

Green acres 



**Observatoire**  
*L'immobilier plaisir*  
2026



**Acte 3 • Résidences secondaires  
& achats de villégiature**  
*Un nouvel horizon français*



# Introduction

## Une année sous le signe de l'ancrage



**Benoît Galy**  
Fondateur et PDG de  
[green-acres.com](https://www.green-acres.com)

Avec cet Acte III, nous refermons un cycle. Après avoir observé le regard que les étrangers portent sur la France, puis la soif d'ailleurs des Français, il nous paraissait naturel de revenir au point d'équilibre : **ceux qui, sans quitter le pays, choisissent d'y vivre autrement.**

La résidence secondaire est souvent caricaturée. On l'associe à l'exception, au luxe, à l'image d'Épinal d'un chalet alpin ou d'une villa sur la Côte d'Azur. Nos données racontent une réalité plus nuancée, plus large, et surtout plus accessible.

**L'immobilier plaisir en France ne se limite pas aux marchés iconiques.** Il commence parfois sous les 100 000 €. Il s'incarne dans une maison de campagne à 199 000 € dans l'Ouest, dans un chalet à 150 000 € dans le Massif Central, dans un appartement en bord de mer à budget maîtrisé. Le rêve existe à tous les niveaux de prix. Il ne disparaît pas avec la contrainte budgétaire. Il change simplement de géographie.

**Notre ambition reste la même que dans les deux précédents volets : informer, objectiver, éclairer.** Où achète-t-on ? Avec quel budget ? Dans quelle logique de vie ? Derrière chaque résidence secondaire se dessine en réalité un projet plus vaste : une anticipation de retraite, un équilibre entre ville et nature, un premier pas vers un basculement progressif. Et pour ceux qui veulent conjuguer les trois, plaisir, budget maîtrisé et liberté d'usage, une carte du possible existe en 2026. **Nous l'appelons la zone de liberté.**

## Vingt ans d'expérience au service du cadre de vie

Depuis deux décennies, Green-Acres accompagne celles et ceux qui souhaitent changer de cadre de vie. Nos données d'usage, issues de millions de recherches et de demandes de contact, constituent aujourd'hui **un observatoire privilégié des intentions** avant même qu'elles ne deviennent des actes notariés.

Les statistiques officielles décrivent le stock et les transactions passées. Nos données captent le mouvement en train de naître. Où les citoyens projettent-ils leur respiration ? Quels territoires gagnent en attractivité ? Quels arbitrages budgétaires s'opèrent entre mer, montagne et campagne ?

Ce troisième volet complète le panorama entamé cette année :

- Acte I : les étrangers qui choisissent la France.
- Acte II : les Français qui choisissent l'étranger.
- Acte III : les Français qui choisissent la France, autrement.

Trois angles pour un même phénomène : **l'immobilier comme révélateur d'aspirations profondes.**

## Pourquoi cet Observatoire ?

Parce que la résidence secondaire **mérite d'être comprise au-delà des clichés**. Elle n'est ni un simple investissement, ni un luxe marginal. Elle constitue souvent la première étape d'un basculement de vie. **74 % des acheteurs envisagent d'en faire, à terme, leur résidence principale.** Ce chiffre à lui seul change la lecture du marché.

Pour analyser ce mouvement, nous croisons plusieurs sources :

- les données INSEE sur le stock national de résidences secondaires ;
- les données fiscales relatives à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et le stock local de résidences secondaires (nombre de locaux soumis à la THRS) afin de bénéficier de la mise à jour annuel des impôts ;
- nos données internes de recherche et de demande, qui précèdent de 12 à 18 mois les transactions officielles ;
- un sondage exclusif mené auprès de 6 574 utilisateurs, dont 41 % recherchent un bien en France.

Cette combinaison permet une lecture à la fois structurelle et prospective. Elle éclaire non seulement ce qui est, mais ce qui se prépare.

La résidence secondaire n'est pas qu'un refuge, une cabane au fond du jardin. Elle est souvent un test. Un laboratoire de vie. Un compromis entre deux appartenances géographiques. Elle permet de vivre le meilleur de deux mondes : l'énergie urbaine et l'ancrage choisi.

Parce que le bien-vivre  
n'est pas un concept.  
**C'est un projet de vie.**  
Et ce projet, pour beaucoup,  
commence ici.



# Sommaire



- 1** Redéfinir la résidence secondaire p. 7

---
- 2** La géographie du désir p. 11

---
- 3** Comprendre les trajectoires p. 25

---
- 4** Intégrer les règles du jeu p. 31

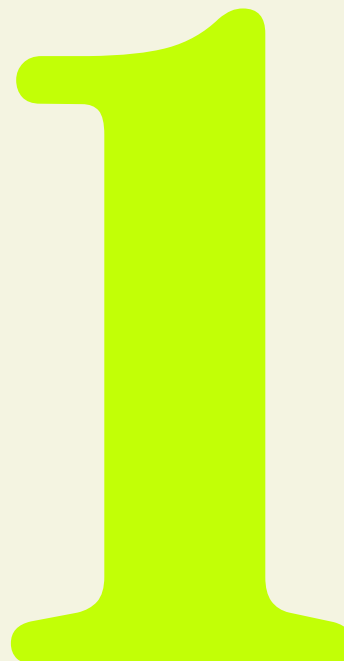
---
- 5** La carte du possible en 2026 p. 39

---
- 6** Des données et des murs p. 43

---
- Conclusion p. 77



# Redéfinir la résidence secondaire



## Une définition construite par exclusion

Partons de la définition administrative. Pour l'administration fiscale, une résidence secondaire est « **un logement meublé et utilisable immédiatement, occupé occasionnellement par son propriétaire, sans être la résidence principale** ».

La définition est technique. Elle est **construite par exclusion** : tout logement meublé et utilisable immédiatement qui n'est ni la résidence principale, ni un bien en location, ni un logement vacant. Une définition utile pour les impôts, avec une cohérence fiscale. Moins utile pour comprendre les aspirations humaines, et le désir immobilier.

En appliquant strictement cette définition, **Paris, Lyon et Marseille figurent parmi les vingt premières villes françaises en nombre de résidences secondaires**. Non pas parce qu'elles sont devenues des destinations de villégiature, mais parce qu'elles concentrent des **pièdes-à-terre professionnels, des biens hérités, des logements conservés après un déménagement**. La statistique amalgame des réalités qui n'ont rien en commun.

## Top 20 des villes en nombre de résidences secondaires selon l'INSEE

Ville	Population	Nombre de résidences secondaires
Paris	2 113 705	136 693
Agde	29 612	33 424
Nice	562 487	32 901
Cannes	403 637	32 393
Antibes	76 612	22 122
Le Grau-du-Roi	8 513	19 282
Lyon	520 774	18 549
Les Abymes	51 760	17 959
Fréjus	58 499	16 294
Marseille	1 070 518	15 939
Saint-Raphaël	36 632	15 871
Les Sables-d'Olonne	48 740	15 459
La Grande-Motte	8 508	15 345
La Baule-Escoublac	16 613	14 071
Leucate	5 620	13 911
Les Belleville	3 488	13 436
Le Barcarès	6 203	12 865
Menton	81 167	12 634
Toulouse	511 684	12 085
Saint-Hilaire-de-Riez	12 923	11 218

Selon l'INSEE, la France compte 37,2 millions de logements, dont 3,7 millions de résidences secondaires, soit **9,7 % du parc total**. Cette proportion est stable depuis près de vingt ans.

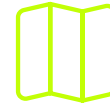
RÉSIDENCES  
SECONDAIRES



**9,7 %**

du parc total  
(selon Insee)

- 40 % de ces logements se situent sur le littoral.
- 16 % en zone de montagne.
- 12 % dans des intercommunalités denses hors littoral et montagne.
- Une résidence secondaire sur dix appartient à un propriétaire résidant à l'étranger.
- Parmi celles détenues par des ménages français, deux tiers appartiennent à des personnes de 60 ans ou plus.
- 34 % sont détenues par des ménages aisés.
- 38 % se situent à plus de trois heures de route de la résidence principale.



Source : INSEE, synthèse de Frédéric Châtel, Nicolas Cochez, Marie-Pierre de Bellefon  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5416748>

Cette synthèse décrit avec précision un stock. Mais cette synthèse objectivement neutre et chirurgicalement précise ne dit rien « **de l'étoffe dont les rêves sont faits** » (Shakespeare).

## La doctrine Green-Acres : l'usage avant le statut fiscal

Chez Green-Acres, nous adoptons une autre lecture. **Une résidence secondaire n'est pas un bien défini par son traitement fiscal. C'est un bien défini par un usage désirable.**

« Nous parlons d'achat immobilier plaisir ou d'achat de villégiature. Il s'agit d'un logement acquis pour le repos, le temps libre, la retraite progressive, l'équilibre de vie, dans un territoire qui fait destination en lui-même. C'est l'usage qui la définit, et non la case cochée sur l'avis d'imposition. » – Benoît Galy

Ce que nous ne considérons pas comme résidence secondaire au sens Green-Acres :

- un ancien appartement parisien conservé comme pied-à-terre professionnel ;
- un bien détenu pour des raisons patrimoniales ou successorales ;
- un logement maintenu pour des raisons fiscales.

À l'inverse, nous intégrons prioritairement les territoires de destination réels : littoral, montagne, campagne attractive, villes patrimoniales, arrière-pays méditerranéen.

Et ce simple ajustement, que nous appellerons « filtre villégiature » change la carte du tout au tout.



# La géographie du désir



En appliquant le filtre villégiature Green-Acres aux données de l'INSEE, **la carte s'épure**. Les grandes métropoles disparaissent. Les territoires de destination émergent.

Nice reste. Paris sort. Biarritz entre dans le haut du classement. Ce simple déplacement méthodologique change tout : nous ne regardons plus un stock fiscal, nous observons une **géographie du désir**.

Le Top 50 des villes de villégiature confirme trois polarités massives : le littoral, la montagne, et certaines poches rurales à forte identité touristique.

- Agde arrive en tête, suivie de Nice, Cannes, Antibes, Le Grau-du-Roi.
- Les stations alpines comme Chamonix, Megève ou Les Belleville structurent la montagne.
- Arcachon, La Baule, Les Sables-d'Olonne ou Biarritz incarnent l'Atlantique.

---

Note méthodologique : Les Abymes (Guadeloupe) figure dans les données INSEE avec 17 959 résidences secondaires. Ce volume s'explique par la spécificité du tissu immobilier antillais et par des phénomènes de classification propres à l'outre-mer, sans lien avec une dynamique de villégiature au sens métropolitain. Cette commune est exclue du filtre villégiature Green-Acres appliqué dans les analyses suivantes.

---

## Top 50 des villes de villégiature en nombre de résidences secondaires selon Green-Acres

Rang	Ville	Population	Nombre de résidences secondaires
1	Agde	29 612	33 424
2	Nice	562 487	32 901
3	Cannes	403 637	32 393
4	Antibes	76 612	22 122
5	Le Grau-du-Roi	8 513	19 282
6	Fréjus	58 499	16 294
7	Saint-Raphaël	36 632	15 871
8	Les Sables-d'Olonne	48 740	15 459
9	La Grande-Motte	8 508	15 345
10	La Baule-Escoublac	16 613	14 071
11	Leucate	5 620	13 911
12	Les Belleville	3 488	13 436
13	Le Barcarès	6 203	12 865
14	Menton	81 167	12 634
15	Saint-Hilaire-de-Riez	12 923	11 218
16	Arcachon	10 895	11 017
17	Saint-Cyprien	11 995	11 008
18	Biarritz	25 810	10 750
19	Gruissan	5 068	10 563
20	Hyères	55 384	10 202
21	Saint-Malo	47 255	10 201
22	Le Touquet-Paris-Plage	4 223	10 087
23	Chamonix-Mont-Blanc	8 673	10 073
24	La Plagne Tarentaise	3 825	9 806
25	Argelès-sur-Mer	10 779	9 663
26	Sainte-Maxime	14 394	9 616
27	Saint-Jean-de-Monts	8 809	9 575
28	Mandelieu-la-Napoule	21 201	9 506
29	Bourg-Saint-Maurice	7 228	9 479
30	Royan	47 377	9 377
31	Le Lavandou	6 431	8 989
32	Cabourg	3 654	8 768
33	Canet-en-Roussillon	13 005	8 763
34	Morzine	2 661	8 569
35	Cavalaire-sur-Mer	7 895	8 453
36	Six-Fours-les-Plages	36 843	8 148
37	Villers-sur-Mer	2 437	7 852
38	Fleury	4 071	7 785
39	Lège-Cap-Ferret	8 051	7 780
40	Megève	2 927	7 759
41	La Rochelle	178 158	7 718
42	Porto-Vecchio	11 536	7 206
43	Sète	11 257	7 199
44	Bandol	8 263	7 144
45	Roquebrune-sur-Argens	15 006	7 117
46	Les Allues	1 750	7 115
47	Roquebrune-Cap-Martin	3 070	7 042
48	Bormes-les-Mimosas	8 361	6 962
49	Lacanau	8 051	6 916

La lecture départementale confirme cette structuration. Les Alpes-Maritimes arrivent en tête avec 196 896 résidences de villégiature (6,8 % du total national), devant le Var (177 558), la Savoie et la Haute-Savoie. L'Hérault, la Vendée et la Charente-Maritime complètent le podium atlantique et méditerranéen.

## Classement des départements - Résidences secondaires de villégiature

Rang	Département	Nombre de résidences secondaires	% du total
1	Alpes-Maritimes	196 896	6,80
2	Var	177 558	6,14
3	Savoie	131 089	4,53
4	Haute-Savoie	124 214	4,29
5	Hérault	119 557	4,13
6	Vendée	99 474	3,44
7	Charente-Maritime	98 061	3,39
8	Pyrénées-Orientales	95 206	3,29
9	Morbihan	81 059	2,80
10	Calvados	71 886	2,48
11	Finistère	68 445	2,37
12	Aude	65 646	2,27
13	Loire-Atlantique	65 276	2,26
14	Hautes-Alpes	62 977	2,18
15	Gironde	62 208	2,15
16	Côtes-d'Armor	58 029	2,01
17	Landes	53 472	1,85
18	Pyrénées-Atlantiques	50 264	1,74
19	Corse-du-Sud	48 641	1,68
20	Haute-Corse	48 663	1,68
21	Gard	47 459	1,64
22	Pas-de-Calais	44 555	1,54
23	Isère	42 908	1,48
24	Manche	41 496	1,43
25	Alpes-de-Haute-Provence	39 285	1,36
26	Hautes-Pyrénées	37 408	1,29
27	Dordogne	35 050	1,21
28	Ardèche	34 959	1,21
29	Puy-de-Dôme	32 086	1,11
30	Aveyron	30 084	1,04
31	Ille-et-Vilaine	29 452	1,02
32	Ariège	26 403	0,91
33	Bouches-du-Rhône	23 495	0,81
34	Haute-Loire	21 863	0,76
35	Vaucluse	21 362	0,74
36	Corrèze	21 455	0,74

Source : INSEE 2022, filtre villégiature Green-Acres

Une fois retirés les effets de pieds-à-terre urbains, la résidence secondaire française se révèle fortement concentrée. Elle n'est pas diffuse. Elle est territorialisée, et cette territorialisation dessine une hiérarchie claire entre des marchés aux logiques très différentes.

- **Le premier enseignement est la disparition des Bouches-du-Rhône.** Avec 54 974 résidences secondaires au sens de l'INSEE, Marseille figure dans le top 20 national. Sous filtre villégiature, le département tombe à 23 495 unités, soit moins de 1 % du total.
- **Le Sud-Est alpin joue dans une catégorie à part.** Les Alpes-Maritimes et le Var concentrent à eux seuls plus de 13 % des résidences de villégiature françaises.
- **La façade Atlantique et la Bretagne proposent un autre contrat.** En Vendée (99 474 résidences, 3,44 %), dans le Morbihan ou dans les Côtes-d'Armor, les maisons représentent 90 à 100 % de l'offre.

## Trois territoires, trois contrats

Le mot « résidence secondaire » donne l'illusion d'un seul marché. **Le portrait-robot national dessine une maison de 150 m<sup>2</sup> pour un budget médian de 264 000 €.**

**La demande progresse de 8,6 %** sur un an selon nos données internes de recherche Green-Acres. C'est une tendance de fond qui redessine les géographies du désir.

Périmètre	Prix médian	Surface médiane	Prix/m <sup>2</sup> médian	% Appts	% Maisons
France	264 000 €	150 m <sup>2</sup>	1 625 €	18 %	80 %

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026

En réalité, le mot « résidence secondaire » recouvre trois réalités, avec des règles différentes :

- **La mer est l'achat de l'emplacement.**
- **La campagne est l'achat de l'espace.**
- **La montagne propose un équilibre particulier : la nature comme infrastructure, et la saisonnalité comme variable.**

Zone	Nombre de résidences	Prix médian	Surface médiane	Prix/m <sup>2</sup> médian	% Appts	% Maisons
Mer	1 166 682	416 000 €	94 m <sup>2</sup>	5 281 €	51 %	47 %
Montagne	506 728	265 000 €	135 m <sup>2</sup>	1 844 €	28 %	69 %
Campagne	1 064 201	244 680 €	160 m <sup>2</sup>	1 439 €	3 %	95 %

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026

### *La mer : le choix du plaisir et de l'emplacement*

La mer est la destination **la plus prisée**. Elle est aussi la plus exigeante. Avec un prix médian de 416 000 € pour 94 m<sup>2</sup>, elle représente le choix de l'emplacement avant tout. Le prix au mètre carré y est trois fois plus élevé qu'à la campagne. Les appartements pèsent plus de la moitié des biens (51 %), reflet d'un marché où l'on optimise chaque mètre carré face à la mer.

**Les vingt premières communes en nombre de résidences secondaires sont presque toutes des stations balnéaires.** Agde (Hérault) arrive en tête avec plus de 29 000 résidences, suivie par Nice et Cannes.

Mais ces chiffres révèlent **un marché à deux vitesses**.

D'un côté, des adresses emblématiques : La Baule (768 920 €), Le Touquet (755 000 €), Arcachon (592 000 €). De l'autre, Le Barcarès (139 000 € pour 42 m<sup>2</sup>), Gruissan (190 000 €) ou Saint-Cyprien (184 000 €).

La mer n'est pas réservée à ceux qui peuvent s'offrir la Côte d'Azur.

Ville	Département	Nb RS	Prix médian	Surface	Prix/m <sup>2</sup>	% Apts	% Maisons
Agde	Hérault	29 259	259 972 €	79 m <sup>2</sup>	3 465 €	61 %	37 %
Nice	Alpes-Maritimes	27 020	387 000 €	64 m <sup>2</sup>	6 525 €	86 %	11 %
Cannes	Alpes-Maritimes	23 692	385 000 €	65 m <sup>2</sup>	6 735 €	84 %	15 %
Le Grau-du-Roi	Gard	16 978	232 500 €	58 m <sup>2</sup>	5 230 €	81 %	19 %
Antibes	Alpes-Maritimes	16 670	410 000 €	67 m <sup>2</sup>	6 711 €	74 %	25 %
Les Sables-d'Olonne	Vendée	14 566	415 000 €	114 m <sup>2</sup>	4 098 €	29 %	71 %
Leucate	Aude	14 289	495 000 €	130 m <sup>2</sup>	3 303 €	9 %	86 %
La Grande-Motte	Hérault	13 457	309 000 €	60 m <sup>2</sup>	5 750 €	86 %	10 %
Saint-Raphaël	Var	12 830	575 000 €	96 m <sup>2</sup>	5 815 €	47 %	50 %
Fréjus	Var	12 388	332 500 €	80 m <sup>2</sup>	4 378 €	53 %	46 %
La Baule-Escoublac	Loire-Atlantique	11 827	768 920 €	115 m <sup>2</sup>	6 000 €	17 %	83 %

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026

PRIX MÉDIAN À LA MER

**416 k€**

pour 94 m<sup>2</sup>



Zone	Nombre de résidences	Prix médian	Surface médiane	Prix/m <sup>2</sup> médian	% Appts	% Maisons
Méditerranée	492 999	450 000 €	82 m <sup>2</sup>	6 161 €	60 %	38 %
Atlantique	450 579	377 200 €	125 m <sup>2</sup>	3 094 €	25 %	72 %
Manche	222 975	280 000 €	140 m <sup>2</sup>	2 221 €	17 %	81 %

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026

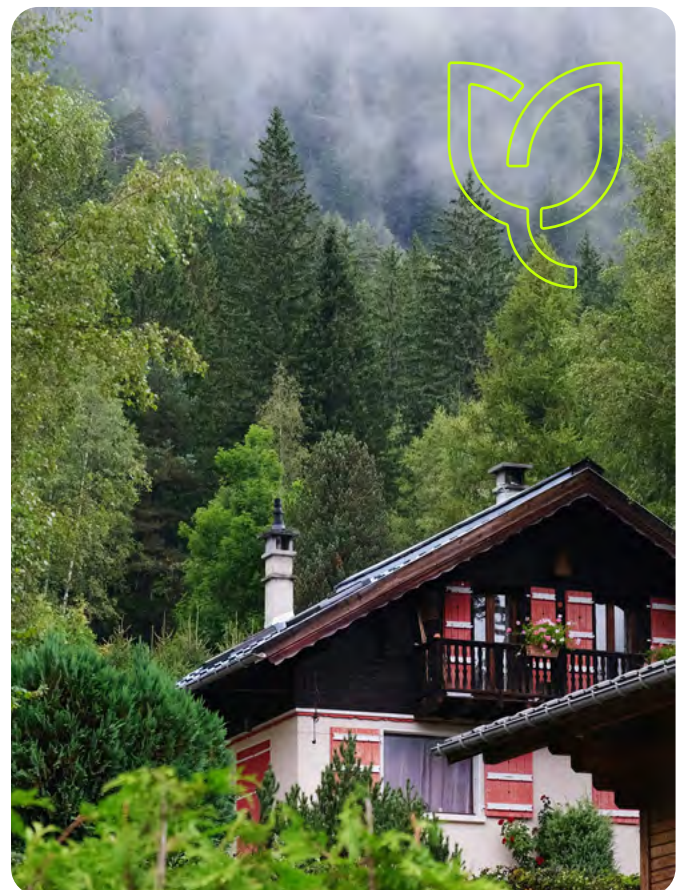
## *La montagne : un refuge à plusieurs visages*

Plus qu'une destination de vacances, la montagne est devenue un **projet de vie**. Loin d'être un marché uniforme, elle offre une diversité de paysages immobiliers qui répond à des aspirations très différentes. Pour certains, c'est la quête d'un air plus pur et d'un quotidien rythmé par la nature. Pour d'autres, c'est l'opportunité d'un investissement patrimonial dans des stations de renommée mondiale.

Cette géographie du désir dessine une France de la montagne à deux, voire trois vitesses. D'un côté, un marché alpin mature et internationalisé, où **le prestige se valorise à prix d'or**.

De l'autre, **des massifs plus secrets et accessibles**, où l'espace est encore un luxe abordable.

**Il ne s'agit pas seulement de choisir un lieu**, mais de définir ses priorités entre un art de vivre et un placement patrimonial.



## Le grand écart des massifs

L'analyse par massif révèle une fracture très nette. **Les Alpes sont un écosystème à part.** Avec un prix médian de 484 000 € pour 94 m<sup>2</sup>, la demande y est soutenue et le prestige international tire les valeurs vers le haut. Le marché y est équilibré entre appartements (48 %) et maisons (46 %), signe d'une offre qui s'adresse autant aux investisseurs qu'aux familles.

À l'opposé, **les Pyrénées et le Massif Central proposent une tout autre vision de la vie en montagne.** Avec des prix médians respectifs de 165 000 € et 150 000 €, ils rendent le projet d'acquisition beaucoup plus accessible. Ce sont des marchés de maisons (79 % et 97 %), où l'on vient chercher de la surface (103 m<sup>2</sup> et 138 m<sup>2</sup>).

Pour le prix d'un appartement dans les Alpes, on peut ici s'offrir une grande maison familiale.

**Entre ces deux extrêmes, le Jura, les Vosges et la Corse** constituent un segment intermédiaire, offrant un compromis entre budget maîtrisé et grands espaces.

Massif	Nb RS	Prix médian	Surface médiane	Prix/m <sup>2</sup> médian	% Appts	% Maisons
Alpes	312 231	484 000 €	94 m <sup>2</sup>	5 750 €	48 %	46 %
Massif Central	84 838	150 000 €	138 m <sup>2</sup>	1 190 €	1 %	97 %
Pyrénées	78 624	165 000 €	103 m <sup>2</sup>	1 662 €	19 %	79 %
Jura	18 150	315 000 €	140 m <sup>2</sup>	2 150 €	22 %	76 %
Vosges	11 232	299 000 €	153 m <sup>2</sup>	1 861 €	10 %	88 %
Corse	7 937	329 000 €	145 m <sup>2</sup>	2 271 €	14 %	86 %

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026

## Le prix de l'altitude

Le classement des villes les plus prisées confirme l'**hypercentralité des Alpes.** Val-d'Isère (1 105 000 €), Megève (990 000 €), Les Allues-Méribel (895 000 €) ou Courchevel tutoient ou dépassent le million d'euros en budget médian, avec des prix au mètre carré qui atteignent des sommets (20 673 €/m<sup>2</sup> à Val-d'Isère). Dans ces localités, le prestige d'une station transforme la résidence secondaire en actif de luxe.

Ce marché est très majoritairement composé d'appartements, souvent conçus comme des **pieds-à-terre optimisés pour la location saisonnière** (98 % à Huez/Alpe d'Huez, 81 % aux Allues).

À l'autre bout du spectre, des villes comme Cauterets (129 000 €) ou Saint-Lary-Soulan (179 000 €) dans les Pyrénées montrent qu'il existe **une montagne accessible, même dans des stations dynamiques.**

L'arbitrage pour l'acheteur vise à se décider entre une véritable « marque internationale » ou un ancrage authentique pour un budget maîtrisé, entre une valeur patrimoniale et une valeur d'usage.

Ville	Département	Nb RS	Prix médian	Surface	Prix/m²	% Appts	% Maisons
<b>Chamonix-Mont-Blanc</b>	Haute-Savoie	9 436	750 000 €	87 m²	10 000 €	56 %	40 %
<b>Les Belleville</b>	Savoie	7 906	396 750 €	80 m²	7 579 €	67 %	29 %
<b>Megève</b>	Haute-Savoie	6 834	990 000 €	99 m²	10 500 €	65 %	33 %
<b>La Plagne Tarentaise</b>	Savoie	6 436	332 500 €	200 m²	1 491 €	13 %	88 %
<b>Bourg-Saint-Maurice</b>	Savoie	6 434	299 000 €	70 m²	5 000 €	52 %	46 %
<b>Morzine</b>	Haute-Savoie	6 202	670 000 €	108 m²	7 424 €	58 %	38 %
<b>Saint-Gervais-les-Bains</b>	Haute-Savoie	5 952	484 000 €	98 m²	5 625 €	62 %	37 %
<b>Les Allues (Méribel)</b>	Savoie	5 121	895 000 €	77 m²	11 111 €	81 %	17 %
<b>Arâches-la-Frasse</b>	Haute-Savoie	4 826	443 400 €	93 m²	5 780 €	56 %	40 %
<b>Huez (Alpe d'Huez)</b>	Isère	4 430	532 000 €	104 m²	7 331 €	98 %	2 %
<b>Val-d'Isère</b>	Savoie	4 345	1 105 000 €	101 m²	20 673 €	68 %	32 %
<b>Courchevel</b>	Savoie	4 331	747 500 €	79 m²	13 415 €	77 %	23 %
<b>Châtel</b>	Haute-Savoie	4 315	590 000 €	83 m²	6 711 €	46 %	38 %
<b>Allos</b>	Alpes-de-H.-Provence	4 300	620 000 €	163 m²	3 325 €	50 %	–
<b>Cauterets</b>	Hauts-Pyrénées	4 012	129 000 €	31 m²	3 600 €	100 %	–
<b>Saint-Lary-Soulan</b>	Hauts-Pyrénées	3 878	179 000 €	57 m²	2 720 €	68 %	32 %
<b>Villard-de-Lans</b>	Isère	3 865	495 000 €	139 m²	3 561 €	100 %	–
<b>Tignes</b>	Savoie	3 665	788 750 €	62 m²	11 111 €	80 %	20 %
<b>Le Grand-Bornand</b>	Haute-Savoie	3 624	410 000 €	98 m²	5 857 €	69 %	31 %
<b>La Clusaz</b>	Haute-Savoie	3 603	650 000 €	75 m²	9 265 €	63 %	37 %

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026

Derrière un même désir d'altitude se cachent des projets de vie radicalement différents. Le marché est scindé entre l'investissement dans des stations alpines mondialisées et la recherche d'espace dans des massifs plus accessibles.

## La campagne : l'espace comme luxe, à travers 4 réalités

La maison de campagne est plus qu'un bien immobilier ; c'est un projet de vie qui prend racine dans un imaginaire collectif puissant. Pourtant, derrière ce rêve partagé se cachent des réalités de marché profondément différentes.

Loin d'être un territoire uniforme, la campagne française se décline en plusieurs marchés distincts, chacun avec ses propres règles, ses niveaux de prix et les arbitrages qu'il impose. L'analyse des données Green-Acres révèle non pas une, mais au moins quatre grandes géographies du désir, de l'Ouest accessible au Sud-Est d'exception.

### Un pays, quatre marchés

Comprendre ces dynamiques est essentiel pour tout acheteur. **Passer du rêve à un projet concret, c'est d'abord comprendre la carte des possibles.** Un budget qui ouvre les portes d'une grande propriété familiale dans une région peut s'avérer insuffisant pour une maison plus modeste dans une autre. Notre observatoire montre comment le choix d'une localisation est en réalité le premier acte d'un arbitrage fondamental entre le budget, l'espace et le mode de vie recherché. Il ne s'agit pas de fuir la ville, mais de choisir avec lucidité la campagne qui correspond à son projet.

L'analyse globale des résidences secondaires à la campagne dessine une France aux multiples visages, où le budget d'acquisition définit les frontières du possible. Les données révèlent une fracture nette, principalement entre un Sud-Est devenu un marché d'exception et le reste du territoire. Avec un prix médian de 460 000 €, le Sud-Est se situe dans une catégorie à part, plus de deux fois plus chère que l'Ouest (199 000 €), la région la plus accessible.

Cette hiérarchie des prix est le premier guide pour un acheteur. **Pour un budget compris entre 200 000 et 250 000 €, trois des quatre grandes régions sont largement ouvertes,** le Sud-Ouest (245 000 €) et le Nord-Est (225 000 €) offrant un point d'équilibre attractif. Fait notable, les surfaces habitables médianes restent relativement comparables d'une région à l'autre, oscillant entre 136 m<sup>2</sup> et 155 m<sup>2</sup>. L'arbitrage ne se fait donc pas tant sur la taille de la maison que sur le prestige et l'attractivité de la localisation. Choisir sa région, c'est donc poser l'équation fondamentale de son projet immobilier.

Zone	Nb RS	Prix médian	Surface médiane	Terrain médian	Prix/m <sup>2</sup> médian
Sud-Ouest	350 568	245 000 €	155 m <sup>2</sup>	2 450 m <sup>2</sup>	1 527 €
Sud-Est	211 850	460 000 €	150 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	3 211 €
Ouest	261 499	199 000 €	136 m <sup>2</sup>	2 243 m <sup>2</sup>	1 420 €
Nord-Est	140 872	225 000 €	155 m <sup>2</sup>	1 330 m <sup>2</sup>	1 345 €

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026

## Le Sud-Ouest, l'équilibre des possibles

Le Sud-Ouest incarne une forme d'équilibre. Il offre le charme et la qualité de vie associés au Sud, sans les niveaux de prix du marché provençal. Le prix médian s'établit à 245 000 €, un seuil qui permet d'accéder à des biens familiaux de plus de 150 m<sup>2</sup>.

Le palmarès des villes les plus recherchées illustre cette variété. On y trouve des cités au patrimoine mondialement reconnu comme Sarlat-la-Canéda (371 000 €) ou Carcassonne (289 000 €), aux côtés de marchés plus premium comme Uzès (495 000 €), dont les prix reflètent la proximité avec l'univers provençal. **Le Sud-Ouest représente un compromis idéal pour les acheteurs qui ne veulent renoncer ni à l'espace, ni à un certain art de vivre.**

Ville	Département	Nb RS	Prix médian	Surface	Terrain	Prix/m <sup>2</sup>
Amélie-les-Bains	Pyrénées-Or.	1 609	295 000 €	161 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	1 398 €
Carcassonne	Aude	1 499	289 000 €	156 m <sup>2</sup>	614 m <sup>2</sup>	1 724 €
Uzès	Gard	1 079	495 000 €	150 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>	3 371 €
Millau	Aveyron	978	288 000 €	146 m <sup>2</sup>	969 m <sup>2</sup>	1 955 €
Sarlat-la-Canéda	Dordogne	933	371 000 €	170 m <sup>2</sup>	3 324 m <sup>2</sup>	2 333 €
Bergerac	Dordogne	900	351 700 €	165 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>	1 893 €
Cahors	Lot	839	334 000 €	174 m <sup>2</sup>	3 017 m <sup>2</sup>	1 958 €
Lourdes	Hautes-Pyrénées	710	282 000 €	60 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>	4 700 €
Saintes	Charente-Maritime	705	349 000 €	180 m <sup>2</sup>	1 300 m <sup>2</sup>	1 786 €
Céret	Pyrénées-Or.	682	299 000 €	145 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	2 371 €

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026

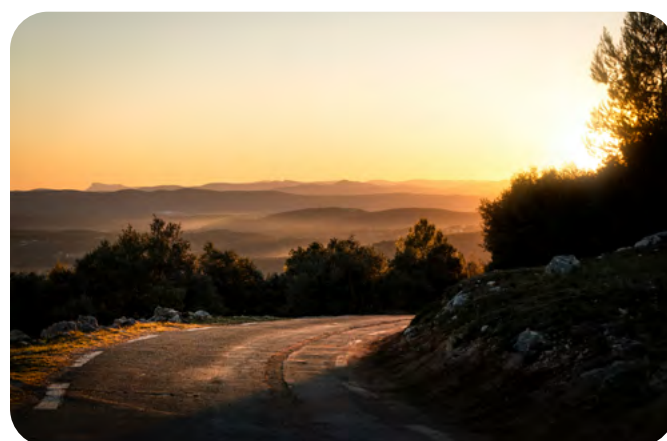
## Le Sud-Est : quand la campagne devient un luxe

Le marché du Sud-Est ne joue pas dans la même catégorie. Ici, la maison de campagne n'est plus un simple projet de vie, elle relève de l'exception. Mougins (1 400 000 €), Vence (996 000 €), Saint-Rémy-de-Provence (850 000 €) affichent des valeurs qui les positionnent sur le segment du luxe.

Dans cette région, même les villes les plus accessibles du top 10 dépassent le demi-million d'euros. **L'attractivité de la Provence et de la Côte d'Azur a créé un marché à part**, où le prix au mètre carré atteint des sommets (plus de 7 000 €/m<sup>2</sup> à Mougins). On n'achète pas seulement une maison, mais un emplacement, une vue, et un accès à un mode de vie très recherché.

Ville	Département	Nb RS	Prix médian	Surface	Terrain	Prix/m²
Mougins	Alpes-Maritimes	1 781	1 400 000 €	216 m²	1 718 m²	7 046 €
Vence	Alpes-Maritimes	1 686	996 000 €	180 m²	1 600 m²	5 643 €
Saint-Rémy-de-Provence	Bouches-du-Rhône	1 254	850 000 €	228 m²	1 430 m²	4 543 €
Gréoux-les-Bains	Alpes-de-H.-Provence	1 218	584 500 €	180 m²	1 954 m²	3 371 €
Lorgues	Var	1 168	526 000 €	137 m²	2 369 m²	3 790 €
L'Isle-sur-la-Sorgue	Vaucluse	1 151	695 000 €	162 m²	1 944 m²	4 121 €
Le Muy	Var	1 079	542 000 €	145 m²	1 407 m²	3 612 €
Draguignan	Var	932	550 000 €	155 m²	2 500 m²	3 612 €
Gordes	Vaucluse	846	895 000 €	148 m²	1 534 m²	5 849 €
Fayence	Var	799	749 000 €	168 m²	4 200 m²	4 070 €

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026



## L'Ouest : la maison de campagne redevient accessible

L'Ouest de la France change complètement la perspective. C'est la région où le projet d'une résidence secondaire redevient financièrement accessible pour un plus grand nombre d'acquéreurs. Avec un prix médian régional à 199 000 €, l'Ouest se distingue par sa capacité à offrir de l'espace et de la tranquillité à des conditions très compétitives.

Des villes comme Vierzon (103 500 €) ou Vire Normandie (169 000 €) illustrent parfaitement ce positionnement. **Pour le prix d'un petit appartement dans une métropole, il est possible d'acquérir une véritable maison familiale avec jardin.** Le marché présente certes des exceptions (Vendôme affiche 519 500 € pour une propriété de 400 m<sup>2</sup>) mais le cœur du marché reste celui de la raison. C'est le territoire de l'entrée dans le rêve.

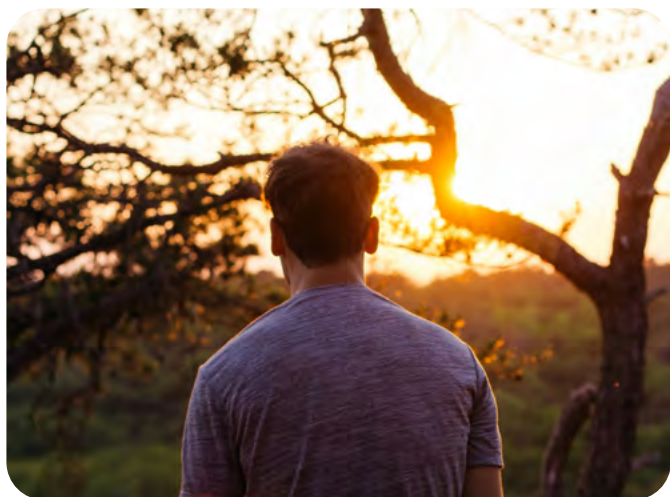
Ville	Département	Nb RS	Prix médian	Surface	Terrain	Prix/m <sup>2</sup>
Saumur	Maine-et-Loire	799	430 000 €	185 m <sup>2</sup>	447 m <sup>2</sup>	2 122 €
Bagnoles de l'Orne	Orne	748	257 550 €	215 m <sup>2</sup>	1 434 m <sup>2</sup>	1 198 €
Livarot-Pays-d'Auge	Calvados	619	189 500 €	135 m <sup>2</sup>	4 523 m <sup>2</sup>	1 488 €
Longny les Villages	Orne	581	247 900 €	107 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	2 317 €
Vierzon	Cher	568	103 500 €	118 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	1 123 €
Vernon	Eure	521	299 900 €	114 m <sup>2</sup>	584 m <sup>2</sup>	2 623 €
Vendôme	Loir-et-Cher	518	519 500 €	400 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>	1 495 €
Amboise	Indre-et-Loire	495	345 000 €	137 m <sup>2</sup>	1 768 m <sup>2</sup>	2 407 €
Vire Normandie	Calvados	457	169 000 €	122 m <sup>2</sup>	2 576 m <sup>2</sup>	1 385 €
Romorantin-Lanthenay	Loir-et-Cher	444	2 597 000 €	2 500 m <sup>2</sup>	–	1 039 €

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026

## Le Nord-Est, un marché à deux visages

Le marché du Nord-Est est sans doute le plus contrasté, directement structuré par sa relation avec la région parisienne. D'un côté, des villes dans la sphère d'influence de la capitale, très prisées et chèrement valorisées. De l'autre, des territoires plus éloignés offrant une grande accessibilité.

Chantilly (799 000 €), Fontainebleau (690 000 €) ou Senlis (570 000 €) affichent des prix portés par leur prestige et leur proximité avec Paris. À l'inverse, Vittel (179 000 €) ou Saint-Dizier (150 500 €) proposent des biens familiaux spacieux à des tarifs bien plus abordables. L'arbitrage est simple : plus on s'éloigne du bassin parisien, plus le pouvoir d'achat augmente.



Ville	Département	Nb RS	Prix médian	Surface	Terrain	Prix/m <sup>2</sup>
Compiègne	Oise	913	480 000 €	230 m <sup>2</sup>	2 976 m <sup>2</sup>	2 087 €
Fontainebleau	Seine-et-Marne	843	690 000 €	285 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	2 814 €
Épinal	Vosges	577	299 500 €	163 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	2 086 €
Rambouillet	Yvelines	515	465 300 €	163 m <sup>2</sup>	2 740 m <sup>2</sup>	2 920 €
Laon	Aisne	407	420 000 €	254 m <sup>2</sup>	2 009 m <sup>2</sup>	965 €
Senlis	Oise	369	570 000 €	175 m <sup>2</sup>	1 700 m <sup>2</sup>	3 194 €
Vittel	Vosges	365	179 000 €	232 m <sup>2</sup>	1 456 m <sup>2</sup>	772 €
Saint-Dizier	Haute-Marne	348	150 500 €	164 m <sup>2</sup>	614 m <sup>2</sup>	990 €
Chantilly	Oise	345	799 000 €	290 m <sup>2</sup>	3 730 m <sup>2</sup>	3 793 €
Saint-Dié-des-Vosges	Vosges	343	245 000 €	138 m <sup>2</sup>	3 200 m <sup>2</sup>	2 040 €

Source : Insee et données Green-Acres mars 2026

### Choisir sa campagne, c'est choisir sa vie

Au-delà des chiffres, l'analyse des marchés de la campagne révèle une vérité simple : il n'existe pas un projet unique, mais une multitude de possibilités. Chaque région offre un arbitrage différent entre le budget, l'espace et le style de vie. **Le rôle de Green-Acres est de rendre ces choix lisibles**, pour que chaque acheteur puisse aligner son rêve avec une réalité de marché concrète et réalisable.



# Comprendre les trajectoires



## D'où viennent les acheteurs ?

La quête d'un second chez-soi est avant tout un phénomène urbain. Paris représente 28 % des recherches. Ce qu'ils recherchent est le miroir inversé de leur quotidien : une maison (à 82 % des cas), d'une surface confortable (135 m<sup>2</sup>), pour un budget médian de 283 000 €.

Ce que ces chiffres révèlent, c'est que la résidence secondaire n'est pas une fuite. C'est la construction active d'un projet de vie plus équilibré. Les habitants des grandes agglomérations sont les premiers acteurs de ce marché, non pas parce qu'ils rejettent leur ville, mais parce qu'ils cherchent à vivre le meilleur des deux mondes.

Il est également instructif de croiser cette donnée avec le stock Insee : si deux tiers des propriétaires de résidences secondaires ont 60 ans ou plus, nos données de recherche montrent que le flux actuel d'acheteurs est plus jeune, davantage en phase de pré-retraite ou de transition professionnelle. Le stock décrit hier. Nos données décrivent demain.

Département	% requêtes	Prix médian	Surface médiane	Prix/m <sup>2</sup> médian	% Appts	% Maisons
Paris	28 %	283 000 €	135 m <sup>2</sup>	1 995 €	16 %	82 %
Bouches-du-Rhône	9 %	365 000 €	134 m <sup>2</sup>	2 855 €	21 %	77 %
Vienne	8 %	255 800 €	150 m <sup>2</sup>	1 660 €	5 %	94 %
Rhône	7 %	280 000 €	125 m <sup>2</sup>	2 154 €	19 %	79 %
Hauts-de-Seine	3 %	280 000 €	133 m <sup>2</sup>	2 005 €	18 %	80 %
Bas-Rhin	2 %	265 000 €	148 m <sup>2</sup>	1 718 €	12 %	86 %
Gironde	2 %	269 000 €	150 m <sup>2</sup>	1 720 €	7 %	91 %
Nord	2 %	270 000 €	134 m <sup>2</sup>	1 927 €	12 %	86 %
Alpes-Maritimes	2 %	382 500 €	103 m <sup>2</sup>	4 538 €	39 %	59 %
Haute-Garonne	1 %	273 000 €	135 m <sup>2</sup>	1 781 €	14 %	83 %

Source : Green-acres - mars 2026

## Ce désir qui ne rentre pas dans les cases

**60 %**

motivés par la retraite  
(résidence principale)

**45 %**

motivés par la retraite  
(résidence secondaire)

**5 %**

motivés par la  
proximité du travail

**12 %**

des demandes à  
- de 100 000 €

**48 %**

cherchent une résidence  
principale

**10 %**

motivés par l'investissement  
locatif

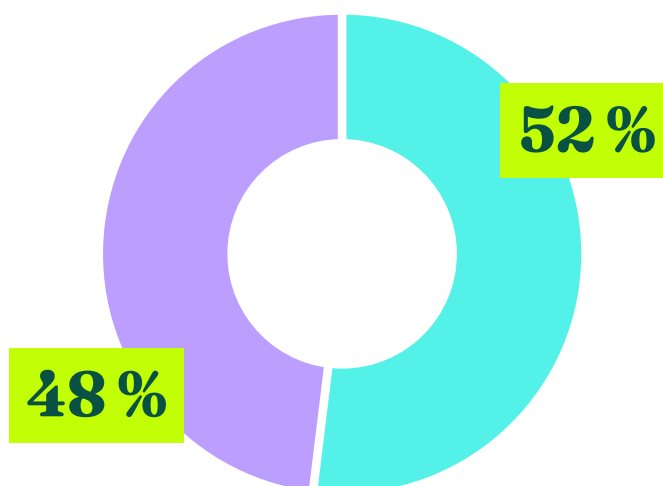
Parmi les utilisateurs cherchant en France, 48 % déclarent rechercher une résidence principale. Chez les internautes basés en France, cette proportion atteint 75 %, contre 46 % chez les étrangers. La frontière réelle n'est ni juridique ni statistique. Elle est existentielle.

## Types de résidence

« Recherchez-vous une résidence principale ou secondaire ? »

- Résidence principale
- Résidence secondaire

Source : Green-acres



Source : Green-acres - mars 2026

Le déclencheur majeur est la **retraite**. Elle motive 60 % des recherches de résidence principale et reste le premier moteur à 45 % pour les recherches explicites de résidence secondaire. La proximité du travail ne concerne que 5 % des répondants.

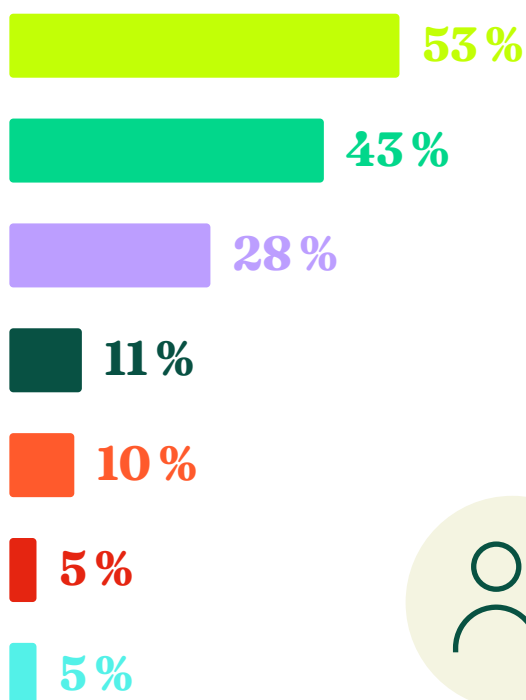
Quant à l'investissement locatif, souvent surestimé dans le débat public, il n'est la motivation principale que pour 10 % des répondants. Il monte à 22 % chez ceux qui recherchent explicitement une résidence secondaire. Il constitue un complément bienvenu, rarement le cœur du projet.

## Répartition globale des déclencheurs

« Quels sont les principaux déclencheurs de votre projet de résidence ? »

- Retraite
- Qualité de vie
- Loisirs & Vacances
- Famille
- Investissement locatif
- Autre
- Travail

Source : Green-acres



Source : Green-acres - mars 2026

## Déclencheurs / Résidence principale

« Quels sont les principaux déclencheurs de votre projet de résidence principale ? »

■ Retraite

■ Qualité de vie

■ Famille

■ Travail

■ Autre

Source : Green-acres



Source : Green-acres - mars 2026

## Déclencheurs / Résidence secondaire

« Quels sont les principaux déclencheurs de votre projet de résidence secondaire ? »

■ Loisirs & Vacances

■ Retraite

■ Qualité de vie

■ Investissement locatif

■ Autre

Source : Green-acres



Source : Green-acres - mars 2026

## Le basculement progressif



**74 %**

des acheteurs de résidences secondaires veulent en faire leur résidence principale

**26 %**

veulent conserver l'usage secondaire

**74 % des acheteurs français de résidences secondaires envisagent d'en faire leur résidence principale à terme.** Ce chiffre est central. Il explique pourquoi le marché de la résidence secondaire est structurellement solide : il ne répond pas à un caprice de conjoncture, mais à une aspiration de vie qui se construit dans la durée.

Le basculement n'est pas immédiat, mais il intervient dans des délais relativement courts. 60 % des acheteurs envisagent de transformer leur résidence secondaire en résidence principale dans un horizon compris entre un et cinq ans. Dans le détail, 25 % projettent ce changement dès la première année, tandis que 35 % l'envisagent entre deux et cinq ans, traduisant une stratégie résidentielle progressive plutôt qu'un projet lointain.

### Délai de basculement prévu

pour ceux qui envisagent de commencer en résidence secondaire puis basculer en principale ultérieurement

- 6 mois
- 1 an
- 2 à 5 ans
- + de 5 ans
- Ne sait pas

**5 %**

**25 %**

**35 %**

**5 %**

**30 %**





# Intégrer les règles du jeu



## A. La fiscalité

**3,9 Mds**

Produit total THRS 2024  
(en euros)

**1 125 €**

Taxe moyenne  
nationale 2024

**4 %**

Communes ayant  
activé la surtaxe

### *Le choix a un prix*

La physionomie de la taxe d'habitation a radicalement changé. Supprimée pour les résidences principales, elle est devenue un **levier budgétaire stratégique pour les municipalités accueillant des résidences secondaires**. Un instrument de pilotage local, mais aussi un signal politique.

En 2024, la taxe sur les résidences secondaires (THRS) a généré un produit global de 3,9 milliards d'euros à l'échelle nationale.

Avant la réforme, la taxe d'habitation moyenne tournait autour de 700 €. Elle grimpe aujourd'hui à 1 125 € en moyenne nationale pour une résidence secondaire. Cette moyenne est trompeuse. Elle donne l'illusion d'un coût « raisonnable », alors que ce chiffre moyen masque des réalités très contrastées selon les communes.

## La stratégie du curseur maximal

Ce qui a fait basculer le système, c'est la surtaxe. Sur le papier, elle ne concerne qu'une minorité de communes. Sur environ 35 000 communes françaises, seules 1 461 l'ont activée, soit un peu plus de 4 %. Sur le terrain, ce sont précisément les communes où l'on veut acheter. **Là où la demande est forte, là où l'offre est rare, là où l'équilibre local devient fragile.**

Ce qui frappe dans nos analyses : **l'absence totale de demi-mesure**. Car la surtaxe ne se pratique pas « à petite dose ». Le taux moyen de majoration atteint déjà 45 %, au plus près du plafond légal de 60 %. Dans les faits, les deux tiers des taxes d'habitation avec surtaxe sont au taux maximal. Dès que l'État autorise la majoration, le taux plafond devient la norme. La fiscalité devient le langage dans lequel les territoires posent leurs conditions à travers une règle simple de contribution majeure pour les résidents occasionnels.

Le classement des communes qui collectent le plus illustre parfaitement cette logique. On y retrouve les icônes du désir et des tensions de marché. Nice, Bordeaux, Biarritz, Lyon, Marseille, toutes au plafond. Et puis, au milieu, des exceptions éclairantes comme Cannes, La Baule ou Le Touquet, qui collectent beaucoup sans majoration. Preuve que la surtaxe n'est pas automatique, mais qu'elle est un choix politique assumé, variable d'une commune à l'autre.

Ville	Total reçu	Coût moyen par RS	Taux de majoration
Ville de Paris	334,2 M €	2 783 €	60 %
Nice	63,8 M €	2 360 €	60 %
Cannes	44,2 M €	1 867 €	0 %
Marseille	43,0 M €	2 320 €	60 %
Antibes	28,8 M €	1 728 €	40 %
Lyon	28,6 M €	2 033 €	60 %
Agde	24,2 M €	828 €	15 %
Toulouse	21,4 M €	1 719 €	20 %
Bordeaux	19,9 M €	2 356 €	60 %
Saint-Raphaël	18,2 M €	1 417 €	20 %
Fréjus	17,6 M €	1 421 €	60 %
Les Sables-d'Olonne	17,3 M €	1 184 €	60 %
Montpellier	16,5 M €	2 038 €	60 %
Biarritz	16,5 M €	1 977 €	60 %
La Baule-Escoublac	16,1 M €	1 358 €	0 %
Menton	16,0 M €	1 772 €	60 %
Arcachon	15,5 M €	1 676 €	60 %
Nantes	15,1 M €	2 138 €	60 %
Sète	14,9 M €	2 094 €	60 %
Le Touquet-Paris-Plage	14,6 M €	1 549 €	0 %
Le Grau-du-Roi	14,0 M €	824 €	60 %
Megève	13,8 M €	2 015 €	0 %
La Grande-Motte	13,5 M €	1 000 €	40 %
Mandelieu-la-Napoule	13,3 M €	2 245 €	50 %
Chamonix-Mont-Blanc	13,0 M €	1 380 €	50 %

## Le cas particulier de Paris

Avec 334,2 millions d'euros collectés, Paris occupe une place hors norme. On imagine volontiers la résidence secondaire au bord de l'eau ou à la montagne, mais la capitale reste le premier pôle de concentration fiscale du pays.

Nous y voyons deux réalités distinctes. D'une part, une clientèle internationale qui maintient la pression sur l'immobilier de prestige. D'autre part, des ménages partis s'installer en province mais ayant conservé un pied-à-terre pour leur vie professionnelle ou culturelle, le coût moyen de la taxe s'élève désormais à **2 783 € par an**. C'est le prix de la double appartenance géographique.

## B. Les restrictions à la location saisonnière

**703 331**

résidences secondaires en zone à restrictions

**20,7 %**

du parc national de résidences secondaires

**53 %**

des visiteurs envisagent la location saisonnière

Selon notre sondage exclusif Green-Acres, **53 % des visiteurs envisagent de louer leur futur bien en location saisonnière**. Mais ce modèle évolue. Nos données montrent qu'en France, **703 331 résidences secondaires sont aujourd'hui situées dans une zone soumise à des restrictions significatives sur la location courte durée, soit 20,7 % du parc total** (base des impôts). Le potentiel locatif n'est plus une évidence. Il devient une variable réglementaire.

L'information sur les restrictions de location saisonnière est dispersée entre plus de 420 communes et intercommunalités. Pour rendre cette complexité lisible, nous avons établi une grille en cinq niveaux.

- 1** — **Le niveau 1** correspond à la simple déclaration. C'est le minimum légal, sans contrôle structurel réel.
- 2** — **Le niveau 2** introduit l'enregistrement obligatoire avec numéro. Ce dispositif sera généralisé à l'échelle européenne en mai 2026 via le règlement UE 2024/1028.
- 3** — **Le niveau 3** impose un changement d'usage pour les résidences secondaires, sur autorisation municipale. Il concerne notamment les grandes villes et les zones tendues qui en font le choix.
- 4** — **Le niveau 4** ajoute l'obligation de compensation. Pour louer un bien, il faut transformer un local non résidentiel en logement d'une surface équivalente. Le régime « un pour un ». À Paris, Lyon, Bordeaux ou au Pays Basque, cette règle a drastiquement réduit les autorisations. Au Pays Basque, les autorisations ont chuté de 92 % en un an.
- 5** — **Le niveau 5** cumule compensation et surcouches restrictives : abaissement du seuil à 90 jours, quotas plafonnant le nombre total de meublés, limitation du nombre de biens par propriétaire, autorisations temporaires, exigences de performance énergétique. Paris en est l'archétype, aux côtés du Grand Paris, de Nice, d'Aix-Marseille, de Montpellier, de Bordeaux ou du Pays Basque.

Nous ne sommes plus dans un simple encadrement administratif. Nous sommes dans un régime de régulation assumée. Là où la tension est forte, la règle est stricte. Là où la pression est moindre, la liberté demeure plus large.

### ***Un cinquième du parc désormais sous contrainte***

---

703 331 résidences secondaires sont aujourd'hui situées dans une zone soumise à des restrictions significatives sur la location courte durée. C'est une résidence secondaire sur cinq. Ce chiffre, extrait du fichier REI de la Direction générale des finances publiques, mesure pour la première fois l'ampleur réelle d'un phénomène que le débat public perçoit souvent de manière impressionniste.

Ce n'est pas une France homogène qui réglemente. C'est une France à trois vitesses, structurée autour de la pression touristique locale.

### ***Deux fronts, une même logique***

---

Les restrictions ne tombent pas au hasard. Elles suivent une géographie précise, celle de la tension immobilière et du déséquilibre entre résidents permanents et visiteurs.

Les grandes métropoles (Paris, Nice, Marseille, Bordeaux, Toulouse) réglementent pour protéger leur parc locatif à l'année. Face à la dérive vers la location touristique des petites surfaces urbaines, la compensation obligatoire est devenue leur outil principal.

Les zones littorales et montagnardes iconiques (Pays Basque, Île de Ré, Île d'Oléron, Arcachon, Saint-Tropez, Chamonix) réglementent pour préserver un équilibre entre économie touristique et vie locale. La pression sur le logement permanent y est aussi réelle, mais différemment motivée.

### ***La répartition par niveau (une concentration en haut de l'échelle)***

---

8 EPCI seulement atteignent le niveau 5, le régime maximal. Mais ils concentrent à eux seuls 267 766 résidences secondaires, soit 38 % de toutes les résidences concernées par des restrictions. Le Grand Paris seul pèse 156 924 résidences, soit 22 % du total national sous contrainte.

18 EPCI sont en niveau 4, avec compensation obligatoire mais sans l'arsenal complet de la loi Le Meur. Ils couvrent 133 180 résidences supplémentaires. Le niveau 3 (54 EPCI, changement d'usage seul) concerne lui 302 385 résidences, disséminées sur un arc littoral et montagnard qui s'étend de la Normandie au Cap Corse.

### ***Le niveau 5 (quand la compensation tue le modèle locatif)***

---

Le Pays Basque est le cas d'école. Après l'instauration du régime de compensation « un pour un », les autorisations de meublés touristiques ont chuté de 92 % en un an. Entre mars 2023 et mars 2024, seuls deux dossiers de compensation ont abouti (source : France Bleu, 01/03/2024). Le modèle d'autofinancement par la location saisonnière n'y est plus qu'une option théorique pour les résidences secondaires.

Paris est l'archétype du niveau 5 : enregistrement obligatoire, changement d'usage, compensation, plafond à 90 jours, et exigence DPE. Avec 156 924 résidences secondaires concernées, la capitale à elle seule représente un signal fort sur la direction prise par la réglementation dans les territoires les plus tendus.

### *Les niveaux 3 et 4 (des marchés en transition)*

---

Arcachon (niveaux 3), l'Île de Ré ou Les Sables d'Olonne (niveau 4) illustrent une trajectoire intermédiaire. Les règles y sont déjà substantielles — changement d'usage requis, quotas ou limite par propriétaire dans certains cas — mais le modèle locatif reste viable sous conditions. C'est dans ces territoires que l'arbitrage est le plus délicat : assez attractifs pour que la demande reste forte, assez contraints pour que l'autofinancement ne soit plus automatique.

Ces marchés sont aussi ceux qui risquent le plus d'évoluer. La loi Le Meur a considérablement élargi la palette des outils disponibles pour les communes. Un niveau 3 peut demain devenir un niveau 4, sans que l'acheteur qui s'est projeté il y a deux ans ait pu l'anticiper.

### *Ce que cela signifie pour un acheteur*

---

Choisir son lieu, c'est désormais choisir son cadre réglementaire. La liberté de louer son bien n'est plus une évidence dans 20 % du parc. Elle est devenue une variable à instruire avant toute décision d'achat, au même titre que le prix au mètre carré ou la taxe foncière.

Pour les acheteurs dont le modèle repose sur un autofinancement partiel, la lecture du score Green-Acres par EPCI est désormais un préalable. Un score 5 ne signifie pas qu'il faut fuir le territoire. Il signifie que le projet immobilier doit être calibré pour se tenir sans recette locative.

---

Les 5 niveaux de restriction Green-Acres : 1 = déclaration simple (toutes communes) — 2 = enregistrement obligatoire (381 communes + toute l'UE en mai 2026) — 3 = changement d'usage (54 EPCI) — 4 = compensation obligatoire « un pour un » (18 EPCI) — 5 = régime maximal : compensation + quotas + limite 90j + DPE (8 EPCI)

---

### *Choisir son lieu, choisir ses règles*

---

La résidence secondaire reste un projet de plaisir. Mais si elle inclut une dimension locative, le modèle économique doit être construit avec la même rigueur que le projet de vie. Car la réglementation des locations de courte durée est devenue un paramètre essentiel du projet immobilier. Elle ne constitue pas un frein absolu, mais un élément de lucidité qui s'impose à tout acheteur souhaitant rentabiliser son bien. **L'attractivité d'un territoire se mesure aussi à sa régulation**, qui en dit long sur ses équilibres et ses priorités. Comprendre ces règles, c'est se donner les moyens de bâtir un projet de vie dont le modèle économique est aussi solide que le projet de plaisir.

Communauté de commune	Nombre de communes	Nombre d'vé résidences secondaires	Score Green-acres	Inscription obligatoire	Changement d'usage	Compensation	Limite de 90 jours	Quotas	Limite propriétaire	DPE obligatoire
Métropole du Grand Paris	32	156 924	5	1	1	1	1		1	1
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	11	32 307	5	1	1	1	1			1
Métropole Nice Côte d'Azur	2	29 067	5	1	1	1	1	1	1	1
Montpellier Méditerranée Métropole	1	8 108	5	1	1	1	1	1		1
Bordeaux Métropole	1	8 425	5	1	1	1	1			1
Communauté d'agglomération du Pays Basque	24	31 043	5	1	1	1		1	1	
Communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération	10	1 497	5	1	1	1		1	1	1
Communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg	3	395	5	1	1	1		1		
Toulouse Métropole	1	12 427	4	1	1	1			1	1
Métropole Européenne de Lille	5	7 968	4	1	1	1				1
Nantes Métropole	1	7 061	4	1	1	1			1	1
Eurométropole de Strasbourg	1	5 852	4	1	1	1				1
Communauté d'agglomération du Grand Annecy	31	9 872	4	1	1			1	1	
Communauté d'agglomération de La Rochelle	10	8 886	4	1	1	1			1	1
Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (CAVGP)	1	2 554	4	1	1	1			1	
Communauté d'agglomération Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	6	12 370	4	1	1	1			1	
Communauté d'agglomération Colmar Agglomération	1	1 720	4	1	1	1				1
Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons-Agglomération	4	2 747	4	1	1			1	1	1
Communauté d'agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération	5	14 932	4	1	1			1	1	1
Communauté d'agglomération du Pays de Saint Malo Agglomération	1	8 483	4	1	1			1	1	1
Communauté d'agglomération Val Parnis	1	149	4	1	1	1				
Communauté de communes de l'Île d'Oléron	8	17 054	4	1	1			1	1	1
Communauté de communes du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse	1	1 151	4	1	1			1		1
Communauté d'agglomération Dinan Agglomération	2	3 970	4	1	1			1		1
Communauté de communes de l'Île de Ré	10	12 367	4	1	1			1	1	
Communauté urbaine du Grand Reims	29	4 697	3	1	1					1
Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	1	3 806	3	1	1					1
Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise	8	1 223	3	1	1					1
Communauté d'agglomération du Grand Avignon (COGA)	1	3 277	3	1	1					1
Communauté d'agglomération du Pays Ajaccien	1	4 605	3	1	1					1
Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord	8	11 806	3	1	1					
Communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)	4	14 907	3	1	1					
Communauté d'agglomération Sète Agglopol Méditerranée	2	9 488	3	1	1					
Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise	1	831	3	1	1					
Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz	13	12 672	3	1	1					1
Communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale	1	1 824	3	1	1					1
Communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole	1	1 553	3	1	1					1
Communauté d'agglomération Lorient Agglomération	2	2 150	3	1	1					1
Communauté d'agglomération La Riviera du Levant	2	4 329	3	1	1					
Communauté d'agglomération d'Arles-Crau-Camargue-Montagne	1	1 944	3	1	1					1

Communauté de commune	Nombre de communes	Nombre d'vé résidences secondaires	Score Green-acres	Inscription obligatoire	Changement d'usage	Compensation	Limite de 90 jours	Quotas	Limite propriétaire	DPE obligatoire
Communauté d'agglomération de l'Albigeois (C2A)	1	1 441	3	1	1					1
Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique	13	15 852	3	1	1					1
Communauté d'agglomération de la Riviera Française	2	14 086	3	1	1				1	1
Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures	4	19 136	3	1	1					
Communauté d'agglomération Thonon Agglomération	1	1 954	3	1	1					1
Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez	8	25 818	3	1	1					
Communauté de communes Mareme Adour Côte Sud	5	14 815	3	1	1					1
Communauté d'agglomération de la Région Dieppoise	1	2 385	3	1	1					1
Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	4	20 380	3	1	1					1
Communauté d'agglomération Saint-Louis Agglomération	1	705	3	1	1					1
Communauté d'agglomération Beaune, Côte et Sud - Communauté Beaune-Chagny-Nolay	1	814	3	1	1					1
Communauté de communes Provence Verdon	13	2 182	3	1	1					
Communauté de communes de Bayeux Intercom	3	962	3	1	1				1	1
Communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération	1	5 522	3	1	1					
Communauté de communes du Sud Corse	2	4 997	3	1	1					1
Communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc	4	12 233	3	1	1				1	
Communauté de communes de Granville, Terre et Mer	1	2 233	3	1	1					1
Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)	1	5 276	3	1	1					
Communauté d'agglomération Plaine Vallée	1	315	3	1	1					1
Communauté de communes Serre-Ponçon	4	2 949	3	1	1					
Communauté de communes de Haute-Tarentaise	2	10 779	3	1	1				1	
Communauté de communes Cœur Côte Fleurie	2	10 831	3	1	1					1
Communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération	1	1 470	3	1	1					
Communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville	1	1 445	3	1	1					1
Communauté de communes des Montagnes du Giffre	3	6 711	3	1	1					1
Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier	2	5 681	3	1	1					1
Communauté de communes du Cap Corse	13	2 581	3	1	1					
Communauté de communes de Belle-Île-en-Mer	4	3 184	3	1	1				1	1
Communauté de communes Territoriale Sud-Luberon	5	340	3	1	1					
Communauté d'agglomération des Deux Baies en Montreuillois	1	9 446	3	1	1					
Communauté de communes Champsaur-Valgaudemar	5	1 411	3	1	1					
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	1	496	3	1	1					1
Communauté de communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	1	124	3	1	1					
Communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance	1	4 315	3	1	1					1
Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau	1	82	3	1	1					
Communauté de communes Pays du Mont-Blanc	1	3 072	3	1	1					
Communauté de communes Buëch-Dévoluy	1	3 109	3	1	1					
Communauté de communes Pyrénées Vallées des Gaves	1	4 012	3	1	1					
Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (CC VBA)	1	129	3	1	1					
Communauté de communes Serre-Ponçon	4	2 949	3	1	1					
Communauté de communes de Haute-Tarentaise	2	10 779	3	1	1				1	



# La carte du possible en 2026



## Où acheter quand on veut tout : le plaisir, le budget, et la liberté ?

La réponse existe. Elle dépend d'un arbitrage entre trois variables que cet observatoire a documentées séparément : le budget disponible, le plaisir recherché, et la liberté d'usage souhaitée. Ces trois dimensions ne s'additionnent pas toujours. Les identifier, c'est l'objet de cette conclusion.

### *Le budget accessible (l'immobilier plaisir commence sous 150 k€)*

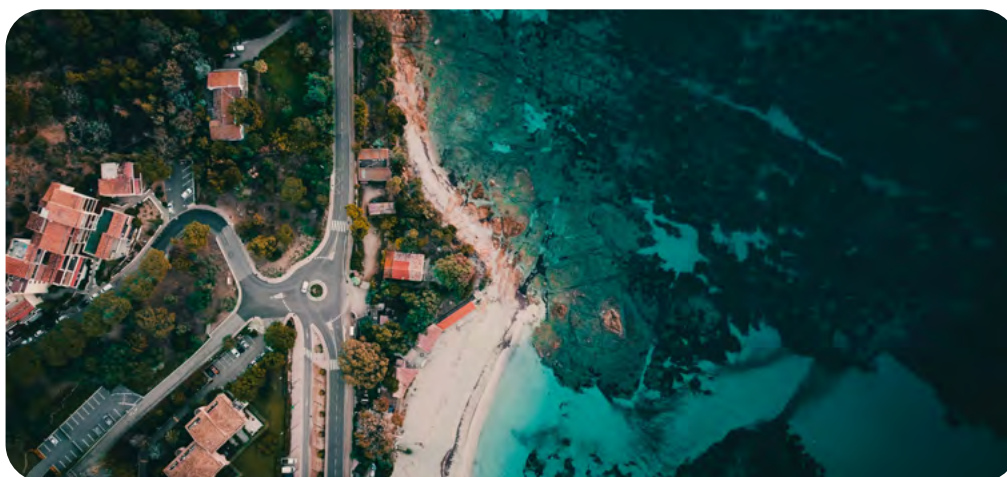
Dans l'imaginaire collectif, la résidence secondaire commence là où s'arrête le budget ordinaire. C'est faux. Nos données le démontrent. **12% des demandes sur Green-Acres portent sur des biens inférieurs à 100 000 €.** C'est une réalité de marché que les observatoires traditionnels ne captent pas, parce qu'ils regardent les transactions passées, pas les intentions présentes.

Territoire	Budget	Ce qu'on achète	Liberté locative
Massif Central	150 000 €	Maison ~ 140 m <sup>2</sup> avec terrain	Totale (niveau 1)
Pyrénées (stations)	129 000 - 179 000 €	Appartement en station ski/rando	Très large (niveau 1-2)
Ouest profond (Creuse, Vierzon)	100 000 - 150 000 €	Maison ~ 120 m <sup>2</sup> avec jardin	Totale (niveau 1)
Auvergne / Cantal	150 000 €	Maison de caractère ~150 m <sup>2</sup>	Totale (niveau 1)
Normandie intérieur	140 000 - 170 000 €	Maison normande ~120 m <sup>2</sup>	Totale (niveau 1)

Dans le Massif Central, 150 000 € est le prix médian : la moitié des biens sont en dessous. Ce ne sont pas des exceptions. Ce sont des marchés entiers, structurés, vivants.

## La matrice des possibles

La lecture croisée de nos données fait apparaître une tension structurelle. Les territoires les plus désirables sont aussi les plus fiscalisés et les plus réglementés. Les territoires les plus libres sont souvent les moins chers. Entre ces deux pôles, il existe une troisième voie : une géographie du compromis éclairé, que trop peu d'acheteurs explorent faute d'information.



### *Si vous achetez sur le littoral méditerranéen*

---

Nice, Cannes, Saint-Raphaël, Antibes : vous achetez l'emplacement ultime. Mais vous payez une THRS parmi les plus élevées du pays (souvent au plafond des 60 %), et vous entrez dans un régime locatif de niveau 4 ou 5 qui rend l'autofinancement par la location saisonnière très incertain. Le plaisir est maximal. Le budget est élevé. La liberté locative est contrainte. C'est un choix assumé, ce ne sera jamais un investissement optimisé.

### *Si vous achetez sur la façade Atlantique classique*

---

Arcachon, Île de Ré, Guérande, Quiberon : des marchés très demandés, des prix en hausse, et une réglementation qui se resserre rapidement. Ces territoires étaient le « bon compromis » il y a cinq ans. Ils sont devenus des marchés sous tension, avec les mêmes contraintes que la Méditerranée, sans toujours en avoir les prix.

### *Si vous achetez dans les Alpes*

---

Chamonix, Méribel, Val-d'Isère : vous achetez un actif de prestige international. Mais les tickets d'entrée dépassent souvent les 500 000 €, parfois le million. Et la vallée de Chamonix est déjà en niveau 3. Le marché alpin reste cohérent pour un profil patrimonial, beaucoup moins pour un profil « plaisir accessible ».

## La zone de liberté : trois territoires sous-estimés

La zone de liberté réunit les territoires qui combinent encore en 2026 des prix accessibles, une fiscalité modérée, et un niveau de restriction locative faible ou nul. Ce ne sont pas des territoires de second choix. Ce sont des territoires dont le récit n'a pas encore été écrit.



### *Les Pyrénées accessibles*

---

Cauterets à 129 000 €, Saint-Lary-Soulan à 179 000 €, des stations dynamiques avec domaines skiables, une saison estivale en plein développement, et une réglementation locative encore largement au niveau 1 ou 2. Pour un budget inférieur à 200 000 €, on y achète un appartement en station avec une vraie valeur d'usage et une liberté locative quasi totale. La montagne sans la prime de prestige alpin. Mais avec la montagne.

### *Le Massif Central*

---

Avec un prix médian de 150 000 € et 97 % de maisons, c'est le territoire de l'espace pur. Auvergne, Aveyron, Lozère, Cantal : des paysages préservés, un art de vivre authentique. Aucune restriction locative significative. Une fiscalité locale parmi les plus modérées de France. Des surfaces qui dépassent souvent les 130 m<sup>2</sup>. C'est le territoire où le budget fait le plus de chemin.

### *L'Ouest profond*

---

Vierzon à 103 500 €, Vire Normandie à 169 000 €, le bocage normand, la Creuse, le sud de la Sarthe : des marchés où le rêve de la maison avec jardin redevient financièrement tangible. La réglementation locative y est quasi inexistante. La distance depuis les grandes agglomérations, autrefois rédhibitoire, devient relative à l'ère du télétravail.

Ces trois territoires ne s'adressent pas aux mêmes profils, ni aux mêmes projets de vie. Mais ils partagent une caractéristique essentielle. En 2026, ils offrent encore ce que les marchés iconiques ont progressivement perdu : la liberté de faire de son bien ce qu'on souhaite en faire.



# Des données et des murs



Les chiffres ont dit où. Les trajectoires ont dit pourquoi.

Il restait à montrer quoi. Concrètement, à quoi ressemble un achat de villégiature en France en 2026, selon les territoires et les budgets ?

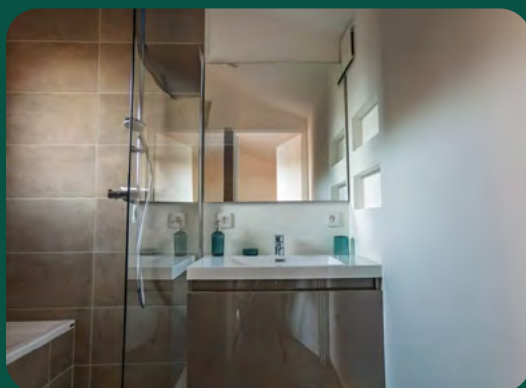
Ces illustrations, ce ne sont pas des annonces comme les autres. Ce sont des points d'ancrage : une façon de rendre tangible ce que les données décrivent, de passer de la carte des possibles au seuil d'une maison.

De la montagne à l'Atlantique, de la Méditerranée à la campagne profonde, chaque bien présenté incarne une version du rêve à portée de clé.

- 
- Le littoral : Méditerranée | Atlantique | Manche
  - La montagne
  - La campagne : Sud-Ouest | Ouest | Sud-Est | Nord-Est
-

Entrée de gamme

Méditerranée



## Cocon contemporain à Saint-Raphaël

280 000 €



Saint-  
Raphaël  
Var



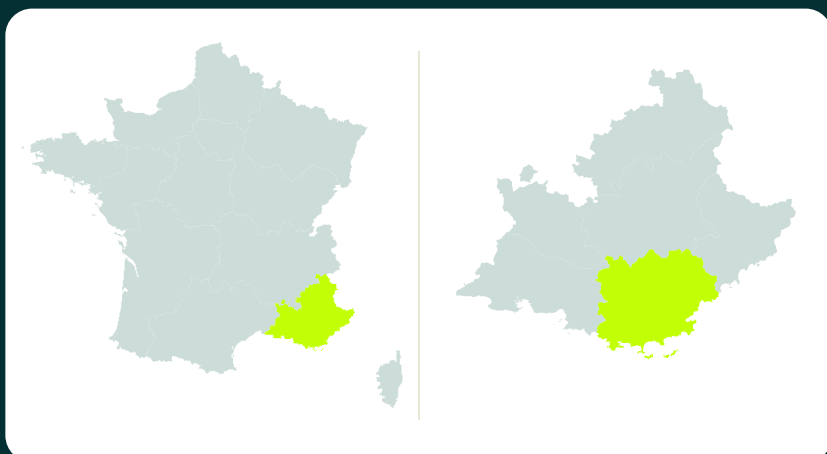
2  
pièces



42 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



La douceur de l'Estérel à portée de main. Un deux-pièces entièrement repensé dans un esprit design, entre criques secrètes et marché provençal, pour goûter à l'art de vivre varois toute l'année.

[Biens similaires](#) 🔍



## Maison de ville cannoise pleine de charme 498 000 €



Cannes  
Alpes-  
Maritimes



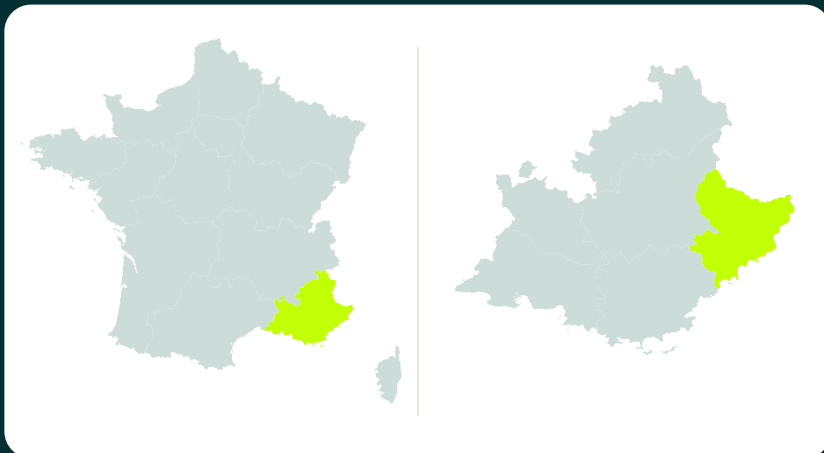
4  
pièces



90 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Vivre à Cannes comme un privilège quotidien. Une maison de ville sur deux niveaux, rénovée avec goût, à quelques pas de la Croisette et du Suquet.

Biens similaires



## Maison de ville cannoise pleine de charme 498 000 €



Cannes  
Alpes-  
Maritimes



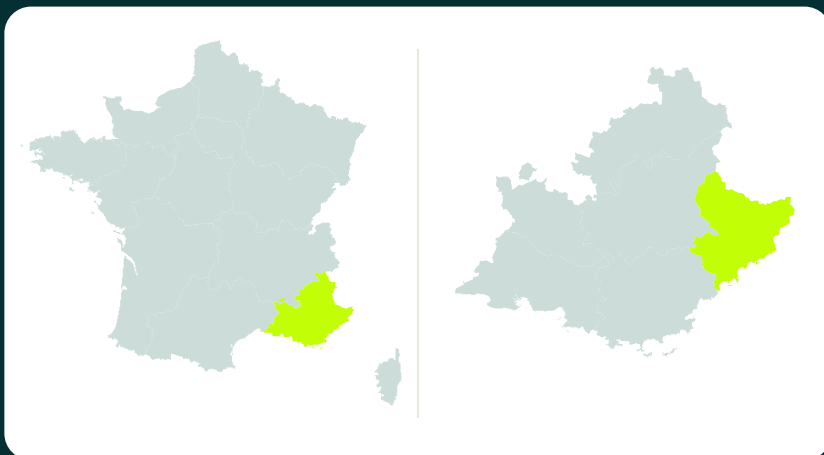
4  
pièces



90 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Vivre à Cannes comme un privilège quotidien. Une maison de ville sur deux niveaux, rénovée avec goût, à quelques pas de la Croisette et du Suquet.

Biens similaires

Haut de gamme

Méditerranée



## Terrasse panoramique au cœur de Nice

895 000 €



Nice  
Alpes-  
Maritimes



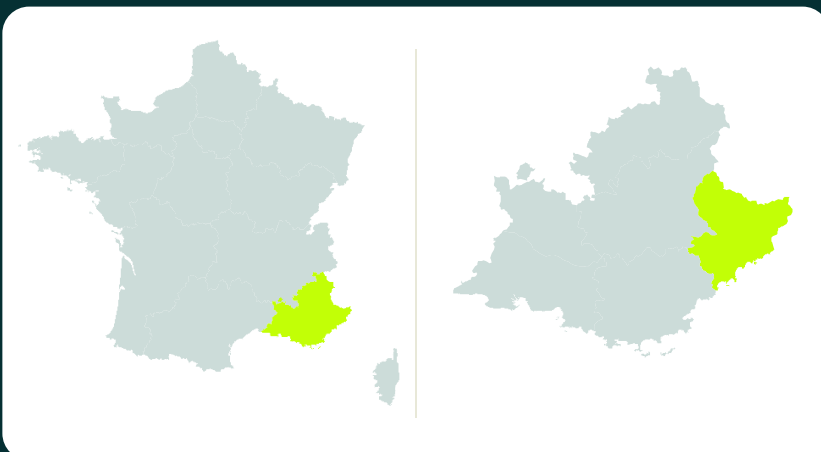
5  
pièces



122 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Dominer Nice depuis un jardin suspendu. Un penthouse de 122 m<sup>2</sup> avec une terrasse d'exception, cheminée et vue sur les collines, pour un art de vivre entre ciel et Méditerranée.

Biens similaires



Entrée de gamme

Atlantique



## Cabane chic face à l'océan à Lacanau

210 000 €



Lacanau  
Gironde



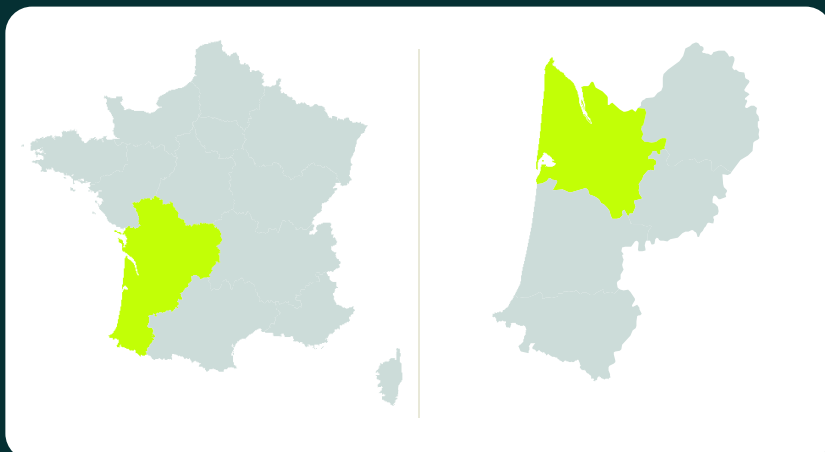
3  
pièces



36 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



L'esprit surf au quotidien. Un trois-pièces lumineux dans une résidence avec piscine, à quelques minutes des plages de Lacanau-Océan, idéal comme pied-à-terre atlantique ou investissement locatif

Biens similaires 

Milieu de gamme

Atlantique



## Maison familiale à Saint-Jean-de-Monts

369 900 €



Saint-Jean-de-Monts  
Vendée



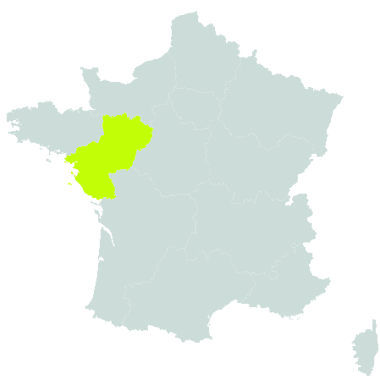
4  
pièces



112 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



La Vendée grandeur nature. Une maison contemporaine de plain-pied avec terrasse couverte et jardin paysager, dans un quartier calme à deux pas des grandes plages vendéennes.

[Biens similaires](#) 🔍



## Rooftop d'exception à La Rochelle

644 800 €



La Rochelle  
Charente-  
Maritime



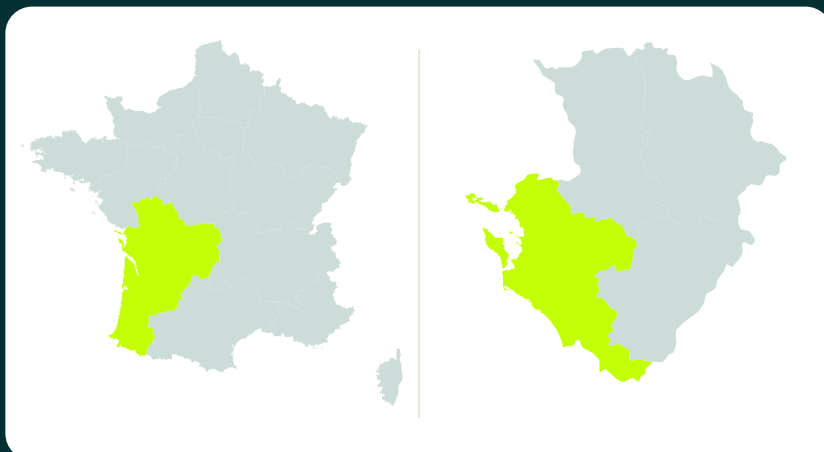
3  
pièces



88 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Le charme rochelais en altitude. Un appartement neuf de standing avec terrasse panoramique sur les toits, à quelques pas du Vieux-Port et des tours médiévales.

Biens similaires




## Villa d'architecte à Capbreton

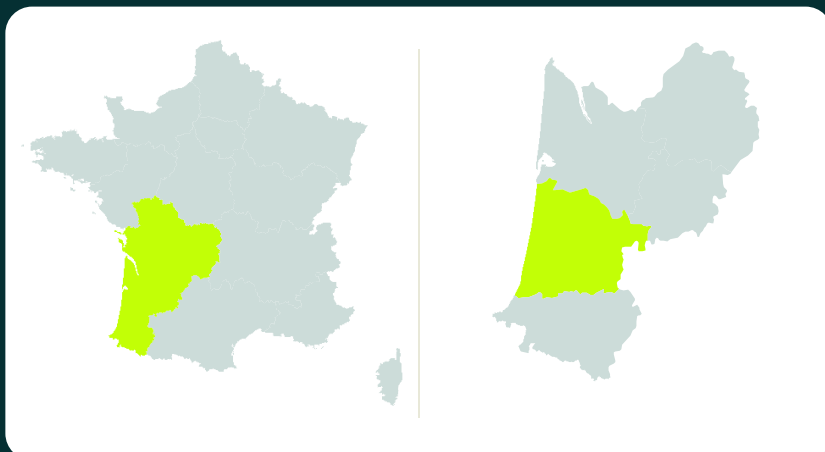
1 480 000 €

 Capbreton  
Landes

 6  
pièces

 155 m<sup>2</sup>  
de surface

 0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Le luxe landais les pieds dans le sable. Une villa contemporaine avec piscine chauffée et jardin paysager, dans un quartier prisé de Capbreton. Volumes généreux et matériaux nobles.

[Biens similaires](#) 

Entrée de gamme

Manche



## Maison de caractère en pierre à Saint-Malo 170 000 €



Saint-Malo  
Ille-et-Vilaine



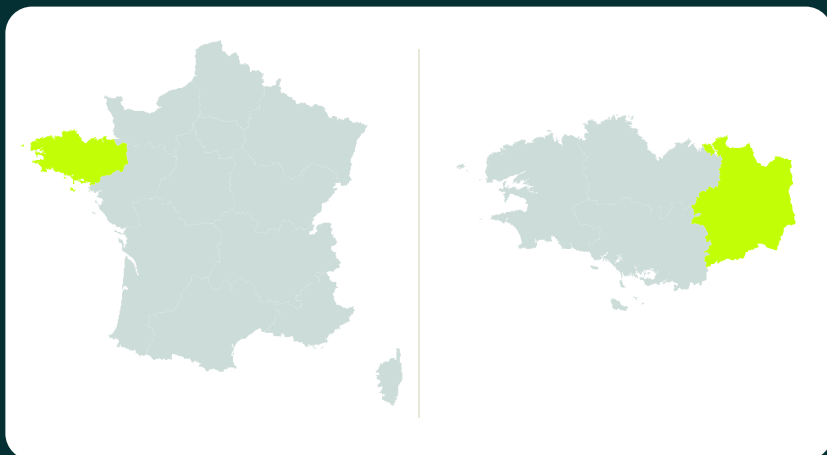
4  
pièces



66 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Le charme malouin à prix doux. Une maison en pierre avec volets bleus au coeur de la cité corsaire, idéale pour un pied-à-terre breton entre remparts et plages, à quelques minutes de la vieille ville.

Biens similaires 



## Appartement intra-muros à Saint-Malo

329 000 €



Saint-Malo  
Ille-et-Vilaine



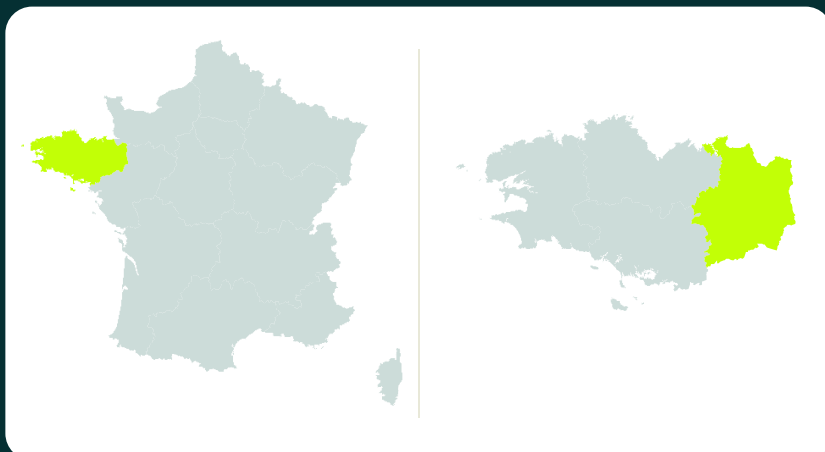
2  
pièces



36 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Vivre dans l'histoire. Un deux-pièces de caractère au coeur de l'intra-muros malouin, avec vue sur les remparts et la mer. Poutres apparentes et cheminée d'époque.

Biens similaires 



## Maison bourgeoise avec jardin à Dinard

479 000 €



Dinard  
Ille-et-Vilaine



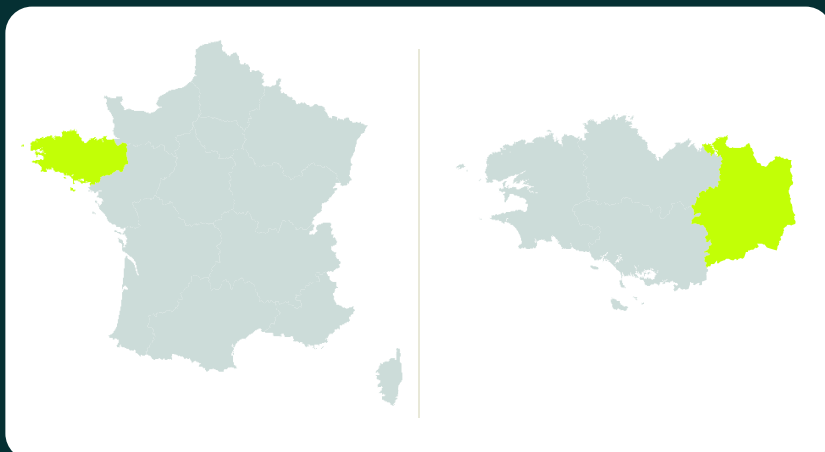
4  
pièces



92 m<sup>2</sup>  
de surface



226 m<sup>2</sup>  
de terrain



L'élégance de la Côte d'Émeraude. Une maison bourgeoise en briques avec jardin clos dans un quartier résidentiel de Dinard, à deux pas de la plage de l'Écluse.

Biens similaires

Luxe

Manche



## Manoir normand avec parc à Cabourg

890 000 €



Cabourg  
Calvados



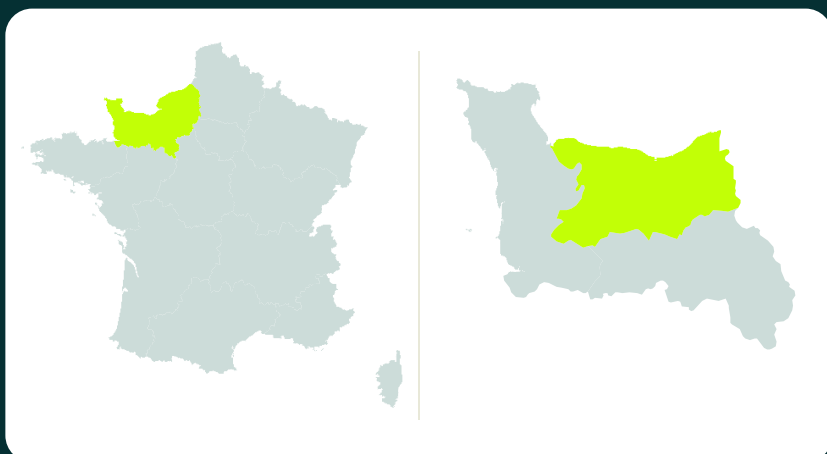
12  
pièces



251 m<sup>2</sup>  
de surface



5 000 m<sup>2</sup>  
de terrain

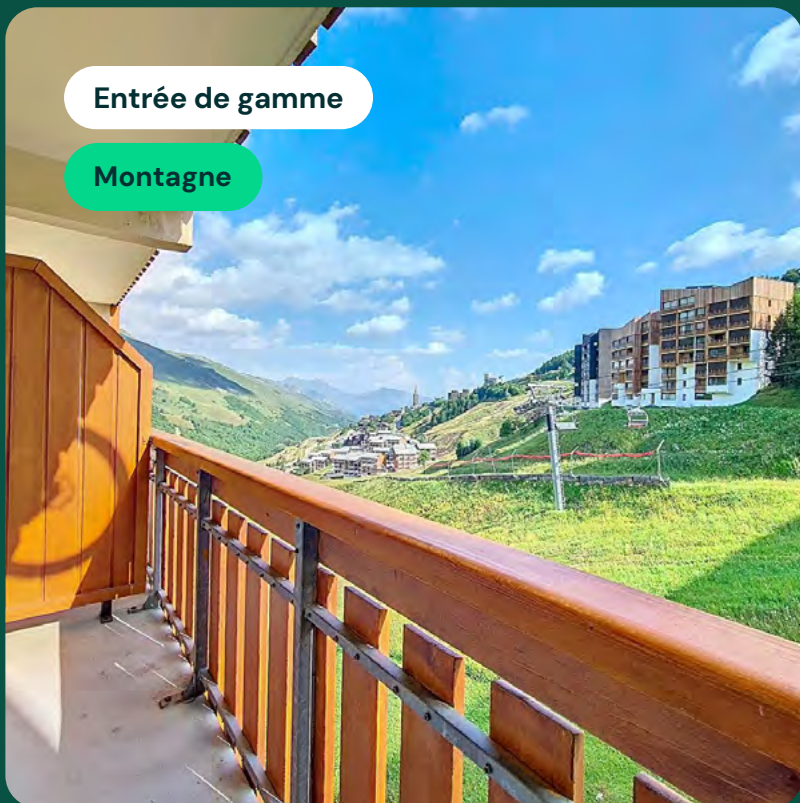


Le prestige normand face à la mer. Un manoir d'exception de douze pièces avec parc arboré de 5 000 m<sup>2</sup>, dans la station chère à Marcel Proust. Cheminées monumentales et boiseries d'époque.

Biens similaires 

Entrée de gamme

Montagne



## Studio au pied des pistes

188 000 €



Les Belleville  
Savoie



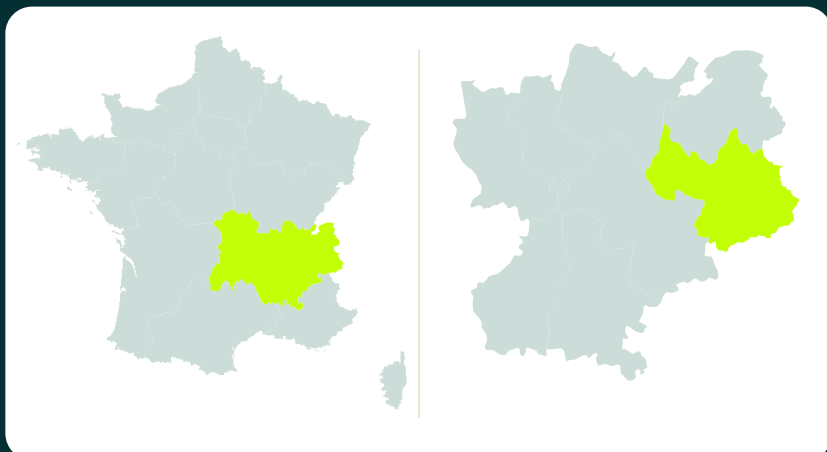
1  
pièce



23 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Votre pied-à-terre au cœur des 3 Vallées. Réveillez-vous au pied des pistes des Menuires, profitez d'un balcon face aux sommets et d'un intérieur chaleureux pensé pour la montagne.

Biens similaires

Milieu de gamme

Montagne



## Chalet familial au cœur du Haut-Verdon

300 000 €



**Allos**

Alpes-de-Haute-Provence



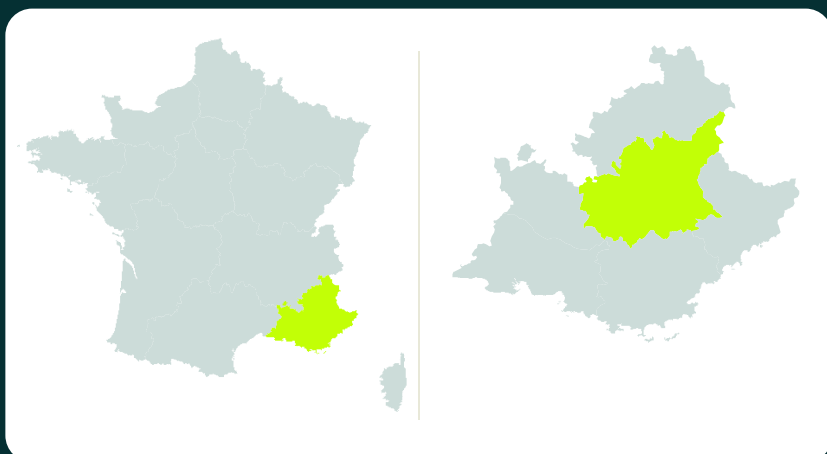
**4**  
pièces



**91 m<sup>2</sup>**  
de surface



**0 m<sup>2</sup>**  
de terrain



Un refuge de famille entre ciel et montagne. Quatre pièces lumineuses, un balcon ouvert sur les sommets du Mercantour et l'accès direct au domaine de l'Espace Lumière pour des hivers inoubliables.

**Biens similaires** 🔍

Haut de gamme

Montagne



## Écrin design au cœur de Megève

620 000 €



Megève  
Haute-Savoie



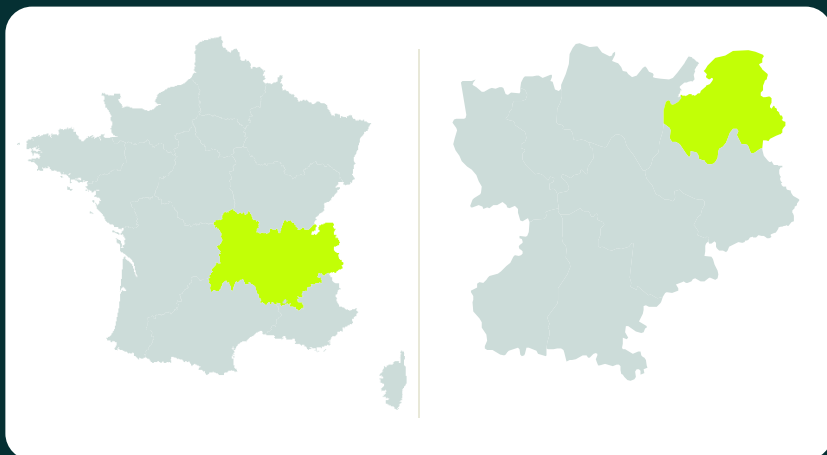
3  
pièces



55 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



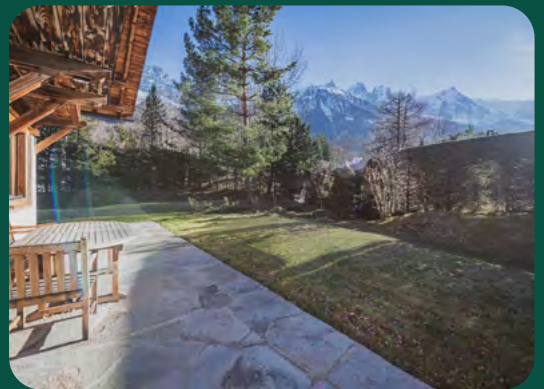
L'élégance mégevane dans un écrin de bois ancien. Un intérieur signé, des baies vitrées sur la neige et le prestige d'une adresse mythique des Alpes au pied des pistes.

Biens similaires 



Luxe

Montagne



## Chalet d'exception à Chamonix

2 995 000 €



Chamonix-  
Mont-Blanc  
Haute-Savoie



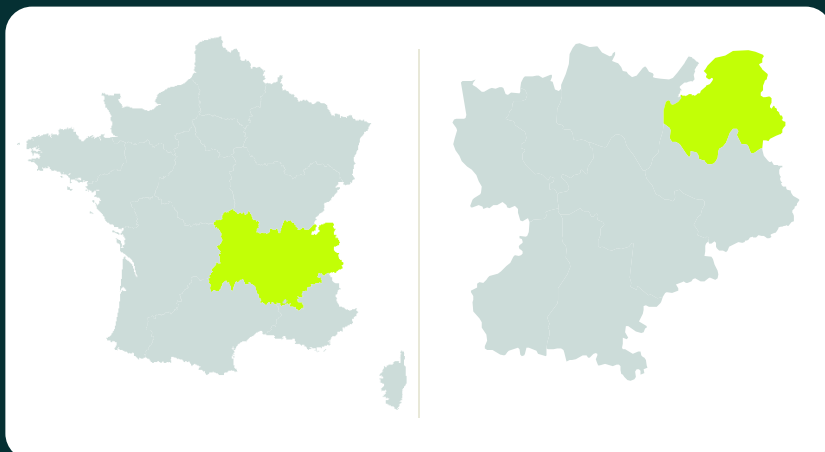
5  
pièces



324 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Le rêve alpin dans toute sa splendeur. Un chalet de caractère niché face aux Aiguilles de Chamonix, 324 m<sup>2</sup> de bois noble, cheminée en pierre et terrasses ouvertes sur le toit du monde.

Biens similaires



Entrée de gamme

Sud-Ouest



## Maison avec piscine aux portes de Cahors 190 000 €



Cahors  
Lot



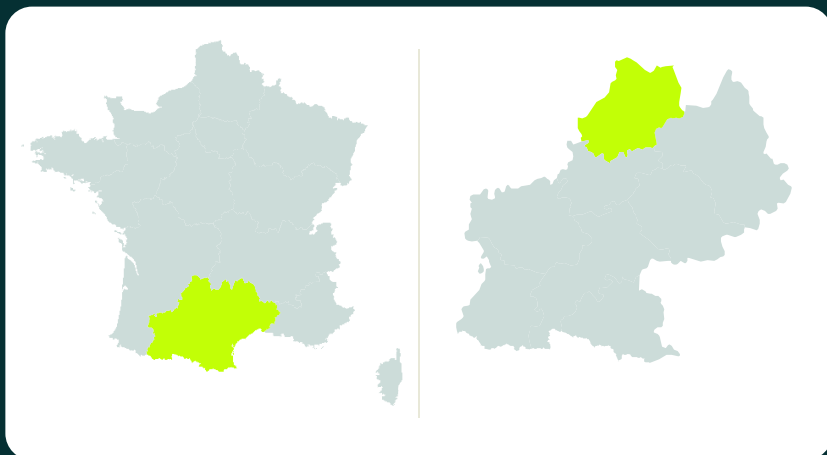
4  
pièces



85 m<sup>2</sup>  
de surface



150 m<sup>2</sup>  
de terrain



Le Quercy comme art de vivre. Une maison de ville rénovée avec piscine et vue sur le Lot, entre le pont Valentré et les marchés du samedi, pour savourer la douceur du Sud-Ouest au quotidien.

[Biens similaires](#) 🔍

Milieu de gamme

Sud-Ouest



## Maison en pierre près de Sarlat

243 800 €



Sarlat-la-  
Canéda  
Dordogne



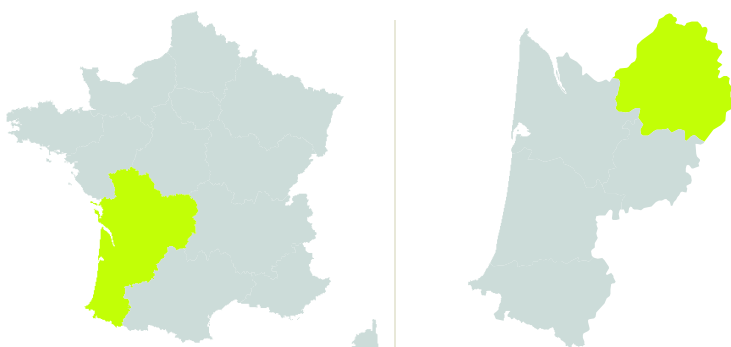
5  
pièces



95 m<sup>2</sup>  
de surface



2 300 m<sup>2</sup>  
de terrain



Le charme du Périgord Noir à deux pas de Sarlat. Une maison en pierre de cinq pièces nichée dans un écrin de verdure, avec cuisine moderne et vaste terrain arboré, pour une vie au rythme des marchés et des châteaux.

Biens similaires 

Haut de gamme

Sud-Ouest



## Demeure de caractère dans le Bergeracois 384 300 €



Bergerac  
Dordogne



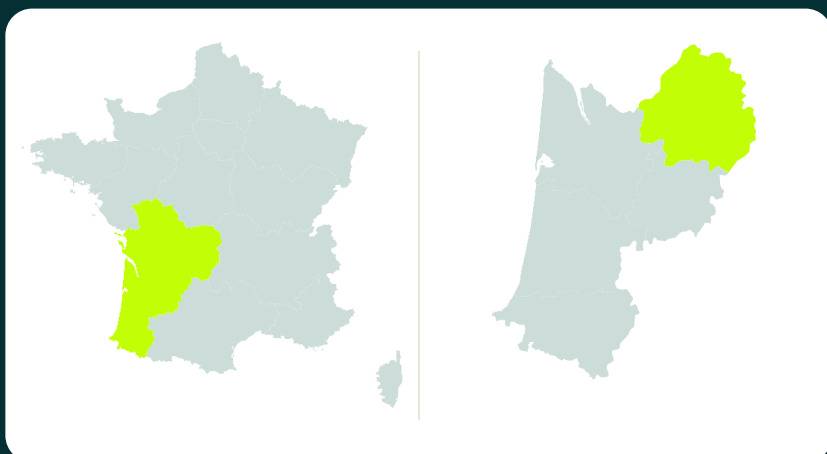
6  
pièces



205 m<sup>2</sup>  
de surface



2 253 m<sup>2</sup>  
de terrain



Vivre au cœur du vignoble bergeracois. Une demeure en pierre de 205 m<sup>2</sup> avec six pièces, salle de billard et parc arboré de plus de 2 000 m<sup>2</sup>. Le cachet de l'ancien allié au confort contemporain.

Biens similaires 🔍



## Domaine périgordin à Vergt

655 000 €



Vergt  
Dordogne (24)



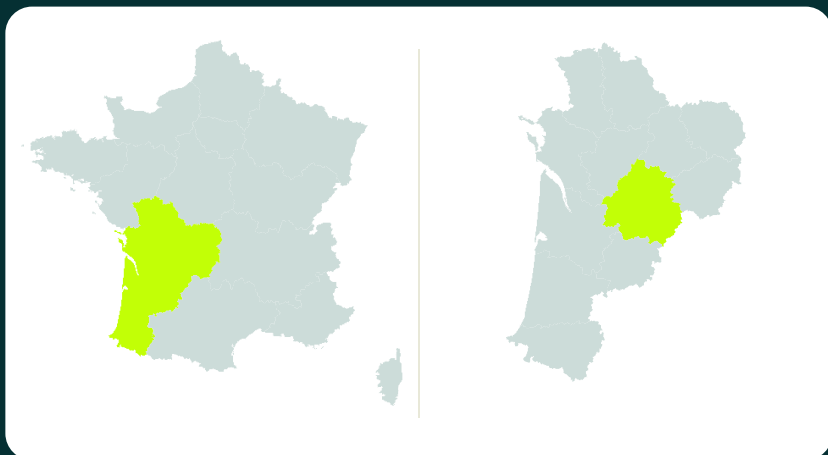
8  
pièces



266 m<sup>2</sup>  
de surface



18,2 ha  
de terrain



Au cœur du Périgord, un ensemble de caractère en pierre dorée avec glycine : maison principale de 190 m<sup>2</sup>, maison indépendante, grange de 200 m<sup>2</sup> et piscine sur plus de 18 hectares de campagne

Biens similaires

Entrée de gamme

Ouest



## Maison de ville avec jardin fleuri à Vierzon 118 500 €



Vierzon  
Cher



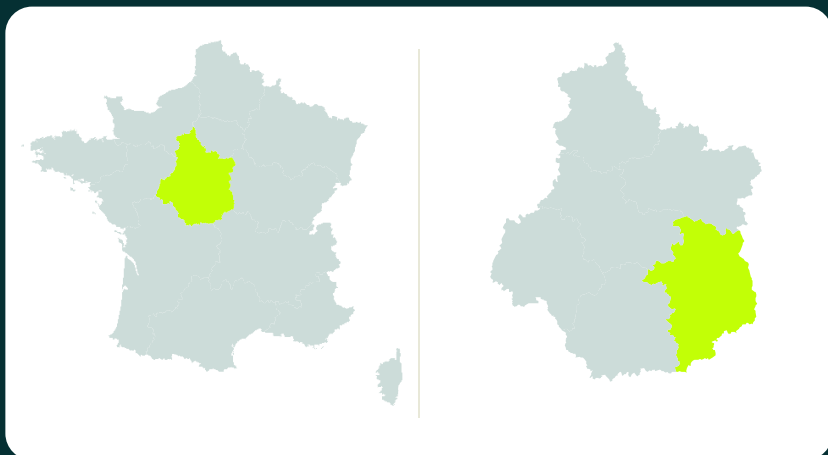
5  
pièces



118 m<sup>2</sup>  
de surface



1 237 m<sup>2</sup>  
de terrain



Le charme d'une maison de caractère au coeur du Berry. Cinq pièces spacieuses, jardin arboré de plus de 1 200 m<sup>2</sup> et façade ornée, aux portes de la Sologne.

Biens similaires 

Milieu de gamme

Ouest



## Longère normande dans le Pays d'Auge

225 750 €



Livarot-Pays-  
d'Auge  
Calvados



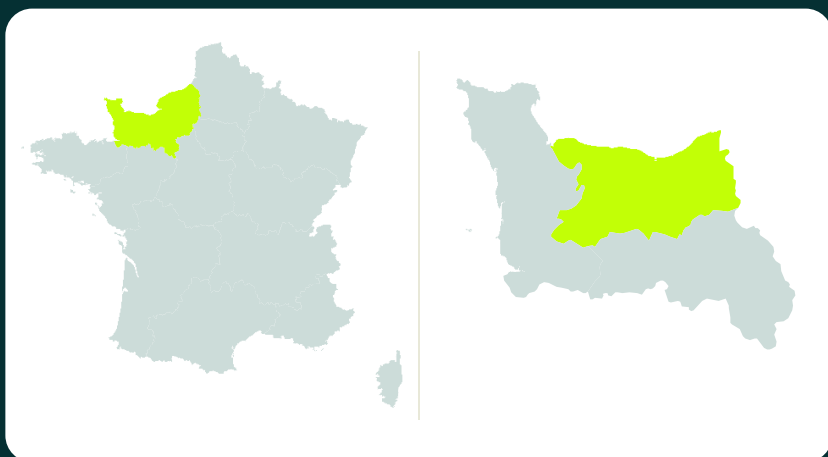
5  
pièces



54 m<sup>2</sup>  
de surface



2 610 m<sup>2</sup>  
de terrain



Un havre de paix au coeur de la Normandie. Cette longère traditionnelle nichée dans les collines du Pays d'Auge offre un panorama exceptionnel sur la campagne environnante.

Biens similaires 

Haut de gamme

Ouest



## Maison en pierre à Bagnoles-de-l'Orne

329 000 €



Bagnoles de  
l'Orne  
Orne



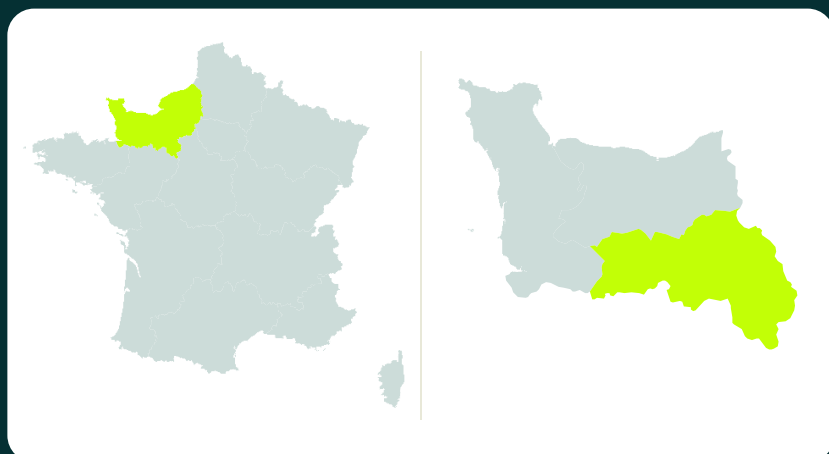
7  
pièces



140 m<sup>2</sup>  
de surface



2 400 m<sup>2</sup>  
de terrain

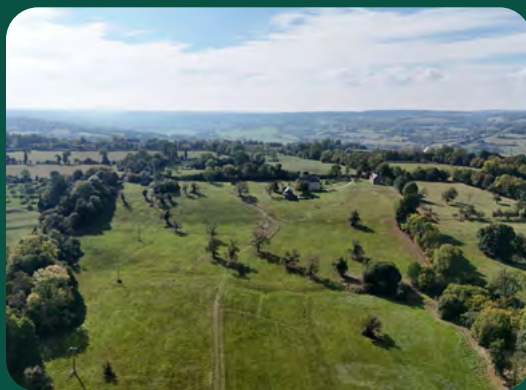


L'élégance de la pierre normande. Cette belle maison de sept pièces avec poutres apparentes et cheminée en pierre incarne le charme de la campagne ornaise.

Biens similaires 

Luxe

Ouest



## Manoir et domaine de 8 ha en Pays d'Auge 698 000 €



Livarot-Pays-  
d'Auge  
Calvados



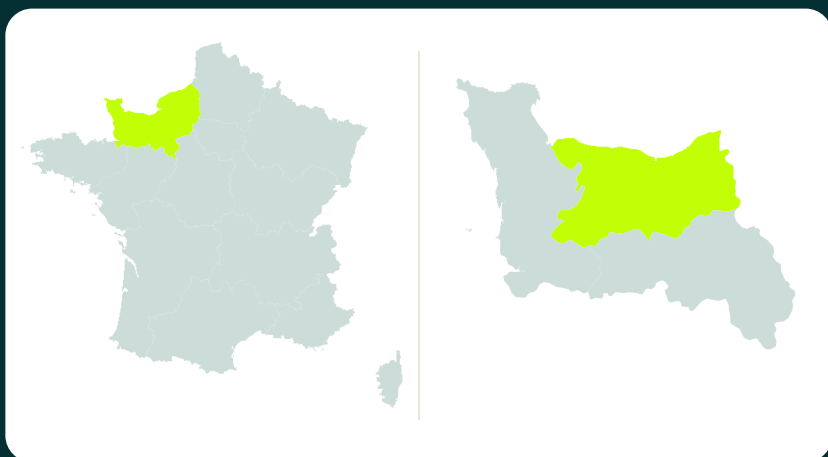
11  
pièces



208 m<sup>2</sup>  
de surface



85 715 m<sup>2</sup>  
de terrain



Un domaine d'exception au coeur de la Normandie. Ce manoir en pierre et briques restauré trône sur plus de huit hectares de prairies vallonnées et de vergers du Pays d'Auge.

Biens similaires 

Entrée de gamme

Sud-Est



## Villa provençale de charme à Lorgues

285 000 €



Lorgues  
Var



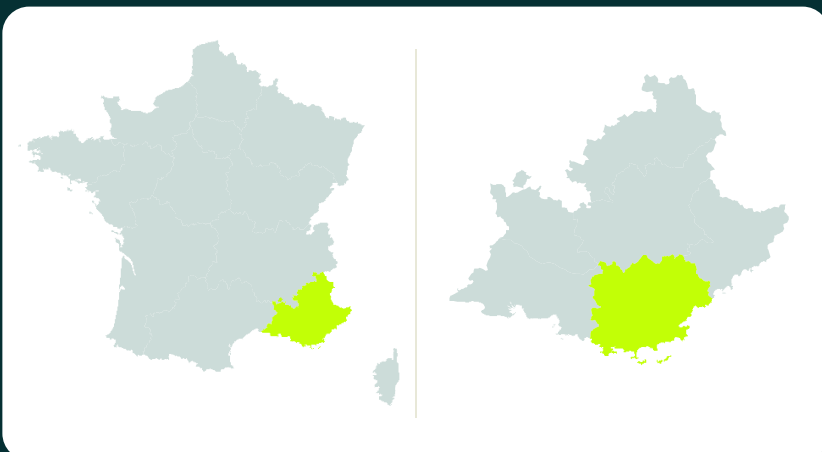
3  
pièces



88 m<sup>2</sup>  
de surface



561 m<sup>2</sup>  
de terrain



Le charme authentique de la Provence verte. Cette villa nichée dans un écrin de verdure offre trois pièces lumineuses avec cheminée et tomettes d'époque, un jardin clos d'oliviers.

Biens similaires 

Milieu de gamme

Sud-Est



## Villa avec piscine et vue dégagée à Lorgues 480 000 €



Lorgues  
Var



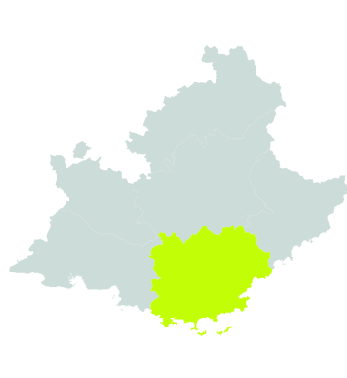
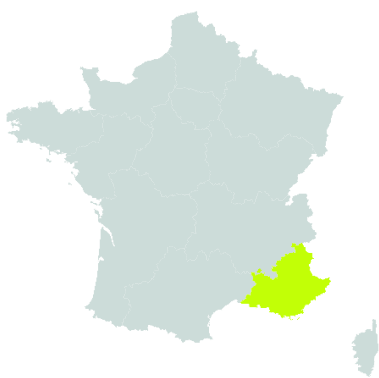
5  
pièces



125 m<sup>2</sup>  
de surface



2 743 m<sup>2</sup>  
de terrain



Une propriété de caractère au coeur de la Provence verte. Cette villa de cinq pièces avec piscine domine un terrain arboré de près de 3 000 m<sup>2</sup>, offrant une vue panoramique sur les collines du Haut Var.

[Biens similaires](#) 🔍



Haut de gamme

Sud-Est



## Propriété avec piscine à Draguignan

800 000 €



Draguignan  
Var



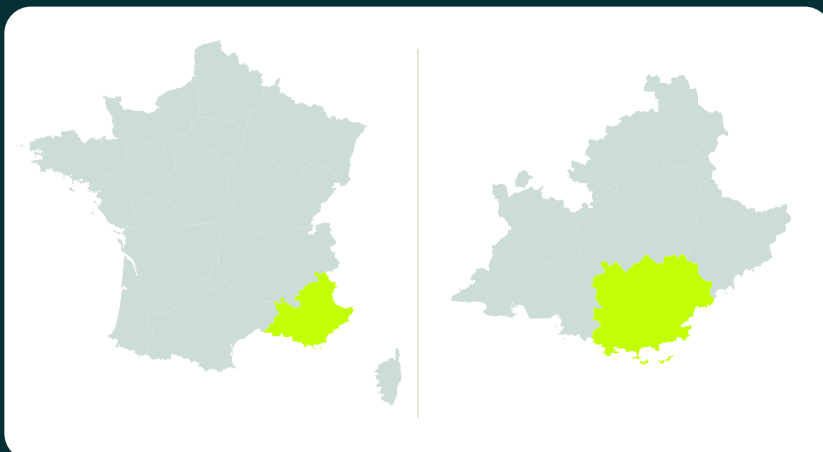
6  
pièces



210 m<sup>2</sup>  
de surface



12 207 m<sup>2</sup>  
de terrain



L'espace et la modernité en pleine nature varoise. Cette vaste propriété de six pièces avec piscine et panneaux solaires s'étend sur plus d'un hectare planté de chênes et d'oliviers.

Biens similaires 



## Villa d'architecte avec vue mer à Vence

1 995 000 €



Vence  
Alpes-  
Maritimes



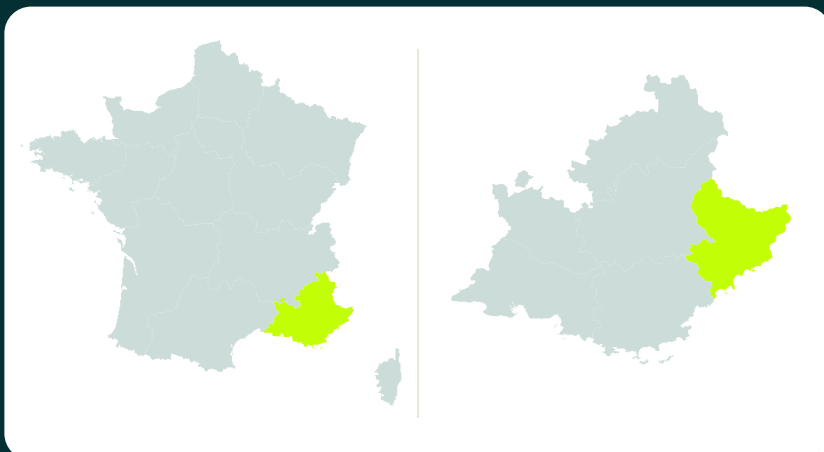
6  
pièces



250 m<sup>2</sup>  
de surface



2 954 m<sup>2</sup>  
de terrain

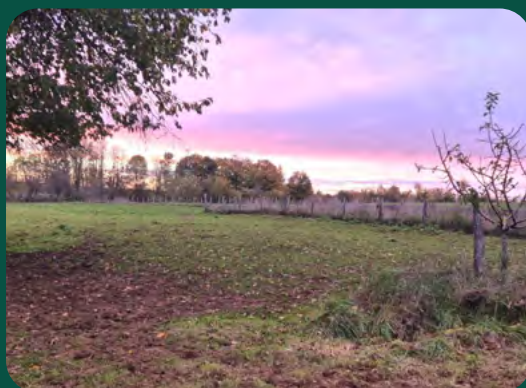


Un panorama d'exception entre mer et montagne. Cette villa d'architecte offre six pièces élégantes, vue mer et terrain paysager de 3 000 m<sup>2</sup>. Piscine à débordement et matériaux nobles au coeur de Vence.

[Biens similaires](#) 🔍

Entrée de gamme

Nord-Est



## Maison de caractère à Saint-Dizier

150 500 €



Saint-Dizier  
Haute-Marne



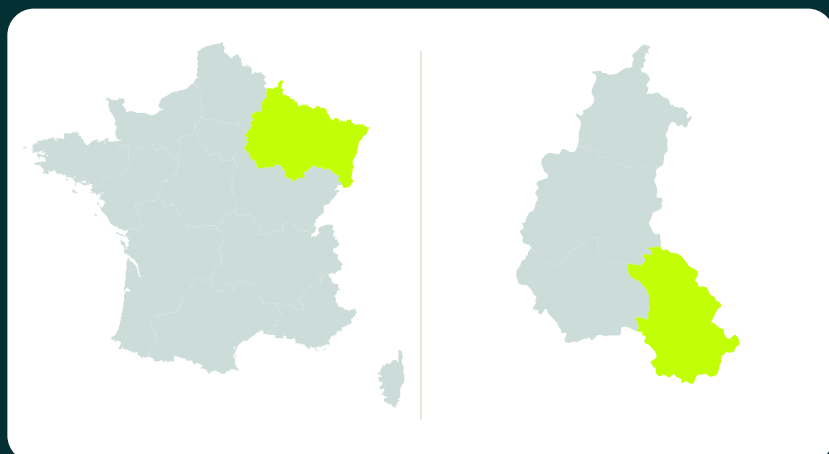
9  
pièces



164 m<sup>2</sup>  
de surface



10 192 m<sup>2</sup>  
de terrain



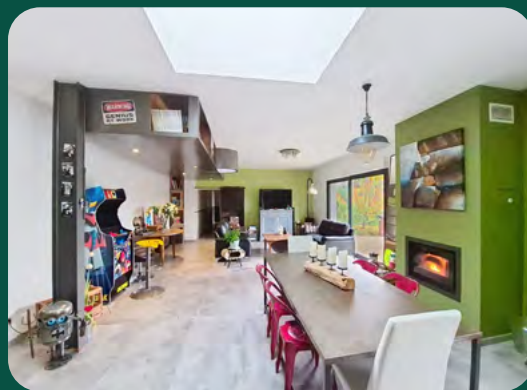
Une propriété spacieuse aux portes de la Champagne. Cette maison de neuf pièces offre un cadre de vie généreux avec plus d'un hectare de terrain arboré. Dépendances et verger.

Biens similaires 



Milieu de gamme

Nord-Est



## Belle demeure de ville avec cachet à Laon 228 000 €



Laon  
Aisne



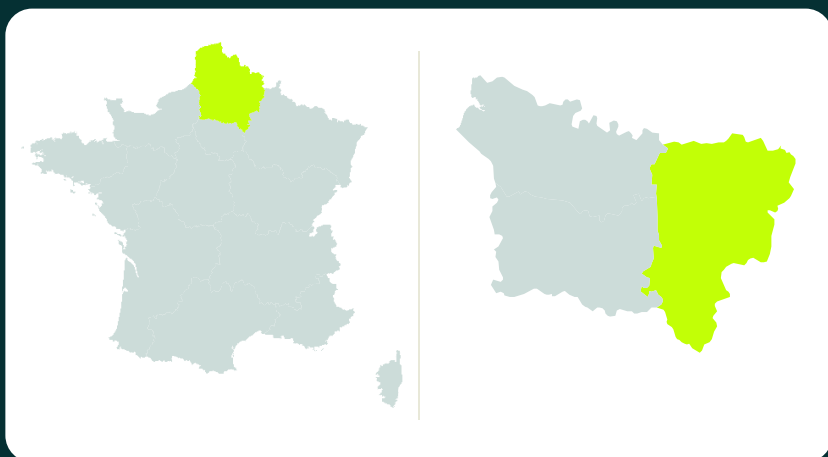
6  
pièces



148 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Le charme d'une cité médiévale perchée. Cette maison de six pièces au coeur de Laon allie caractère architectural et confort moderne. Situation privilégiée en Picardie.

[Biens similaires](#) 🔍



## Maison avec jardin clos près de Senlis

349 000 €



Senlis  
Oise



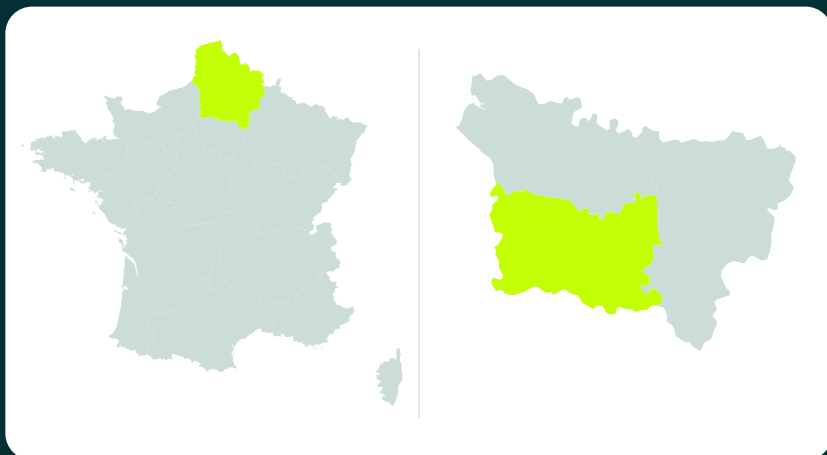
6  
pièces



147 m<sup>2</sup>  
de surface



2 018 m<sup>2</sup>  
de terrain



L'art de vivre en lisière de forêt. Cette propriété de six pièces bénéficie d'un jardin paysager de plus de 2 000 m<sup>2</sup> proche de Senlis, cité royale au patrimoine remarquable.

Biens similaires 🔍



Luxe

Nord-Est



## Maison de charme à Fontainebleau

698 250 €



Fontainebleau  
Seine-et-  
Marne



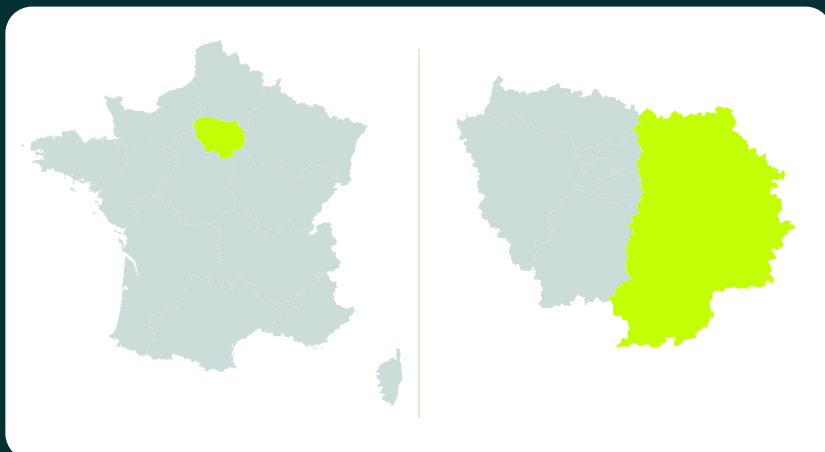
5  
pièces



114 m<sup>2</sup>  
de surface



0 m<sup>2</sup>  
de terrain



Le prestige de la pierre à deux pas du château. Cette maison aux poutres apparentes et cheminées d'époque incarne l'élégance bellifontaine. Intérieur raffiné, matériaux nobles et parquet ancien en ville

[Biens similaires](#) 🔍



# Conclusion

## L'immobilier plaisir n'est plus ce qu'on croyait

Cet Acte III referme un cycle, mais il ouvre une lecture. Celle d'un marché qui se recompose sous nos yeux, sans bruit, sans rupture visible, mais avec une profondeur que les statistiques officielles ne captent pas encore.

Ce que nos données racontent, c'est une France qui se réinvente par les marges du désir : ces territoires que les cartes du tourisme de masse n'ont pas encore saturés, que la réglementation locative n'a pas encore contraints, que la fiscalité n'a pas encore érigés en forteresses. Des territoires qui attendent, avec leurs maisons de caractère, leurs paysages préservés, leurs prix encore raisonnables, et leur liberté d'usage intacte.

La résidence secondaire a longtemps été lue comme un privilège. Un chalet, une villa, un appartement face à la mer. Un symbole autant qu'un bien. Cet observatoire démonte cette lecture avec les données qu'elle mérite.

12 % des demandes portent sur des biens inférieurs à 100 000 €. Le prix médian dans le Massif Central est de 150 000 €. Dans les Pyrénées accessibles, on entre en station à 129 000 €.

Ces chiffres ne sont pas des exceptions.

Ce sont des marchés entiers, structurés, vivants, portés par une demande croissante d'urbains qui ont fait un calcul simple : pour le prix d'un parking parisien, on peut s'offrir une autre vie ailleurs.

L'autre leçon de cet observatoire : la liberté locative est devenue une variable stratégique, aussi structurante que le prix au mètre carré. Plus d'une résidence secondaire sur cinq est désormais située dans une zone soumise à des restrictions significatives. Dans les marchés les plus demandés, le modèle d'auto-financement par la location saisonnière s'effrite. Ce n'est pas une catastrophe. C'est une clarification. Elle oblige les acheteurs à se poser la bonne question en amont : achète-t-on pour jouir d'un lieu, ou pour l'optimiser ?

Cette clarification profite, in fine, aux territoires moins courus. Ceux où la règle est encore simple, le voisinage encore humain, le marché encore lisible. Ces territoires ne sont pas des marchés de second rang. Ils sont, pour beaucoup d'acheteurs en 2026, le meilleur choix possible.

## Ce que nous voyons déjà émerger

Les données Green-Acres précèdent les transactions de 12 à 18 mois. Ce que nous observons aujourd'hui dessine ce qui se passera demain chez les notaires.

La pression réglementaire sur les marchés premium ne va pas se desserrer : elle va s'étendre, à mesure que le règlement européen UE 2024/1028 généralisera l'enregistrement obligatoire à l'ensemble du territoire en mai 2026, et que de nouvelles communes activeront les dispositifs ouverts par la loi Le Meur. Dans le même temps, la fiscalité locale continuera à peser sur l'arbitrage initial des acheteurs dans les communes où la surtaxe est déjà au plafond.

Ces deux forces combinées vont redistribuer une partie de la demande vers des territoires moins contraints, moins fiscalisés, moins saturés. Pour les acheteurs qui auront su lire la carte avant les autres, et pour les territoires qui sauront accueillir cette demande sans en reproduire les erreurs, l'horizon reste ouvert.

C'est précisément là que Green-Acres joue son rôle. Non seulement comme portail de mise en relation, mais comme observatoire des intentions, des trajectoires, des signaux faibles. Nos données captent le désir avant qu'il ne devienne transaction. Elles permettent de voir, avec 12 à 18 mois d'avance, où se déplace la carte du possible.

Cet Acte III s'achève sur une conviction simple, que trois observatoires successifs ont progressivement consolidée : le désir de mieux vivre est universel. Il prend des formes différentes selon les budgets, les âges, les origines géographiques. Il s'incarne dans des territoires très divers, des plus iconiques aux plus discrets. Mais il obéit toujours à la même logique profonde : l'immobilier comme vecteur d'un projet de vie, pas comme fin en soi.

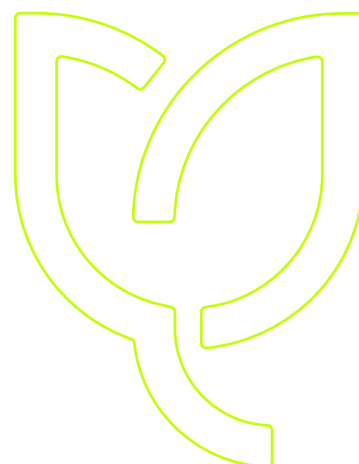
La résidence secondaire n'est pas un luxe. C'est une trajectoire. Et pour de plus en plus de Français, cette trajectoire commence là où on ne l'attendait pas : dans une maison de caractère à 140 000 € en Auvergne, dans un appartement en station à 150 000 € dans les Pyrénées, dans une longère normande à 180 000 € avec un jardin que la ville n'aurait jamais pu offrir.

---

**Notre mission reste ce qu'elle a toujours été : rendre ces trajectoires lisibles.**

Rendre possible le passage du rêve au plan, et du plan au lieu de vie. Le désir de mieux vivre ne s'arrête pas.

Et notre responsabilité est de le lire assez tôt pour aider chacun à choisir mieux.



---

*Green-Acres c'est le portail immobilier de ceux qui veulent changer de cadre de vie. Que vous rêviez de poser vos valises à l'étranger ou à l'autre bout du pays, d'une maison pour un nouveau quotidien ou d'un pied à terre pour des parenthèses en famille et entre amis. Green-Acres vous aide à trouver votre nouvelle vie.*

---

**green-acres.fr**



Trouvez votre nouvelle vie

*contact média*

---

**Séverine Amate**

[severine@amatereseaunance.com](mailto:severine@amatereseaunance.com)

06 08 03 63 13