
12 févr. 2024	06105000 AV0141	174 Chemin du Chateau	110	1235	4	525 000€	4 773€
1 juil. 2024	06105000 AS0030		128	1941	4	500 000€	3 906€
12 févr. 2024	06105000 CZ0034	320 Allée du Château de Mougins	85		4	470 000€	5 529€
22 janv. 2024	06105000 CX0138		87		4	449 150€	5 163€
23 oct. 2024	06105000 AV0024	141 Route du Rouret	74	655	4	420 000€	5 676€
15 mai 2024	06105000 CM0084		178	3362	4	420 000€	2 360€
23 oct. 2024	06105000 DI0078	55 Chemin des Batistons	50		4	385 000€	7 700€
21 juin 2024	06105000 DN0012	227 Chemin du Plateau Fleury	85	2445	4	378 000€	4 447€



NEMEOS

IMMOBILIER

Nous
CONTACTER

Pour une estimation professionnelle ou simplement obtenir des informations, contactez-nous au : 09 66 81 09 80 ou par email à : contact@nemeos.immo

Sur rendez-vous au : 60 CH. du Trastour 06330 Roquefort-les-Pins
Sur les réseaux sociaux : [@nemeos.immo](https://www.instagram.com/nemeos.immo)

PAPANGUE IMMOBILIER PRESTIGE
PAPANGUE IMMOBILIER PRESTIGE

PAPANGUE IMMOBILIER PRESTIGE
PAPANGUE IMMOBILIER PRESTIGE

PAPANGUE IMMOBILIER PRESTIGE
PAPANGUE IMMOBILIER PRESTIGE

**Retrouvez tous nos biens sur www.nemeos.immo
mais également sur notre catalogue, transmis à nos clients et
partenaires CÔTE D'AZUR**

