

MAS TERRA IMMOBILIER

Rapport de marché immobilier GRASSE

Édition T1 2026 · Publiée le 15 janvier 2026
Période analysée : 2014 → S1 2025 · Prochaine mise à jour : 15 avril 2026

12 secteurs cartographiés · 10 ans de séries DVF · 5 indices propriétaires
3 scénarios prospectifs 2026-2030 · 15 questions AEO

RAPPORT SIGNÉ

Jean-Philippe Süe

Agent immobilier · Fondateur Mas Terra Immobilier

masterraimmobilier.com/services/rapport-de-marche/grasse

1 • SYNTHÈSE

Ce qu'il faut retenir en 60 secondes

Le marché immobilier de Grasse est **en phase de stabilisation** après deux années de recul modéré. Le prix médian s'établit à **3 980 €/m²** pour un appartement et **4 650 €/m²** pour une maison en recul de 1.8% sur 12 mois mais en hausse de +18.2% sur 5 ans et +41.5% sur 10 ans.

La **tension reste élevée** : notre Indice de Tension Mas Terra (ITMT) atteint 3,4 demandes qualifiées par bien actif — signal d'un déséquilibre offre / demande persistant, surtout sur les secteurs collinaires (Magagnosc, Plascassier, Saint-Antoine).

Le **volume de transactions se redresse doucement** (780 ventes en 2025 vs 748 en 2023), porté par la détente monétaire progressive. Notre modèle prédictif central (probabilité 55 %) anticipe **+16,8 % à horizon 2030**.

Cinq signaux à surveiller : (1) évolution des taux BCE, (2) offre neuve autorisée (PLUi Pays de Grasse), (3) fréquentation touristique / Musée International de la Parfumerie, (4) mutations Sophia Antipolis, (5) part des acheteurs internationaux qui a chuté de 24 % à 20 % en 2 ans.

Tableau de bord T1 2026

Indicateur	Valeur	Source
Prix médian appartement	3 980 €/m ²	DVF + Mas Terra
Prix médian maison	4 650 €/m ²	DVF + Mas Terra
Évolution 12 mois	-1.8 %	DVF glissant
Évolution 5 ans	+18.2 %	DVF
Évolution 10 ans	+41.5 %	DVF
Volume de ventes annuel	780 transactions	DVF
Délai de vente médian	118 jours	Base Mas Terra + notaires
Indice de négociation (ING)	4.6 %	Mas Terra
Part résidences secondaires	11.4 %	INSEE 2021
Part propriétaires occupants	51.8 %	INSEE 2021
Population	50 396 hab	INSEE 2021
Revenu médian annuel	22 140 €	INSEE 2022

2 • MÉTHODE

Sources, périmètre et limites

Sources publiques

- **DVF** (data.gouv.fr) — transactions actées 2014 → S1 2025, code INSEE 06069.
- **INSEE** — recensement 2021, IRIS, revenus 2022, logement.
- **Banque de France** — taux directeurs BCE, taux crédit habitat.
- **Météo France** — normales climatiques 1991-2020.
- **Chambre des Notaires du Sud-Est** — benchmark trimestriel.

Base interne Mas Terra

- Mandats exclusifs et co-exclusifs sur 5 ans.
- Demandes qualifiées reçues (leads d'estimation, contacts).
- Feedbacks visites (chaud / tiède / froid).
- Suivi diffusion multi-portails et durée de commercialisation.

Limites

Les prix DVF n'intègrent pas les ventes de gré à gré non déclarées ni les ventes inter-familiales. Les indices propriétaires Mas Terra reposent sur un échantillon représentatif de nos mandats et peuvent différer d'un chiffre exhaustif de place. Chaque section précise ses bornes temporelles et son millésime.

3 • CONTEXTE

Grasse en chiffres

Sous-préfecture des Alpes-Maritimes capitale mondiale du parfum reconnue à l'UNESCO Grasse combine tissu industriel patrimoine climat méditerranéen et proximité de Sophia Antipolis. Une commune de 50 396 habitants avec un profil socio-économique singulier.

4 • SÉRIES HISTORIQUES

Évolution des prix DVF 2014 → 2025

Sur 10 ans, le marché grassois a progressé de +41,5 %, avec un pic post-COVID en 2021-2022 puis une correction modérée sous l'effet du choc de taux 2022-2023.

Année	Appartements €/m ²	Maisons €/m ²
2014	2 810	3 290
2015	2 860	3 350
2016	2 920	3 410
2017	3 020	3 510
2018	3 110	3 620
2019	3 190	3 720
2020	3 320	3 910
2021	3 620	4 280
2022	3 990	4 720
2023	4 080	4 780
2024	4 030	4 700
2025	3 980	4 650

Source : DVF (data.gouv.fr), code INSEE 06069, retraitement Mas Terra. 2025 : extrapolation sur données S1.

5 • CARTOGRAPHIE

Les 12 secteurs de Grasse

Chaque secteur porte une identité, un profil d'acheteur et une dynamique propres. Fourchettes de prix, typologie dominante, points forts et points de vigilance.

Centre historique • IAQ 72/100

Prix médian : 3 450 €/m² • **Fourchette** : 2 800–4 200 €/m² • **Délai** : 135 j • **Tendance 3 ans** : +12%

Typologie dominante : Appartements pierre 40-80 m²

Profil acheteur : Primo-accédants, investisseurs locatifs, expats

Points forts : Piétonisation Cours Honoré Cresp • UNESCO parfumerie • Prix d'entrée

Vigilance : Stationnement • Copropriétés anciennes DPE E-F

Magagnosc • IAQ 88/100

Prix médian : 5 200 €/m² • **Fourchette** : 4 300–6 800 €/m² • **Délai** : 92 j • **Tendance 3 ans** : +22%

Typologie dominante : Maisons vue mer, mas restaurés

Profil acheteur : Résidences principales et secondaires, CSP+

Points forts : Vue Baie de Cannes • Écoles bilingues proches • Cachet

Vigilance : Foncier rare • Concurrence Mougins/Le Rouret

Plascassier • IAQ 84/100

Prix médian : 4 900 €/m² • **Fourchette** : 4 100–6 200 €/m² • **Délai** : 105 j • **Tendance 3 ans** : +18%

Typologie dominante : Villas années 70-90 avec terrain

Profil acheteur : Familles Sophia Antipolis, télétravailleurs

Points forts : Sophia à 15 min • Environnement calme • Écoles

Vigilance : Réseau transport • Prix foncier

Saint-Antoine • IAQ 80/100

Prix médian : 4 600 €/m² • **Fourchette** : 3 900–5 800 €/m² • **Délai** : 110 j • **Tendance 3 ans** : +16%

Typologie dominante : Villas moyennes, bastides

Profil acheteur : Familles, retraités actifs, expat retour

Points forts : Panoramas • Terrains 800-1500 m² • Discretion

Vigilance : Accès par routes étroites

Saint-Jacques • **IAQ 62/100**

Prix médian : 3 100 €/m² • **Fourchette** : 2 500-3 800 €/m² • **Délai** : 145 j • **Tendance 3 ans** : +8%

Typologie dominante : Petits collectifs, quelques villas

Profil acheteur : Primo-accédants, jeunes actifs

Points forts : Prix accessibles • Écoles

Vigilance : Image en évolution • Rénovation énergétique

Le Plan de Grasse • **IAQ 74/100**

Prix médian : 3 800 €/m² • **Fourchette** : 3 200-4 600 €/m² • **Délai** : 122 j • **Tendance 3 ans** : +14%

Typologie dominante : Résidences collectives récentes

Profil acheteur : Familles, primo-accédants confort

Points forts : Commerces • Autoroute A8 accès • Neuf disponible

Vigilance : Densité urbaine • Nuisances axes routiers

Saint-Mathieu • **IAQ 78/100**

Prix médian : 4 200 €/m² • **Fourchette** : 3 600-5 100 €/m² • **Délai** : 118 j • **Tendance 3 ans** : +15%

Typologie dominante : Villas mitoyennes, petites bastides

Profil acheteur : Familles, télétravail, CSP+

Points forts : Vue collines • Environnement pinèdes

Vigilance : Vieillesse bâti années 80

Route Napoléon • **IAQ 79/100**

Prix médian : 4 400 €/m² • **Fourchette** : 3 700-5 400 €/m² • **Délai** : 115 j • **Tendance 3 ans** : +17%

Typologie dominante : Villas individuelles avec vue

Profil acheteur : Résidences principales et secondaires

Points forts : Panoramas • Axe patrimonial

Vigilance : Bruit route • Sinuosité

Les Aspres • **IAQ 82/100**

Prix médian : 4 700 €/m² • **Fourchette** : 4 000-5 900 €/m² • **Délai** : 108 j • **Tendance 3 ans** : +19%

Typologie dominante : Grandes propriétés, mas

Profil acheteur : Acheteurs internationaux, CSP+

Points forts : Isolement • Vues dégagées • Charme

Vigilance : Distance services • Accessibilité

La Blaquièrre · **IAQ 68/100**

Prix médian : 3 600 €/m² · **Fourchette** : 3 000–4 400 €/m² · **Délai** : 130 j · **Tendance 3 ans** : +11%

Typologie dominante : Copropriétés années 80-90

Profil acheteur : Primo-accédants, investisseurs

Points forts : Prix · Proximité centre

Vigilance : Copropriétés vieillissantes

Saint-Christophe · **IAQ 75/100**

Prix médian : 4 000 €/m² · **Fourchette** : 3 400–4 900 €/m² · **Délai** : 120 j · **Tendance 3 ans** : +13%

Typologie dominante : Villas, petits collectifs

Profil acheteur : Familles, seniors

Points forts : Résidentiel calme · Écoles

Vigilance : Réseau bus limité

Peygros · **IAQ 77/100**

Prix médian : 4 300 €/m² · **Fourchette** : 3 600–5 300 €/m² · **Délai** : 116 j · **Tendance 3 ans** : +15%

Typologie dominante : Villas, terrains constructibles

Profil acheteur : Familles, artisans

Points forts : Foncier disponible · Environnement

Vigilance : Éloignement centre

6 • PATRIMOINE

Typologies patrimoniales grassoises

Grasse offre une diversité patrimoniale que peu de villes de sa taille possèdent : bastides provençales, mas restaurés, hôtels particuliers Belle Époque, villas des Trente Glorieuses. Chaque typologie a son marché, ses fourchettes et ses contraintes.

Bastide provençale (XVIIIe-XIXe) • 1,2 M€ - 3,5 M€

Grandes propriétés en pierre, 200-500 m², terrains 3000+ m², souvent isolées sur les collines.

Rareté : 5 à 10 transactions par an à Grasse.

Contraintes : Classement Bâtiments de France sur certains secteurs, coûts de rénovation élevés, chauffage.

Mas de campagne restauré • 700 k€ - 1,8 M€

Fermettes provençales rénovées 150-300 m², terrains 1500-3000 m², piscine fréquente.

Rareté : 15 à 25 transactions par an.

Contraintes : Assainissement individuel, accessibilité route, entretien piscine/oliviers.

Hôtel particulier Belle Époque • 550 k€ - 1,4 M€

Immeubles bourgeois centre historique divisés en 2-4 appartements de standing, moulures, hauteurs sous plafond >3 m.

Rareté : 5 à 12 transactions par an.

Contraintes : Copropriétés anciennes, ravalement, ITE impossible, DPE souvent D-E.

Villa années 70-80 rénovée • 550 k€ - 1,2 M€

Maisons individuelles 120-200 m², terrains 800-1500 m², vues collines fréquentes.

Rareté : 40 à 60 transactions par an.

Contraintes : Rénovation énergétique quasi-obligatoire, toitures amiante, piscines à mettre aux normes.

Villa contemporaine (<15 ans) • 700 k€ - 1,6 M€

Construction récente, RT2012/RE2020, 130-200 m², terrains 600-1200 m², prestations soignées.

Rareté : 25 à 40 transactions par an.

Contraintes : Peu de foncier disponible, coût de construction, permis PLUi restrictifs sur collines.

7 • INDICES PROPRIÉTAIRES

Les 5 indices Mas Terra

Cinq indicateurs signature — nommés, définis, formules publiques — construits pour mesurer ce que les statistiques classiques ne capturent pas : tension réelle, négociation, attractivité, résidence secondaire, saisonnalité.

ITMT • Indice de Tension Mas Terra • 3,4 demandes/bien

Ratio demandes qualifiées / biens actifs sur 90 jours glissants.

Formule : **ITMT = demandes_qualifiées_90j / biens_actifs_moyen_90j**

Un bien à Grasse attire 3,4 demandes qualifiées en 90 jours. Tension élevée : l'offre bien positionnée reste rare.

ING • Indice de Négociation Grasse • 4,6 %

Écart médian entre prix de mandat et prix acté, sur 12 mois glissants.

Formule : **ING = médiane((prix_affiché – prix_acté) / prix_affiché) × 100**

La négociation moyenne de 4,6 % reste contenue — signe d'un marché où les mandats bien prixés se concluent proche du prix affiché.

IAQ • Indice d'Attractivité Quartier • 0-100 par secteur

Score composite mêlant vitesse de vente, tension, volume acté, feedbacks visites.

Formule : **IAQ = 0.3·(1/délai) + 0.3·ITMT + 0.2·volume_relatif + 0.2·feedback_chaud**

Publié secteur par secteur (12 secteurs Grasse). Les scores 2026 vont de 62 (Saint-Jacques) à 88 (Magagnosc).

IRS • Indice de Résidence Secondaire • 11,4 %

Part des transactions dont l'acquéreur est identifié comme non-résident principal à Grasse.

Formule : **IRS = ventes_res_secondaire_12m / ventes_totales_12m × 100**

En recul (14,2 % en 2022 → 11,4 % en 2025) : effet fiscalité locale + rendement Airbnb, mais toujours structurellement présent.

BSG • Baromètre Saisonnier Grasse • ±14 % amplitude

Écart d'activité entre mois haut (mai-juin) et mois bas (novembre-décembre).

Formule : **BSG = (activité_mois_haut – activité_mois_bas) / activité_moyenne × 100**

Marché grassois nettement saisonnier — la fenêtre de mise en vente idéale se situe entre mi-mars et fin juin.

8 • CORRÉLATIONS

Ce qui influence les prix, mesuré

Croisement des prix grasseois avec des variables extérieures : climat, emploi de la parfumerie, taux BCE, tourisme. Résultats mesurés en coefficient de corrélation r (-1 à $+1$).

Taux directeur BCE (–12 mois) vs prix appart. Grasse $r = -0.71$

Corrélation forte et négative : une hausse des taux BCE de 100 pb se traduit en moyenne par un recul des prix de 2 à 3 % 12 mois plus tard sur Grasse.

Fréquentation Musée International Parfumerie vs prix maisons collines $r = +0.42$

Corrélation modérée : les années à forte fréquentation touristique tirent les segments de charme (Magagnosc, Aspres) plus que la moyenne communale.

Emploi Sophia Antipolis vs prix quartiers Plascassier-Saint-Antoine $r = +0.58$

Corrélation nette : Sophia est le premier bassin d'emploi capté par les acheteurs de ces deux secteurs (35 % du flux).

Ensoleillement annuel (Météo France) vs volumes T2 grasseois $r = +0.31$

Corrélation faible mais positive : les printemps ensoleillés accélèrent le déclenchement des projets. La météo pèse davantage sur les délais que sur les prix.

Part achats internationaux vs prix médian premium (>800k€) $r = +0.63$

Corrélation forte : le segment premium grasseois dépend structurellement des acheteurs britanniques, belges, néerlandais et américains.

9 • PROFIL ACHETEURS

Qui achète à Grasse aujourd'hui ?

Données issues de notre base interne de leads et contacts sur 12 mois glissants.

Origine géographique

Zone	Part
Alpes-Maritimes (06)	39 %
Région PACA hors 06	22 %
Reste de la France	19 %
International	20 %

Motivations principales

Motivation	Part
Résidence principale — arrivée région	34 %
Résidence principale — changement local	28 %
Investissement locatif	16 %
Résidence secondaire	14 %
Autres (succession, divorce, projet)	8 %

Budget médian : 420 000 € · **Délai de décision moyen :** 8 semaines

10 • PROJECTIONS

Trois scénarios 2026-2030

Modèle bâti sur les corrélations validées (taux BCE, offre neuve, démographie, emploi Sophia). Chaque scénario porte ses hypothèses et sa probabilité estimée.

Scénario Bas • Marché atone • Probabilité 35%

Prix médian 2027 : 3 900 €/m² • **2030 :** 4 020 €/m² • **Variation cumulée :** +1.0%

Hypothèses :

- Taux BCE stables >3,5 %
- Production neuve locale <200 lgts/an
- Ralentissement Sophia Antipolis
- Fiscalité résidences secondaires alourdie

Scénario Central • Détente progressive • Probabilité 55%

Prix médian 2027 : 4 130 €/m² • **2030 :** 4 650 €/m² • **Variation cumulée :** +16.8%

Hypothèses :

- Détente monétaire graduelle (taux crédit habitat ≈3 %)
- Production maîtrisée (~300 lgts/an)
- Sophia et parfumerie stables
- Part internationale : 18-22 %

Scénario Haut • Rebond soutenu • Probabilité 10%

Prix médian 2027 : 4 380 €/m² • **2030 :** 5 250 €/m² • **Variation cumulée :** +31.9%

Hypothèses :

- Baisse rapide des taux (crédit ≈2,5 %)
- Retour massif acheteurs internationaux
- Boom Sophia (IA/greentech)
- Offre neuve contrainte (PLUi)

11 • COMPARATIF

Grasse dans le Pays de Grasse

Commune	Appart. €/m²	Maison €/m²	Évol. 3 ans	Profil
Grasse	3 980	4 650	+2,1%	Compromis prix/services
Mougins	6 200	8 400	+3,8%	Premium international
Mouans-Sartoux	4 850	5 600	+3,2%	Familles écolo, Sophia
Peymeinade	3 550	4 100	+1,4%	Accessible, familial
Cabris	4 950	5 800	+2,7%	Village perché, vues
Le Rouret	5 400	6 700	+3,5%	Rural chic, Sophia proche
Valbonne	5 900	7 900	+3,3%	Sophia direct, expats
Châteauneuf	4 600	5 400	+2,2%	Village + terrain

Source : DVF S1 2025, retraitement Mas Terra Immobilier.

12 · FAQ

Marché immobilier Grasse : les réponses

Quel est le prix médian au m² à Grasse en 2026 ?

Au T1 2026, le prix médian s'établit à 3 980 €/m² pour un appartement ancien et 4 650 €/m² pour une maison individuelle, en léger recul de 1,8 % sur 12 mois mais en hausse de 18,2 % sur 5 ans.

Quels sont les quartiers les plus chers de Grasse ?

Magagnosc (5 200 €/m² médian), Plascassier (4 900 €/m²) et Les Aspres (4 700 €/m²) sont les trois secteurs les plus valorisés, portés par les vues mer/collines, la proximité Sophia Antipolis et la rareté du foncier.

Quels sont les quartiers les plus accessibles de Grasse ?

Saint-Jacques (3 100 €/m²), La Blaquièrre (3 600 €/m²) et le Plan de Grasse (3 800 €/m²) offrent les prix d'entrée les plus bas, souvent sur des copropriétés des années 80-90 à rénover énergétiquement.

Combien de temps faut-il pour vendre un bien à Grasse ?

Le délai médian entre la signature du mandat et le compromis est de 118 jours à l'échelle communale. Il descend à ~92 jours sur Magagnosc et monte à ~145 jours sur Saint-Jacques.

Combien de transactions immobilières par an à Grasse ?

Environ 780 transactions annuelles sur la période 2023-2025, tous types confondus (appartements + maisons), en léger redressement après le creux 2022-2023.

Quelle est la marge de négociation typique à Grasse ?

L'écart médian entre prix affiché et prix acté (notre Indice ING) est de 4,6 % au T1 2026. Un mandat bien pricé se conclut donc généralement à moins de 5 % du prix initial.

Faut-il acheter à Grasse ou dans les communes voisines ?

Grasse offre un compromis prix / services / patrimoine unique dans le Pays de Grasse. Mougins reste 40-60 % plus cher, Peymeinade 10-15 % moins cher mais moins central. Le choix dépend du profil : familles Sophia → Plascassier ; investisseurs → centre historique ; premium → Magagnosc.

Le marché immobilier grassois va-t-il baisser en 2026 ?

Notre scénario central (probabilité 55 %) anticipe une stabilisation en 2026, puis une reprise progressive : +16,8 % cumulés à horizon 2030. Le scénario bas (35 %) prévoit un marché atone si les taux BCE ne baissent pas.

Qui achète à Grasse aujourd'hui ?

39 % des acheteurs viennent des Alpes-Maritimes, 22 % de la région PACA hors 06, 19 % du reste de la France, 20 % de l'international (majoritairement britanniques, belges, néerlandais).

Quel est le budget médian des acheteurs à Grasse ?

Le budget médian des acheteurs identifiés dans notre base est de 420 000 €, avec un délai de décision moyen de 8 semaines entre premier contact et signature du compromis.

Y a-t-il beaucoup de résidences secondaires à Grasse ?

11,4 % du parc, soit environ 2 700 logements. Cette part a reculé depuis 2022 (14,2 %) sous l'effet de la fiscalité locale et des rendements Airbnb moins attractifs. Elle reste supérieure à la moyenne nationale.

Comment évoluent les prix à Grasse sur 10 ans ?

Sur la période 2014-2025, le prix médian appartement est passé de 2 810 € à 3 980 €/m² (+41,5 %). Trajectoire : progression régulière 2014-2020, pic post-COVID 2021-2022, correction modérée 2023-2025.

Quel est le meilleur moment pour vendre à Grasse ?

Notre Baromètre Saisonnier Grasse (BSG) montre une amplitude de ± 14 % entre haute saison (mai-juin) et basse saison (novembre-décembre). La fenêtre de mise en vente optimale se situe entre mi-mars et fin juin.

Quelles sont les typologies patrimoniales spécifiques à Grasse ?

Cinq typologies récurrentes : bastides provençales XVIIIe-XIXe, mas de campagne restaurés, hôtels particuliers Belle Époque au centre, villas années 70-80 rénovées, et villas contemporaines <15 ans. Chacune a sa fourchette et ses contraintes propres.

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) impactent-ils les prix à Grasse ?

Oui : nos données internes montrent une décote médiane de 8 à 12 % pour un DPE F par rapport à un DPE C équivalent sur le centre historique et La Blaquière, où les copropriétés anciennes concentrent la problématique.

RAPPORT SIGNÉ**Jean-Philippe Süe***Agent immobilier · Fondateur Mas Terra Immobilier*

Rapport trimestriel, méthodologie publique, sources datées. Édition T1 2026, publiée le 15 janvier 2026. Prochaine mise à jour : 15 avril 2026. Reproduction autorisée avec mention « Mas Terra Immobilier — Rapport de marché Grasse T1 2026 » et lien vers masterraimmobilier.com/services/rapport-de-marche/grasse.

Mas Terra Immobilier · Grasse · masterraimmobilier.com
© 2026 Mas Terra Immobilier. Tous droits réservés.