

Le boom des constructions

de résidences secondaires dans 4 régions de la Côte Ouest

Etude réalisée sur la base de données des permis de construire de Sitadel et du Ministère de la transition écologique entre 2017 et 2022.

Le marché de la construction a connu une réelle embellie entre 2017 et 2022. Entre les taux d'intérêt très bas, la crise sanitaire et l'instauration du télétravail, de nombreux Français ont investi dans une résidence secondaire neuve pour bénéficier d'un plus grand espace à l'intérieur comme à l'extérieur, et de plus de calme à l'écart des grandes villes. Quatre régions de la côte ouest en particulier ont vu ce marché exploser.



Chiffres clés

- **Côte Ouest** : on y retrouve 62% des nouvelles résidences secondaires construites dans 4 régions de la côte Ouest
- **Impact covid** : +28% de constructions de résidences secondaires en 2022 par rapport à 2020
- Les 4 régions concernées : Bretagne, Nouvelle-Aquitaine, Pays de La Loire, Occitanie

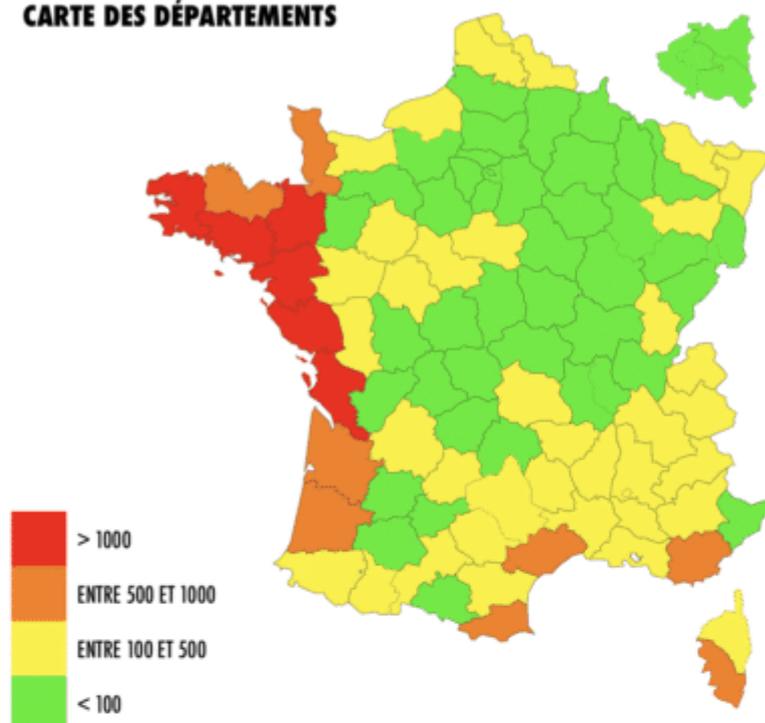
LA CONSTRUCTION DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

entre 2017 et 2022 en France

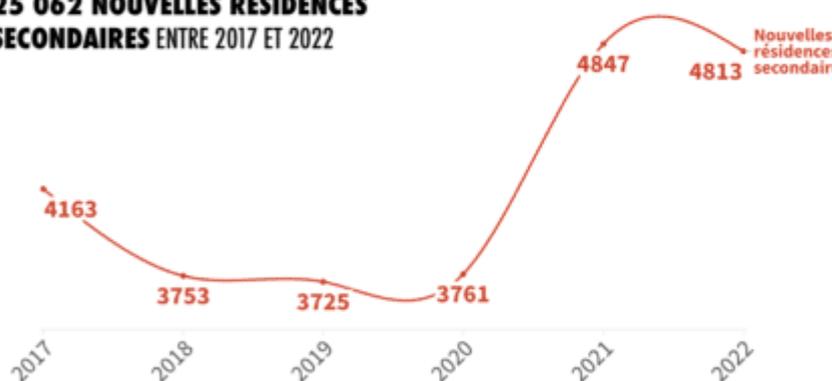
LES 20 VILLES AYANT CONSTRUIT LE PLUS DE MAISONS SECONDAIRES DEPUIS 2017

| | |
|--------------------------------|------------|
| SARZEAU | 228 |
| NIORT | 128 |
| SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ | 103 |
| NOTRE-DAME-DE-MONTS | 92 |
| LONGEVILLE-SUR-MER | 85 |
| BRETIGNOLLES-SUR-MER | 84 |
| SAINT-GERVAIS-LES-BAINS | 82 |
| MEGÈVE | 77 |
| LOCTUDY | 77 |
| GÉRARDMER | 77 |
| JARD-SUR-MER | 73 |
| BISCARROSSE | 72 |
| VERTOU | 72 |
| SAINT-JEAN-DE-MONTS | 70 |
| FOUESNANT | 67 |
| PORNIC | 67 |
| BONIFACIO | 66 |
| ALBI | 64 |
| POITIERS | 63 |
| CROZON | 60 |

CARTE DES DÉPARTEMENTS



25 062 NOUVELLES RÉSIDENCES SECONDAIRES ENTRE 2017 ET 2022



62%

DES NOUVELLES RÉSIDENCES SECONDAIRES SONT CONSTRUITES DANS LES 4 RÉGIONS DE LA CÔTE OUEST

28%

D'AUGMENTATION POUR LES CONSTRUCTIONS DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ENTRE 2020 ET 2021

[Télécharger l'infographie](#)



Résidences secondaires : des chiffres en forte hausse

Entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2022, les Français ont construit pas moins de 25 062 résidences secondaires dont 62 % d'entre elles se concentrent dans 4 régions de la côte ouest, en Bretagne, en Nouvelle Aquitaine, dans les pays de la Loire et en Occitanie.

C'est au lendemain de la crise sanitaire et des confinements successifs, entre janvier et avril 2021, que les demandes ont augmenté le plus significativement (+ 30 % par rapport à la même période de l'année précédente). Parmi les principales motivations, 60 % des propriétaires ont construit ou acquis une résidence secondaire pour leur usage exclusif, ce qui traduit une véritable volonté de changer d'environnement. Seuls 22 % des résidences secondaires sont louées régulièrement ou occasionnellement.

Quel est le profil des propriétaires de résidences secondaires ?

La moyenne d'âge des propriétaires se situe autour de 44 ans. Ce sont majoritairement des couples avec au moins un enfant pour 59 % d'entre eux et dont les revenus mensuels nets s'élèvent à 5700 euros. Toutefois, 86 % investissent plutôt dans l'ancien avec un budget moyen de 225.000 euros.

Des résidences secondaires de préférence près de la mer

Classement des régions par constructions de résidences secondaires

| Région | Nouvelles résidences secondaires |
|----------------------------|----------------------------------|
| Bretagne | 4499 |
| Nouvelle-Aquitaine | 4094 |
| Pays de la Loire | 4071 |
| Occitanie | 2902 |
| Auvergne-Rhône-Alpes | 2113 |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 1586 |
| Normandie | 1160 |
| Corse | 1034 |
| Grand Est | 777 |
| Centre-Val de Loire | 600 |
| Guadeloupe | 505 |
| Hauts-de-France | 488 |
| Bourgogne-Franche-Comté | 392 |
| Île-de-France | 329 |
| La Réunion | 318 |

| Région | Nouvelles résidences secondaires |
|------------|----------------------------------|
| Martinique | 153 |
| Guyane | 25 |
| Mayotte | 16 |

Le littoral est nettement privilégié : 34 % des propriétaires ont choisi la mer plutôt que la campagne, 13 % ont préféré la montagne et 24 % ont investi en ville. La distance entre la résidence principale et la résidence secondaire n'est pas un critère de choix déterminant, c'est l'envie de changer d'environnement qui prime. Ainsi, 55 % des résidences secondaires sont construites à plus de 200 km du lieu de vie habituel.

Si la région la plus recherchée par les Parisiens reste la Normandie pour ses 600 km de côte aux paysages si variés, son architecture typique et son passé chargé d'histoire, la Bretagne est la région la plus plébiscitée. A deux heures et demie de Paris, les propriétaires choisissent le bord de mer pour ses belles plages (les Côtes d'Armor, le Finistère, le Morbihan ou la Loire-Atlantique) tout en veillant à l'accessibilité des commerces à pied ou à vélo pour le confort de vie.

Plus au sud, l'Occitanie a séduit 12 % des propriétaires de résidences secondaires. Vient ensuite la Nouvelle-Aquitaine (11,4%) pour son littoral mais aussi son patrimoine culturel. La rapidité des transports est un atout. Bordeaux par exemple n'est qu'à 2 heures de Paris en TGV.

PALMARES DES VILLES

Au 31 décembre 2022, le **palmarès des 20 villes** où ont été construites le plus de résidences secondaires dans l'Ouest de la France s'établit comme suit :

- Sarzeau,
- Niort,
- Saint-Hilaire-de-Riez,
- Notre-Dame-de-Monts,
- Longeville-sur-mer,
- Batignolles-sur-mer,
- St Gervais-les-bains,
- Megève,
- Loctudy,
- Gérardmer,
- Jard-sur-mer,
- Biscarosse,
- Vertou,
- Saints-Jean-de-Monts,
- Fouesnant,
- Pornic,
- Bonifacio,
- Albi,
- Poitiers,

- Crozon.



La part des résidences secondaires devient importante voire inquiétante

La part de résidences secondaires par rapport aux résidences principales est devenue très importante dans certaines régions. Dans les pays de la Loire par exemple, le pourcentage de résidences secondaires dans la communauté d'agglomérations de la presqu'île de Guérande est de 44,9 %. A Pornic et son agglomération, elle atteint 33,8 % et dans la communauté de communes Océan Marais-de-Monts, elle est passée à 55,5 %.

Pourquoi construire une résidence secondaire dans ces régions ?

Un climat plus clément

La première raison est sans aucun doute le climat. La côte ouest est épargnée par le réchauffement climatique. Le climat océanique génère en effet des hivers doux et des étés beaucoup moins chauds que dans le sud de la France.

Un environnement proche de la nature

Le cadre verdoyant est un deuxième critère de choix. Si les jeunes cadres aiment la vie trépidante de la ville, ils aspirent également à plus d'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle. Le calme et la nature sont des critères importants pour se ressourcer. L'environnement est d'autant plus important que la résidence secondaire deviendra la résidence principale à la retraite.

Sur le marché de l'ancien, les acquéreurs cherchent également à réaliser un bon investissement. La pierre reste une valeur refuge en temps d'inflation.

Un prix plus attractif que dans le sud

Le prix de la construction au m² est souvent moins élevé que dans le Sud de la France. En Bretagne par exemple, il s'élève à 1 540 euros. En Nouvelle-Aquitaine, il descend à 1 470 euros. En Occitanie, il faut compter 1 440 euros tandis que dans les Pays de la Loire, on est à 1570 euros. Le prix des terrains est également plus bas, jusqu'à parfois 4 fois moins cher que sur le littoral varois ou dans les Alpes-Maritimes. En revanche, certains endroits comme la côte fleurie en Normandie affichent des prix élevés.

De plus, investir dans le neuf confère de nombreux avantages : un espace plus grand ouvert sur l'extérieur, plus confortable, aux dernières normes environnementales avec des garanties constructeurs. Aucuns frais d'entretien n'est à prévoir avant longtemps. Les propriétaires sont en outre très sensibles aux technologies durables comme le solaire par exemple.

Conclusion

Le marché de la résidence secondaire connaît cependant un ralentissement. Le taux d'intérêt actuellement en forte hausse et le coût des matériaux depuis la guerre en Ukraine affectent aujourd'hui le marché immobilier, 50 % des demandes de financement sont rejetées. Il faut donc un dossier solide avec des revenus plus élevés pour accéder à son rêve.

Tableau des départements ayant le plus de nouvelles résidences secondaires construites

| Département | Nouvelles résidences secondaire |
|---------------------|---------------------------------|
| Vendée | 1974 |
| Morbihan | 1707 |
| Charente-Maritime | 1446 |
| Loire-Atlantique | 1354 |
| Finistère | 1227 |
| Ille-et-Vilaine | 1032 |
| Gironde | 865 |
| Hérault | 694 |
| Var | 607 |
| Corse-du-Sud | 563 |
| Landes | 546 |
| Côtes-d'Armor | 533 |
| Manche | 515 |
| Pyrénées-Orientales | 511 |
| Guadeloupe | 505 |
| Haute-Savoie | 476 |
| Haute-Corse | 471 |
| Gard | 470 |
| Maine-et-Loire | 435 |
| Hauts-Alpes | 422 |
| Ardèche | 355 |
| Deux-Sèvres | 320 |
| La Réunion | 318 |
| Savoie | 318 |
| Vienne | 295 |
| Seine-Maritime | 278 |
| Vosges | 275 |
| Puy-de-Dôme | 267 |
| Tarn | 262 |

| Département | Nouvelles résidences secondaire |
|-------------------------|--|
| Calvados | 244 |
| Loiret | 236 |
| Pas-de-Calais | 218 |
| Alpes-de-Haute-Provence | 218 |
| Dordogne | 209 |
| Haute-Garonne | 187 |
| Isère | 185 |
| Loir-et-Cher | 164 |
| Bouches-du-Rhône | 163 |
| Sarthe | 159 |
| Bas-Rhin | 157 |
| Martinique | 153 |
| Hautes-Pyrénées | 152 |
| Aveyron | 151 |
| Mayenne | 149 |
| Pyrénées-Atlantiques | 145 |
| Moselle | 130 |
| Nord | 127 |
| Drôme | 115 |
| Lot | 115 |
| Jura | 113 |
| Lozère | 109 |
| Indre-et-Loire | 107 |
| Aude | 106 |
| Haute-Loire | 103 |
| Vaucluse | 100 |
| Loire | 86 |
| Corrèze | 84 |
| Yvelines | 77 |
| Alpes-Maritimes | 76 |
| Cantal | 73 |
| Eure | 70 |
| Allier | 68 |
| Saône-et-Loire | 67 |
| Somme | 66 |
| Seine-et-Marne | 64 |
| Haut-Rhin | 64 |
| Seine-Saint-Denis | 63 |
| Doubs | 61 |
| Ariège | 54 |

| Département | Nouvelles résidences secondaire |
|-----------------------|--|
| Orne | 53 |
| Oise | 52 |
| Tarn-et-Garonne | 50 |
| Charente | 49 |
| Cher | 49 |
| Haute-Vienne | 48 |
| Marne | 48 |
| Lot-et-Garonne | 47 |
| Val-d'Oise | 46 |
| Côte-d'Or | 46 |
| Haute-Saône | 43 |
| Rhône | 42 |
| Gers | 41 |
| Creuse | 40 |
| Yonne | 37 |
| Ardennes | 34 |
| Essonne | 33 |
| Eure-et-Loir | 27 |
| Ain | 25 |
| Aisne | 25 |
| Aube | 25 |
| Guyane | 25 |
| Meurthe-et-Moselle | 24 |
| Val-de-Marne | 22 |
| Hauts-de-Seine | 22 |
| Indre | 17 |
| Mayotte | 16 |
| Meuse | 13 |
| Territoire de Belfort | 13 |
| Nièvre | 12 |
| Haute-Marne | 7 |
| Paris | 2 |