

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 25 juillet 2023



Etude FNAIM sur les stations balnéaires : le mercure grimpe, les prix aussi !

Pour la deuxième année consécutive, la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) a dévoilé son étude estivale sur les stations balnéaires. Comme l'an passé, elle passe au crible les littoraux les plus attractifs aux yeux des Français, ceux où l'immobilier est le plus cher ou encore ceux où les prix sont les moins élevés. Une nouveauté vient également faire son apparition : l'analyse des DPE, qui dévoile une présence très disparate des passoires thermiques en bord de mer.

Alors que l'été bat son plein et que l'appel du bord de mer n'a jamais été aussi fort, la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) a décidé de faire le point sur les stations balnéaires. Comme l'an dernier, l'étude passe au crible les différents littoraux français et leur attractivité immobilière. Pour mener cette analyse, la FNAIM a comptabilisé 479 stations balnéaires, à savoir des villes littorales qui ont soit une plage, soit sont classées station de tourisme et qui comptent au moins 15% de résidences secondaires (ce qui exclut notamment Nice et La Rochelle). Parmi leurs autres caractéristiques, on peut souligner qu'elles ont pour la plupart peu de résidents permanents (souvent moins de 5 000 habitants) et concentrent en moyenne 47% de résidences secondaires. Ces près de 500 communes rassemblent à elles seules près de 2 500 000 logements, dont seulement 4% sont vacants. Concernant leur typologie, les maisons y sont plus nombreuses, 52% contre 47% d'appartements. À titre de comparaison, le parc français compte quant à lui 55% de maisons et 44% d'appartements.

Des prix toujours en augmentation

D'une manière générale, les prix se sont envolés sur les littoraux de 2020 à fin 2022. Ainsi, les trois villes les plus chères de France sont des stations balnéaires et, parmi les 20 communes les plus chères de France figurent 9 d'entre elles. Pour l'ensemble des logements, la moyenne s'y élève à 4 676 €/m² contre 3 088 €/m² pour la moyenne française. Plus élevés, les prix des logements ont également connu une augmentation plus forte : près de +6% en un an, alors que la France affiche une augmentation de près de +3%. A noter également que le prix des appartements est légèrement supérieur à celui des maisons (6%).

Une situation qui s'est accélérée avec la crise sanitaire, qui a déclenché une envie de changement et de grand air chez les Français, qui n'hésitent plus à quitter les grandes métropoles. Mais cette situation se poursuit largement avec l'arrivée sur le littoral d'inactifs (ou futurs retraités), qui se projettent vers d'autres lieux de vie.

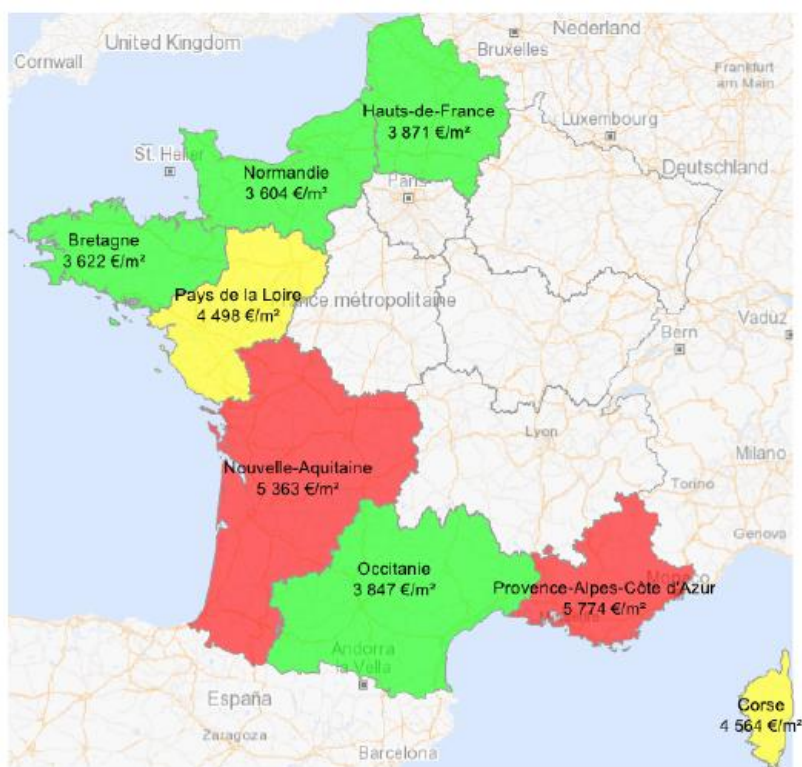


Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Malgré tout, depuis cette année, les prix dans les stations balnéaires se sont stabilisés, mais sans reculer comme sur le reste du pays. Au niveau régional, deux régions se détachent en termes de prix élevés : la Provence-Alpes-Côte-d'Azur et la Nouvelle-Aquitaine, à respectivement 5 774 et 5 363 €/m². La première compte 43 stations balnéaires réparties sur 3 départements (Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône et Var) avec des prix moyens de 5 774 €/m² (+6,4% en un an). Dans cette région, les trois villes les plus chères dépassent les 14 000 €/m² : Saint-Jean-Cap-Ferrat (17 407 €/m²), Ramatuelle (15 590 €/m²) et Saint-Tropez (14 673 €/m²). Ce sont d'ailleurs les trois communes les plus chères de France. En Nouvelle-Aquitaine, les stations balnéaires, réparties sur 4 départements (Charente-Maritime, Gironde, Landes et Pyrénées-Atlantiques), atteignent une moyenne de 5 363€/m² (+3,4%). Lège-Cap-Ferret est la ville la plus chère (12 927 €/m²), devant Soorts-Hossegor (9 394 €/m²) et Les Portes-en-Ré (9 156 €/m²).

Carte 2 : Prix des communes balnéaires par région



Source : FNAIM (juin 2023)



Proposition FNAIM CNR #Préserver la capacité d'accès des jeunes en zone touristique

Face à cette explosion des prix dans les zones touristiques, qui peuvent entraîner des difficultés réelles de logement pour les jeunes travailleurs dans ces territoires, la FNAIM a proposé un régime d'exonération de la taxation de plus-value pour les ventes de résidences secondaires si l'acquéreur le destine à un usage de résidence principale.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

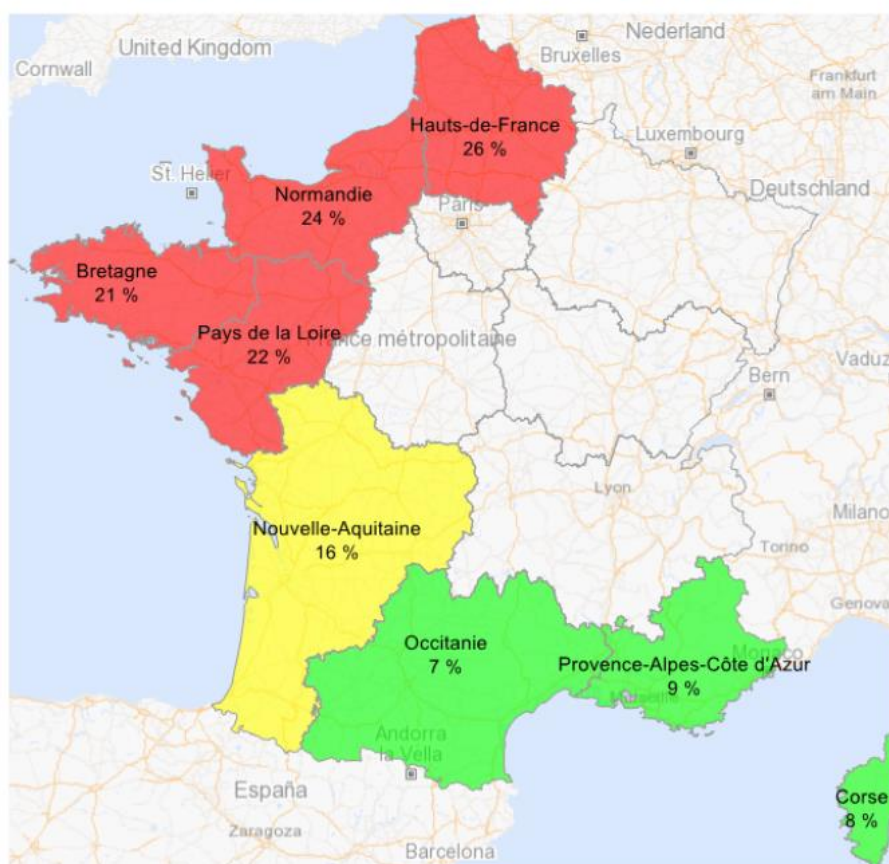
galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Des passoires thermiques au nord

À l'inverse, deux régions s'affichent comme celles où les stations balnéaires sont les plus accessibles en termes d'immobilier : la Bretagne et la Normandie. En Bretagne, 124 stations sont réparties sur 4 départements (Côtes-d'Armor, Finistère, Ille-et-Vilaine et Morbihan). Le prix moyen y est de 3 622 €/m². Les communes les plus chères y sont la Trinité-sur-Mer (6 799 €/m²), l'Île-aux-Moines (6 535 €/m²) et l'Île-de-Bréhat (6 371 €/m²). En Normandie, on compte 79 stations balnéaires sur 3 départements (Calvados, Manche et Seine-Maritime). Le prix moyen y est de 3 604 €/m², ce qui en fait la région la moins chère pour les stations balnéaires. Sans surprise, la commune la plus chère y est Deauville (6 729 €/m²), devant Tourgéville (5 685 €/m²) et Benerville-sur-Mer (5 527 €/m²).

La grande nouveauté de cette deuxième édition de l'étude annuelle de la FNAIM sur les stations balnéaires est l'analyse des DPE des biens dans les territoires concernés. Bien que la part des logements énergivores (étiquette DPE "F" ou "G") soit plus faible dans les stations balnéaires (14% contre 17% à l'échelle nationale), il n'en reste pas moins de grandes disparités selon les régions. Ainsi, les Hauts-de-France (26%), la Normandie (24%), les Pays de la Loire (22%) et la Bretagne (21%) affichent toutes des moyennes concernant les passoires thermiques supérieures à la moyenne nationale. À l'inverse, trois régions du sud se distinguent pour leur faible taux d'étiquettes "F" et "G" : l'Occitanie (7%), la Corse (8%) et la Provence-Alpes-Côte-d'Azur (9%). D'une manière générale, l'étude montre que, plus on descend vers le Sud, moins les logements énergivores sont nombreux.

Carte 1 : Taux des DPE F et G par région (stations balnéaires)



Source : Données ADEME, Ministère (du T2 2022 au T1 2023)



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02



Proposition FNAIM CNR # limiter une érosion du parc locatif vers la location de meublés de tourisme, tout en respectant les identités économiques des territoires

Depuis quelques années, chaque nouvelle contrainte qui s'est imposée au parc locatif privé a eu pour incidence malheureuse une réorientation vers la location meublée de tourisme au détriment de la location longue durée. Il faut donc corriger le tir, notamment celui de la Loi Climat, dans les métropoles en particulier. Mais il est impératif aussi de permettre à l'activité touristique de perdurer. Aussi, nous préconisons de permettre aux maires de déroger par arrêté aux dispositions de la loi Climat, selon que la location touristique de logements très énergivores est un risque pour leur capacité de logement des actifs, comme c'est le cas en métropole, ou un point d'équilibre du modèle économique de leur territoire, comme c'est le cas à la mer ou à la montagne.

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



[@presidentfnaim](#)

[@FNAIM](#)



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02