



Immobilier Coup de chaud sur le littoral

A la recherche d'un meilleur équilibre de vie, les Français se ruent sur les biens situés en bord de mer. De quoi propulser les prix à des niveaux stratosphériques. Explications générales et en détail dans douze communes.

Enquête : Aymeric Val

Du jamais-vu ou presque. En cette sortie de confinements successifs, les agences immobilières des stations balnéaires sont assaillies de demandes, au point de ne plus savoir où donner de la tête. Seul frein à l'activité du marché : la pénurie de biens disponibles à la vente. « Les stocks s'épuisent sur le littoral, affirme Raphaël Renzulli, directeur du réseau Ouest chez Espaces Atypiques. C'est la conséquence d'une frénésie acheteuse qui a atteint son paroxysme depuis le printemps 2021, lorsque les entraves aux déplacements ont été levées et la campagne de vaccination s'est accélérée. » Signe des temps, les grandes surfaces, permettant de rassembler les familles, de télétravailler et d'accueillir les amis, sont particulièrement recherchées. Sur ce segment, les bud-

gets des acquéreurs se situent majoritairement entre 700 000 et 1,5 million d'euros, le haut de la fourchette se concentrant sur les maisons.

Inutile de préciser que ces clients au pouvoir d'achat élevé viennent des grandes agglomérations, surtout de Paris. « Le virus a créé une réflexion autour de l'habitat et engendré, chez les citadins, une envie profonde de résidence secondaire, laquelle devient en pratique une seconde résidence où l'on séjourne périodiquement ou durablement, et pas seulement pour les vacances, analyse Karl Toussaint du Wast, cofondateur de Netinvestissement, cabinet de conseil en gestion de patrimoine en ligne. Ce désir était déjà présent avant l'épidémie mais il s'est accru, de nombreux actifs ayant pu apprécier la souplesse offerte par le télétravail. Si d'autres parties du territoire peuvent être concernées par cet engouement, à la campagne ou à la montagne, c'est le bord de mer qui connaît le plus de succès. »

Pourtant, le littoral revient de loin. Au milieu des années 2010, lors du quinquennat Hollande, les maisons et appartements étaient boudés. Une surtaxe sur les résidences secondaires venait d'être instaurée, refroidissant les ardeurs d'une clientèle déjà fortement imposée et plus encline à mobiliser son épargne pour

ROSSHELEN / GETTY IMAGES / ISTOCKPHOTO

Les côtes françaises ont la cote !

Littoral	Prix moyen au m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 2 ans
Manche	3 110 €	+ 5,90%	+ 5,30%
Bretagne	2 996 €	+ 7,20%	+ 13,50%
Atlantique	4 372 €	+ 5,60%	+ 9,80%
Occitanie	3 102 €	+ 4,00%	+ 8,80%
Provence-Côte d'Azur	5 121 €	+ 3,10%	+ 6%

Prix et Indice des prix de l'immobilier (IPI) Meilleurs Agents, maisons et appartements anciens, au 1^{er} juillet 2021.



l'acquisition d'une résidence principale. Depuis, le contexte a radicalement changé pour laisser place à un exode urbain. Au point que les prix de l'ancien dans ces zones frôlent la surchauffe (voir tableau page précédente), en particulier dans les stations les plus réputées de la façade Atlantique, grandes gagnantes de cette ruée vers la mer. « Pour la deuxième année consécutive, le littoral breton est celui où les prix ont le plus progressé : +7,2% sur les douze derniers mois et +13,5% en deux ans », rapporte Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleurs Agents.

Il est vrai que les communes de la côte bretonne sont globalement les plus abordables, à moins de 3000 euros le mètre carré, devant d'un cheveu la Manche et l'Occitanie. Le reste de la zone Atlantique affiche une envolée moyenne de 5,60% sur un an, selon Meilleurs Agents. Mais un coup de projecteur sur les stations phares - La Baule, La Rochelle, l'île de Ré, Royan, Arcachon, Biarritz, etc. - révèle des hausses annuelles de l'ordre de 15 à 20% localement. Philippe Buyens, directeur général du réseau de mandataires de Capifrance, mentionne ainsi une transaction portant sur un appartement avec vue sur mer à Saint-Jean-de-Luz, sur la côte basque, à 18000 euros le mètre carré. « Il n'y a pas de bulle, seulement une grande tension, explique-t-il. Les biens uniques, comme les maisons les pieds dans l'eau et les appartements en première ligne du front de mer, étant particulièrement difficiles à évaluer, les transactions peuvent être déraisonnables. »

Même les arrière-pays des stations huppées en profitent

Cette conséquence de la rareté, éprouvée sur la Côte d'Azur où les villas à plusieurs millions d'euros sont monnaie courante, se propage vers l'Ouest et le Sud-Ouest qui concentrent les lieux de villégiature en vogue, grâce à la facilité d'accès offerte par les gares TGV. « Avec son ensoleillement, la côte méditerranéenne continue d'attirer, nuance Bertrand Rizzi, directeur réseau Sud-Est chez Espaces Atypiques. Si les acquéreurs étrangers, traditionnellement nombreux dans les Alpes-Maritimes et le Var, se sont raréfiés, la clientèle nationale a pris largement le relais, permettant à la Côte d'Azur d'afficher un marché immobilier toujours dynamique. »

Par un effet de domino, les communes côtières secondaires bénéficient de l'appétence des Français. La demande se déporte même dans l'arrière-pays des stations huppées. A Deauville, par exemple, les professionnels, dont l'agence Michaël Zingraf Real Estate, constatent autant d'appétit pour les belles demeures normandes du pays d'Auge que pour les maisons du centre-ville, où les surfaces extérieures sont limitées à un jardinet ou une terrasse.

Quels prix pour le neuf sur le littoral ?

Acheter sa résidence secondaire sur plan pourrait bientôt devenir un réflexe pour les Français. Car l'envolée des prix dans l'ancien a gommé la surcote affichée traditionnellement par les logements neufs. Au Touquet-Paris-Plage, par exemple, des appartements anciens rénovés du front de mer s'échangent à près de 15000 euros le mètre carré, environ 15% au-dessus du dernier programme sorti de terre, Grand' Voile du promoteur Edouard Denis. L'opérateur commercialise actuellement un autre programme phare, en plein centre : Quentovic,

du nom de l'avenue où il se situe. « Les appartements sont proposés en moyenne entre 11000 et 12000 euros, soit un prix de marché », souligne Didier Launois, directeur général délégué Grand Nord. Dans d'autres villes du littoral, c'est moins cher. Comme à Douarnenez, dans le Finistère, où le groupe lance Ker Cachou, une résidence dans un bel emplacement offrant la vue sur mer, à 3500 euros le mètre carré en moyenne. A des tarifs comparables, Océanic commercialise Vertigo, un ensemble dans le quartier central des Capucins à Brest. Idéal en principal ou en investissement, grâce aux avantages du Pinel breton.

Nouvelle tendance aussi, le rajeunissement des clients. « Ils ont une trentaine ou une quarantaine d'années, au lieu des 50-70 ans habituels. Cette génération a beaucoup bougé, redécouvre les avantages de la résidence secondaire et veut un bien similaire aux offres Airbnb auxquelles elle est habituée », détaille Alexander Kraft, directeur général de Sotheby's International Realty France-Monaco. Autre phénomène : le développement de la location saisonnière des résidences secondaires lorsque les propriétaires n'y sont pas. « Cette solution permet de couvrir une partie des frais », note Philippe Buyens. Car même en bon état, un bien en bord de mer coûte cher en entretien, jusqu'à 3% de sa valeur par an, compte tenu de la corrosion engendrée par l'air marin (voir Mieux Vivre Votre Argent, n° 468, p. 59). Mais attention, la concurrence sur la location est féroce et les restrictions sont de plus en plus importantes. Il est, en outre, souvent nécessaire de recourir à une agence ou une conciergerie, qui facture 15 à 25% des loyers.

S'agissant du financement des résidences secondaires, l'apport exigé par les banques est généralement de 10%. « Augmenter cette part permet d'obtenir un meilleur taux, 10 points de base plus bas », précise Sandrine Allonier, directrice des études de Vousfinancer. Et d'ajouter : « Globalement, les conditions sont aussi avantageuses que pour l'habitat principal. » De quoi alimenter les transactions et la hausse tarifaire de la pierre sur le littoral, alors que les taux d'emprunt n'ont jamais été aussi bas. ●

Pages suivantes, les prix indiqués dans les photos sont les moyennes des maisons et appartements anciens. Source : Prix et Indices des prix de l'immobilier (IPI) Meilleurs Agents, au 1^{er} juillet 2021.



► **Le Touquet Paris-Plage, en vogue**

Les images du couple Macron s'offrant un bain de foule au Touquet-Paris-Plage ont accentué la notoriété de la ville. La crise sanitaire a fait le reste, générant une véritable tension sur la pierre touquettoise. « Depuis un an, on observe une razzia des Parisiens sur les villas dans le centre-ville, la forêt et les communes limitrophes. Même la campagne environnante en profite, avec une demande qui se porte sur des fermettes ou d'anciens relais de chasse, constate Cécile Windal, directrice de l'agence locale de Sotheby's Realty. Plus qu'une résidence secondaire, notre clientèle recherche une seconde résidence où séjourner en toute saison, travailler et se ressourcer. » Résultat, les biens partent comme des petits pains, avec des vendeurs qui ne se gênent pas pour réclamer le prix fort, qu'ils obtiennent. Dans le triangle d'or, les belles maisons familiales se négocient entre 1,6 million et 2,5 millions d'euros. Il y a cinq ans, elles ne dépassaient pas toujours la barre du million. Des prix stratosphériques qui se retrouvent pour les appartements, un bien rénové sur le front de mer pouvant atteindre 15 000 euros le mètre carré.



Deauville, entre mer et campagne

Même si son ampleur a sans doute été surestimé, l'exode urbain a largement bénéficié à la commune normande, située à un peu plus de deux heures de la capitale. Dans le sillage du premier confinement, les Parisiens aisés s'y sont précipités. Plage, golf, boutiques, casino, champs de course, palais des congrès, centre culturel flambant neuf : la star de la Côte fleurie a de quoi attirer. Mais sa campagne séduit autant. « La moitié de notre clientèle recherche de belles maisons normandes avec grand terrain et infrastructures de loisirs à dix ou quinze minutes de la mer », rapporte Bénédicte Belvisi, directrice associée de l'agence locale de Barnes. Reste que Deauville se mérite. Avec l'explosion des prix depuis un an, les appartements dans le centre oscillent entre 7 000 et 10 000 euros le mètre carré. Pour les plus gros budgets, les grandes maisons permettant d'accueillir la famille ou les amis sont prisées, mais elles deviennent rares sur le marché, s'échangeant souvent sur des bases tarifaires comprises entre 1,5 million et 2 millions d'euros. Pour plus d'espace ou des budgets inférieurs, direction la périphérie, notamment Tourgéville et Bénerville.



Saint-Malo, locomotive de la côte d'Emeraude

Ces dernières années, la fièvre immobilière a submergé la cité corsaire. La raison ? L'arrivée en 2017 de la LGV Atlantique qui a raccourci le temps de trajet avec Paris à 2 heures et 15 minutes. L'attractivité de Saint-Malo est fondée autant sur son dynamisme économique et culturel que sur sa dimension touristique (c'est l'une des dix villes les plus visitées de France). Les Parisiens sont venus grossir les rangs des acheteurs de résidences principales et semi-principales, faisant grimper les prix et, surtout, le panier moyen. « Les transactions à plus de un million d'euros sont plus fréquentes qu'avant la crise, note Stéphane Montignon, directeur des agences Stéphane Plaza de Saint-Malo et Dol-de-Bretagne. A ces prix, les villas avec vue mer de Rochebonne, près des thermes marins, ou celles de Courtoisville sont recherchées. Idem pour les maisons de Saint-Servan ou les malouinières dans l'arrière-pays. » La demande d'appartements est également soutenue, en particulier dans les secteurs intra-muros, du Sillon, de Saint-Servan ou de la Gare. Comptez au moins 3 000 euros le mètre carré, sensiblement plus pour des vues sur mer.

ROSSHELEN / GETTY IMAGES / ISTOCKPHOTO, AUGUSTINE GALL / HAYTHAM-REA



La Baule-Escoublac, le chic à la française

Hausse des prix constatée : 20% sur les appartements avec espace extérieur en première ou deuxième ligne du front de mer depuis le début de la pandémie. Une effervescence boostée par le renouveau de la résidence secondaire et le TGV, qui relie la ville de Loire-Atlantique à Nantes ou Paris. Pratique pour les télétravailleurs, qui bénéficient par ailleurs de la fibre optique. Contrairement à bon nombre de stations balnéaires, La Baule permet une vie à l'année, grâce à ses services scolaires ou hospitaliers. Sans oublier les commerces, l'infrastructure sportive et le microclimat, pas trop humide. « La ville offre un art de vivre intemporel, typiquement français, qui séduit actifs, retraités et expatriés », résume Etienne de Gibon, directeur associé chez Barnes Nantes-La Baule. « Les prix des appartements face à la mer vont de 9 000 à 16 000 euros le mètre carré », précise-t-il. Les villas bien placées se négocient entre quelques millions et dizaines de millions d'euros. Pour des budgets moindres, il est conseillé de prospecter à Pornichet, à l'est, ou au Pouliguen, à l'ouest, sauf à la pointe de Penchâteau qui abrite les demeures de grandes fortunes.

GUICHAQUA / ALAMY STOCK PHOTO, BORIS STROJANO / ALAMY STOCK PHOTO

Pays : FR
 Périodicité : Mensuel
 OJD : 157304



Arcachon, un bassin convoité

Ecrin naturel privilégié, la cote du bassin d'Arcachon ne cesse de grimper. Et pas seulement auprès des préretraités. « Depuis la pandémie, le secteur est recherché par une population active, aisée, qui souhaite une résidence secondaire ou même principale, la gare TGV permettant des déplacements rapides vers Bordeaux et la capitale, avance Carmen Milcent, directrice adjointe Cap Ferret Pyla Sotheby's Realty. Les stocks de biens sont au plus bas. » Les critères déterminant la hiérarchie des prix sont immuables : accessibilité des services, vue (sur la mer ou le bassin) et proximité des plages. « Pour les budgets élevés, les villas du Pyla sont un must », souligne Bastien Dehez, conseiller du réseau Capifrance. Elles ont doublé de valeur en cinq ou six ans et se négocient à plusieurs millions quand elles sont rénovées. Au nord du bassin, le Cap-Ferret se nourrit de l'appétit pour les maisons de vacances au cœur de la nature. A Arcachon, la tension est à son comble : les maisons familiales du quartier Ville d'Hiver se vendent autour de 2 millions ; les appartements avec vue sur mer dépassent 10 000 euros le mètre carré, y compris quand leur standing est limité.

Biarritz, un spot devenu presque inabordable

De mémoire de Biarrot, jamais la « plage des rois » n'avait accueilli autant de nouveaux arrivants que depuis un an, en particulier des Parisiens qui y élisent domicile de manière permanente ou en alternance avec la capitale. Résultat, « les stocks de produits à vendre sont au plus bas, et les prix, orientés à la hausse », note Philippe Thomine-Desmazures, directeur associé de l'agence Barnes à Biarritz. Ce professionnel fait état d'un intérêt marqué pour les villas avec piscine et grand jardin, à la fois calmes et proches de la mer : « Les budgets se situent généralement entre 1 et 1,5 million d'euros. » Mais avec cette enveloppe, un choix cornélien s'impose : soit acheter une maison « modeste » de 120 mètres carrés à Biarritz, soit dénicher la pépite avec davantage de surface dans les communes voisines d'Arbonne, Arcangues ou Bassussarry. Quant aux appartements du centre, les acquéreurs font la part belle aux biens irréprochables avec vue sur l'océan. Comptez au minimum de 8 000 à 9 000 euros le mètre carré. Et même 20 000 euros pour une vue en première ligne avec espace extérieur et stationnement dans un bel immeuble.



TRABANTOS, DAMOCEAN, SAIKO3P / GETTY IMAGES / ISTOCKPHOTO, HANS BLOSSEY / ALAMY STOCK PHOTO



Argelès-sur-Mer, un marché sans excès

De toutes les stations de ce dossier, Argelès-sur-Mer est celle où la tension immobilière est la plus faible. En cause, son éloignement des grandes métropoles, Montpellier et Toulouse étant distantes de plus de deux heures en voiture. Dans la cité catalane, les tarifs dans l'ancien ont légèrement augmenté sur un an, atteignant 2 996 euros le mètre carré à la fin de juin, selon Meilleurs Agents. Mais ils reculent d'environ 10% sur dix ans. Il n'empêche que la ville ne manque pas d'atouts pour une résidence secondaire, entre plages de sable fin, proximité de la montagne et de l'Espagne, ensoleillement, loisirs... Attention, cependant, à l'emplacement ! Certes, les prix les plus abordables, situés dans le centre, sont souvent inférieurs à 2 500 euros. Mais cela s'explique par les caractéristiques des logements, agencés sur plusieurs niveaux et sans extérieur ni lumière. En front de mer, le plus recherché, les prix sont assez doux, y compris pour les biens de standing. Tel ce F4 de 87 mètres carrés sur le port, deux terrasses et vues sur les plages du Racou et le mont Canigou, proposé moins de 50 000 euros cet été par une agence locale.

La Grande-Motte, en pleine transformation

En dehors de Sète, peu de villes du littoral languedocien bénéficient d'une activité suffisante hors saison pour agrémente une vie à l'année. La Grande-Motte fait donc aussi figure d'exception, avec en corollaire des prix immobiliers supérieurs à ceux de Palavas-les-Flots, sa rivale. La proximité de Montpellier et son aéroport, la variété des loisirs (casino, golf, plages, thalasso), ainsi que les importants projets d'aménagement portés par l'actuel maire, attisent l'attractivité de la station balnéaire qui, d'un point de vue architectural, se révèle clivante. La plupart des résidences datent de la fin des années 60 et de la décennie suivante. Le symbole de cette époque : les immeubles en forme de pyramide. Mais La Grande-Motte offre une vie agréable, grâce à ses zones piétonnes, sa conception aérée et végétalisée. Revers de la médaille, les logements du parc existant sont fréquemment de taille réduite. Reste que des opportunités vont apparaître prochainement dans le neuf, avec le projet d'extension sur la mer qui se traduira par un agrandissement du port et la construction de 480 logements, idéalement placés. Début du chantier : 2022.





► **Hyères, le compromis parfait?**

Sur le rivage méditerranéen, Hyères est l'une des rares stations à réussir un subtil équilibre entre animation saisonnière et vie à l'année, qualité de vie et densité de population. « *Le tout à des prix encore abordables, du moins quand on s'éloigne du front de mer très convoité* », rapporte Philippe Buyens, directeur général de Capifrance. La nature ou la mer ne sont jamais loin, et la forte activité viticole imprime aussi son cachet. Mais les atouts de la voisine de Toulon ne s'arrêtent pas là. Connectée – par autoroute ou par avion –, riche en infrastructures de loisirs (plaisance, sports nautiques, golf), elle offre un terreau favorable aux biens de prestige. Les secteurs préférés de la clientèle fortunée? La presqu'île de Giens, au sud, et le cap Bénat où, dans le domaine privé du même nom, les villas s'échangent aux alentours de 10 millions d'euros. Non loin, l'agence Michaël Zingraf Real Estate Marseille & Littoral vend une somptueuse demeure rénovée, sur 6 400 mètres carrés, face au fort de Brégançon, pour 9,5 millions. S'agissant des appartements, de vastes espaces avec extérieur et parfois vue sur mer coûtent moins de 5 000 euros le mètre carré.

Sainte-Maxime, une station familiale prisée

Lovée au nord du golfe de Saint-Tropez, Sainte-Maxime déploie des trésors de charme. Ses activités pléthoriques et ses très belles plages sont idéales pour des vacances en famille. Mais il est aussi possible d'y vivre à l'année, grâce à ses services. De quoi dynamiser son marché immobilier. « *La clientèle naturelle est représentée par les quinquagénaires et sexagénaires qui achètent en vue de leur retraite* », note Cécilia Laurent, chez Michaël Zingraf affilié exclusif Christie's en région Paca. La ville attire aussi traditionnellement beaucoup d'étrangers des pays voisins. La vue sur mer est le critère discriminant pour les biens. Mais la grande bleue a un prix: « *Pour les maisons avec cette prestation, on ne trouve rien en dessous de 1,5 million d'euros, même avec travaux* », mentionne Cécilia Laurent. Les secteurs les plus prisés sont, dans l'ordre, le Sémaphore, la Croisette et la Nartelle, qui abrite une anse privée. Côté appartements, les prix s'échelonnent de 3 500 à 12 000 euros le mètre carré. Dans le neuf, des biens de standing sont régulièrement proposés, à l'instar du programme Pure Villas, à 300 mètres de la plage. Prix moyen au mètre carré: 14 000 euros.



Cannes, le grand écart des prix

Peu de villes du littoral concentrent autant d'extrêmes en matière d'immobilier que Cannes. Du quartier populaire de La Bocca, à l'est, au huppé Pointe Croisette, à l'ouest, les prix au mètre carré varient du simple au triple, avec des pics à plus de 20 000 euros pour les biens de standing avec vue sur mer. « *Il existe non pas un marché, mais des marchés cannois* », résume Raphaël Fernandez, négociateur chez Equinimo. Sur le haut de gamme, la ville rivalise avec le cap d'Antibes ou Saint-Jean-Cap-Ferrat. Les grandes fortunes y apprécient la possibilité d'y séjourner en toute saison, ses belles tables, ses boutiques de luxe, ses deux ports de plaisance et l'aéroport de Nice tout proche. Les villas ultracontemporaines avec piscine et les bâtisses provençales rénovées avec goût sont prisées. On les trouve dans le quartier de La Californie (chemin des Collines), ou à Super-Cannes. « *Plus que l'adresse, c'est la qualité intrinsèque du bien qui prime*, souligne Angie Delattre, du réseau Michaël Zingraf. *La vue mer reste un must, mais l'ambiance et les prestations sont aussi déterminantes.* » Comptez de quelques millions à 30 millions d'euros.

Antibes, une mosaïque de marchés

La disparition de la clientèle étrangère – notamment scandinave – qui a fait les beaux jours de la pierre antiboise n'a paradoxalement pas assombri la conjoncture dans la troisième ville la plus peuplée des Alpes-Maritimes. Au contraire, les prix ont poursuivi leur escalade depuis un an, sur fond de demande soutenue de la clientèle française et de transactions fluides. Cette résilience exceptionnelle s'explique par l'attractivité qu'exerce la commune sur des acquéreurs venus d'Ile-de-France ou de grandes villes comme Lyon, au fort pouvoir d'achat. Pour 500 000 euros, il peuvent en effet s'offrir un quatre-pièces de 100 mètres carrés près du centre. Idéal pour télétravailler ou changer de vie. La demande est aussi nourrie par les flux d'épargne, de nombreux retraités basculant des assurances vie vers l'immobilier. Les secteurs les plus recherchés sont proches de la mer ou du centre, tels le boulevard Albert-1^{er}, Illette, La Salis, Ponteil ou l'avenue de La Rostagne. Les collines sont le terrain de chasse des actifs qui travaillent à Sophia-Antipolis. Les villas, quant à elles, sont souvent inaccessibles au commun des mortels, surtout au cap d'Antibes.



DOMINIQUE DUCOURT, STOCKBRN, THEBRYG, SAKOOP / GETTY IMAGES / ISTOCKPHOTO