



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



NOTE SUR LES

STATIONS BALNÉAIRES

JUILLET 2023

Sommaire

Synthèse	3
1. Descriptif des stations balnéaires	4
1.1. Les stations balnéaires : de quoi parle-t-on ?	4
1.2. Population.....	4
1.3. Parc de logements.....	5
1.4. Classe de performance énergétique.....	6
2. Les prix des logements dans les stations balnéaires.....	8
2.1. Niveaux de prix.....	8
2.2. Tendances des prix depuis 2014	9
3. Focus sur les prix par région	10
3.1. Les prix des stations balnéaires par région	10
3.2. Fiches par région.....	13
3.2.1. Hauts-de-France	13
3.2.2. Normandie	14
3.2.3. Bretagne	15
3.2.4. Pays de la Loire.....	16
3.2.5. Nouvelle Aquitaine	17
3.2.6. Occitanie.....	18
3.2.7. Provence-Alpes-Côte d'Azur	19
3.2.8. Corse.....	20
4. Les stations balnéaires parmi les villes les plus chères de France.....	21
5. Focus sur les plus grandes stations balnéaires	22
6. Focus sur les risques climatiques	24
6.1. Risque d'érosion côtière.....	24
6.2. Autres risques climatiques	25
Annexes.....	26
Table des tableaux.....	26
Table des graphiques	26
Table des cartes	26
Carte des communes stations balnéaires.....	27
Liste des communes stations balnéaires.....	28

Synthèse

La France métropolitaine compte 479 stations balnéaires, selon notre définition : communes du littoral qui ont au moins 15% de résidences secondaires, et qui ont soit une plage, soit sont classées station de tourisme.

Ces communes ont pour la plupart peu de résidents permanents (les $\frac{3}{4}$ ont moins de 5 000 habitants). Elles concentrent une forte part de résidences secondaires : 47% contre 10% pour l'ensemble du parc de logements français. La part des logements énergivores (étiquettes DPE « F » ou « G ») est en moyenne moins importante dans ces communes : 14% contre 17% pour l'ensemble des communes françaises. Mais ce résultat masque d'importantes disparités régionales : les stations balnéaires du Nord (régions Hauts-de-France, Normandie, Bretagne, Pays de la Loire) ont des taux élevés de logements énergivores alors que les stations balnéaires du Sud (régions Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Corse) ont des taux faibles.

Le prix des logements est en moyenne 50% plus élevé dans les stations balnéaires : 4 676 €/m² en moyenne au 1^{er} juin 2023 contre 3 088 €/m² en France.

Le prix des logements dans les stations balnéaires a davantage augmenté qu'en France (+44% depuis 2014 contre +29%), et notamment pour les maisons durant la période post-covid : en 2 ans, entre juillet 2020 et juillet 2022, les maisons dans les stations balnéaires ont progressé de +26% (contre +15% pour les maisons en France), soit plus de +1% par mois sur cette période.

Depuis le début de l'année 2023, alors que les prix des logements baissent presque partout en France, ils se stabilisent dans les stations balnéaires : c'est pour le moment la dernière zone où les prix ne baissent pas.

Les prix sont nettement plus élevés en région PACA (5 774 €/m² en moyenne dans les stations balnéaires) et Nouvelle-Aquitaine (5 363 €/m²). Les prix sont plus abordables en Normandie (3 604 €/m²) ou en Bretagne (3 622 €/m²).

Les 3 villes les plus chères de France sont des stations balnéaires : Saint-Jean-Cap-Ferrat (17 407 €/m²), Ramatuelle (15 590 €/m²) et Saint-Tropez (14 673 €/m²), et on compte 9 stations dans les 20 villes les plus chères.

Enfin, nous nous sommes intéressés au risque d'érosion côtière auquel sont soumis une partie des stations balnéaires. A ce stade, ce risque ne semble pas avoir d'impact sur les prix immobiliers : les prix dans les stations soumises au risque de submersions ont même évolué plus fortement que les prix dans les stations non soumises à ce risque. Cependant, depuis le début de l'année 2023, cette tendance semble s'inverser.

Cette étude est la 2ème édition d'une publication annuelle sur les stations balnéaires (cf la précédente : <https://docs.fnaim.fr/LABEL/Note-Stations-Balneaires-2022.pdf>). Principale modification cette année : l'ajout de statistiques sur les DPE dans ces territoires.

1. Descriptif des stations balnéaires

1.1. Les stations balnéaires : de quoi parle-t-on ?

Il n'existe pas de définition officielle des stations balnéaires.

Nous avons sélectionné les communes du littoral (hors Outre-mer) qui ont au moins 15% de résidences secondaires dans leur parc de logement, et qui ont soit une plage, soit sont classées station de tourisme.

Au total, nous avons classé 479 communes comme stations balnéaires, réparties dans 8 régions (voir carte et liste en annexes).

1.2. Population

Les communes balnéaires sont assez hétérogènes en termes de population, allant de Nonza (Haute-Corse) 71 habitants, à Cannes (Alpes-Maritimes) 74 709 habitants.

La population moyenne des stations balnéaires (en 2020) est de 5 122 habitants (la population médiane est de 2 435 habitants). Plus de la moitié de ces communes ont entre 1 000 et 5 000 habitants.

Tableau 1 : Répartition des communes balnéaires selon leur population (2020)

	Nombre	%
Moins de 1 000 habitants	113	24%
De 1 000 à 5 000 habitants	251	52%
De 5 000 à 10 000 habitants	60	13%
10 000 habitants et plus	55	11%
Total	479	100%

Source : Insee, Populations légales 2020

Au total, ces communes regroupent plus de deux millions d'habitants (2 453 369 habitants, soit 3,6% de la population française).

En 2020, la population de ces communes (résidents à titre principal) a augmenté de 6,0% par rapport à 2010 (2 315 248 habitants en 2010), soit une progression plus forte que celle observée sur la France entière au cours de la même période (+4,4%).

Bien entendu, leur population est nettement plus élevée en période estivale.

Enfin, on peut noter que la part des retraités est plus élevée dans les communes stations balnéaires : 35% contre 22% en France.

1.3. Parc de logements

Ces communes balnéaires concentrent 2 481 249 logements, soit plus d'un logement par habitant alors que la moyenne française est de 0,54.

Cela s'explique par un nombre important de résidences secondaires : le parc des communes balnéaires est composé à 47% de résidences secondaires (contre 10% de résidences secondaires dans l'ensemble du parc français). Un tiers des résidences secondaires françaises sont situés dans ces 479 communes stations balnéaires.

La part des logements vacants est faible : seulement 4%, contre 8% à l'échelle nationale.

Tableau 2 : Répartition du parc de logement selon la catégorie de logement

	Stations balnéaires		France entière	
	Nombre	%	Nombre	%
Résidences principales	1 219 448	49%	29 962 242	82%
Résidences secondaires	1 161 492	47%	3 544 091	10%
Logements vacants	100 309	4%	2 999 884	8%
Total	2 481 249	100%	36 506 217	100%

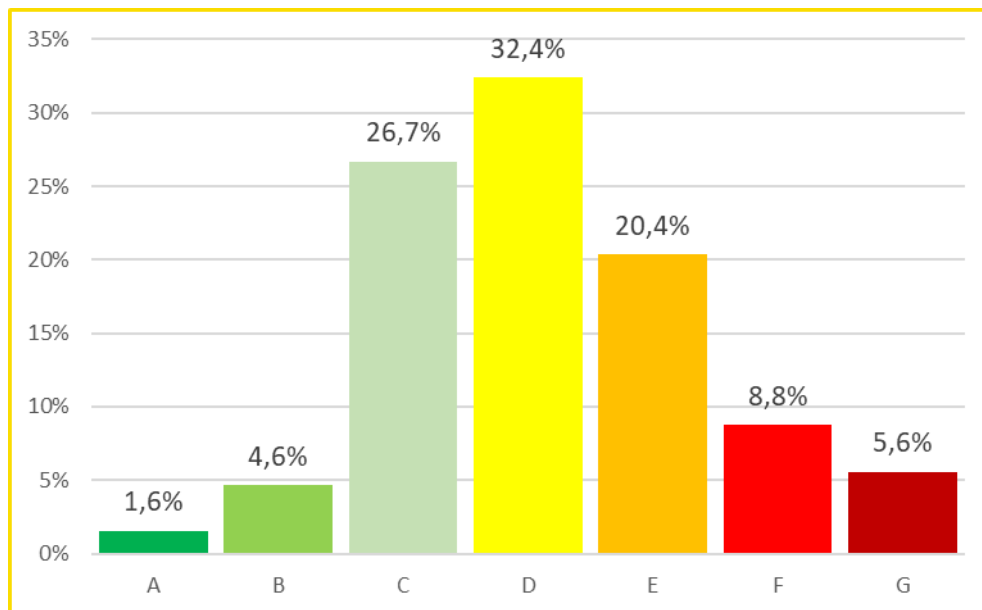
Source : Insee, RP 2019

Le parc de ces communes balnéaires est composé à 52% de maisons et à 47% d'appartements. Pour rappel, l'ensemble du parc français est composé à 55% de maisons et à 44% d'appartements.

1.4. Classe de performance énergétique

La part des logements énergivores (étiquette DPE¹ « F » ou « G » des logements) est légèrement plus faible dans les stations balnéaires (14%) que dans l'ensemble des communes françaises (17%). Et la part des logements avec étiquette « A », « B » ou « C » est plus importante dans les stations balnéaires (33% contre 28% pour l'ensemble des communes françaises). Le parc de logements est donc globalement de meilleure qualité énergétique dans les stations balnéaires.

Graphique 1 : Répartition des étiquettes DPE des logements existants dans les stations balnéaires

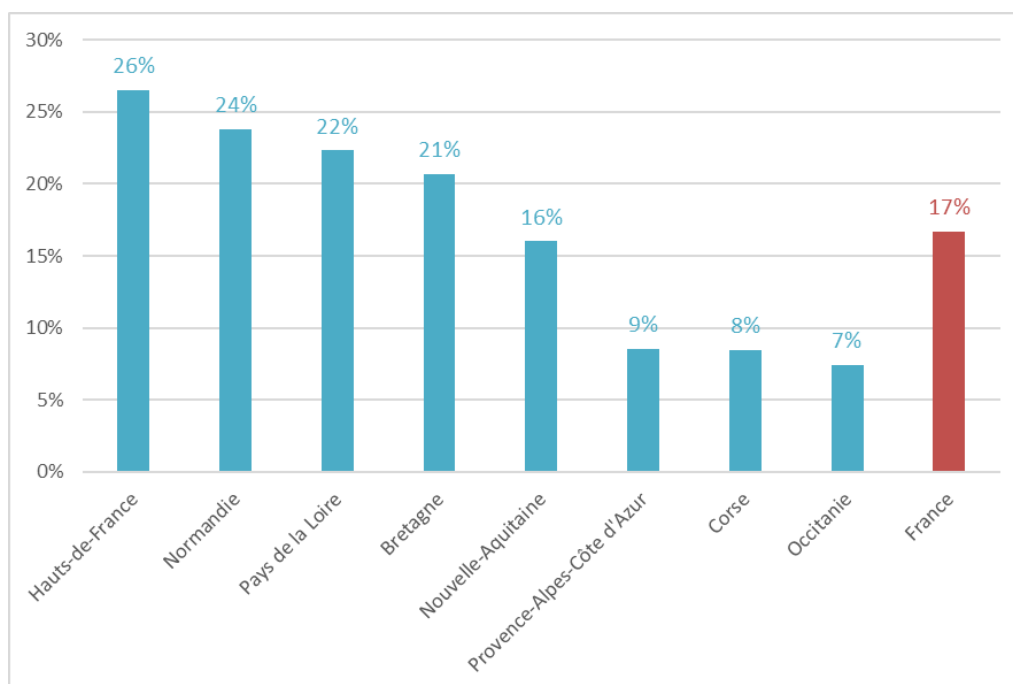


Source : Données ADEME, Ministère (du T2 2022 au T1 2023)

Cependant, ces résultats masquent d'importantes disparités régionales. Ainsi, on constate que les taux de DPE F et G sont très différents selon les régions. 4 régions ont des taux de F et G supérieurs à la moyenne nationale (Hauts-de-France, Normandie, Pays de la Loire et Bretagne) et 3 régions ont des faibles taux de F et G (Occitanie, Corse et Provence-Alpes-Côte d'Azur). Pour les stations balnéaires, plus on descend vers le Sud, plus le taux de passoires énergétiques diminue (voir carte ci-dessous).

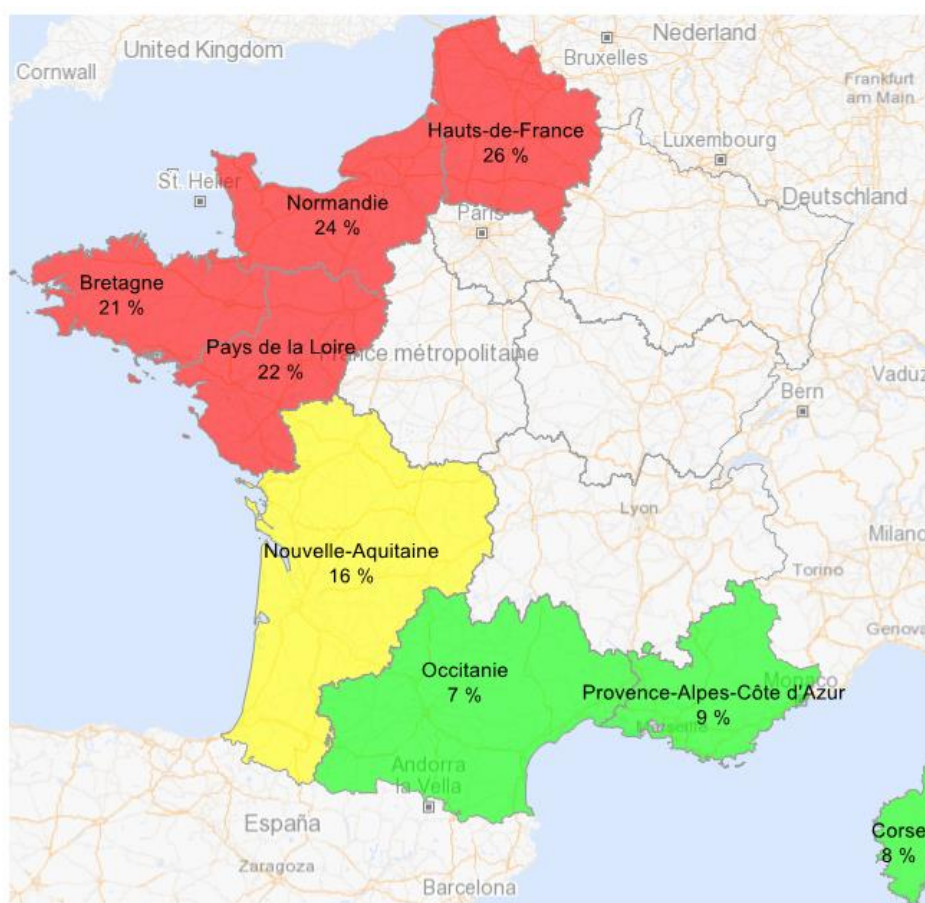
¹ Diagnostic de performance énergétique.

Graphique 2 : Taux de DPE F et G par région (stations balnéaires)



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

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



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

2. Les prix des logements dans les stations balnéaires

2.1. Niveaux de prix

Le prix au m² des logements est plus élevé dans les stations balnéaires : pour l'ensemble des logements (appartements et maisons), il s'élève à 4 676 €/m² au 1^{er} juin 2023 contre 3 088 €/m² en France. Le prix des logements dans les stations balnéaires est ainsi supérieur d'environ 50%.

Le prix dans les stations balnéaires a également davantage augmenté sur un an : +5,9% contre +2,9% France entière, même si l'écart est moindre avec la seule province (+3,6% en province).

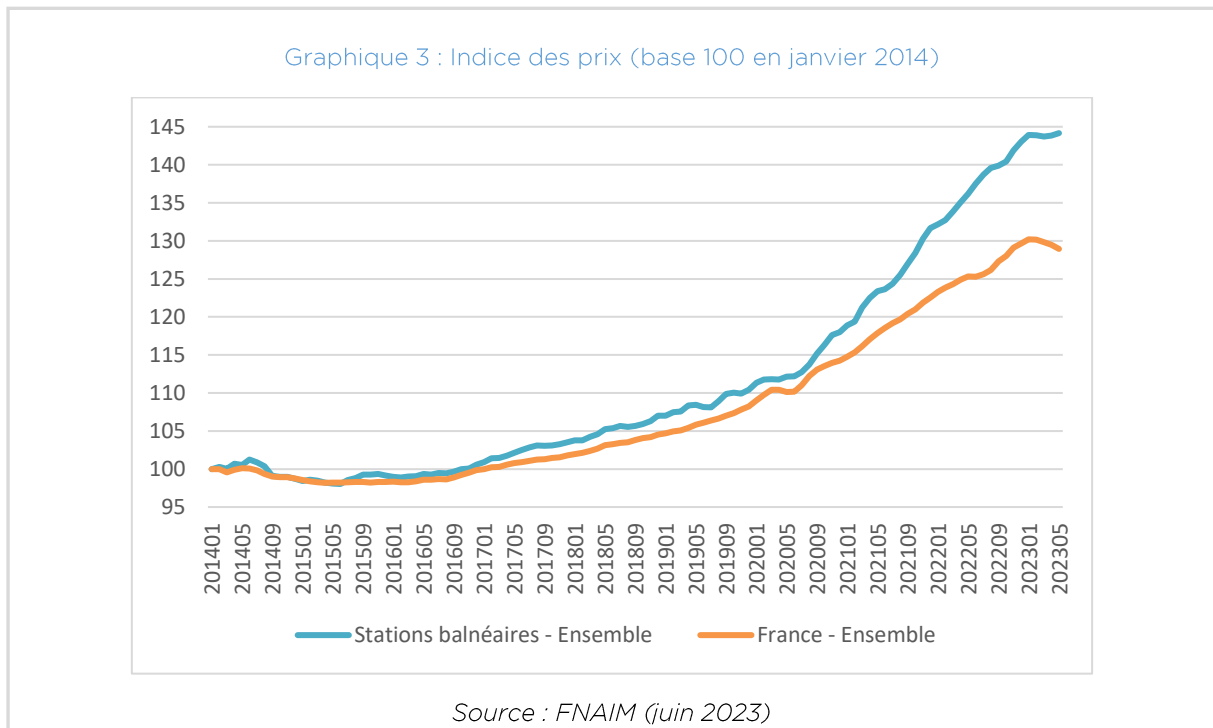
Dans les stations balnéaires, le prix moyen au m² des appartements est légèrement supérieur à celui des maisons (6% supérieur).

Tableau 3 : Prix moyens et évolution sur un an

	Stations balnéaires		France entière	
	Prix (1 ^{er} juin 2023)	Evolution (1 ^{er} juin 23 / 1 ^{er} juin 22)	Prix (1 ^{er} juin 2023)	Evolution (1 ^{er} juin 23 / 1 ^{er} juin 22)
Appartements	4 824 €/m ²	+6,4%	3 906 €/m ²	+2,7%
Maisons	4 547 €/m ²	+5,5%	2 452 €/m ²	+3,0%
Ensemble	4 676 €/m ²	+5,9%	3 088 €/m ²	+2,9%

Source : FNAIM (juin 2023)

2.2. Tendence des prix depuis 2014



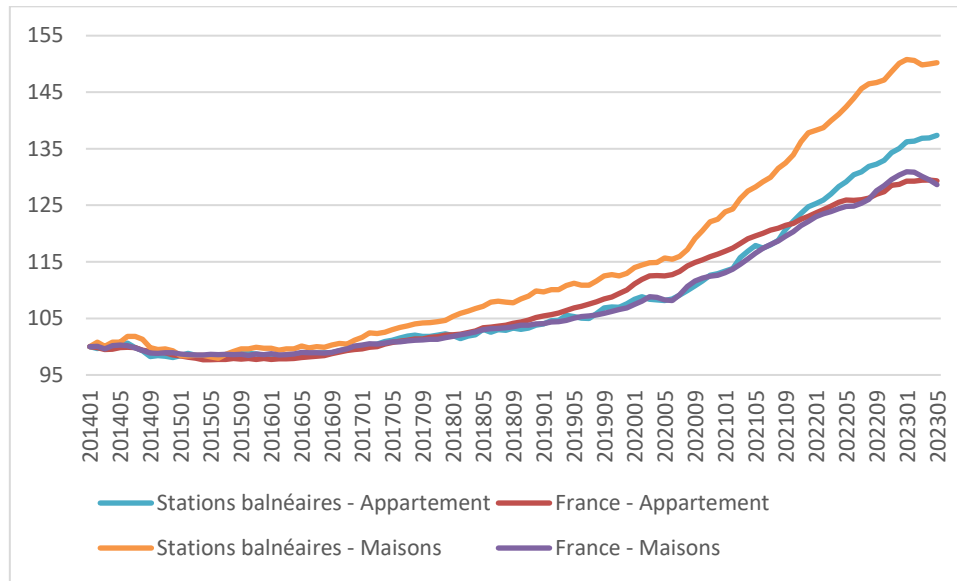
Les prix des logements dans les stations balnéaires ont accéléré après la crise sanitaire de 2020, et évolué plus rapidement qu'en France. Depuis 2023, les prix se sont stabilisés dans les stations balnéaires, et ont commencé à reculer en France. Depuis 2014, les prix de l'immobilier dans les stations balnéaires ont augmenté de +44% contre +29% en France.

On peut distinguer 4 périodes :

- De 2014 à fin 2016, les prix dans les stations balnéaires et les prix en France sont globalement restés stables.
- De 2017 à fin 2019, faible progression, les prix ont progressé de +10% dans les stations balnéaires en 3 ans (soit environ +3% par an en moyenne), contre +8% en France.
- De 2020 à fin 2022, forte progression, les prix ont progressé de +30% dans les stations balnéaires en 3 ans (soit environ +10% par an en moyenne), contre +20% en France.
- Enfin, depuis début 2023, stabilisation dans les stations balnéaires et léger recul en France.

Lorsque l'on regarde le détail par type de bien, on constate que les prix dans les stations balnéaires ont été tiré vers le haut par l'augmentation rapide sur les maisons après le début de la crise sanitaire. En 2 ans, entre juillet 2020 et juillet 2022, les prix des maisons dans les stations balnéaires ont progressé de +26% (contre +20% pour les appartements des stations balnéaires, et contre +15% pour les maisons France entière et +11% sur les appartements France entière).

Graphique 4 : Indice des prix par type de bien (base 100 en janvier 2014)



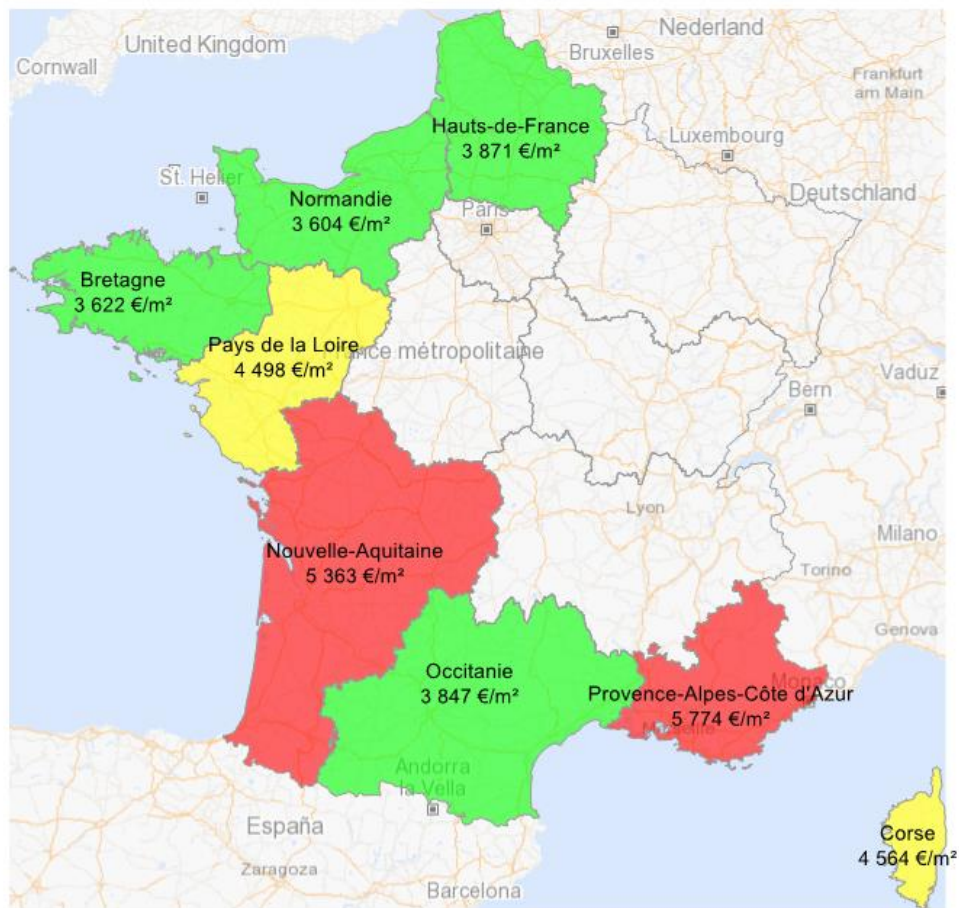
Source : FNAIM (juin 2023)

3. Focus sur les prix par région

3.1. Les prix des stations balnéaires par région

Au niveau régional, les 2 régions où les prix dans les stations balnéaires sont les plus élevés sont la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (5 774 €/m² au 1^{er} juin 2023) et la Nouvelle-Aquitaine (5 363 €/m²). Inversement, les régions Normandie et Bretagne sont celles où les prix sur le littoral sont les moins élevés.

Carte 2 : Prix des communes balnéaires par région



Source : FNAIM (juin 2023)

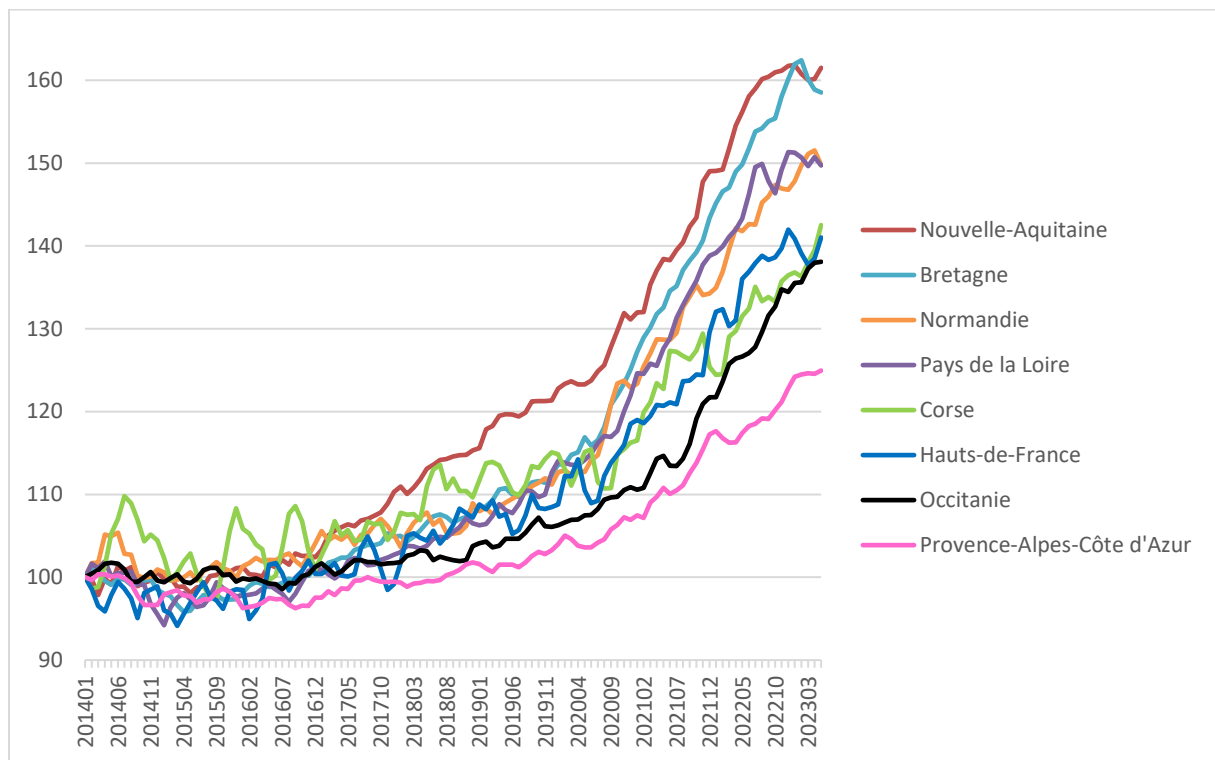
Sur un an (1^{er} juin 2023 par rapport au 1^{er} juin 2022), les stations balnéaires d'Occitanie et de Corse sont celles où les prix ont le plus augmenté (respectivement +9,0% et +8,4%).

Lorsque l'on compare les niveaux de prix par région en indice (voir graphique ci-dessous), on observe des évolutions différenciées selon les régions.

En Nouvelle-Aquitaine, les prix sur le littoral avaient plus fortement augmenté que les autres régions en 2017-2018, portés notamment par la ligne LGV Paris-Bordeaux.

A la suite de la crise sanitaire, on observe une très forte accélération des prix sur le littoral en Nouvelle-Aquitaine et Bretagne et dans une moindre mesure en Pays-de-la-Loire, Normandie et Hauts-de-France.

Graphique 5 : Indice des prix des communes balnéaires par région (base 100 en janvier 2014)



Source : FNAIM (juin 2023)

Enfin, lorsque l'on compare les prix sur 3 mois, on observe un recul des prix en Bretagne (-2,4%) et en Pays de la Loire (-0,6%).

Tableau 4 : Evolution des prix des communes balnéaires par région sur un an et sur 3 mois

	Evolution sur un an (1 ^{er} juin 22 à 1 ^{er} juin 23)	Evolution sur 3 mois (1 ^{er} avril 23 à 1 ^{er} juin 23)
Bretagne	+5,8%	-2,4%
Corse	+8,4%	+4,6%
Hauts-de-France	+3,7%	+1,4%
Normandie	+5,6%	+0,0%
Nouvelle-Aquitaine	+3,4%	+0,5%
Occitanie	+9,0%	+1,8%
Pays de la Loire	+4,5%	-0,6%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	+6,4%	+0,4%

Source : FNAIM (juin 2023)

3.2. Fiches par région

3.2.1. Hauts-de-France

23 communes balnéaires sont présentes dans cette région, réparties sur 3 départements : le Nord (59), le Pas-de-Calais (62) et la Somme (80).

Dans cette région le prix moyen au 1^{er} juin 2023 dans les stations balnéaires est de 3 871 €/m² (contre 1 933 €/m² pour l'ensemble des logements de la région), avec une évolution de +3,7% sur un an.

Les 3 communes les plus chères sont :

1. Le Touquet-Paris-Plage (62) : 8 384 €/m²
2. Wissant (62) : 4 772 €/m²
3. Neufchâtel-Hardelot (62) : 4 416 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Ault (80) : 1 989 €/m²
2. Mers-les-Bains (80) : 2 208 €/m²
3. Cayeux-sur-Mer (80) : 2 664 €/m²

Carte 3 : Communes balnéaires des Hauts-de-France



Source : FNAIM (juin 2023)

3.2.2. Normandie

79 communes balnéaires sont situées en Normandie. Elles sont réparties sur 3 départements : le Calvados (14), la Manche (50) et la Seine-Maritime (76).

Dans cette région, le prix moyen dans les stations balnéaires est de 3 604 €/m² (contre 2 142 €/m² pour l'ensemble des logements de la région), avec une évolution de + 5,6% sur un an. C'est la région la moins chère pour les stations balnéaires.

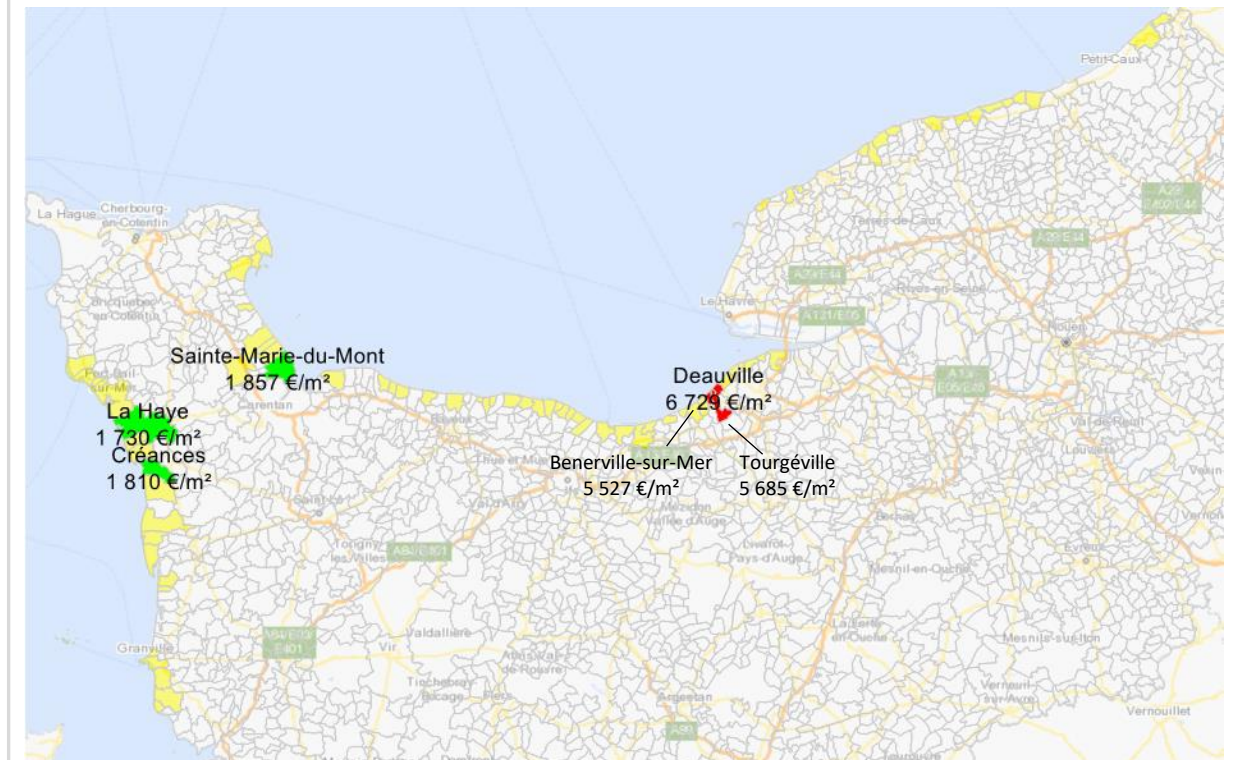
Les 3 communes les plus chères sont :

1. Deauville (14) : 6 729 €/m²
2. Tourgéville (14) : 5 685 €/m²
3. Benerville-sur-Mer (14) : 5 527 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. La-Haye (50) : 1 730 €/m²
2. Créances (50) : 1 810 €/m²
3. Sainte-Marie-du-Mont (50) : 1 857 €/m²

Carte 4 : Communes balnéaires de Normandie



Source : FNAIM (juin 2023)

3.2.3. Bretagne

124 communes balnéaires sont situées en Bretagne, elles sont réparties sur 4 départements (Côte-d'Armor-22, Finistère-29, Ile-et-Vilaine-35 et Morbihan-56).

Dans cette région, le prix moyen dans les stations balnéaires est de 3 622 €/m² (contre 2 511 €/m² pour l'ensemble des logements de la région), avec une évolution de +5,8 % sur un an.

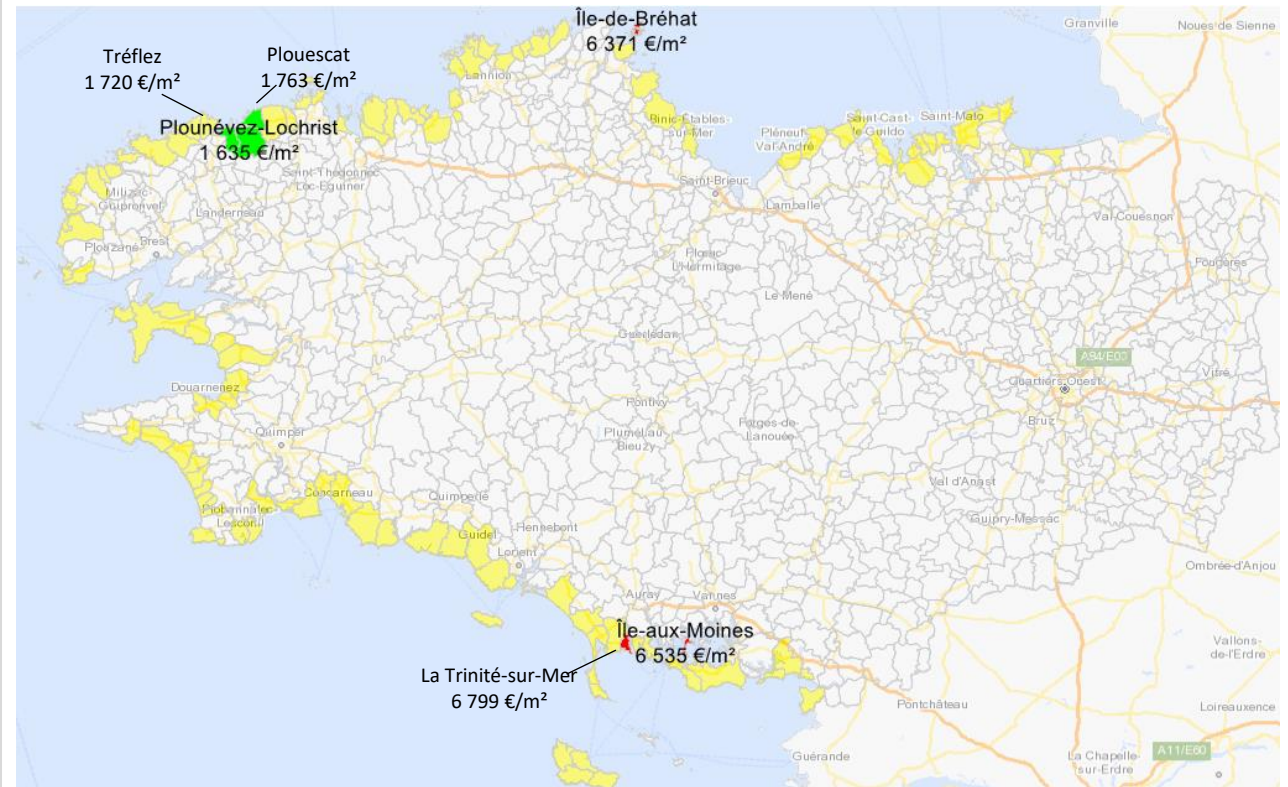
Les 3 communes les plus chères sont :

1. La Trinité-sur-Mer (56) : 6 799 €/m²
2. Île-aux-Moines (56) : 6 535 €/m²
3. Île-de-Bréhat (22) : 6 371 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Plounevez-Lochrist (29) : 1 514 €/m²
2. Tréfléz (29) : 1 720 €/m²
3. Plouescat (29) : 1 763 €/m²

Carte 5 : Communes balnéaires de Bretagne



Source : FNAIM (juin 2023)

3.2.4. Pays de la Loire

32 communes balnéaires sont situées en Pays de la Loire, elles sont réparties sur 2 départements (Loire-Atlantique-44 et Vendée-85).

Dans cette région, le prix moyen dans les stations balnéaires est de 4 498 €/m² (contre 2 553 €/m² pour l'ensemble des logements de la région), avec une évolution de +4,5% sur un an.

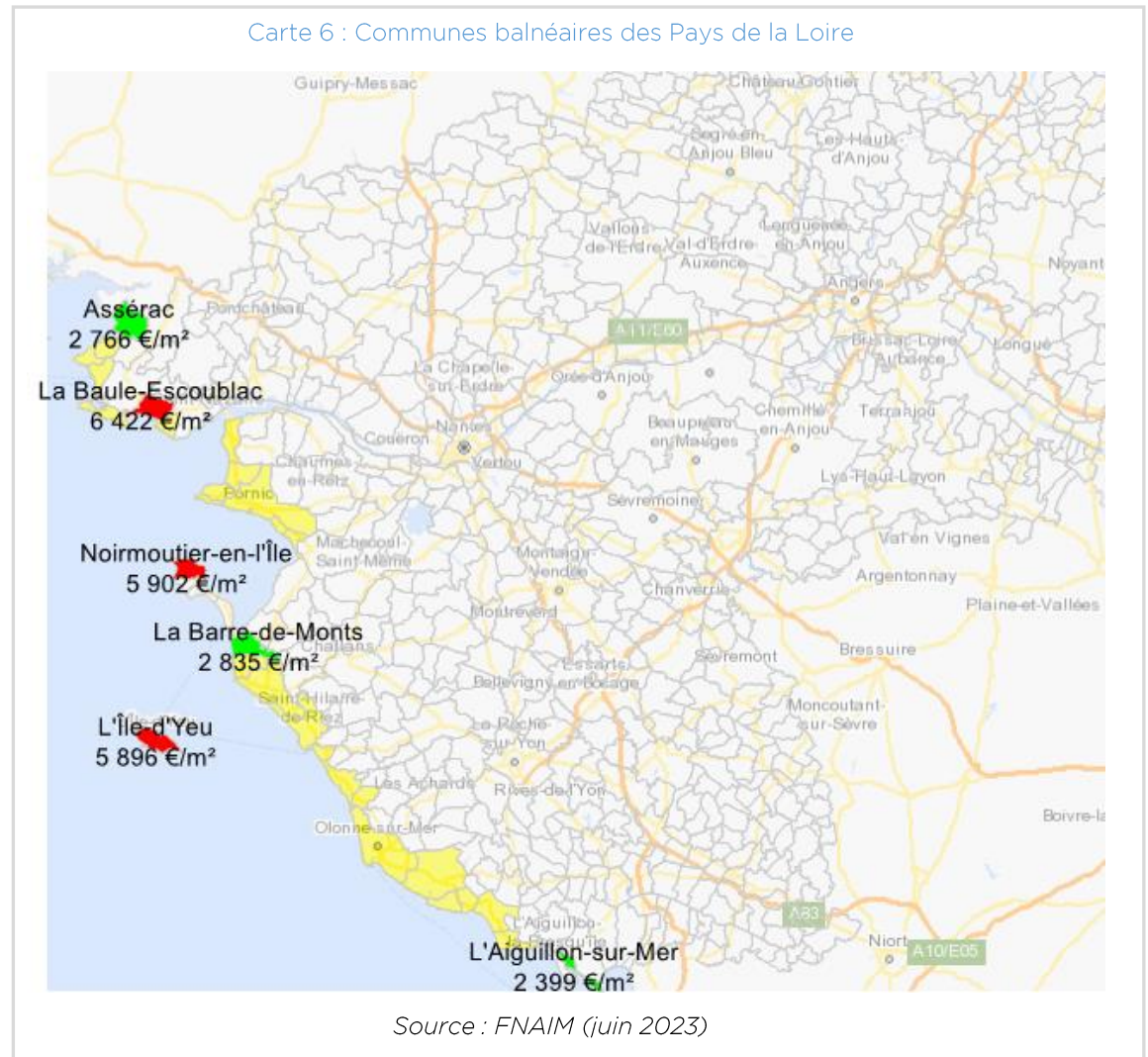
Les 3 communes les plus chères sont :

1. La Baule-Escoublac (44) : 6 422 €/m²
2. Noirmoutier-en-l'Île (85) : 5 902 €/m²
3. L'Île-d'Yeu (85) : 5 896 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. L'Aiguillon-sur-Mer (85) : 2 399 €/m²
2. Assérac (44) : 2 766 €/m²
3. La Barre-de-Monts (85) : 2 835 €/m²

Carte 6 : Communes balnéaires des Pays de la Loire



3.2.5. Nouvelle aquitaine

73 communes balnéaires sont situées en Nouvelle-Aquitaine, elles sont réparties sur 4 départements (Charente-Maritime-17, Gironde-33, Landes-40 et Pyrénées-Atlantiques-64).

Dans cette région, le prix moyen dans les stations balnéaires est de 5 363 €/m² (contre 2 464 €/m² pour l'ensemble des logements de la région), avec une évolution de +3,4% sur un an. Pour les stations balnéaires, c'est la deuxième région la plus chère après la région PACA. Les prix atteignent des sommets sur l'Île-de-Ré et autour du bassin d'Arcachon.

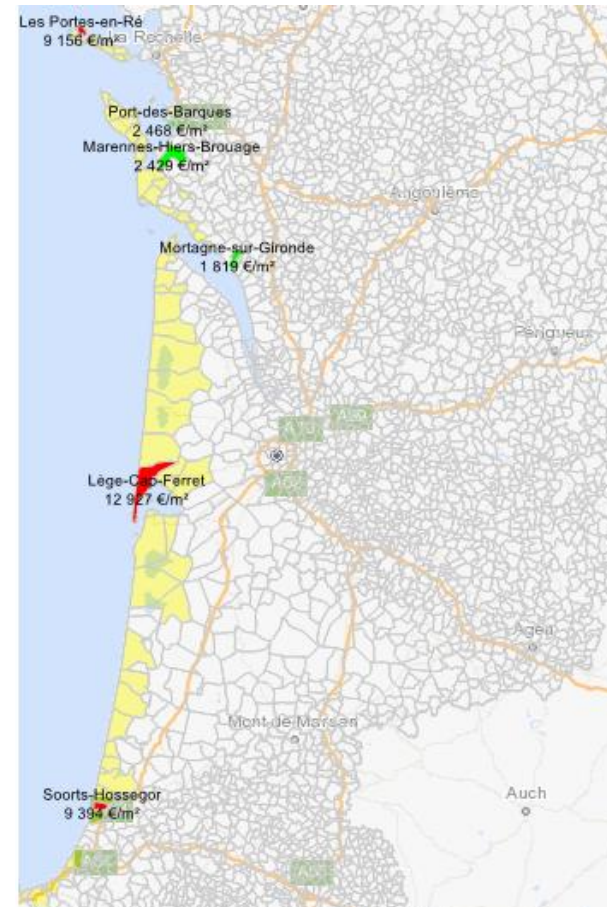
Les 3 communes les plus chères sont :

1. Lège-Cap-Ferret (33) : 12 927 €/m²
2. Soorts-Hossegor (40) : 9 394 €/m²
3. Les Portes-en-Ré (17) : 9 156 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Mortagne-sur-Gironde (17) : 1 819 €/m²
2. Marennes-Hiers-Brouage (17) : 2 429 €/m²
3. Port-des-Barques (17) : 2 468 €/m²

Carte 7 : Communes balnéaires en Nouvelle-Aquitaine



Source : FNAIM (juin 2023)

3.2.6. Occitanie

32 communes balnéaires sont situées en Occitanie, elles sont réparties sur 4 départements (Aude-11, Gard-30, Hérault-34 et Pyrénées-Orientales-66).

Dans cette région, le prix moyen dans les stations balnéaires est de 3 847 €/m² (contre 2 418 €/m² pour l'ensemble des logements de la région), avec une évolution de +9,0% sur un an.

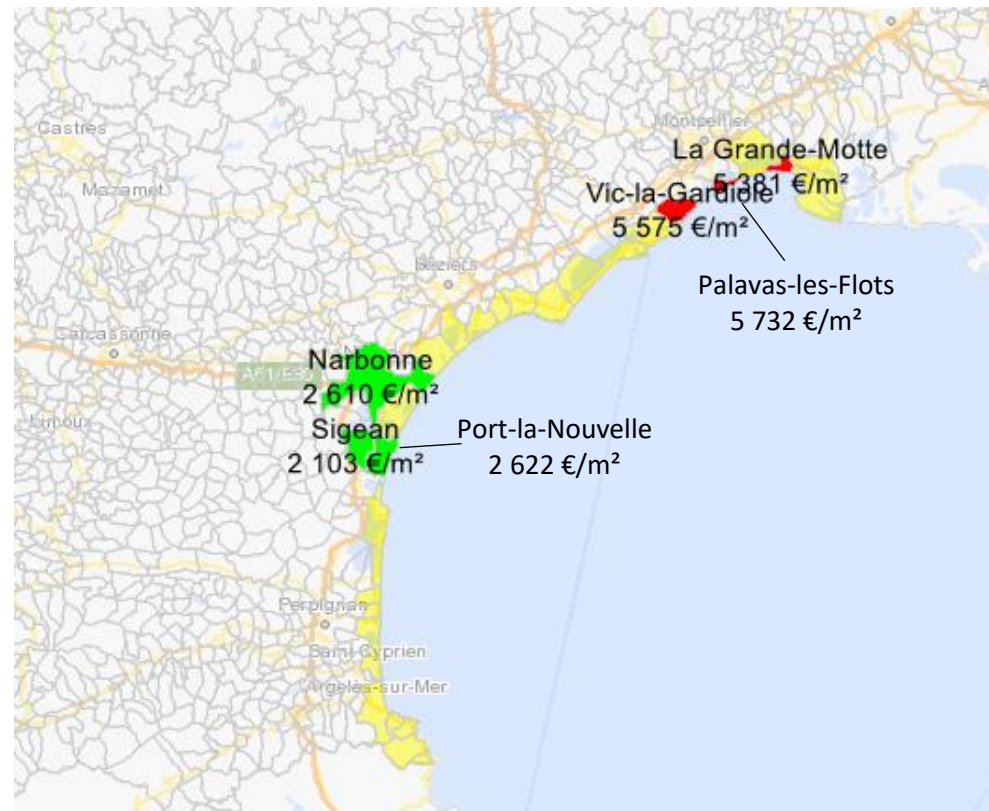
Les 3 communes les plus chères sont :

1. Palavas-les-Flots (34) : 5 732 €/m²
2. Vic-la-Gardiole (34) : 5 575 €/m²
3. La Grande-Motte (34) : 5 381 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Sigean (11) : 2 103 €/m²
2. Narbonne (11) : 2 610 €/m²
3. Port-la-Nouvelle (11) : 2 622 €/m²

Carte 8 : Communes balnéaires en Occitanie



Source : FNAIM (juin 2023)

3.2.7. Provence-Alpes-Côte d'Azur

43 communes balnéaires sont situées en région PACA, elles sont réparties sur 3 départements (Alpes-Maritimes-06, Bouches-du-Rhône-13 et Var-83).

Dans cette région, le prix moyen dans les stations balnéaires est de 5 774 €/m² (contre 4 009 €/m² pour l'ensemble des logements de la région), avec une évolution de +6,4% sur un an. C'est la région la plus chère pour les stations balnéaires.

Les 3 communes les plus chères sont :

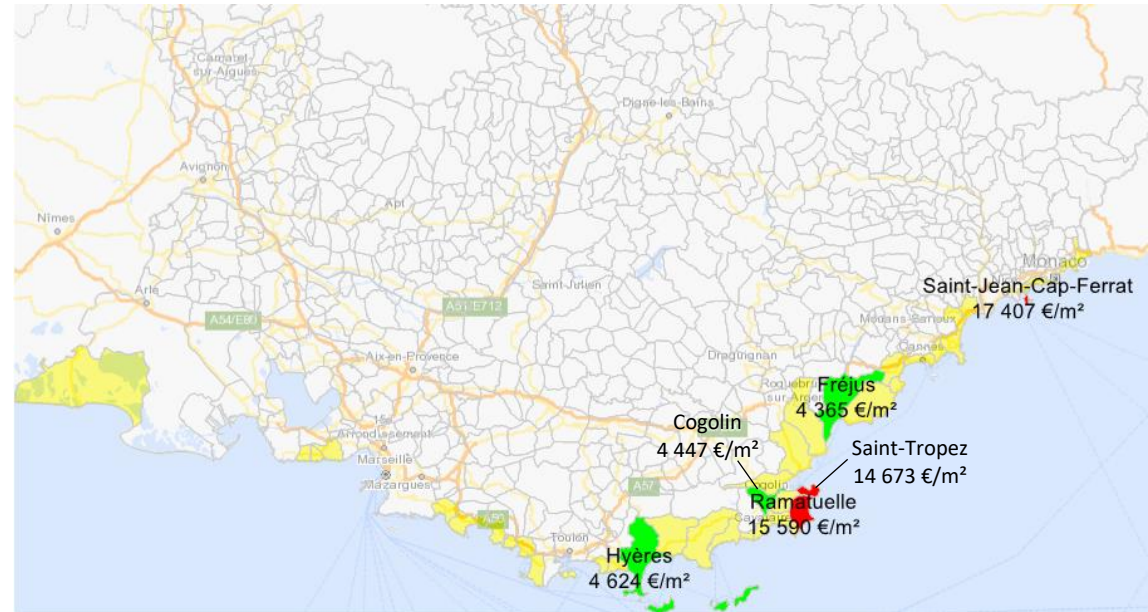
1. Saint-Jean-Cap-Ferrat (06) : 17 407 €/m²
2. Ramatuelle (83) : 15 590 €/m²
3. Saint-Tropez (83) : 14 673 €/m²

Ce sont également les 3 communes les plus chères de France.

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Fréjus (83) : 4 365 €/m²
2. Cogolin (83) : 4 447 €/m²
3. Hyères (83) : 4 624 €/m²

Carte 9 : Communes balnéaires en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Source : FNAIM (juin 2023)

3.2.8. Corse

73 communes balnéaires sont situées en Corse, elles sont réparties sur 2 départements (Corse-du-Sud-2A et Haute-Corse-2B).

Dans cette région, le prix moyen dans les stations balnéaires est de 4 564 €/m² (contre 3 668 €/m² pour l'ensemble des logements de la région), avec une évolution de +8,4% sur un an.

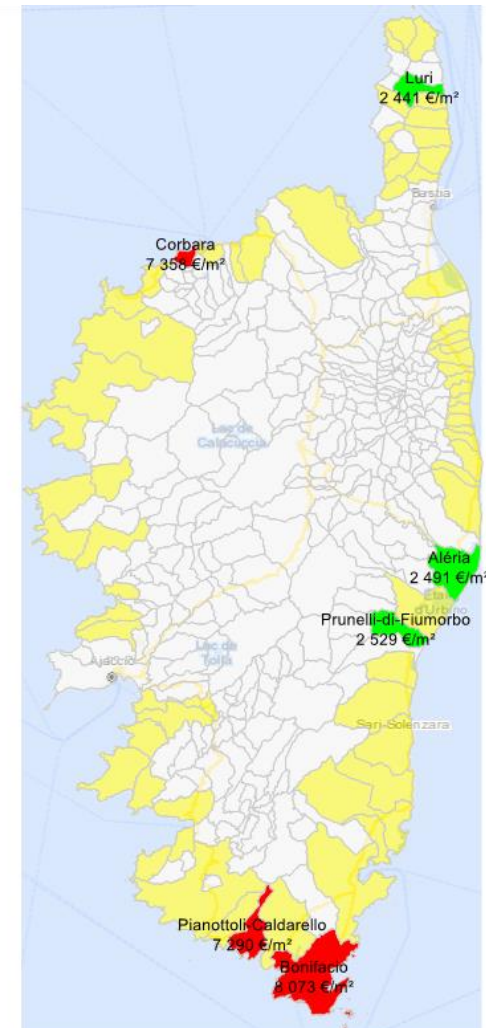
Les 3 communes les plus chères sont :

1. Bonifacio (2A) : 8 073 €/m²
2. Corbara (2B) : 7 358 €/m²
3. Pianottoli-Caldareello (2A) : 7 290 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Luri (2B) : 2 441 €/m²
2. Aléria (2B) : 2 491 €/m²
3. Prunelli-di-Fiumorbo (2B) : 2 529 €/m²

Carte 10 : Communes balnéaires en Corse



Source : FNAIM (juin 2023)

4. Les stations balnéaires parmi les villes les plus chères de France

Les 3 communes les plus chères de France sont des stations balnéaires : Saint-Jean-Cap-Ferrat, Ramatuelle et Saint-Tropez (voir tableau ci-dessous). Les prix des communes sont exprimés en € par m² et calculés sur l'ensemble des logements (appartements et maisons).

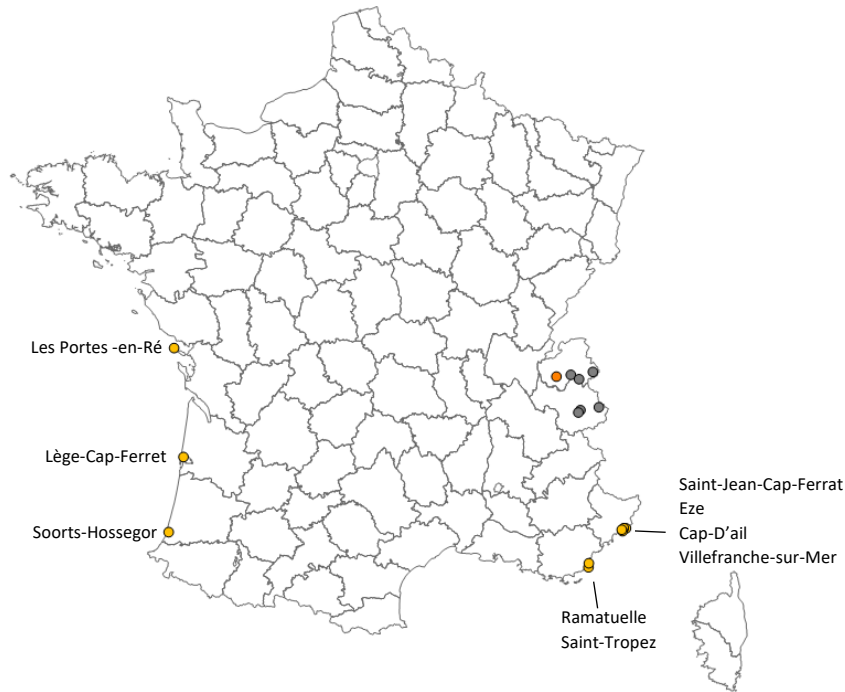
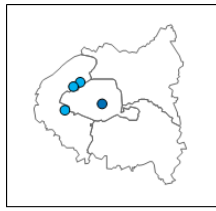
Parmi les 20 communes les plus chères de France figurent 9 stations balnéaires, 6 stations de ski, Paris, 3 communes de la petite couronne et une station de lac.

Tableau 5 : Top 20 des communes les plus chères de France

Rang	Commune	Dép.	Prix moyen (en €/m ²)
1 ^{er}	Saint-Jean-Cap-Ferrat	06	17 407
2 ^e	Ramatuelle	83	15 590
3 ^e	Saint-Tropez	83	14 673
4 ^e	Val-d'Isère	73	14 531
5 ^e	Lège-Cap-Ferret	33	12 927
6 ^e	Courchevel	73	11 755
7 ^e	Les Allues	73	11 384
8 ^e	Neuilly-sur-Seine	92	11 202
9 ^e	Megève	74	11 056
10 ^e	Èze	06	10 953
11 ^e	Paris	75	10 462
12 ^e	La Clusaz	74	10 244
13 ^e	Chamonix-Mont-Blanc	74	10 145
14 ^e	Villefranche-sur-Mer	06	9 974
15 ^e	Cap-d'Ail	06	9 928
16 ^e	Veyrier-du-Lac	74	9 774
17 ^e	Levallois-Perret	92	9 595
18 ^e	Soorts-Hossegor	40	9 394
19 ^e	Boulogne-Billancourt	92	9 350
20 ^e	Les Portes-en-Ré	17	9 156

Source : FNAIM (juin 2023)

Carte 11 : Emplacement des 20 communes les plus chères de France



Source : FNAIM (juin 2023)

5. Focus sur les plus grandes stations balnéaires

Le tableau suivant dresse les 20 stations balnéaires où l'on dénombre de plus de ventes de logements (sur un an glissant d'avril 2022 à mars 2023).

Les 2 stations balnéaires où il y a eu le plus de ventes sont deux stations d'Alpes-Maritimes : Cannes avec 3 026 ventes de logements devant Antibes, 2 618 ventes. Agde complète le podium avec 2 077 ventes.

Le Sud-Est est bien représenté puisque les Alpes-Maritimes (06) et le Var (83) sont les 2 départements les plus représentés avec respectivement 6 et 4 stations parmi le Top 20.

Ces 20 stations balnéaires représentent près d'un tiers des ventes en stations balnéaires (32%).

Dans ces 20 stations, il se vend beaucoup plus d'appartements (79% des ventes de logements) que de maisons (21%). Les Sables-d'Olonne font figure d'exception avec plus de ventes maison que de ventes appartement.

Tableau 6 : Top 20 des stations balnéaires en nombre de ventes

Rang	Communes	Dép.	Parc de logements	Volume de ventes	Ventes appartements	Ventes maisons	Prix moyen (en €/m ²)
1er	Cannes	06	71 893	3 026	2 860	166	6 155
2e	Antibes	06	63 098	2 618	2 340	278	5 639
3e	Agde	34	49 495	2 077	1 573	504	4 059
4e	Fréjus	83	41 856	1 809	1 414	394	4 365
5e	Saint-Raphaël	83	35 899	1 647	1 237	410	5 225
6e	Les Sables-d'Olonne	85	40 919	1 538	644	895	4 784
7e	Sète	34	32 570	1 404	1 233	171	3 909
8e	Hyères	83	39 238	1 385	1 091	294	4 624
9e	Narbonne	11	37 623	1 384	842	541	2 610
10e	Cagnes-sur-Mer	06	32 188	1 246	1 058	188	5 083
11e	Menton	06	29 000	1 173	1 101	71	5 195
12e	Saint-Malo	35	36 166	1 095	667	428	4 867
13e	Six-Fours-les-Plages	83	26 721	1 066	699	367	5 509
14e	Le Grau-du-Roi	30	24 278	1 021	957	63	5 318
15e	La Baule-Escoublac	44	22 833	985	664	322	6 422
16e	La Grande-Motte	34	20 402	984	906	79	5 381
17e	Royan	17	20 683	958	551	406	3 890
18e	Vallauris	06	20 090	937	760	178	5 212
19e	Biarritz	64	25 931	898	755	143	8 074
20e	Mandelieu-la-Napoule	06	21 641	887	785	103	5 068

Source : FNAIM (juin 2023)

6. Focus sur les risques climatiques

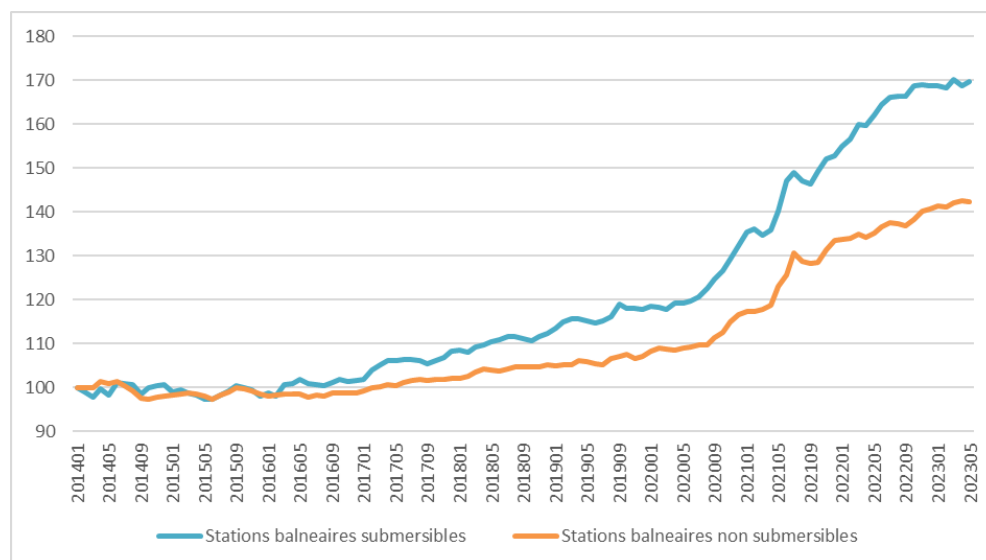
6.1. Risque d'érosion côtière

De par leur situation géographique, les stations balnéaires sont particulièrement soumises aux risques climatiques et notamment à l'érosion côtière, aggravée par le réchauffement climatique et la pression humaine. En effet, depuis 50 ans, 30 km² de terres ont disparu en France à la suite du recul du trait de côte. Un phénomène qui devrait s'accroître dans les prochaines années. 126 communes dont 101 en métropole ont été identifiées² comme particulièrement à risque dans les années à venir. Parmi ces 101 communes de métropole, 80 sont des stations balnéaires³.

Parmi les 479 stations balnéaires, 80 ont donc été identifiées comme étant à risque de submersion (30 en Bretagne, 28 en Nouvelle-Aquitaine, 11 en Normandie, 5 en Pays de la Loire, 2 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2 en Hauts-de-France, 2 en Occitanie et 0 en Corse).

Lorsque l'on compare les prix des stations balnéaires soumises au risque de submersion (80 communes) aux prix des stations non soumises à ce risque (399 communes), on observe que les prix des stations à risque ont davantage augmentés que ceux des autres stations sur la période 2014-2023.

Graphique 6 : Indice des prix des logements dans les stations soumises à risque de submersion et dans celles non à risque (base 100 en janvier 2014)



Source : FNAIM (juin 2023)

² Une ordonnance et un décret ont été publiés au Journal Officiel en avril 2022, ils instaurent des mesures de prévention dans 126 communes qui pourraient être touchées par l'accroissement du phénomène du recul du trait de côte dans les années à venir.

³ Les autres communes à risque (comme Saint-Nazaire ou Dieppe) sont situées sur le littoral mais ont moins de 15% de résidences secondaires ou n'ont pas de plage.

En 2014, les prix des logements dans les stations balnéaires soumises au risque étaient à un niveau légèrement plus élevé que ceux des stations non soumises (3 490 €/m² vs 3 332 €/m²).

Les prix dans ces 2 types de stations ont évolué de la même manière en 2014-2015. De 2016 à 2020, les prix dans les stations soumises au risque ont progressé plus rapidement que les stations non soumises. L'écart s'est creusé encore davantage post covid (2021-2022). Mais depuis 2023, les stations soumises au risque plafonnent et l'écart tend à diminuer.

Au 1^{er} juin 2023, le prix moyen des stations à risque s'élève à 5 924 €/m² contre 4 746 €/m² pour les autres stations.

Le risque d'érosion côtière semblait donc peu ou pas pris en compte par les acheteurs jusqu'à fin 2022, mais semble être davantage considéré depuis quelques mois (phénomène qu'il faudra vérifier sur les prochains mois). Cela est peut-être lié à la nouvelle obligation de mentionner ce risque dans les annonces de biens à vendre, depuis le 1^{er} janvier 2023.

6.2. Autres risques climatiques

Parmi les autres risques climatiques auxquels peuvent être soumises les stations balnéaires, on peut citer :

- Les risques d'inondation (notamment pour les régions Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur),
- L'exposition au retrait gonflement des sols argileux qui met en péril les fondations des logements (notamment pour les régions Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur),
- La sécheresse et le niveau parfois faible des nappes phréatiques, qui peuvent par exemple entraver la jouissance d'une piscine (individuelle ou collective) lorsque cela entraîne des restrictions dans l'usage de l'eau. La France compte 3,2 millions de piscines (pas toutes dans des stations balnéaires), dont la moitié enterrées,
- Les risques incendies (notamment pour les régions Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse)
- Les tempêtes et grêles (notamment en Corse).

Annexes

Table des tableaux

Tableau 1 : Répartition des communes balnéaires selon leur population (2020)	4
Tableau 2 : Répartition du parc de logement selon la catégorie de logement	5
Tableau 3 : Prix moyens et évolution sur un an	8
Tableau 4 : Evolution des prix des communes balnéaires par région sur un an et sur 3 mois..	12
Tableau 5 : Top 20 des communes les plus chères de France	21
Tableau 6 : Top 20 des stations balnéaires en nombre de ventes	23

Table des graphiques

Graphique 1 : Répartition des DPE des logements existants dans les stations balnéaires	6
Graphique 2 : Taux de DPE F et G par région	7
Graphique 3 : Indice des prix (base 100 en janvier 2014)	9
Graphique 4 : Indice des prix par type de bien (base 100 en janvier 2014)	10
Graphique 5 : Indice des prix des communes balnéaires par région	12
Graphique 6 : Indice des prix dans les stations soumises à risque de submersion et dans celles non à risque	24

Table des cartes

Carte 1 : Taux des DPE F et G par région	7
Carte 2 : Prix des communes balnéaires par région	11
Carte 3 : Communes balnéaires des Hauts-de-France	13
Carte 4 : Communes balnéaires de Normandie	14
Carte 5 : Communes balnéaires de Bretagne	15
Carte 6 : Communes balnéaires des Pays de la Loire	16
Carte 7 : Communes balnéaires en Nouvelle-Aquitaine	17
Carte 8 : Communes balnéaires en Occitanie	18
Carte 9 : Communes balnéaires en Provence-Alpes-Côte d'Azur	19
Carte 10 : Communes balnéaires en Corse	20
Carte 11 : Emplacement des 20 communes les plus chères de France	22
Carte 12 : Localisation des 479 communes stations balnéaires	27

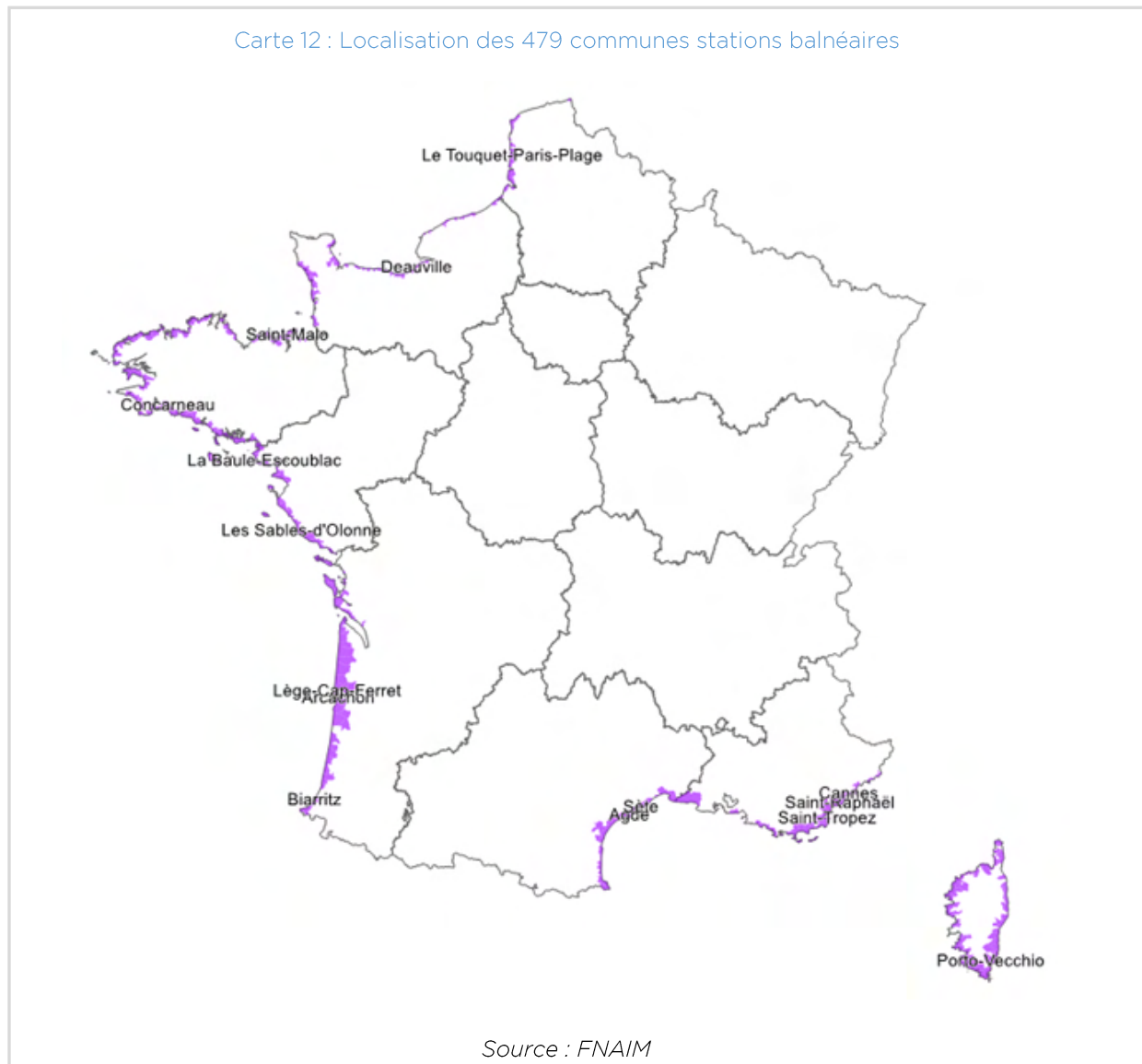
Carte des communes stations balnéaires

Les 479 communes sont réparties sur 8 régions : Hauts-de-France, Normandie, Bretagne, Pays de la Loire, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Corse.

Parmi les stations balnéaires les plus emblématiques, on peut citer Deauville, Saint-Tropez, Le Touquet-Paris-Plage, Lège-Cap-Ferret, Arcachon, La Baule-Escoublac, Saint-Raphaël, Biarritz, Agde, Sète, Les Sables-d'Olonne, Saint-Malo, Cannes ou encore Antibes.

Il est également important de noter que des villes comme Nice ou La Rochelle n'ont pas été considérées comme stations balnéaires en raison d'un pourcentage de résidences secondaires inférieur à 15%.

Carte 12 : Localisation des 479 communes stations balnéaires



Liste des communes stations balnéaires

Antibes (06)	Les Mathes (17)	Landéda (29)	Calvi (2B)
Beaulieu-sur-Mer (06)	Meschers-sur-Gironde (17)	Landunvez (29)	Canale-di-Verde (2B)
Cagnes-sur-Mer (06)	Mornac-sur-Seudre (17)	Lanildut (29)	Castellare-di-Casinca (2B)
Cannes (06)	Mortagne-sur-Gironde (17)	Lanvéoc (29)	Centuri (2B)
Cap-d'Ail (06)	Les Portes-en-Ré (17)	Locquéolé (29)	Cervione (2B)
Èze (06)	Rivedoux-Plage (17)	Locquirec (29)	Corbara (2B)
Mandelieu-la-Napoule (06)	Royan (17)	Loctudy (29)	Ersa (2B)
Menton (06)	Saint-Clément-des-Baleines (17)	Moëlan-sur-Mer (29)	Farinole (2B)
Roquebrune-Cap-Martin (06)	Saint-Denis-d'Oléron (17)	Névez (29)	Galéria (2B)
Saint-Jean-Cap-Ferrat (06)	Saint-Georges-de-Didonne (17)	Penmarch (29)	Ghisonaccia (2B)
Théoule-sur-Mer (06)	Saint-Georges-d'Oléron (17)	Plobannalec-Lesconil (29)	L'Île-Rousse (2B)
Vallauris (06)	Sainte-Marie-de-Ré (17)	Plomodiern (29)	Linguizzetta (2B)
Villefranche-sur-Mer (06)	Saint-Martin-de-Ré (17)	Plonévez-Porzay (29)	Lumio (2B)
Villeneuve-Loubet (06)	Saint-Palais-sur-Mer (17)	Plouarzel (29)	Luri (2B)
Fleury (11)	Saint-Pierre-d'Oléron (17)	Ploudalmézeau (29)	Monticello (2B)
Gruissan (11)	Saint-Trojan-les-Bains (17)	Plouescat (29)	Nonza (2B)
Leucate (11)	Talmont-sur-Gironde (17)	Plouezoc'h (29)	Ogliastro (2B)
Narbonne (11)	La Tremblade (17)	Plougasnou (29)	Olméta-di-Capocorso (2B)
Port-la-Nouvelle (11)	Vaux-sur-Mer (17)	Plougouzel (29)	Palasca (2B)
Sigeac (11)	Port-des-Barques (17)	Plouguerneau (29)	Penta-di-Casinca (2B)
Carry-le-Rouet (13)	Le Grand-Village-Plage (17)	Plouhinec (29)	Pietracorbara (2B)
Cassis (13)	La Brée-les-Bains (17)	Plounévez-Lochrist (29)	Poggio-Mezzana (2B)
La Ciotat (13)	Île-de-Bréhat (22)	Plovan (29)	Prunelli-di-Fiumorbo (2B)
Ensuès-la-Redonne (13)	Erquy (22)	Plouzévet (29)	Rogliano (2B)
Saintes-Maries-de-la-Mer (13)	Binic-Étables-sur-Mer (22)	Porspoder (29)	Sisco (2B)
Sausset-les-Pins (13)	Lancieux (22)	Pouldreuzic (29)	Solaro (2B)
Arromanches-les-Bains (14)	Louannec (22)	Roscoff (29)	Sorbo-Ocagnano (2B)
Asnelles (14)	Penvénan (22)	Saint-Jean-du-Doigt (29)	Saint-Florent (2B)
Auberville (14)	Perros-Guirec (22)	Saint-Jean-Trolimon (29)	San-Giuliano (2B)
Benerville-sur-Mer (14)	Fréhel (22)	Saint-Nic (29)	Santa-Lucia-di-Moriani (2B)
Bernières-sur-Mer (14)	Pléneuf-Val-André (22)	Saint-Pabu (29)	Santa-Maria-di-Lota (2B)
Blonville-sur-Mer (14)	Plestin-les-Grèves (22)	Santec (29)	Santa-Maria-Poggio (2B)
Cabourg (14)	Pleumeur-Bodou (22)	Sibiril (29)	San-Nicolao (2B)
Colleville-sur-Mer (14)	Plévenon (22)	Telgruc-sur-Mer (29)	Santo-Pietro-di-Tenda (2B)
Courseulles-sur-Mer (14)	Beaussais-sur-Mer (22)	Tréfléz (29)	Taglio-Isolaccio (2B)
Cricqueboeuf (14)	Ploubazlanec (22)	Tréguennec (29)	Talasan (2B)
Deauville (14)	Plouézec (22)	Trégunc (29)	Valle-di-Campoloro (2B)
Grandcamp-Maisy (14)	Plougrescant (22)	Tréogat (29)	Ventiseri (2B)
Graye-sur-Mer (14)	Plouha (22)	Albitreccia (2A)	Venzolasca (2B)
Hermanville-sur-Mer (14)	Saint-Cast-le-Guildo (22)	Appietto (2A)	Aigues-Mortes (30)
Honfleur (14)	Saint-Jacut-de-la-Mer (22)	Belvédère-Campomoro (2A)	Le Grau-du-Roi (30)
Houlgate (14)	Saint-Michel-en-Grève (22)	Bonifacio (2A)	Andernos-les-Bains (33)
Langrune-sur-Mer (14)	Saint-Quay-Portrieux (22)	Calcatoggio (2A)	Arcachon (33)
Lion-sur-Mer (14)	Trébeurden (22)	Cargèse (2A)	Arès (33)
Longues-sur-Mer (14)	Trédrez-Locquémeau (22)	Casaglione (2A)	Carcans (33)
Luc-sur-Mer (14)	Trégastel (22)	Conca (2A)	Grayan-et-l'Hôpital (33)
Merville-Franceville-Plage (14)	Trélévern (22)	Coti-Chiavari (2A)	Gujan-Mestras (33)
Ouistreham (14)	Tréveneuc (22)	Figari (2A)	Hourtin (33)
Pennedepie (14)	Trévou-Tréguignec (22)	Grosseto-Prugna (2A)	Lacanau (33)
Port-en-Bessin-Huppain (14)	Audierne (29)	Lecci (2A)	Lanton (33)
Saint-Aubin-sur-Mer (14)	Bénodet (29)	Monacia-d'Aullène (2A)	Lège-Cap-Ferret (33)
Saint-Côme-de-Fresné (14)	Plouneour-Brignogan-plages (29)	Olmeto (2A)	Naujac-sur-Mer (33)
Saint-Laurent-sur-Mer (14)	Camaret-sur-Mer (29)	Osani (2A)	Le Porge (33)
Tourgéville (14)	Carantec (29)	Ota (2A)	Soulac-sur-Mer (33)
Trouville-sur-Mer (14)	Cléder (29)	Piana (2A)	La Teste-de-Buch (33)
Varaville (14)	Clohars-Carnoët (29)	Pianottoli-Caldareello (2A)	Vendays-Montalivet (33)
Ver-sur-Mer (14)	Combrit (29)	Pietrosella (2A)	Vensac (33)
Vierville-sur-Mer (14)	Concarneau (29)	Porto-Vecchio (2A)	Le Verdon-sur-Mer (33)
Villers-sur-Mer (14)	Le Conquet (29)	Propriano (2A)	Agde (34)
Villerville (14)	Crozon (29)	Sari-Solenzara (2A)	Balaruc-les-Bains (34)
Île-d'Aix (17)	Douarnenez (29)	Sartène (2A)	Frontignan (34)
Ars-en-Ré (17)	La Forêt-Fouesnant (29)	Serra-di-Ferro (2A)	Marseillan (34)
Arvert (17)	Fouesnant (29)	Vico (2A)	Mauguio (34)
Le Bois-Plage-en-Ré (17)	Guilvinec (29)	Zonza (2A)	Palavas-les-Flots (34)
Le Château-d'Oléron (17)	Guimaëc (29)	Aléria (2B)	Portiragnes (34)
Châtelaillon-Plage (17)	Guissény (29)	Algajola (2B)	Sérignan (34)
La Couarde-sur-Mer (17)	Île-de-Batz (29)	Barrettali (2B)	Sète (34)
Dolus-d'Oléron (17)	Île-Tudy (29)	Belgodère (2B)	Valras-Plage (34)
La Flotte (17)	Kerlaz (29)	Borgo (2B)	Vendres (34)
Fouras (17)	Kerlouan (29)	Brando (2B)	Vias (34)
Loix (17)	Lampaul-Plouarzel (29)	Cagnano (2B)	Vic-la-Gardiolo (34)
Marennes-Hiers-Brouage (17)	Lampaul-Ploudalmézeau (29)	Calenzana (2B)	La Grande-Motte (34)

Cancale (35)
 Cherrueix (35)
 Dinard (35)
 Hirel (35)
 Saint-Briac-sur-Mer (35)
 Saint-Coulomb (35)
 Saint-Lunaire (35)
 Saint-Malo (35)
 Le Vivier-sur-Mer (35)
 Biscarrosse (40)
 Capbreton (40)
 Lit-et-Mixe (40)
 Messanges (40)
 Mimizan (40)
 Moliets-et-Maa (40)
 Parentis-en-Born (40)
 Saint-Julien-en-Born (40)
 Sanguinet (40)
 Seignosse (40)
 Soorts-Hossegor (40)
 Soustons (40)
 Vielle-Saint-Girons (40)
 Vieux-Boucau-les-Bains (40)
 Assérac (44)
 Batz-sur-Mer (44)
 La Bernerie-en-Retz (44)
 Le Croisic (44)
 La Baule-Escoublac (44)
 Mesquer (44)
 Les Moutiers-en-Retz (44)
 Piriac-sur-Mer (44)
 La Plaine-sur-Mer (44)
 Pornic (44)
 Pornichet (44)
 Le Pouliguen (44)
 Préfaïlles (44)
 Saint-Brevin-les-Pins (44)
 Saint-Michel-Chef-Chef (44)
 La Turballe (44)
 Agon-Coutainville (50)
 Audouville-la-Hubert (50)
 Barneville-Carteret (50)
 Blainville-sur-Mer (50)
 Jullouville (50)
 Bretteville-sur-Ay (50)
 Carolles (50)
 Créances (50)
 Donville-les-Bains (50)

Gouville-sur-Mer (50)
 Granville (50)
 Hauteville-sur-Mer (50)
 La Haye (50)
 Les Moitiers-d'Allonne (50)
 Montmartin-sur-Mer (50)
 Pirou (50)
 Port-Bail-sur-Mer (50)
 Quettehou (50)
 Quinéville (50)
 Réville (50)
 Saint-Georges-de-la-Rivière (50)
 Saint-Germain-de-Varreville (50)
 Saint-Germain-sur-Ay (50)
 Saint-Jean-de-la-Rivière (50)
 Sainte-Marie-du-Mont (50)
 Saint-Martin-de-Varreville (50)
 Sainte-Mère-Église (50)
 Saint-Pair-sur-Mer (50)
 Saint-Vaast-la-Hougue (50)
 Ambon (56)
 Arzon (56)
 Bangor (56)
 Billiers (56)
 Carnac (56)
 Damgan (56)
 Erdeven (56)
 Gâvres (56)
 Groix (56)
 Guidel (56)
 Île-aux-Moines (56)
 Larmor-Plage (56)
 Locmaria (56)
 Locmariaquer (56)
 Le Palais (56)
 Pénestin (56)
 Ploemeur (56)
 Plouharnel (56)
 Plouhinec (56)
 Port-Louis (56)
 Quiberon (56)
 Saint-Gildas-de-Rhuys (56)
 Saint-Philibert (56)
 Saint-Pierre-Quiberon (56)
 Sarzeau (56)
 Sauzon (56)
 La Trinité-sur-Mer (56)
 Bray-Dunes (59)

Ambleteuse (62)
 Audinghen (62)
 Audresselles (62)
 Berck (62)
 Camiers (62)
 Cucq (62)
 Équihehen-Plage (62)
 Escalles (62)
 Merlimont (62)
 Neufchâtel-Hardelot (62)
 Tardinghen (62)
 Le Touquet-Paris-Plage (62)
 Wimereux (62)
 Wissant (62)
 Anglet (64)
 Biarritz (64)
 Bidart (64)
 Ciboure (64)
 Guéthary (64)
 Hendaye (64)
 Saint-Jean-de-Luz (64)
 Arzac-sur-Mer (64)
 Argelès-sur-Mer (66)
 Banyuls-sur-Mer (66)
 Le Barcarès (66)
 Canet-en-Roussillon (66)
 Cerbère (66)
 Collioure (66)
 Port-Vendres (66)
 Saint-Cyprien (66)
 Sainte-Marie-la-Mer (66)
 Torreilles (66)
 Criel-sur-Mer (76)
 Étretat (76)
 Quiberville (76)
 Saint-Aubin-sur-Mer (76)
 Sainte-Marguerite-sur-Mer (76)
 Saint-Martin-aux-Buneaux (76)
 Saint-Pierre-en-Port (76)
 Saint-Valery-en-Caux (76)
 Sassetot-le-Mauconduit (76)
 Sotteville-sur-Mer (76)
 Le Tréport (76)
 Varengeville-sur-Mer (76)
 Vattetot-sur-Mer (76)
 Veules-les-Roses (76)
 Veulettes-sur-Mer (76)
 Yport (76)

Ault (80)
 Cayeux-sur-Mer (80)
 Le Crotoy (80)
 Fort-Mahon-Plage (80)
 Mers-les-Bains (80)
 Quend (80)
 Saint-Quentin-en-Tourmont (80)
 Saint-Valery-sur-Somme (80)
 Bandol (83)
 Bormes-les-Mimosas (83)
 Carqueiranne (83)
 Cavalaire-sur-Mer (83)
 Cogolin (83)
 La Croix-Valmer (83)
 Fréjus (83)
 Gassin (83)
 Grimaud (83)
 Hyères (83)
 Le Lavandou (83)
 La Londe-les-Maures (83)
 Le Pradet (83)
 Ramatuelle (83)
 Roquebrune-sur-Argens (83)
 Saint-Cyr-sur-Mer (83)
 Sainte-Maxime (83)
 Saint-Raphaël (83)
 Saint-Tropez (83)
 Sanary-sur-Mer (83)
 Six-Fours-les-Plages (83)
 Rayol-Canadel-sur-Mer (83)
 Saint-Mandrier-sur-Mer (83)
 L'Aiguillon-la-Presqu'île (85)
 La Barre-de-Monts (85)
 Bretonnières-sur-Mer (85)
 L'Île-d'Yeu (85)
 Jard-sur-Mer (85)
 Longeville-sur-Mer (85)
 Noirmoutier-en-l'Île (85)
 Notre-Dame-de-Monts (85)
 Les Sables-d'Olonne (85)
 Saint-Gilles-Croix-de-Vie (85)
 Saint-Hilaire-de-Riez (85)
 Saint-Jean-de-Monts (85)
 Brem-sur-Mer (85)
 Saint-Vincent-sur-Jard (85)
 Talmont-Saint-Hilaire (85)
 La Tranche-sur-Mer (85)