

Edition : **Juin 2026 P.35-40**  
 Famille du média : **Médias spécialisés grand public**  
 Périodicité : **Mensuelle**  
 Audience : **167000**  
 Sujet du média : **Banques-Finance**



Journaliste : **AYMERIC VAL**  
 Nombre de mots : **3347**



# LITTORAL : DE 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.

ENQUÊTE : AYMERIC VAL

**L**e 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 (voir indices des prix, page suivante). 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-Escoubac (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 (voir encadré, p. 37), où le phénomène de la location saisonnière a renchéri et rendu inaccessible le logement pour la

IMMOBILIER → LITTORAL

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 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. »

**Les acheteurs en position de force s'ils ont le budget**

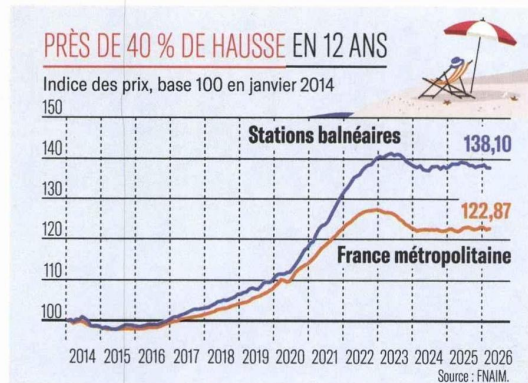
– Autre facteur discriminant : l'état du bien. « Les maisons rénovées avec goût sont particulièrement recherchées, souligne Mickaël Gabourg, directeur réseau Ouest chez Espaces Atypiques. A l'inverse, celles où de gros travaux sont à envisager peinent à trouver preneur, faute de visibilité suffisante 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 remarquables », selon Arsène Colarossi. Côté pile, le marché des biens plus standards broie du noir : les transactions se concluent au terme de négociations importantes,

**LA BAISSÉ S'ACCENTUE À 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	- 3,30 %	- 0,80 %
Hauts-de-France	+ 0 %	+ 0,90 %
Occitanie	+ 0 %	+ 0,60 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	+ 1,90 %	0 %

Source : FNAIM.



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.

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.

**De forts écarts de taux d'emprunt suivant les régions**

– 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 principale 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 %) ou 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. L'image d'un littoral français inaccessible pour les budgets modestes est persistante. Pourtant, en cherchant bien, le rêve d'une propriété en bord de mer n'a rien d'irréalisable. Il ne s'agit pas de s'offrir une villa les pieds dans l'eau, mais d'adopter une stratégie plus astucieuse.

Première option : réduire la surface convoitée. Plutôt qu'une grande maison, viser un appartement compact ou un petit studio permet de diviser drastiquement le ticket d'entrée. Ces biens offrent l'essentiel : l'accès à la mer et aux commodités et requièrent peu d'entretien. Leur budget n'excède pas 200 000 euros dans la plupart des secteurs. Une autre piste fructueuse mène à l'acquisition d'un bien décoté. Comment ? En ciblant les « passoires thermiques ». Leur piètre DPE fait chuter mécaniquement leur valeur d'achat, de 20 % en moyenne. Une rénovation énergétique bien menée permet non seulement d'améliorer leur confort, de réduire les charges, mais aussi d'envisager une plus-value à la vente.

Autre solution : acquérir un logement en nue-propriété temporaire (sur quinze à vingt ans), en vue d'en profiter à la retraite. « *Nous en proposons régulièrement dans des communes réputées du bord de mer, détaille Géraldine Chaigne, directrice générale d'Agarim. Nous venons de lancer la commercialisation de deux programmes attractifs, à Biscarrosse, sur la côte landaise, et à Six-Fours-les-Plages, dans le Var, avec des décotes de près de 40 %.* »

### Oublier les stations à la mode

– Enfin, une acquisition à petit prix sur le littoral passe par une prospection sur les marchés de report, qui permettent de se faire plaisir sans se ruiner. 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. Loin des stations phares et surmédiatisées, de charmantes communes, moins à la mode mais tout aussi attrayantes, offrent des prix significativement plus doux. Nous vous en proposons quelques-unes ci-après, sur chaque grande façade maritime. De quoi satisfaire tous les goûts. Méconnues, souvent à quelques kilomètres des destinations prisées, elles promettent une qualité de vie équivalente pour un budget bien plus raisonnable. ●

## 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.

## EN MÉDITERRANÉE, LES EXTRÊMES SE CÔTOIENT

**C'est bien connu : la Grande Bleue attire chaque année des cohortes de retraités venus s'installer pour jouir de l'ensoleillement méridional, du chant des cigales et des hivers doux.**

Un mouvement démographique qui alimente la résilience de ce marché immobilier, en particulier dans le Sud-Est, objet de toutes les convoitises de la part de seniors qui achètent au comptant. Symptomatique : aucune baisse de prix significative n'a été enregistrée sur la période récente sur la côte méditerranéenne (à de rares exceptions près, comme Perpignan). Une bonne tenue renforcée par un marché des résidences secondaires tonique.

La Côte d'Azur est le terrain de chasse des professions supérieures et chefs d'entre-



Sainte-Maxime (Var), vue aérienne

prise. « La Riviera est synonyme de douceur de vivre et un symbole de réussite pour des acquéreurs français et étrangers (40 % des acheteurs), commente Paco Kiledjian, du réseau Barnes. L'an dernier, nous avons réalisé une excellente année, avec quasiment autant de ventes qu'en 2022, l'année de tous les records. »

Ce professionnel reconnaît cependant un certain attentisme des acheteurs depuis quelques mois, qui n'empêche pas la conclusion de belles transactions à plus de 20 millions d'euros, sur de vastes villas à Cannes ou Saint-Tropez essentiellement.

Où jeter votre dévolu si votre épargne ne vous permet pas

de vous offrir un logement à côté des stars? Les options ne manquent pas. Côté grandes villes, Bertrand Rizzi, directeur réseau Sud-Est chez Espaces Atypiques, évoque Toulon et plus précisément le quartier du Mourillon, quand Paco Kiledjian avance Nice et plus spécifiquement Cimiez, à fort potentiel. Dans le Var, les pépites sont nombreuses, à l'image d'Hyères ou, plus cossues, Sainte-Maxime ou Gassin, deux alternatives à Saint-Tropez. Plus à l'ouest, La Grande-Motte ou Sète, dans l'Hérault, cochent beaucoup de cases : elles bénéficient de prix accessibles et sont bien reliées à Montpellier, notamment. Pour des budgets encore plus raisonnables, direction Le Barcarès et Collioure, près de la frontière espagnole.



## DES VENTS MOINS PORTEURS EN ATLANTIQUE



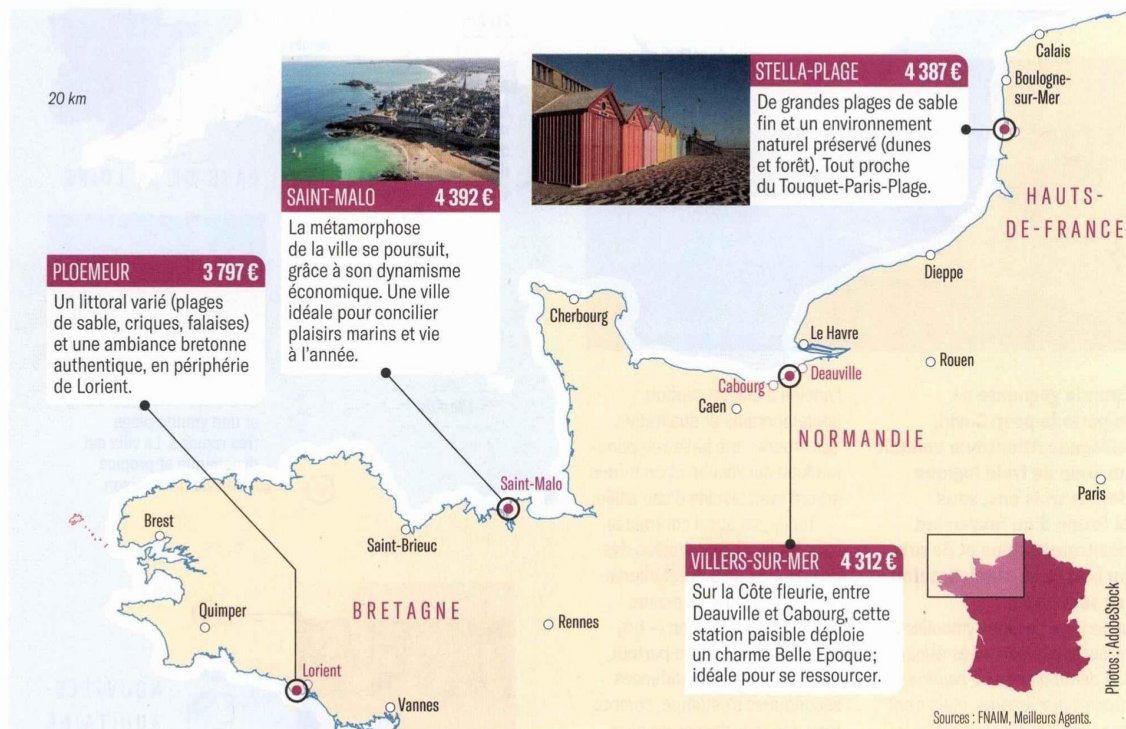
**Grande gagnante de la période post-Covid, la façade Atlantique connaît un coup de frein logique depuis trois ans, sous la forme d'un tassement des transactions et de prix en baisse ou stables, selon les secteurs.**

Le Pays basque symbolise ce retour à la raison. « Les valeurs ont perdu un peu de hauteur par rapport aux records, mais n'ont pas reculé suffisamment au vu de la forte hausse précédente, analyse Véronique Mardon, directrice de l'agence Breteuil Biarritz. Globalement, nous avons moins de Parisiens ou de clients étrangers qu'auparavant et davantage d'acquéreurs locaux sur le marché biarrot. Les acheteurs sont pour beaucoup de jeunes seniors, fraîchement retraités ou qui le seront prochainement, qui recherchent d'abord une résidence secondaire qui deviendra par la suite leur habitation principale. Ils peuvent allouer un budget de 2 à 3 millions d'euros pour une villa bien située à Biarritz ou à Anglet, quartier Chiberta. » A l'image d'une maison de 190 mètres carrés vendue par Breteuil au milieu de cette fourchette. Située dans le quartier très prisé de la Milady, à Biarritz, elle allie le cachet de

l'ancien à une rénovation contemporaine et qualitative. Ses atouts : une belle vue panoramique sur l'océan et un terrain arboré avec piscine d'eau salée. Tendance aussi contrastée à La Baule, où une érosion des prix de près de 5 % est intervenue sur trois ans. Et encore davantage à Arcachon (- 8 % sur trois ans). Un peu partout, la frénésie sur les résidences secondaires s'estompe, compte tenu des taux d'emprunt plus élevés qu'auparavant et des inquiétudes budgétaires des acquéreurs naturels, essentiellement des cadres supérieurs de 40 ou 50 ans. « Cette clientèle recherche principalement des maisons, avec des budgets qui oscillent entre 600 000 euros et 1,5 million d'euros, constate Mickaël Gabourg, directeur réseau Ouest chez Espaces Atypiques. Mais la barre grimpe systématiquement à plus de 1 million à La Baule et sur le bassin d'Arcachon. » Mention spéciale pour le segment premium. Il tire encore son épingle du jeu, avec des cotes impressionnantes atteintes pour les villas les pieds dans l'eau, malgré le phénomène d'érosion côtière. Une rénovation de qualité est un prérequis pour les acquéreurs de ces biens d'exception.



## EN BRETAGNE ET SUR LE NORD, UN POTENTIEL DE REVALORISATION



### Et si le réchauffement climatique était le meilleur allié du littoral septentrional ?

☛ Cette thèse n'a rien de saugrenu : les canicules de plus en plus fréquentes ont, en effet, braqué les projecteurs sur la Bretagne ces derniers étés. Idem pour les stations des côtes normandes, de Picardie et de la Côte d'Opale. D'un point de vue budgétaire, c'est dans ces périmètres, facilement accessibles depuis de grandes villes comme Paris, Lille ou Rennes, que nous identifions le terrain de chasse le plus favorable pour une acquisition bon marché et riche en perspectives de plus-value. Deux exceptions notables : Deauville et Le Touquet, des marchés qui restent très haut de gamme. La station touquettoise a d'ailleurs

tiré les marrons du feu ces dernières années, pour culminer à plus de 8500 euros par mètre carré. Soit trois fois plus que des communes moins huppées de la Côte d'Opale comme Berck, pourtant distante de seulement 16 kilomètres.

Destination à la mode, Le Touquet n'est cependant absolument pas représentatif du marché immobilier du littoral du Nord. Comme Deauville ne

l'est pas de la Côte fleurie, même si la commune, surnommée le vingt et unième arrondissement de Paris, joue le rôle de locomotive pour ses voisines, y compris à l'intérieur du pays d'Auge.

« Les acheteurs sont originaires de Paris ou de l'ouest parisien à 85 %, avec des budgets compris entre 500 000 euros et 2 millions », indique Philippe Renault, directeur de l'agence Breteuil Deauville.

Acheter dans une commune du Nord-Ouest demande, bien sûr, une certaine tolérance à la pluie et aux baignades fraîches. Mais cela n'enlève rien aux atouts de ces régions riches en patrimoine culturel et en paysages à couper le souffle. Dans de nombreux secteurs, y compris dans le Morbihan et sur la Côte d'Emeraude, il est possible de s'offrir une très belle maison à moins d'un kilomètre de la mer pour un budget compris entre 200 000 et 400 000 euros, selon les secteurs. Pour un pied-à-terre, l'enveloppe nécessaire descend logiquement plus bas. Notre conseil : privilégiez des marchés bien desservis par les réseaux de transport (LGV notamment) ou qui attirent une population aisée.

Villers-sur-Mer (Calvados), vue depuis la plage.

