

## Immobilier en bord de mer : les prix s'assagissent sur le littoral, voici les bonnes affaires à saisir !

Longtemps résilients, les prix des biens en bord de mer marquent désormais le pas. Un réajustement nécessaire après l'euphorie post-Covid. Et une aubaine pour les acquéreurs. Où acheter à coût abordable ? Nos pistes, rivage par rivage.

Le vent tourne sur le littoral. Depuis les sommets atteints au printemps 2023, les prix des logements anciens (maisons et appartements) des communes en bord de mer ont reculé d'environ 2 %, selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Certes, les prix restent (et resteront) chers en bord de mer, voire prohibitifs, pour beaucoup de Français. En moyenne, ils atteignent 4 500 euros par mètre carré, après s'être envolés de presque 40 % depuis 2014. C'est 50 % de plus que la moyenne nationale. Reste que les ingrédients pour une poursuite de la consolidation à court terme sont bien présents sur ce segment. En particulier, les transactions tournent au ralenti depuis quelques mois, signe d'un marché de moins en moins fluide. Des professionnels locaux que nous avons interrogés le confirment : « *le marché est plutôt baissier tant en termes de volumes que de prix* », constate l'un d'entre eux, installé à La Baule-Escoublac (Loire-Atlantique). Plus au nord, Arnaud Lhuissier, directeur de l'agence Breteuil Dinard (Ille-et-Vilaine), évoque « *des délais de ventes quelque peu allongés* », même si « *le marché sur la Côte d'Emeraude reste très dynamique* ».

Partout, les stocks de biens à vendre se révèlent bien fournis. A quelques exceptions près. « *Au Touquet, sur la Côte d'Opale, l'offre ne parvient pas à subvenir à une demande qui explose*, rapporte Grégory Beurrier, président du réseau Expertimo. *La station profite d'un regain de notoriété, dû à un effet Macron, à son climat frais l'été et à sa faible densité, son atout distinctif.* » Ce spécialiste de l'immobilier constate, en revanche, une stabilisation sur la Côte d'Azur, alors que « *les jeunes cadres ont désormais envie d'autre chose que de la surpopulation estivale* ». Quant à la façade Atlantique, elle fait aussi face à quelques vents contraires, selon Grégory Beurrier. L'une des raisons de ce ralentissement : les mesures anti-Airbnb mises en place dans certaines communes, où le phénomène de la location saisonnière a renchéri et rendu inaccessible le logement pour la population locale.

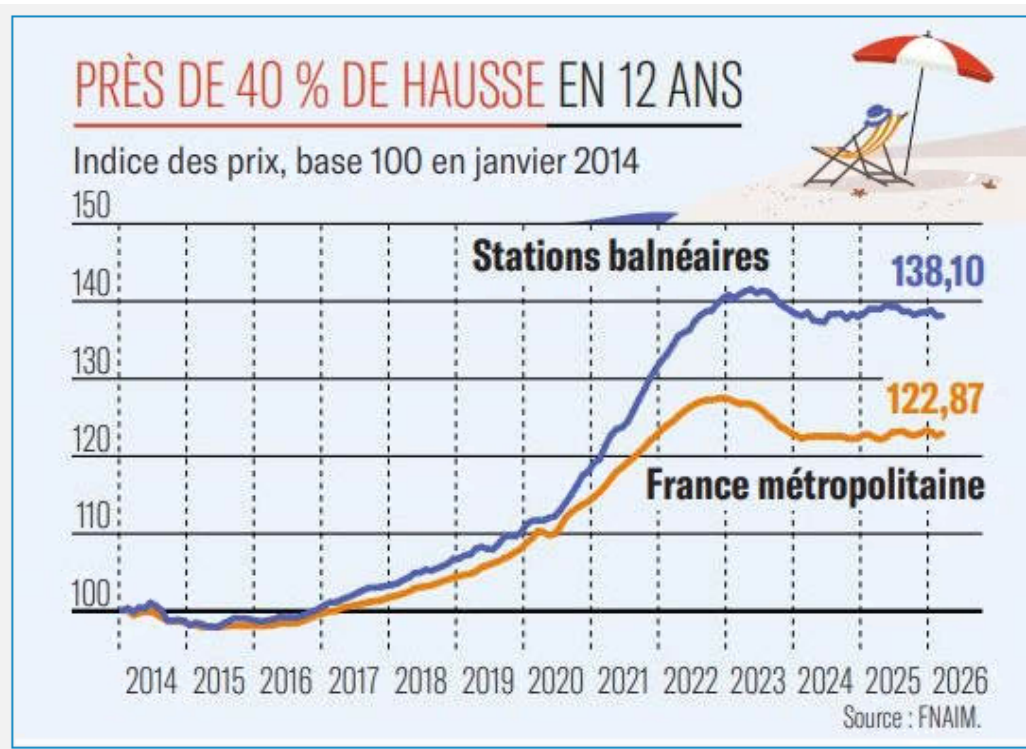
D'une manière générale, les acheteurs ont repris la main. Ils se montrent d'ailleurs très exigeants, dans la mesure où ils n'envisagent plus la résidence secondaire en bord de mer comme un simple lieu de vacances, mais comme une habitation semi-principale dont ils peuvent profiter à tout moment. « *Grâce au télétravail, les nouveaux propriétaires occupent leur bien deux à trois mois par an, alors qu'ils ne le faisaient six à huit semaines auparavant* », rapporte Paco Kiledjian, directeur des ventes de Barnes sur la Riviera. Voilà qui change radicalement la donne en termes d'attentes.

Arsène Colarossi, directeur général du réseau Breteuil, spécialiste des biens de prestige, abonde en ce sens : « *Six critères structurent la décision d'achat en bord de mer : l'accessibilité (TGV et aéroport), l'emplacement dans la station (le 'face-mer' peut valoir le double d'un bien à 200 mètres), l'authenticité architecturale, la performance énergétique, l'écosystème de services (école, santé, gastronomie, golf) et le potentiel locatif saisonnier. Le poids relatif de chaque critère a d'ailleurs évolué : l'accessibilité et le DPE sont devenus des filtres éliminatoires, là où l'authenticité et l'emplacement restent des critères de valorisation.* »

Autre facteur discriminant : l'état du bien. « *Les maisons rénovées avec goût sont particulièrement recherchées*, souligne Mickaël Gabourg, directeur réseau Ouest chez Espaces Atypiques. *A l'inverse, celles où de gros travaux sont à envisager peinent à trouver preneur, faute de visibilité suffisante sur les délais et le budget nécessaire pour une rénovation.* »

Corollaire des attentes des acheteurs et de la dégradation de la conjoncture, le marché immobilier du littoral se

scinde désormais en deux segments, chacun avec ses tendances spécifiques. Côté face, le haut de gamme demeure très résilient. « On observe même une appréciation tarifaire pour les biens d'exception, en front de mer ou avec des caractéristiques architecturales s remarquables », selon Arsène Colarossi. Côté pile, le marché des biens plus standards broie du noir : les transactions se concluent au terme de négociations importantes, avec des baisses de prix à la clé. Pis, une grande partie des biens - la partie immergée de l'iceberg du marché du littoral - reste sur le carreau, en raison de défauts ressentis comme rédhibitoires ou très pénalisants ou de l'inflexibilité des propriétaires à baisser les prix dans l'immédiat. Ce qui laisse de la marge pour que les prix moyens reculent encore un peu sur les différentes façades maritimes.



Près de 40% de hausse en 12 ans. Photo MVVA

Cette situation n'est, bien sûr, pas pour déplaire aux acquéreurs. Ils sont aujourd'hui en position de force pour transmettre aux propriétaires des propositions d'achat nettement à la baisse, souvent de 10 à 15 % par rapport aux prix de vente affichés. A condition de disposer du financement. Car le prix médian d'une résidence secondaire à la mer s'élève, selon le dernier observatoire Green-Acres, à 416 000 euros, pour une surface moyenne de 94 mètres carrés. Avec un surcoût de 78 % pour ceux qui veulent s'offrir le Graal de la vue sur mer.

Reste que ces chiffres masquent de forts écarts. A La Baule, où l'essentiel des biens est constitué de vastes maisons, ce prix médian s'envole à quelque 769 000 euros, alors que dans des marchés plus accessibles de la côte roussillonnaise, comme Le Barcarès (Pyrénées-Orientales), le tarif médian d'une résidence principal n'atteint que 139 000 euros. Autre écart, moins criant celui-là : les inégalités régionales sur les taux auxquels les acquéreurs peuvent emprunter. C'est sur la façade méditerranéenne, et plus précisément dans les Alpes-Maritimes, que les taux proposés par les banques sont les plus attractifs, à 3,04 % sur la période mars-avril

(à comparer à un taux moyen nominal moyen de 3,23 % sur la même période), d'après le courtier en crédit Pretto. A l'autre extrémité du spectre, on trouve des départements tels l'Hérault (3,65 %), la Somme (3,61 %) et, dans une moindre mesure, la Vendée (3,46 %). « *Une concurrence entre banques moins forte ou encore des profils d'acquéreurs plus variés expliquent ces différences* », décrypte Pierre Chapon, président et cofondateur de Pretto.

Placement plaisir par excellence, la résidence secondaire en bord de mer n'en demeure pas moins une source de coûts importants, qu'il convient d'intégrer quand on franchit le pas. Aux charges de copropriété (le cas échéant), s'ajoutent les dépenses courantes (eau, électricité, assurance, etc.), ainsi que les impôts locaux. Mention spéciale pour la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, qui a renchéri cette fiscalité locale. Beaucoup de communes emblématiques du littoral ont d'ailleurs appliqué la hausse maximale autorisée par la loi : + 60 %. Parmi elles, Antibes, Arcachon, Biarritz, Cannes, Cassis, Dinard, Nice, Saint-Tropez ou Saint-Malo. Raison pour laquelle la possibilité de louer quelques semaines dans l'année leur logement devient un enjeu non négligeable pour les propriétaires.

Où jeter son dévolu sur le littoral français ? Il n'existe évidemment pas de réponse unique à cette question, tant la subjectivité entre en ligne de compte dans le choix. Toutefois, si on introduit quelques données objectives, on constate qu'il est possible de se faire plaisir sans se ruiner, en se portant sur des marchés de report des grandes stations balnéaires les plus prisés. Par exemple, Châtelailon-Plage plutôt que La Rochelle (Charente-Maritime), Gassin ou Sainte-Maxime plutôt que Saint-Tropez (Var), Le Cannet ou Vallauris Golfe-Juan plutôt que Cannes (Alpes-Maritimes), Neufchâtel-Hardelot pour Le Touquet (Pas-de-Calais), etc. Sans oublier l'arrière-pays de certaines destinations, si on recherche des maisons ou des propriétés de caractère. A l'image des longères normandes dans la campagne du pays d'Auge, près de Deauville, par exemple. Dans une logique patrimoniale, viser la vue sur mer, quitte à sacrifier la surface, sera toujours un bon pari. Car ces biens ne se dévalorisent jamais, exception faite toutefois des zones où le trait de côte recule.

Retrouvez notre dossier complet :

Location saisonnière : de plus en plus de restrictions

Sur le littoral français, la prolifération des locations touristiques de type Airbnb a provoqué une flambée immobilière, une pénurie de logements annuels et une altération du tissu social. En réponse, mairies et communautés d'agglomérations ont progressivement mis en place des restrictions. Dès 2017, la loi a imposé l'enregistrement et la déclaration des meublés de tourisme pour mieux encadrer l'activité et collecter la taxe de séjour. Des villes côtières comme Nice furent parmi les premières à les requérir.

Cependant, cette mesure a vite montré ses limites et certaines communes ont durci le ton. Saint-Malo, par exemple, a instauré des quotas par quartier pour limiter le nombre de meublés de tourisme, cherchant à maintenir l'équilibre entre résidences principales et secondaires. Le Pays basque a innové avec le « principe de compensation » en 2023. La Communauté d'agglomération Pays basque (incluant des communes emblématiques comme Biarritz, Anglet, Bayonne, Saint-Jean-de-Luz, Hendaye, Bidart, Guéthary...) exige que tout propriétaire souhaitant louer un meublé de tourisme transforme simultanément un local commercial vacant en logement à l'année. Cette mesure a aussi été adoptée par La Rochelle, qui est devenue une des villes les plus restrictives, puisque des zones de réglementation renforcée ont aussi été créées.

L'île de Ré, soumise à une forte pression touristique, a également mis en place des règles spécifiques. Les dix communes de l'île ont restreint la création de nouveaux meublés et favorisé l'accès au logement pour les habitants et les travailleurs saisonniers, avec des interdictions de changement d'usage dans certaines zones ou des critères stricts pour les autorisations. Nice, elle, a opté pour une approche pragmatique, combinant enregistrement obligatoire, limitation des jours de location et instauration de zones spécifiques où la création de nouveaux meublés est encadrée ou interdite, notamment en centre-ville et dans les quartiers tendus.

## LA BAISSÉ D'AGENTIE A L'OUEST

Région	Evolution sur un an (du 01-04-2025 au 01-04-2026)	Evolution sur trois mois (du 01-01-2025 au 01-04-2026)
Bretagne	- 1,70 %	- 0,90 %
Nouvelle-Aquitaine	- 2,40 %	- 1,10 %
Normandie	- 0,10 %	- 0,60 %
Corse	- 0,20 %	+ 0,30 %
Pays de la Loire	<b>- 3,30 %</b>	- 0,80 %
Hauts-de-France	+ 0 %	+ 0,90 %
Occitanie	+ 0 %	+ 0,60%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	<b>+ 1,90 %</b>	0 %

Où les prix baissent-ils le plus ?

Credits: Photo MVVA