



**PATRIMOINE**

**LITTORAL** Saint-Tropez, Biarritz, Deauville, La Baule... les prix ont explosé dans ces villes mythiques. Pour l'instant insensible aux tumultes du monde, traverseront-elles sans dommages les turbulences qui commencent déjà à affecter le volume des transactions.

# Les nouveaux prix des stations stars

**Anne-Lise Defrance**  
 @AnneLiseDefrance

**L**a baisse du pouvoir d'achat immobilier consécutif à la hausse des taux de crédit et au rebond de l'inflation aura-t-elle raison de l'engouement actuel des Français pour les biens en bord de mer ? « Pas tout de suite, du moins », analyse Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet L'Immobilier. « Car les stations balnéaires sont un marché immobilier à part. Une vue "mer" trouve toujours à se vendre. Mais cela demandera peut-être bientôt un peu plus de temps ou de négociation. »

Si la période post-Covid a, en effet, vu les communes du littoral noyées sous les demandes des acquéreurs, difficile d'imaginer qu'elles puissent échapper à l'atterrissage tarifaire qui touche déjà une partie du marché immobilier, insiste Stéphane Fritz.

« Cette stabilisation les impactera forcément mais de manière décalée dans le temps. Et cela mettra plus longtemps encore pour les stations "stars" que sont Saint-Tropez, Biarritz, Deauville et La Baule. Ce sont en effet des villes particulières, entourées d'une aura de luxe et très recherchées, tant par la clientèle française qu'étrangère, même si celle-ci s'est faite plus discrète depuis le Covid et maintenant la guerre en Ukraine. »

**Les quatre « fantastiques »**

Conséquence de ce statut de favorites, ces quatre « fantastiques » affichent aujourd'hui des niveaux tarifaires exceptionnellement élevés par rapport aux autres stations de leur littoral. « Alors que le prix moyen du littoral de la Manche, par exemple, pointe à 3.500 euros le m<sup>2</sup>, il grimpe à 6.201 euros à Deauville tous types de biens confondus », souligne Thomas Lefebvre, directeur scien-

tifique de Meilleurs Agents.

Même chose à Saint-Tropez, où le tarif moyen au m<sup>2</sup> (13.134 euros) est près de trois fois plus cher que celui du reste du pourtour méditerranéen (4.800 euros). Quant à La Baule et à Biarritz, si l'écart de prix entre ces stations et leur littoral respectif est moins marqué, il n'en est pour autant pas moins visible (4.650 euros le m<sup>2</sup> moyen le long de l'Atlantique contre 6.343 euros à La Baule et 7.371 euros à Biarritz).

La raison ? Leur qualité de micromarchés, note Thomas Lefebvre. « Ces quatre communes sont non seulement très prisées mais l'offre y est de plus particulièrement restreinte. Leur taux de rotation, c'est-à-dire le nombre de transactions qui y sont réalisées chaque année par rapport au nombre de logements qui composent leur parc immobilier, est réduit. Ainsi, à Saint-Tropez, en 2019, seuls 2,5 % des biens ont changé de propriétaire. Soit, l'équivalent de 169 ventes enregistrées au cours de l'année. » A Deauville, La Baule et Biarritz, ce taux plafonnait respectivement à 4,3 %, 4 % et 3,5 % cette même année.

Or, depuis que l'épidémie de coronavirus s'en est mêlée, l'offre, déjà rare dans ces stations « phares », s'est faite encore plus discrète. De quoi expliquer l'explosion de leurs prix observée au cours des deux dernières années. En seulement un an, les tarifs baulois ont ainsi progressé de 5 % et les biarrots de 5,6 % selon les chiffres de Meilleurs Agents.

« A La Baule, tout se vend encore très vite et, même si elles tendent à augmenter un peu depuis quelques semaines, les marges de négociations sont réduites. Depuis la sortie du premier confinement, les stocks sont en

effet très bas car la ville fait face à l'augmentation d'une double demande. A savoir, celle de particuliers en poste à Nantes mais qui, avec le développement du télétravail, cherchent désormais leur résidence principale sur la côte. Et celle de Parisiens qui aspirent à s'y installer en résidence secondaire », détaille Raphaël Renzulli, directeur Réseau Ouest chez Espaces Atypiques.

Actuellement, il faut donc prévoir un budget minimum de 700.000 à 900.000 euros pour réussir à y trouver une maison de quatre pièces. Quant aux amateurs de studio ou de deux-pièces, il leur faut compter sur un prix moyen au m<sup>2</sup> respectivement de 6.785 euros et 6.389 euros. Seule nouveauté dans cette commune de Loire-Atlantique, constate Raphaël Renzulli, « l'augmentation du coût des matières premières freine aujourd'hui, un peu, le marché des biens avec travaux. Les acheteurs pour ce type de produit sont en effet moins nombreux, compte tenu des coûts plus élevés des rénovations. »

**Ruée parisienne à Deauville**

A Deauville aussi, où la ruée de la clientèle parisienne constatée à l'issue des confinements de 2020 perdure, les transactions ne traînent pas. Car en plus des demandes de particuliers en quête d'une résidence principale ou secondaire, vient s'ajouter celle des investisseurs désireux de profiter du caractère très touristique de cette commune de la Côte Fleurie pour faire de la location saisonnière. Bilan : en un an, les prix de la pierre y ont augmenté de près de 7 %. L'enveloppe nécessaire pour acquérir une maison d'environ 160 m<sup>2</sup> tourne désormais autour de 1,1 million d'euros. Très recherchés, les deux-pièces et



trois-pièces, notamment avec un extérieur, voient de leur côté leur tarif moyen au mètre carré atteindre les 5.987 euros.

Tout en bas de la côte Atlantique, Biarritz n'a rien à envier en matière de demande à ses « consœurs du Nord ». Le choix de la côte basque correspondant en effet parfaitement aux nouvelles attentes des acheteurs nées de la crise sanitaire. « A savoir, entre nature et mer, mais malgré tout proche en train de Paris et surtout de Bordeaux », précise Thomas Lefebvre. Là, les maisons de 100 m<sup>2</sup> réclament des budgets de l'ordre de 800.000 à 900.000 euros environ et les appartements de 70 m<sup>2</sup> de 500.000 à 550.000 euros.

C'est sur les bords de la Méditerranée, à Saint-Tropez, que le phénomène haussier est le plus impressionnant même si la demande commence à se tasser légèrement. « Durant les deux dernières années, la variation tarifaire y a été fulgurante. Les prix des maisons comme des appartements ont grimpé de 22 % », indique Stéphane Fritz. Au point que le m<sup>2</sup> moyen pour les villas atteint le tarif record de 18.686 euros, soit près du double de celui des appartements (9.943 euros) selon Meilleurs Agents. ■

« A Saint-Tropez, en 2019, seuls 2,5 % des biens ont changé de propriétaire. Soit, l'équivalent de 169 ventes enregistrées au cours de l'année. »

**THOMAS LEFEBVRE**  
Directeur scientifique  
de Meilleurs Agents

**Un marché étroit pousse les prix à la hausse**

Ville	Les prix au m <sup>2</sup>			Le marché	
	Prix des appartements de type T1	Prix des appartements de type T2 et +	Prix des maisons	Nombre de transactions	Taux de rotation
Deauville	6.358 €	5.987 €	6.916 €	368	4,3 %
La Baule-Escoublac	6.785 €	6.389 €	6.274 €	919	4,0 %
Biarritz	7.646 €	7.200 €	7.998 €	902	3,5 %
Saint-Tropez	10.559 €	9.943 €	18.686 €	169	2,5 %

\*LES ÉCHOS\* / SOURCES : MEILLEURS AGENTS MAI 2022, INSEE 2019 / PHOTO : SHUTTERSTOCK

