



# Immobilier

## Profitez du début de la décrue des prix sur le littoral

Après les vagues d'achats qui ont nourri les trois dernières années, le marché immobilier du bord de mer connaît enfin l'accalmie. Les transactions au ralenti entraînent une petite baisse des prix de la pierre dans certains secteurs.

- **Les pépites** se cachent dans les coins peu connus ou éloignés de la mer d'une quinzaine de kilomètres
- **La location saisonnière** est toujours un bon moyen de limiter les frais, mais de plus en plus de communes régulent
- **Emprunter** devrait être plus facile à la rentrée prochaine

Dossier réalisé par **Sandra Mathorel**

**A** contre-courant de la tendance, le bord de mer résiste encore au coup d'arrêt du marché immobilier. « *Les ventes ralentissent et la baisse des prix s'amorce sur tous les territoires, sauf sur le littoral* », indiquait Loïc Cantin, le président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), lors d'une conférence le 13 juin dernier. Les confinements et le télétravail ont dopé les ventes et les prix. Ces deux dernières années, tout le monde ou presque voulait sa petite maison à la mer. « *Les prix de l'immobilier le long des côtes ont augmenté de 12,8 % en moyenne en deux ans, soit près du double de la moyenne nationale (+ 6,6 %)* », chiffres de Meilleurs Agents dans son étude publiée le 13 juillet. Pour autant, certains territoires commencent à plier, et « *un changement semble s'opérer* », révèle le spécialiste.

### LE SUD EN SURCHAUFFE

La Méditerranée n'a pas échappé à cette tendance, toujours aussi prisée depuis que Bardot a rendu célèbre, dans les années 1950, un certain petit village de pêcheurs. « *L'engouement pour la French*

*Riviera et ses alentours ne se dément pas. Les prix affichent une hausse de 5,2 % sur un an et de près de 14 % sur deux ans, détaille Meilleurs Agents. Le littoral de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca) détient cette année encore le prix moyen le plus élevé, à 6.071 €/m².* » Sans surprise, Saint-Tropez et ses célèbres voisines, Ramatuelle et Saint-Jean-Cap-Ferrat, restent les villes les plus chères de France, respectivement à 14.219 €/m² en moyenne, 15.668 € et près de 17.000 € ! Et les prix grimpent encore... « *Ce littoral de prestige, fortement demandé, attire une clientèle moins sensible aux coûts d'emprunt, ce qui maintient les prix à la hausse* », analyse Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques de Meilleurs Agents.

### LA CÔTE À L'HORIZON

Pour acheter (bien) moins cher, il faut respecter une première règle : faire une petite concession sur l'emplacement. « *Ceux qui s'éloignent de quinze à vingt minutes des côtes trouveront forcément des prix moins élevés, plus d'espace et plus de tranquillité aussi, car la vie quotidienne peut vite être compliquée en pleine saison touristique* », conseille Julien Haussey, fondateur du

réseau Espaces Atypiques.

« *Une localisation à moins de vingt minutes à pied fait grimper les prix des logements de 7,8 % en moyenne par rapport à un bien identique situé plus loin, tous littoraux confondus* », calcule en effet Meilleurs Agents dans son étude sur l'immobilier du littoral. Etre à cinq minutes ou moins de la plage valorise un bien de 22 % en moyenne par rapport à un équivalent situé à plus de vingt minutes ! La différence est considérable. Il ne faut pas non plus hésiter à sortir des sentiers battus. Très prisée, la région Paca demande un budget (très) conséquent. Les amoureux de la Méditerranée ont tout intérêt à fouiner en Languedoc-Roussillon, « *le littoral le moins cher de France* », selon Meilleurs Agents. Au Canet-en-Roussillon, par exemple, le prix moyen d'une maison s'élève à 3.543 €/m², à peine 3.400 € à Argelès-sur-Mer, qui a l'avantage d'être proche de la frontière espagnole et des montagnes pyrénéennes.

### VENTS CONTRAIRES SUR L'ATLANTIQUE

Dans l'Ouest, ces règles sont les mêmes. « *Avant la Covid, les Côtes-d'Armor étaient accessibles* », ironise Nicolas Bosquet, notaire

près de Saint-Brieuc, à l'occasion d'un point presse début juillet. Selon Meilleurs Agents, qui agrège les prix de vente de milliers d'annonces immobilières, ce département a vu ses prix bondir de plus de 22 % en seulement deux ans et de 66 % en cinq ans ! La Bretagne dans son ensemble « a vu déferler un grand nombre d'acquéreurs après la pandémie », confiait, fin juin, Charles Marinakis, président du réseau Century 21. A tel point que les locaux, et même certains élus, partent en campagne contre ces acheteurs qui font grimper les prix, à l'instar d'Elise qui, début juin, a vendu volontairement la maison de sa grand-mère, située près de Dinan, 30.000 € sous le prix du marché à un jeune artisan breton de 22 ans. Au pays du beurre salé, le marché entre enfin dans une phase d'accalmie dont peuvent profiter les acheteurs. « Après deux années folles post-Covid, on constate aujourd'hui un ralentissement, mais il était attendu, la phase de déménagements massifs ayant déjà eu lieu », note Anne Fercoq Le Guen, présidente du Conseil régional des notaires bretons. Entre avril 2022 et mars 2023, le nombre de ventes a baissé de 21 %. Tous les départements sont concernés, y compris la Loire-Atlantique, à la frontière bretonne. « On n'est pas à l'arrêt ! La Bretagne est et restera attractive », tempère Nicolas Bosquet. Pour l'instant, les prix sont toujours en hausse, mais ils ralentissent : + 2,6 % sur un an (de juillet à juillet), selon Meilleurs Agents, contre + 14,6 % sur deux ans. « Si La Trinité-sur-Mer, la station la plus chère de Bretagne, affiche toujours une hausse de 1 % de ses prix en un an (6.235 €/m<sup>2</sup>), certaines stations balnéaires du Finistère, telle que La Forêt-Fouesnant (- 2,2 %), sont

en recul ». A Saint-Malo, « il y a moins d'acheteurs. Les vendeurs vont devoir baisser leurs prix s'ils veulent vraiment vendre », constate Mickaël Gabourg, responsable de la région Ouest pour Espaces Atypiques. Les maisons peuvent y atteindre plus de 6.700 €/m<sup>2</sup> dans la vieille ville.

Entre Nantes et la frontière espagnole, la tendance baissière est également là : à Guéthary, dans le Pays basque, les prix s'essouffent (- 0,8 % sur un an). Biarritz aussi se refroidit (- 2,7 %) ou encore certaines stations balnéaires comme Lacanau (- 2,2 %). Pour trouver des prix inférieurs à 4.000 €/m<sup>2</sup>, il faut toutefois aller bien plus au nord, le long de la Manche (sauf à viser Deauville ou Le Touquet). En Normandie, une maison peut se négocier autour de 217.000 € pour 110 m<sup>2</sup> selon Century 21.

Dans son ensemble, le marché est devenu favorable aux acheteurs, qui « n'hésitent plus à prendre leur temps et à négocier entre 5 % et 15 % du prix », informe Mickaël Gabourg. C'est le moment d'en profiter !