

Communiqué de presse

Le 27 juillet 2026

Agir
pour le
logement

Immobilier balnéaire : la montée des eaux n'empêche pas la hausse des prix

Alors que la saison estivale bat son plein et que les vagues de chaleur se succèdent, la FNAIM publie la 5^e édition de son étude annuelle sur le marché immobilier des stations balnéaires, menée sur 515 communes du littoral métropolitain. Deux enseignements marquants cette année : le littoral, longtemps porté par l'engouement post-Covid, fait désormais moins bien que le reste du pays ; et alors que le décret du 13 février 2026 vient de classer 230 stations balnéaires en zone de risque d'érosion côtière, les prix y progressent plus vite qu'ailleurs. Une hausse qui concerne paradoxalement les seules zones exposées, quand le marché balnéaire dans son ensemble recule légèrement.

Le littoral n'est plus la valeur-refuge post-Covid

Au 1^{er} mai 2026, le prix moyen dans les stations balnéaires s'établit à 4 536 €/m², soit environ 50 % de plus qu'en France métropolitaine (3 006 €/m²). Mais l'écart de dynamique s'inverse : après l'envolée de 2020-2022 (+25 % sur les maisons en deux ans), le littoral est sur un plateau légèrement descendant : -1,6 % depuis janvier 2024, contre +0,8 % en France métropolitaine sur la même période. Pour la première fois depuis la crise sanitaire, le segment balnéaire évolue moins favorablement que l'ensemble du marché.

Une France littorale à deux vitesses

Sur un an, quatre régions reculent : la Bretagne (-2,7 %, la plus accessible avec 3 455 €/m²), les Pays de la Loire (-1,7 %), la Normandie (-1,2 %) et la Nouvelle-Aquitaine (-1,1 %). À l'inverse, seule la façade méditerranéenne résiste vraiment : PACA progresse de +2,2 % et reste de loin la région la plus chère (6 014 €/m²). Les trois communes les plus chères de France sont d'ailleurs des stations balnéaires : Saint-Jean-Cap-Ferrat (17 143 €/m²), Saint-Tropez (16 348 €/m²) et Ramatuelle (15 928 €/m²) et l'on compte 10 stations balnéaires parmi les 20 communes les plus chères du pays.



Le paradoxe climatique : le marché ne décote pas le risque, il le survalorise

C'est l'enseignement le plus frappant de cette édition. Le décret du 13 février 2026 a identifié 371 communes exposées au recul du trait de côte, dont 230 stations balnéaires, soit 45 % d'entre elles (82 en Bretagne, 48 en Normandie, 35 en Nouvelle-Aquitaine...). Or, loin de subir une décote, ces communes affichent les meilleures performances : +1,5 % sur un an, contre -0,5 % pour les stations non exposées. Au 1^{er} mai 2026, le prix moyen y atteint 4 988 €/m², contre 4 396 €/m² ailleurs.

L'explication tient largement à la géographie : les zones les plus exposées sont aussi, souvent, les plus désirables : front de mer immédiat, presqu'îles, communes emblématiques. Le marché continue donc de privilégier l'emplacement sans intégrer le risque, alors même que celui-ci est désormais cartographié et obligatoirement mentionné dans les annonces depuis 2023.

Des acquéreurs plus âgés, et moins d'étrangers

Le profil des acquéreurs reste marqué : les acheteurs ont en moyenne 55,7 ans (contre 45,8 en métropole) et 42 % ont 60 ans ou plus. Nouveauté : la part des acquéreurs étrangers recule nettement, à 4,8 % (contre 7,9 % à l'échelle nationale), la nationalité belge devançant désormais les acheteurs italiens et allemands.

*« Le littoral reste un marché à part, mais il n'est plus déconnecté du cycle national : il décroche même légèrement. Après deux années d'euphorie post-Covid, le marché des stations balnéaires revient à la réalité du cycle : les prix y reculent légèrement, quand ils se stabilisent au niveau national. Mais avec 4 536 €/m² en moyenne, soit environ 50 % de plus qu'ailleurs, le littoral conserve une attractivité et une valeur que peu de territoires peuvent revendiquer. La vraie ligne de partage est désormais géographique : la façade méditerranéenne tient, la façade atlantique respire. » analyse **Loïc Cantin, président de la 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