

Immobilier sur la Côte d'Azur (PACA)

Analyse actualisée de l'ancien, du crédit immobilier et des signaux de la BCE

SCÉNARIO CENTRAL

Stabilisation du marché, mais le crédit redevient un peu plus cher

Les données confirmées ne montrent pas d'effondrement. La PACA reste légèrement positive sur un an, tandis que la dynamique trimestrielle s'affaiblit. Le principal risque pour la Côte d'Azur s'est déplacé du manque de transactions vers le coût du financement.

PACA : PRIX DANS L'ANCIEN

+0,7 %

T1 2026, sur un an

NOUVEAUX CRÉDITS

3,21 %

France, mai 2026

PRODUCTION DE CRÉDITS

11,4 Md EUR

-4,2 % sur un an

VENTES EN FRANCE

952 000

12 mois à mars 2026

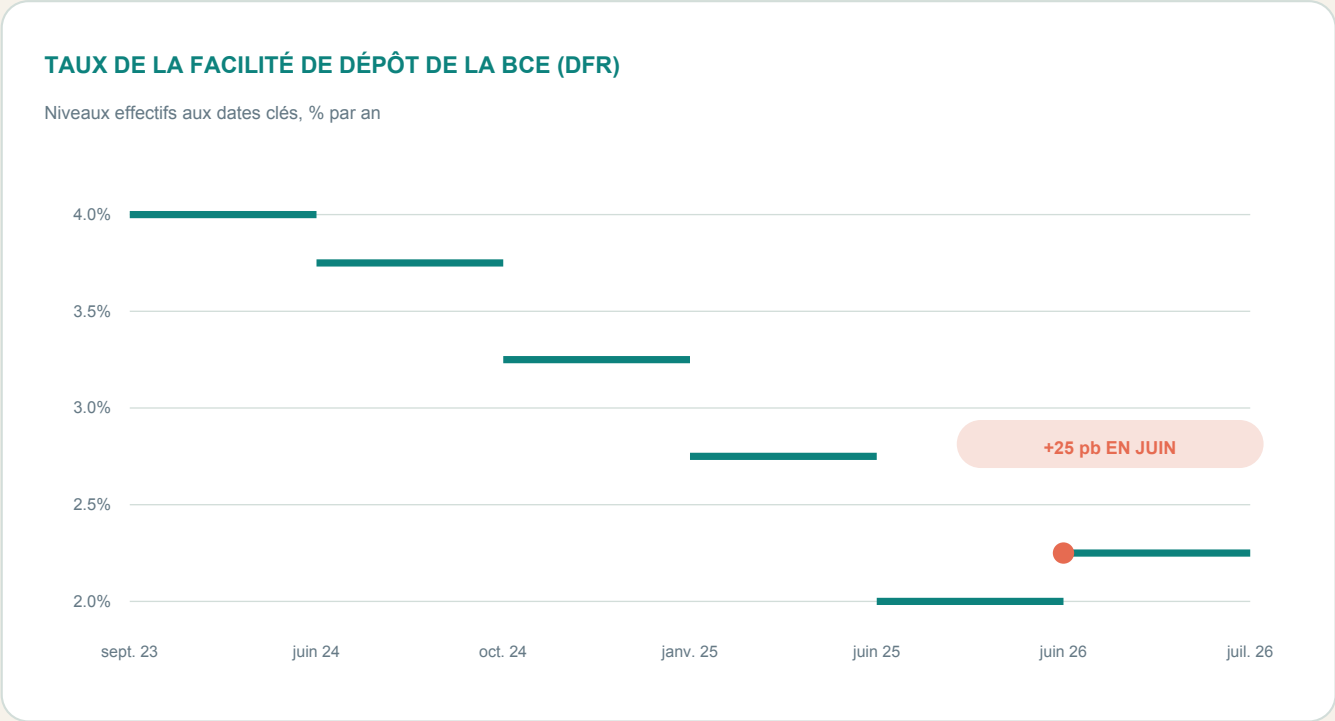
LE PLUS PROBABLE À 6-12 MOIS

Marché latéral : PACA autour de -1 % à +2 % sur un an

Les appartements résistent mieux que les maisons ; les transactions restent proches du niveau actuel ; les taux immobiliers se situent surtout entre 3,1 % et 3,5 %. Il s'agit d'une fourchette de scénario, pas d'une prévision ponctuelle.

Taux et crédit : le cycle de baisse est interrompu

Décisions officielles de la BCE et coût effectif des nouveaux crédits à l'habitat en France.



DÉCISION DU 23 JUILLET 2026

2,25 %

taux de dépôt

Après la hausse de 25 pb en juin, la BCE a laissé ses taux inchangés. Elle ne s'est pas engagée sur la prochaine décision.

MRO 2,40 % | MLF 2,65 %

TRANSMISSION AU MARCHÉ

Ce n'est pas un choc de crédit comparable à 2022-2023, mais la marge d'amélioration de l'accessibilité est épuisée.

FRANCE : NOUVEAUX CRÉDITS À L'HABITAT HORS RENÉGOCIATIONS

Indicateur	Mai 2025	Mars 2026	Avril 2026	Mai 2026	Signal
Taux	3,11 %	3,22 %	3,22 %	3,21 %	un peu plus strict
Production	11,9 Md EUR	12,6 Md EUR	12,0 Md EUR	11,4 Md EUR	-4,2 % sur un an

Banque de France : crédits à l'habitat, mai 2026

ECB Accounts (« minutes ») : ce qu'ils disent réellement

Dernier compte rendu publié le 09.07.2026 pour la réunion des 10-11 juin ; celui de juillet paraîtra le 27 août.

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Un ECB Account est le résumé officiel et anonymisé des discussions : analyse économique, options de politique monétaire et motifs de la décision. Ce n'est ni un verbatim ni une promesse sur la trajectoire future des taux. Il est généralement publié environ quatre semaines plus tard.

CE QUE LE COMPTE RENDU DE JUIN ÉTABLIT

UNANIMITÉ

Tous les membres ont soutenu une hausse de 25 pb des trois taux directeurs.

RAISON

Le choc énergétique alimentait déjà l'inflation ; les risques s'étaient orientés à la hausse.

SANS ENGAGEMENT

La BCE n'a promis ni une série de hausses ni un mouvement unique.

CRÉDIT

Des taux longs plus élevés et des critères plus stricts devraient réduire la demande de crédit.

Le chiffre de 84 % est une photographie historique des anticipations de marché en juin, pas une probabilité actuelle ni une prévision de la BCE.

CONSÉQUENCE POUR L'IMMOBILIER

Le compte rendu ne promet pas une baisse rapide du coût du crédit

Le signal central est une pause et une dépendance aux données ; le risque d'un nouveau resserrement demeure.

Pour la Côte d'Azur

- les biens prime dépendent moins du crédit ;
- une correction généralisée des prix PACA n'est pas confirmée.

CHRONOLOGIE ET STATUT DU SIGNAL

11 juin

BCE +25 pb

9 juillet

le compte rendu explique la décision

23 juillet

taux inchangés

27 août

compte rendu sur la pause de juillet

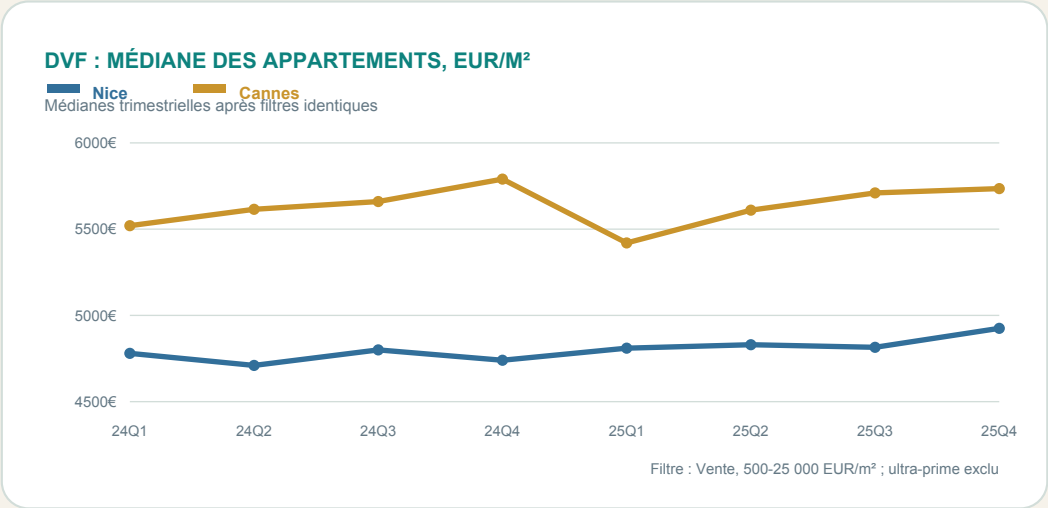
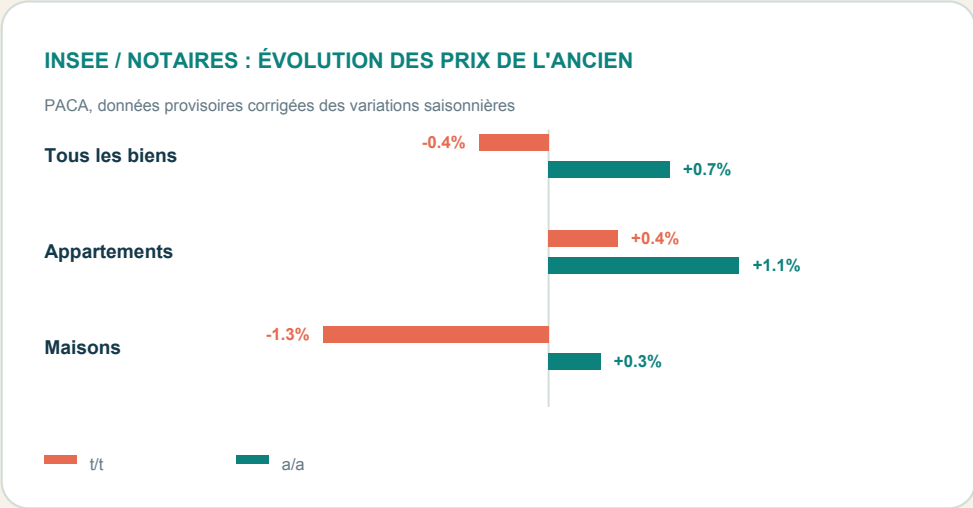
BCE : compte rendu de juin

BCE : présentation et calendrier

BCE : décision du 23.07.2026

Marché PACA : les appartements résistent mieux que les maisons

INSEE - T1 2026 ; DVF local - données complètes 2025.



DVF 2025 VS 2024 : GÉOGRAPHIE ET TYPE DE BIEN

Géographie et type de bien	Évolution du nombre d'objets DVF	Évolution de la médiane EUR/m²
	2025 vs 2024	2025 vs 2024
Alpes-Maritimes (06) + Var (83) : appartements	+15,1 %	+1,0 %
Alpes-Maritimes (06) + Var (83) : maisons	+18,9 %	-0,7 %
Nice : appartements	+15,6 %	+1,6 %
Cannes : appartements	+6,7 %	-0,2 %

Les « objets DVF » sont des lignes filtrées, pas un nombre exact de transactions ; une mutation peut contenir plusieurs biens. 06 et 83 désignent les Alpes-Maritimes et le Var.

Scénarios et déclencheurs observables

Il ne s'agit pas d'une prévision ponctuelle : le scénario ne change que si des conditions observables sont réunies.

Le plus probable

STABILISATION

- taux immobiliers surtout à 3,1-3,5 %
- transactions proches du niveau actuel
- PACA : -1 % à +2 % sur un an

Négatif

CORRECTION MODÉRÉE

- taux immobiliers supérieurs à 3,5 %
- production sous 10 Md EUR/mois
- PACA sous 0 % sur un an pendant 2 trimestres

Positif

RETOUR DE LA CROISSANCE

- la BCE baisse de nouveau ses taux
- taux immobiliers sous 3,0 %
- ventes en France au-dessus de 1 million/an

CE QUI EST UN FAIT ET CE QUI RESTE UNE HYPOTHÈSE

FAIT

La PACA n'est pas en correction ; les appartements résistent mieux que les maisons.

FAIT

Le coût des nouveaux crédits augmente sur un an ; les critères se durcissent légèrement.

HYPOTHÈSE

Le marché de masse se corrigera avant le segment prime.

NON TESTÉ

L'effet complet du choc de juin sur les transactions et les prix en PACA.

PROCHAINS POINTS DE CONTRÔLE

08.09.2026

INSEE : prix T2 2026

octobre 2026

DVF : S1 2026, 06/83

chaque mois

Banque de France : crédits

chaque réunion

BCE : taux et énergie

Décision BCE

ECB Account

INSEE PACA

Banque de France : crédits

Enquête crédit

DGFIP/DVF

Note analytique, pas un conseil d'investissement individuel.