



LE Guide

Résidences secondaires

Comment s'offrir son rêve à prix doux

Acquérir un studio les pieds dans l'eau ou une maison de bourg avec jardin ? La France des résidences secondaires offre les deux. Données exclusives, bons plans et conseils pour acheter malin.

Méthode de l'enquête

Le principe de ce dossier : partir d'une destination très recherchée puis s'en éloigner par cercles concentriques pour trouver une alternative à un prix plus abordable. A chaque cercle, deux directions possibles : longer le littoral vers des stations voisines moins courues, ou rentrer dans les terres, vers l'arrière-pays ; en Rhône-Alpes, s'orienter vers d'autres villes de la région. Plus on s'éloigne de l'épicentre, plus le prix au mètre carré baisse, ou, à budget égal, plus la surface grandit. Les données qui nourrissent cette mécanique sont issues d'une étude exclusive réalisée par Green-Acres pour Capital. Le portail, fondé en 2004 par Benoît Galy, revendique 340 000 annonces et plus de 10 millions d'acheteurs par an. L'analyse repose sur les mises en relation entre acquéreurs et agences enregistrées sur la plateforme au cours des douze derniers mois, pour chaque région. Les prix indiqués correspondent aux valeurs médianes des biens recherchés, et non aux transactions effectivement conclues.

Agde, ville championne de France avec près de 30 000 résidences secondaires, vous pouvez acheter 36 mètres carrés face aux flots pour 105 000 euros. A Ruffec, en Charente, le même budget offre une maison de bourg de 104 mètres carrés et ses 1 681 mètres carrés de terrain. Deux projets différents pour un même rêve, celui d'une maison de campagne pour partager son temps de travail ou passer des moments entre amis.

La France compte déjà 3,8 millions de résidences secondaires, un logement sur dix selon l'Insee. Et la file d'attente s'allonge : 36% des Français rêvent d'une maison de vacances d'après un sondage Bricks.co de novembre 2025 (52% chez les Franciliens selon Harris Interactive). Surtout, le désir s'est démocratisé. D'après les données de Green-Acres, 23% des recherches de biens de villégiature portent sur un budget inférieur à 150 000 euros, un segment dont la demande progresse de 7,6% sur un an. Ces acheteurs composent avec un budget médian de 93 500 euros, trois fois inférieur à celui d'une résidence principale. « Ils

ne se demandent plus "que puis-je m'offrir ?" mais "de quelle vie ai-je envie ?" » observe Benoît Galy, le fondateur de la plateforme. Résultat : 64% des recherches visent la campagne, loin devant le littoral (30%) et la montagne (6%).

Les écarts donnent le vertige. Sur le terrain, l'arbitrage prend des allures de pas de côté. « Les Français préfèrent être à un quart d'heure du spot connu, dans un village authentique où les prix sont divisés par deux. Ce n'est pas Disneyland », sourit Julien Haussy, président fondateur d'Espaces Atypiques. Un marché d'acheteurs solides, que la remontée des taux (3,3 à 3,4%) effleure à peine : « 80% achètent sans crédit », précise-t-il. Son réseau constate aussi un basculement géographique : la façade Atlantique concentre la demande quand la Méditerranée, jugée trop chère et trop chaude, marque le pas. Car en matière de résidences secondaires, les écarts donnent le vertige : jusqu'à 170 000 euros entre le littoral et son arrière-pays, plus de 300 000 euros au sein d'une même région. Alors, pour trouver la maison du bonheur, suivez le guide.

Jean-Jacques Manceau



NORD

Saint-Pierre-en-Auge (14) La propriété comporte une maison principale de 66 m² en pierre et à colombages qui semble hors du temps ainsi qu'une dépendance de 80 m² propice à l'agrandissement pour un projet de location saisonnière. (234 000 euros)

LE TOUQUET (62) • PRIX MÉDIAN : 824 500 €
• PRIX/M² : 8 298 €

Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
ALTERNATIVES LITTORALES			
Boulogne-sur-Mer (62)	129 600 €	1 610 €	- 84%
Wimereux (62)	298 480 €	4 550 €	- 64%
Dieppe (76)	390 000 €	2 680 €	- 53%
ALTERNATIVES ARRIÈRE-PAYS			
Hesdin (62)	196 000 €	1 704 €	- 76%
Auxi-le-Château (62)	233 000 €	1 005 €	- 72%
Montreuil-sur-Mer (62)	315 000 €	1 764 €	- 62%

CABOURG (14) • PRIX MÉDIAN : 354 000 €
• PRIX/M² : 3 305 €

Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
ALTERNATIVES LITTORALES			
Fécamp (76)	222 000 €	2 235 €	- 37%
Le Havre (76)	229 000 €	2 641 €	- 35%
Yport (76)	332 800 €	2 992 €	- 6%
ALTERNATIVES ARRIÈRE-PAYS			
Gacé (61)	147 500 €	1 161 €	- 58%
Bernay (27)	218 400 €	1 944 €	- 38%
Pont-l'Évêque (14)	332 000 €	2 624 €	- 6%

CHRISTOPHE NEVEU



AGENCES ATYPIQUES

Maillezais (85)

Au cœur du Marais poitevin, cette ancienne maison de huttier de 226 m² dominant un canal offre un cadre de vie ressourçant, en harmonie avec la nature environnante. (278 000 euros)

OUEST

SAINT-MALO (35) • PRIX MÉDIAN : 444 900 €
• PRIX/M² : 5 158 €

Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
ALTERNATIVES LITTORALES			
Saint-Brieuc (22)	242 500 €	1 598 €	- 45%
Plouha (22)	263 750 €	1 828 €	- 41%
Plouézec (22)	270 000 €	4 821 €	- 39%
ALTERNATIVES ARRIÈRE-PAYS			
Fougerolles-du-Plessis (53)	35 000 €	614 €	- 92%
La Chèze (22)	136 000 €	919 €	- 69%
Dinan (22)	309 000 €	3 327 €	- 31%

LA BAULE (44) • PRIX MÉDIAN : 699 550 €
• PRIX/M² : 5 944 €

Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
ALTERNATIVES LITTORALES			
Pornic (44)	432 250 €	3 803 €	- 38%
Vannes (56)	520 000 €	3 307 €	- 26%
Sarzeau (56)	589 125 €	4 493 €	- 16%
ALTERNATIVES ARRIÈRE-PAYS			
Guéhenno (56)	127 200 €	1 551 €	- 82%
Saint-Gervais (85)	231 500 €	2 164 €	- 67%
Pipriac (35)	299 000 €	831 €	- 57%

LES SABLES-D'OLONNE (85) • PRIX MÉDIAN : 415 000 € • PRIX/M² : 4 605 €

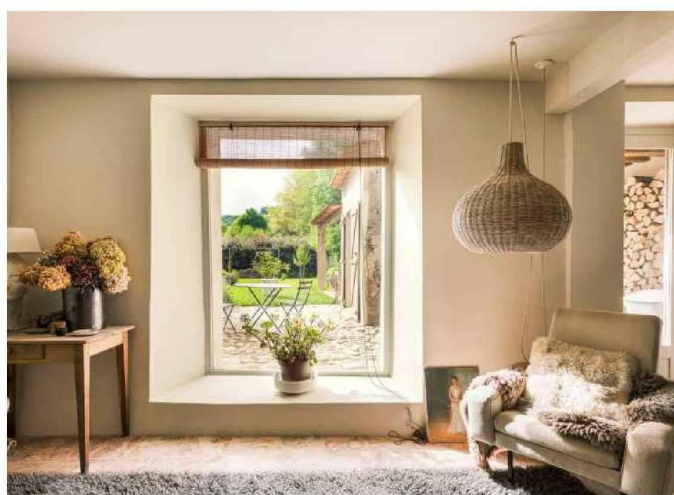
Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
ALTERNATIVES LITTORALES			
Saint-Jean-de-Monts (85)	76 000 €	2 250 €	- 82%
Angles (85)	261 600 €	2 333 €	- 37%
Saint-Georges-d'Oléron (17)	375 000 €	3 727 €	- 10%
ALTERNATIVES ARRIÈRE-PAYS			
Saint-Gervais (85)	231 500 €	2 164 €	- 44%
Curzon (85)	279 900 €	1 728 €	- 33%
Marsais-Ste-Radégonde (85)	316 000 €	943 €	- 24%

ARCACHON (33) • PRIX MÉDIAN : 518 525 € • PRIX/M² : 7 733 €

Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
ALTERNATIVES LITTORALES			
Blaye (33)	173 000 €	1 165 €	- 67%
Vendays-Montalivet (33)	295 000 €	2 208 €	- 43%
Lacanau (33)	439 000 €	6 000 €	- 15%
ALTERNATIVES ARRIÈRE-PAYS			
Bazas (33)	306 000 €	1 698 €	- 41%
Saint-André-de-Cubzac (33)	378 500 €	1 827 €	- 27%
Libourne (33)	399 000 €	1 882 €	- 23%

BIARRITZ (64) • PRIX MÉDIAN : 560 000 € • PRIX/M² : 7 869 €

Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
ALTERNATIVES LITTORALES			
Hendaye (64)	139 000 €	4 953 €	- 75%
Moliets-et-Maa (40)	354 000 €	4 473 €	- 37%
Bayonne (64)	494 500 €	4 078 €	- 12%
ALTERNATIVES ARRIÈRE-PAYS			
Orthez (64)	265 000 €	1 688 €	- 53%
Salies-de-Béarn (64)	299 000 €	1 408 €	- 47%
Dax (40)	460 000 €	2 292 €	-18%



LAURENT MAILLE

Arfons (81) Cette maison en pierre de pays de 105 m², dont les murs sont enduits à la chaux vive, renforcée par une isolation thermique en laine de bois, offre une jolie vue sur les vallons de la montagne Noire. (240 000 euros)



Durban-Corbières (11)
 Cette ancienne bergerie rénovée de 83 m² invite à la contemplation. Elle s'ouvre sur des terrasses exposées à la douceur méditerranéenne que rafraîchit une piscine naturelle. (349 000 euros)

GILLES AUTEROCHÉ

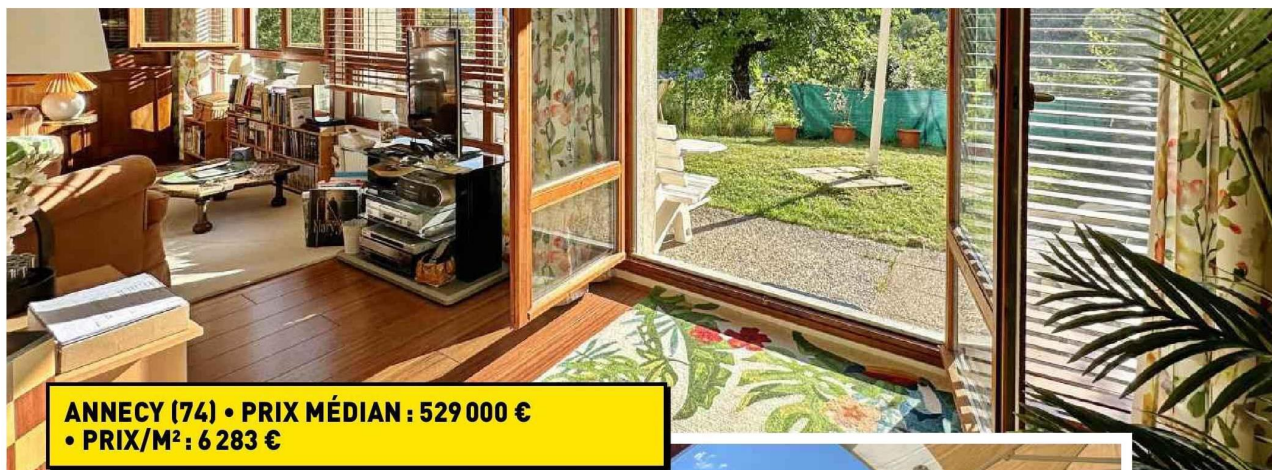
SUD-EST

LA GRANDE-MOTTE (34) • PRIX MÉDIAN : 265 000 € • PRIX/M² : 5750 €

Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
ALTERNATIVES LITTORALES			
Mauguio (34)	90 000€	439€	- 66%
Valras-Plage (34)	175 000 €	3857 €	- 34%
Le Grau-du-Roi (30)	233 200€	5 278 €	- 12%
ALTERNATIVES ARRIÈRE-PAYS			
Villeneuve-lès-Béziers (34)	166 000€	1 955	- 37%
Béziers (34)	210 000€	2 034€	- 21%
Nîmes (30)	249 000€	2 602€	- 6%

CANNES (06) • PRIX MÉDIAN : 425 000 € • PRIX/M² : 7 089 €

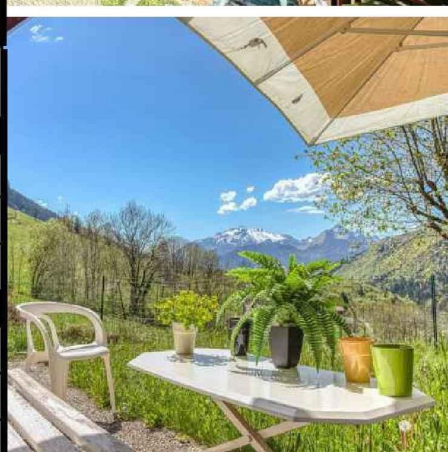
Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
ALTERNATIVES LITTORALES			
Nice (06)	362 000 €	6 458 €	- 15%
Menton (06)	372 000 €	6 615 €	- 12%
Antibes (06)	404 500 €	6 433 €	- 5%
ALTERNATIVES ARRIÈRE-PAYS			
Salernes (83)	375 000 €	3 069 €	- 12%
Le Cannet (06)	421 000 €	5 205 €	- 3%
Vidauban (83)	420 000 €	3 636 €	- 1%



ALBAN COMBAZ

ANNECY (74) • PRIX MÉDIAN : 529 000 €
• PRIX/M² : 6 283 €

Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
ALTERNATIVES EN BORD DE LAC			
Thonon-les-Bains (74)	319 000 €	3 727 €	- 40%
Aix-les-Bains (73)	372 450 €	3 989 €	- 30%
Evian-les-Bains (74)	448 000 €	5 721 €	- 15%
ALTERNATIVES RÉGIONALES			
Annemasse (74)	225 000 €	3 934 €	- 57%
Chambéry (73)	299 000 €	3 081 €	- 43%
Ferney-Voltaire (01)	456 000 €	6 023 €	- 14%



Montmin (74)
 Cet appartement de 100 m² Carrez environ s'ouvre sur un jardin privatif à l'exposition idéale, de près de 280 m², donnant sur les montagnes et une nature préservée. (348 000 euros)

RHÔNE-ALPES

BOURG-SAINT-AURICE (73) •
PRIX MÉDIAN : 299 000 € • PRIX/M² : 4 939 €

Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
STATIONS DE SKI ALTERNATIVES			
Bellevalx (Hirmentaz) (74)	129 150 €	2 636 €	- 57%
Morillon (74)	180 000 €	4 528 €	- 40%
Allevard (38)	237 000 €	3 094 €	- 21%
ALTERNATIVES RÉGIONALES			
Cluses (74)	139 000 €	2 016 €	- 54%
Annemasse (74)	225 000 €	3 934 €	- 25%
Albertville (73)	255 000 €	2 440 €	- 15%

MEGÈVE (74) • PRIX MÉDIAN : 1 150 000 €
• PRIX/M² : 11 596 €

Commune	Prix médian	Prix au mètre carré	Ecart prix vs ville cible
STATIONS DE SKI ALTERNATIVES			
Chamonix-Mont-Blanc (74)	815 000 €	443 €	- 86%
Saint-Gervais-les-Bains (74)	450 000 €	1 165 €	- 77%
Morzine (Avoriaz) (74)	650 000 €	6 000 €	- 41%
ALTERNATIVES RÉGIONALES			
Thonon-les-Bains (74)	319 000 €	1 882 €	- 47%
Evian-les-Bains (74)	448 000 €	1 954 €	- 40%
Anancy (74)	529 000 €	4 338 €	- 23%