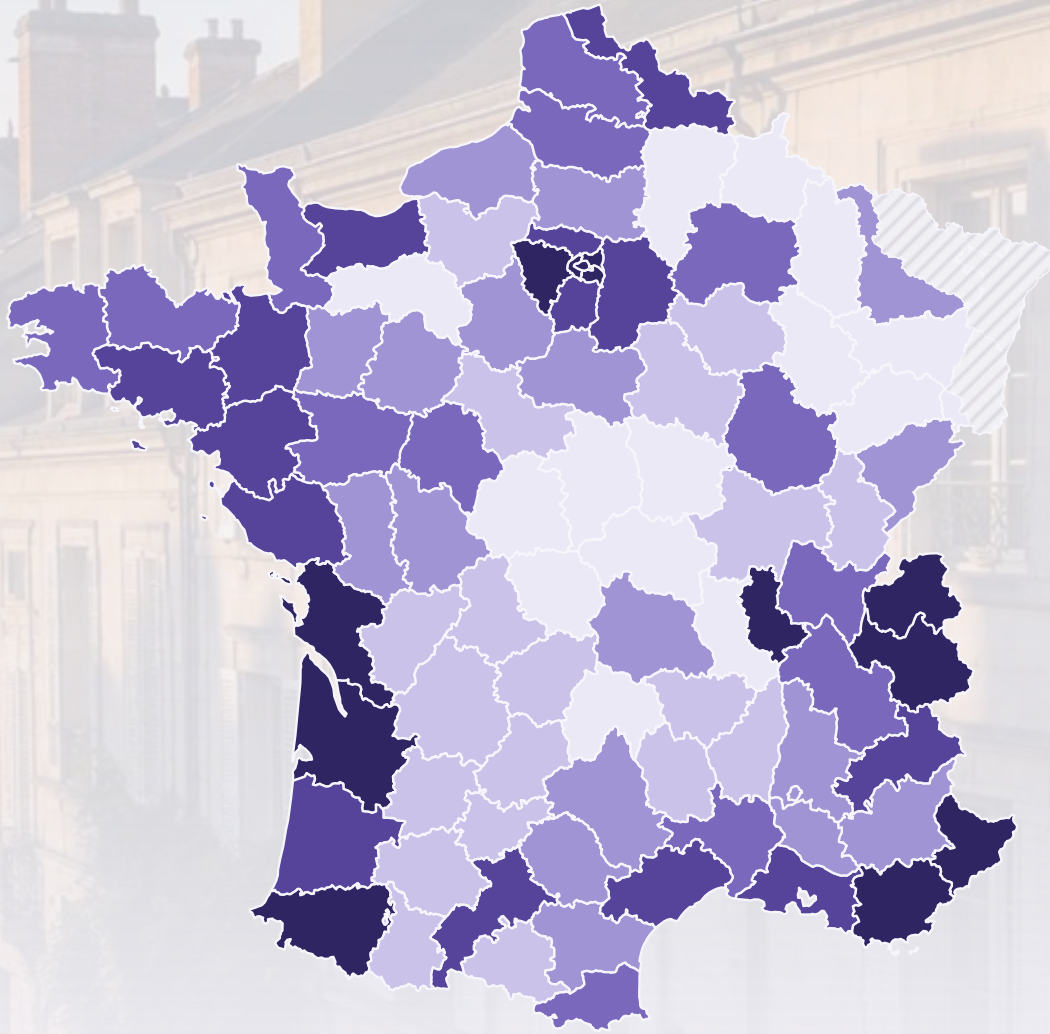
CorpusImmo

ÉTUDE · ACCÈS LIBRE



OBSERVATOIRE DU MARCHÉ

Le marché immobilier résidentiel

1er semestre 2026

Ventes signées de janvier à juin 2026

Ventes, prix au m², régions, départements, grandes villes et arrondissements de Paris. 362 123 ventes de logements analysées.

Sommaire

56 pages. Les données couvrent les ventes du S1 2021 au S1 2026.

01 Introduction 3

02 Synthèse 4

Les chiffres clés 4
Tendance, crédit, énergie 5
Des mutations aux ventes 6
Cinq enseignements 7

03 Méthode en bref 8

04 France 9

Volumes de ventes 10
Prix au m² 11
Série mensuelle 12
Bornes de prix 13
Distribution des prix 14
Prix par nombre de pièces 15
Neuf et DPE 16
Permis et crédit 17

05 Régions 18

Carte des prix 19
Classement 20
Tableau des régions 21
Région par région 22
Région par région (suite) 23

06 Départements 24

Carte des prix 25
Carte des évolutions 26
Tableau des départements 27
Hausses et baisses 30

07 Villes 31

Classement des villes 32
Fiches villes 33

08 Paris 43

Arrondissements 44
Évolutions à Paris 45

09 Palmarès 46

10 Conclusion 49

11 Méthode et sources 50

Méthode détaillée 50
Limites et sources 51
Crédits photo 52

12 CorpusImmo 53

Le site corpus.immo 53
Outils et études 54

13 Les auteurs 55

Qui a réalisé cette étude 55
Signature 56

Chaque ligne du sommaire est cliquable. En bas de chaque page : retour au sommaire et passage d'une partie à l'autre. Les noms de territoires et les boutons ouvrent la page correspondante sur corpus.immo.

Ce que dit le premier semestre 2026

L'état du marché du logement ancien de janvier à juin 2026. Toutes les données sont publiques.

Le contexte

Au premier semestre 2026, **362 123 maisons et appartements** ont été vendus. C'est en baisse de 3,6 % par rapport au premier semestre 2025. Ce chiffre est provisoire. Une partie des ventes signées avant le 30 juin n'est pas encore publiée. En juin 2026, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers était de **3,27 %**, selon la Banque de France. À ce taux, 1 000 € par mois sur 20 ans permettent d'emprunter environ **176 000 €**, hors assurance et sans apport.

La question posée

Où en sont les ventes et les prix des logements anciens, territoire par territoire ? L'étude répond pour la France, les régions, les départements, les **30 villes** où l'on vend le plus et les **20 arrondissements de Paris**. Elle compare le premier semestre 2026 au premier semestre 2025. Elle remonte jusqu'en 2021.

Comment lire l'étude

Les prix sont des **médianes** : la moitié des biens s'est vendue plus cher, l'autre moitié moins cher. Une médiane dépend des biens vendus. Si le semestre compte plus de petites surfaces, elle bouge, même si les prix n'ont pas changé. Chaque partie commence par trois points à retenir. Les graphiques importants sont suivis d'un court commentaire. Les noms de territoires sont cliquables. Ils ouvrent la page à jour sur corpus.immo.

Les ventes et les prix

Ventes de logements signées du 1er janvier au 30 juin 2026, comparées au 1er semestre 2025.

599 326 mutations

enregistrées au 1er semestre 2026, tous biens confondus

Dont **362 123 ventes simples** de maisons et d'appartements : la base de cette étude. Détail page 6.

362 123

Ventes de logements au 1er semestre 2026

-3,6 % par rapport au 1er semestre 2025 (375 500 ventes), chiffre provisoire

3 350 €

Prix médian d'un appartement au m²

+2,1 % sur un an

2 180 €

Prix médian d'une maison au m²

+0,9 % sur un an

168 000 €

Prix médian d'un appartement

pour une surface médiane de 55 m²

206 000 €

Prix médian d'une maison

pour une surface médiane de 94 m²

Toutes les valeurs sont des médianes, sauf mention contraire. Une médiane partage les ventes en deux moitiés égales : elle résiste mieux aux biens atypiques qu'une moyenne.

Tendance, crédit et énergie

Ce que le semestre dit du prix dans la durée, du pouvoir d'achat, du rendement et du parc de logements.

-0,1 %

Évolution sur trois ans, appartements

prix médian au m², S1 2026 face au S1 2023

52 m²

Surface achetable avec 1 000 € par mois sur 20 ans

au taux moyen de 3,3 % (juin 2026), au prix médian d'un appartement

6,2 %

Rendement locatif brut d'un appartement

loyer d'annonce charges comprises rapporté au prix médian au m²

9,8 %

Logements classés F ou G parmi les DPE du semestre

sur 1 444 287 diagnostics de logements existants

164 010

Logements autorisés au 1er semestre 2026

-5,4 % par rapport au 1er semestre 2025

Des mutations aux ventes de logements

Le chiffre de « 600 000 ventes » qui circule compte toutes les mutations du semestre : maisons, appartements, mais aussi terrains, locaux, parkings et ventes sur plan. Cette étude ne garde que les ventes simples de logements : 362 123.

Du total des mutations aux ventes de logements

Nombre de mutations, S1 2026



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

Dans les fichiers bruts, une vente s'étale sur plusieurs lignes, une par bien : un appartement vendu avec sa cave et son parking fait trois lignes, mais une seule vente. Les 21 927 ventes de logements sur plan du semestre sont suivies à part : la plupart n'ont pas de descriptif du logement.

Ce qui sépare les 569 626 ventes des 363 839 logements

Retenues : un seul logement	**363 839**
Une maison	199 055
Un appartement	164 784
Écartées	**205 787**
Terrains	122 916
Dépendances seules (caves, garages, parkings)	27 944
Locaux d'activité	23 275
Ventes de plusieurs logements (des maisons, deux appartements…)	13 902
Biens mixtes, logement et activité	11 038
Biens indéterminés	6 712

Dont terrains	**122 916**
Terres et prés	46 559
Terrains à bâtir	17 655
Terrains artificialisés mixtes	17 092
Terrains forestiers	13 332
Terrains non bâtis indéterminés	10 636
Terrains d'agrément	5 935
Landes et eaux	4 749
Vignes	4 027
Vergers	2 154
Autres terrains	777

Ventes de gré à gré du 1er janvier au 30 juin 2026, par type de bien déclaré (DVF+ open data, Cerema). Seules les ventes d'un logement unique permettent un prix au m² fiable : une vente qui réunit plusieurs biens n'a qu'un prix global.

Cinq enseignements

Chaque phrase est calculée à partir des données de l'étude.

1 L'activité

362 123 logements ont été vendus au 1er semestre 2026, en baisse de 3,6 % sur un an. Le volume reste inférieur de 25 % à celui du 1er semestre 2021.

2 Les appartements

Le prix médian atteint **3 350 €/m²**, en hausse de 2,1 % en un an. Il reste 0,3 % sous le point haut du 1er semestre 2023 (3 360 €/m²).

3 Les maisons

Le prix médian d'une maison atteint **2 180 €/m²**, en hausse de 0,9 % sur un an. Les appartements progressent plus vite que les maisons.

4 Les régions

10 régions sur 13 voient le prix des appartements monter. La plus forte hausse est en Hauts-de-France (+4,1 %), le plus net recul en Corse (−0,7 %).

5 Les grandes villes

Parmi les 30 villes les plus actives, le prix varie de **1 à 8,2** entre Paris (9 750 €/m²) et Saint-Étienne (1 190 €/m²). Avec 1 000 € par mois de crédit, on finance 52 m² d'appartement au prix médian national.

À GARDER EN TÊTE

Le 1er semestre 2026 est provisoire. Une partie des actes signés avant le 30 juin n'est pas encore publiée : le nombre de ventes sera revu à la hausse dans les prochaines livraisons, et la baisse apparente des volumes est en partie un effet de délai.

Comment lire cette étude

Les chiffres viennent des actes de vente réels, publiés par l'administration fiscale.

Ce qu'on compte

- Vente retenue : vente de gré à gré (« Vente » dans DVF+) d'un seul logement, « UNE MAISON » ou « UN APPARTEMENT », dépendances comprises (cave, parking).
- Surface : surface réelle bâtie de l'appartement ou de la maison, sans les dépendances. Prix au m² : prix de vente divisé par cette surface, arrondi à l'euro, retenu entre 300 € et 25 000 €.
- Évolution : rapport des médianes du S1 2026 et du S1 2025 (ou du S1 2023 pour trois ans), moins un.

Ce qu'on écarte

- Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) : la plupart n'ont pas de descriptif du logement dans DVF+, elles sont comptées à part.
- Adjudications, échanges, expropriations et ventes de terrains.
- Ventes de plusieurs logements en un seul acte, et ventes mêlant logement et local d'activité.
- Ventes portant sur plusieurs communes, qu'on ne peut rattacher à une seule.
- Prix hors de 1 000 € à 500 millions d'euros.
- Pour les prix au m² seulement : surface absente, ou prix au m² hors de 300 € à 25 000 €. Ces ventes restent comptées dans le nombre de ventes.

Couverture

France métropolitaine hors Alsace et Moselle (départements 57, 67 et 68), plus la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane et La Réunion. Mayotte est absente. Soit 97 départements.

Définitions

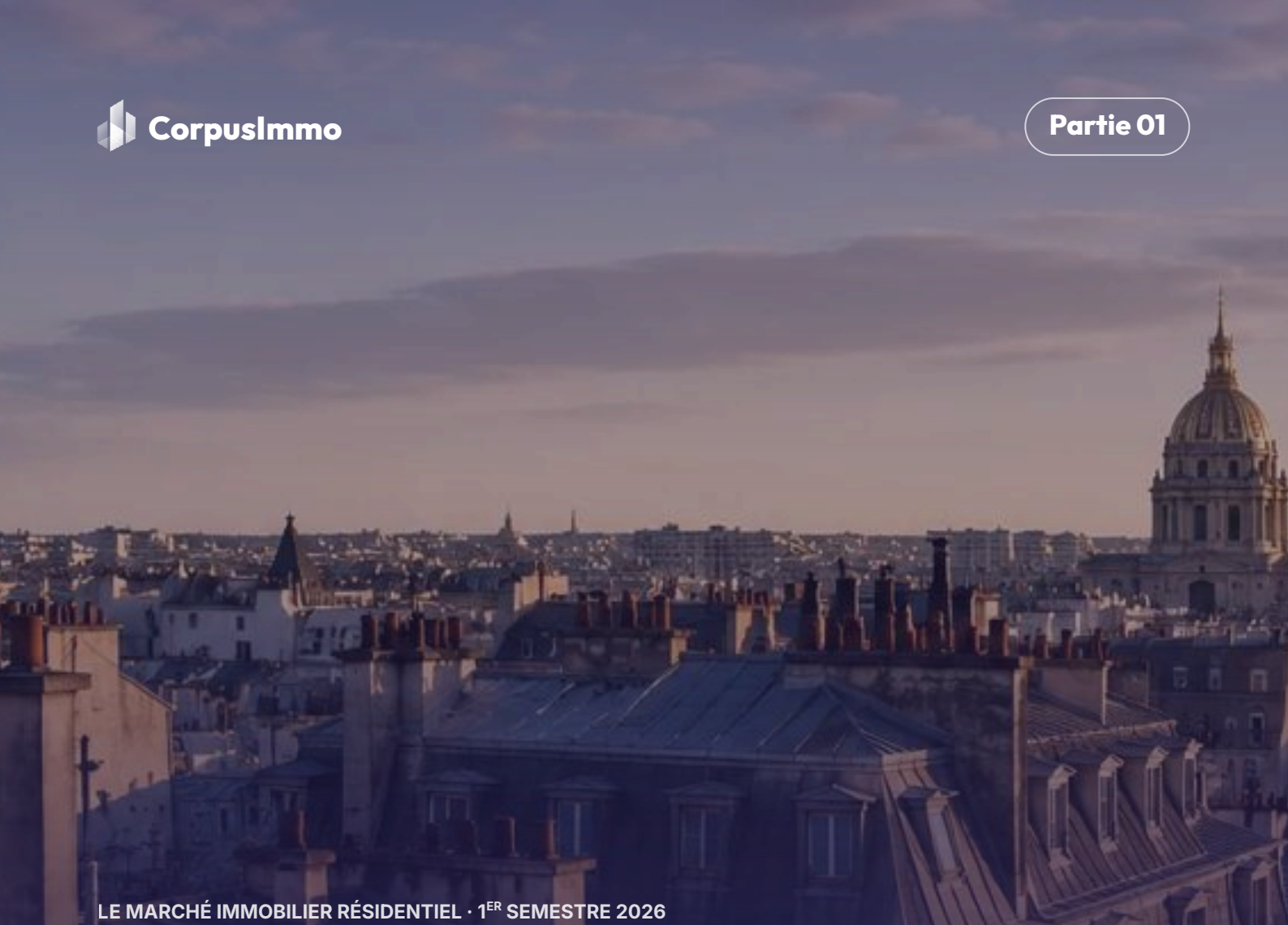
S1	Ventes signées du 1er janvier au 30 juin de l'année.
Prix médian au m²	La moitié des ventes s'est faite au-dessus, l'autre moitié en dessous.
Quartiles (Q1, Q3)	Un quart des ventes sous Q1, un quart au-dessus de Q3. La moitié centrale du marché est entre les deux.
Évolution	Médiane du S1 2026 comparée à celle du S1 2025, sur le même territoire.

Limites principales

- Le 1er semestre 2026 est provisoire. Une partie des actes signés avant le 30 juin n'est pas encore publiée : le nombre de ventes sera revu à la hausse dans les prochaines livraisons, et la baisse apparente des volumes est en partie un effet de délai.
- L'Alsace et la Moselle (57, 67, 68) et Mayotte ne sont pas couvertes par les fichiers ouverts des valeurs foncières. Les chiffres du Grand Est ne portent que sur ses sept autres départements.

Du total des 599 326 mutations aux 362 123 ventes retenues : le détail page 6.

Sources principales : DVF+ open-data du Cerema (demandes de valeurs foncières enrichies, DGFiP), Carte des loyers, indicateurs de loyers d'annonce par commune (DGALN, ANIL), DPE des logements existants (ADEME), Sitadel, autorisations d'urbanisme (SDES), Taux des crédits nouveaux à l'habitat aux particuliers, hors renégociations (Banque de France, diffusion BCE), Recensement de la population (INSEE), Contours simplifiés des régions et départements (france-geojson, d'après IGN). Détail et licences en fin d'étude.



CorpusImmo

Partie 01

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL · 1ER SEMESTRE 2026

La France entière

Ventes, prix au m², dispersion, taille des logements, neuf, énergie, construction et crédit.

À retenir

1. **362 123 ventes** de logements, en baisse de 3,6 % sur un an. Chiffre provisoire.
2. Appartement : **3 350 €/m²** (+2,1 %). Maison : **2 180 €/m²** (+0,9 %).
3. 1 000 € par mois financent **52 m²** d'appartement, au taux moyen de juin 2026.

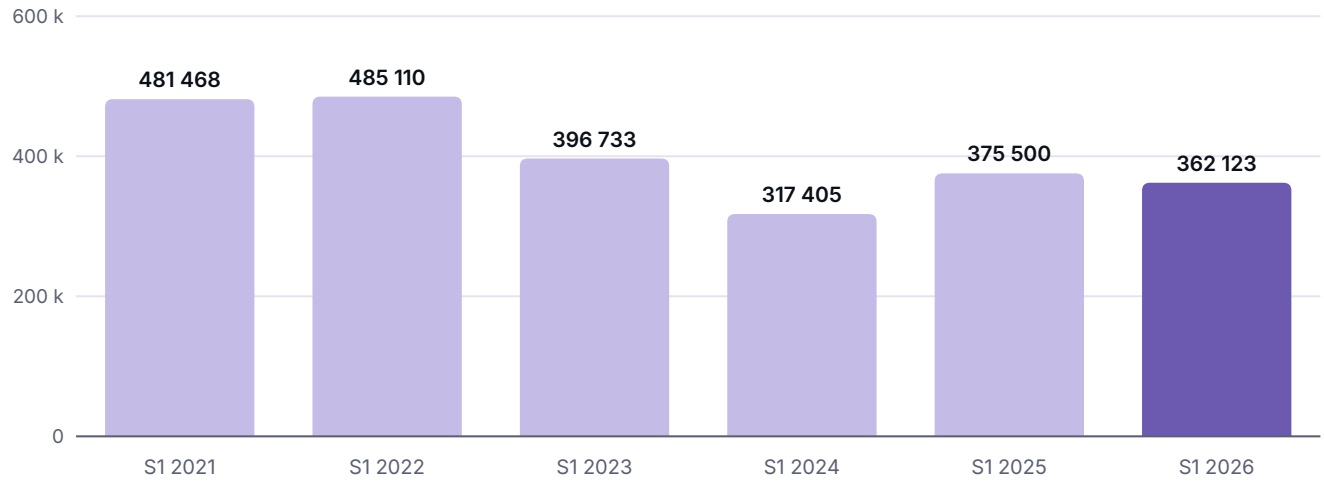
Volumes de ventes 10
Prix au m² 11
Série mensuelle 12
Bornes de prix 13
Distribution des prix 14
Prix par nombre de pièces 15
Neuf et DPE 16
Permis et crédit 17

Combien de logements vendus ?

Au 1er semestre 2026, 362 123 ventes de logements, en baisse de 3,6 % sur un an. Le point haut de la période est le S1 2022.

Ventes de logements au 1er semestre

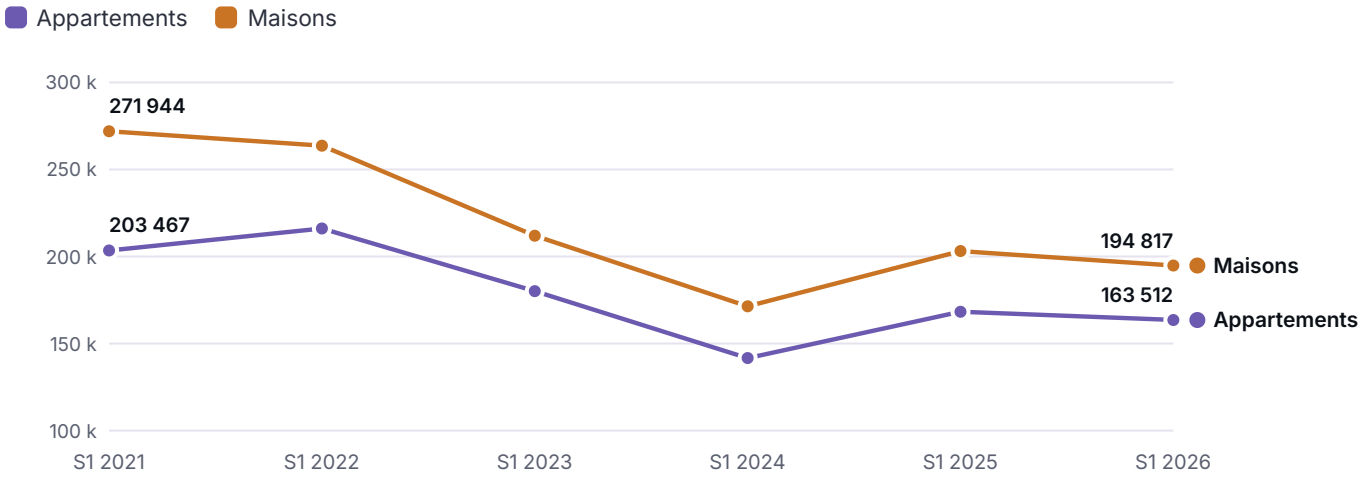
Nombre de ventes



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2021 à S1 2026.

Ventes par type de bien

Nombre de ventes



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2021 à S1 2026.

362 123
ventes au S1 2026

45 %
d'appartements

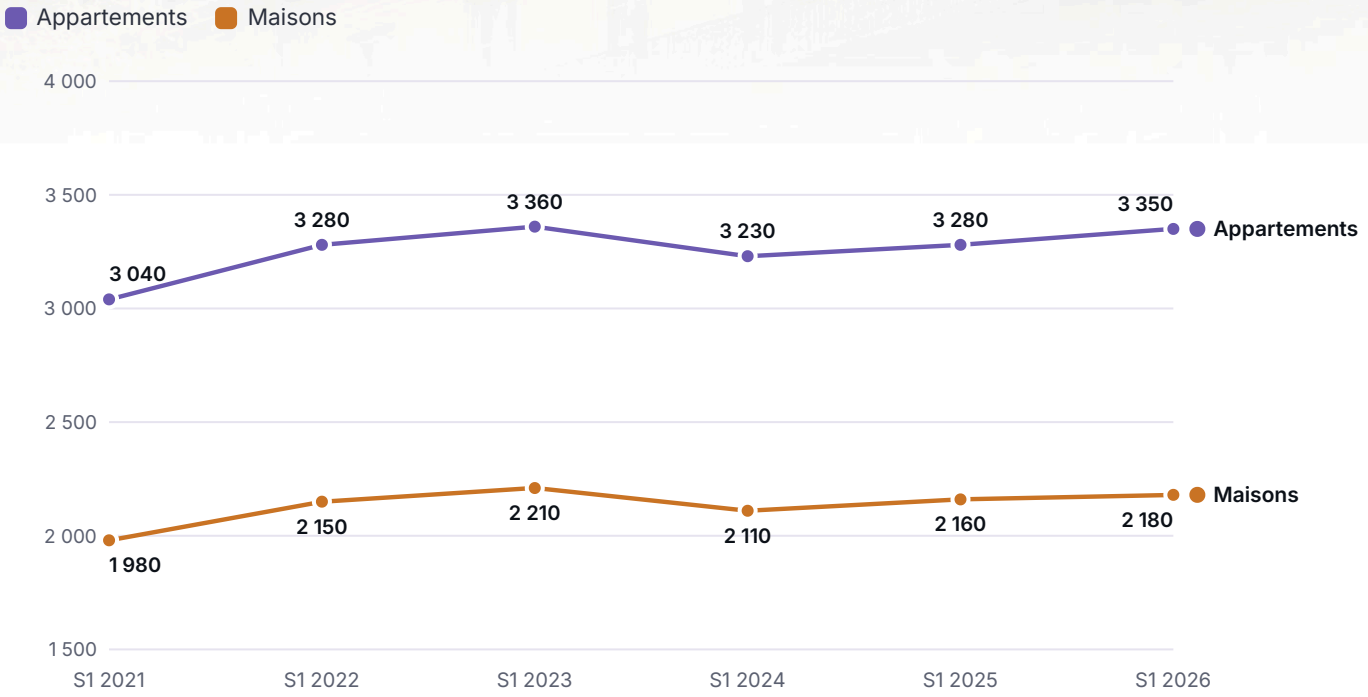
5,6
ventes pour 1 000 habitants

Lecture. 362 123 ventes au premier semestre 2026, soit en baisse de 3,6 % sur un an. Le volume reste inférieur de 25 % à celui du premier semestre 2021. Le premier trimestre est moins touché par les retards de publication. Sur un an, il évolue de **−0,4 %**. Le chiffre du semestre sera revu quand toutes les ventes seront publiées.

Le prix au m², semestre après semestre

Appartement : 3 350 €/m² (+2,1 % en un an, −0,1 % en trois ans). Maison : 2 180 €/m² (+0,9 % en un an).

Prix médian au m² au 1er semestre



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2021 à S1 2026.

	S1 2021	S1 2022	S1 2023	S1 2024	S1 2025	S1 2026
Appartement, €/m²	3 040	3 280	3 360	3 230	3 280	3 350
Maison, €/m²	1 980	2 150	2 210	2 110	2 160	2 180
Appartement, prix médian	155 000 €	167 000 €	168 000 €	160 000 €	165 000 €	168 000 €
Maison, prix médian	190 000 €	204 000 €	207 000 €	196 000 €	205 000 €	206 000 €
Surface médiane appart.	56 m²	56 m²	55 m²	54 m²	55 m²	55 m²
Surface médiane maison	95 m²	93 m²	92 m²	92 m²	94 m²	94 m²

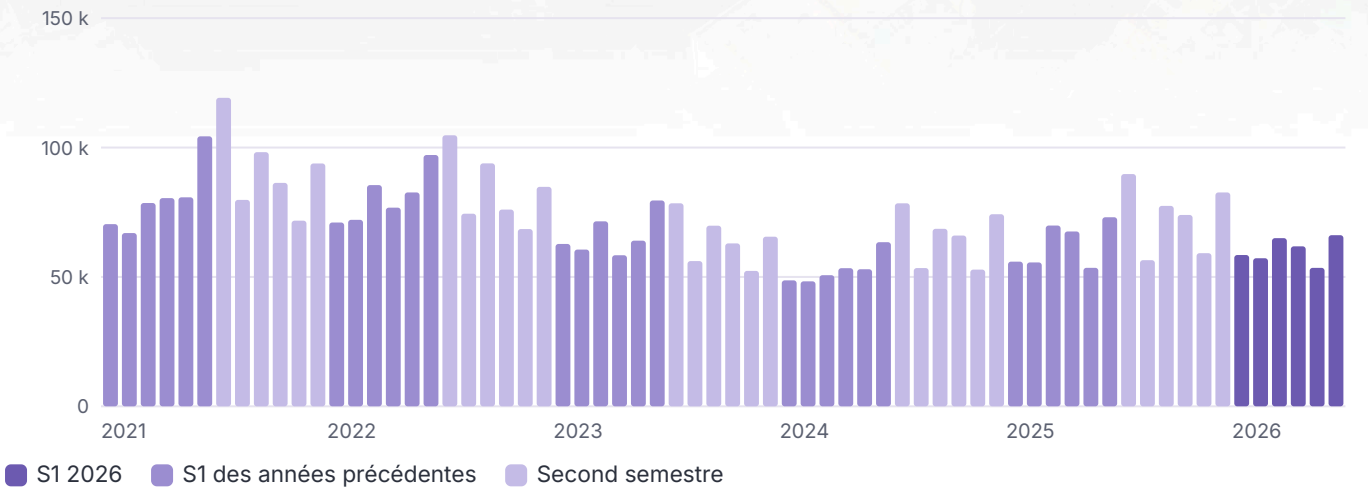
Lecture. Le prix médian d'un appartement atteint **3 350 €/m²**, en hausse de 2,1 % en un an. Celui d'une maison atteint **2 180 €/m²**, en hausse de 0,9 %. Sur trois ans, les prix évoluent de **−0,1 %** pour les appartements et de **−1,5 %** pour les maisons. Ces médianes ne tiennent pas compte de la qualité des biens. Une variation peut donc venir d'un mélange de ventes différent.

Mois après mois

De janvier 2021 à juin 2026. Sur les années complètes, juillet est en moyenne le mois le plus actif (10,9 % des ventes de l'année), février le plus calme (7,0 %).

Ventes de logements par mois

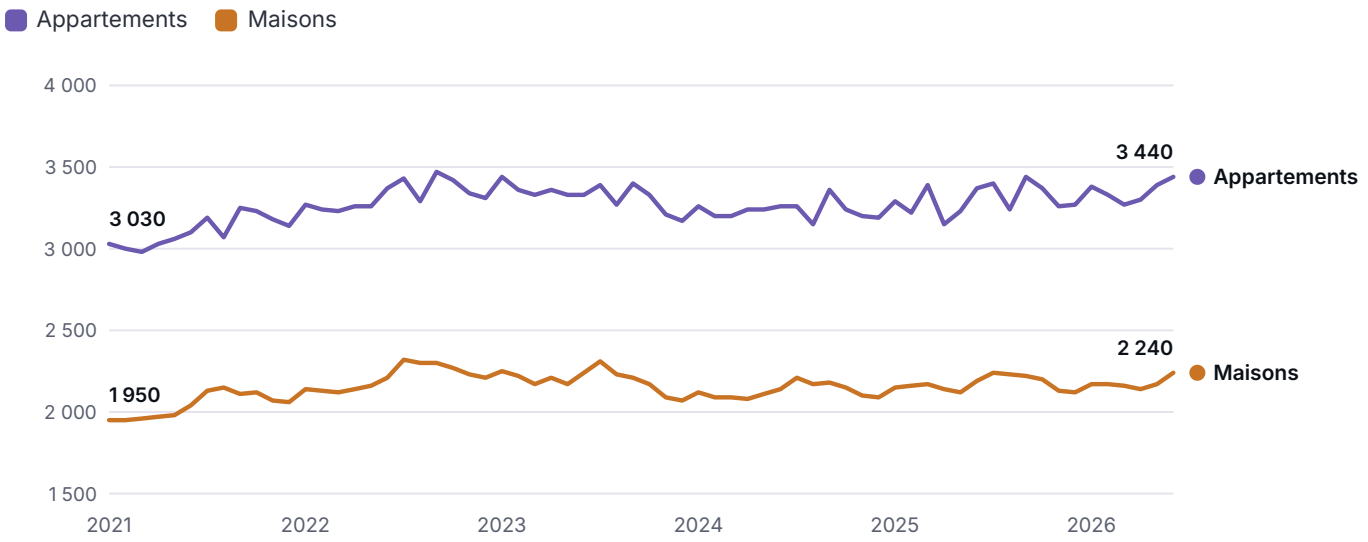
Nombre de ventes



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : janvier 2021 à juin 2026.

Prix médian au m² par mois

€/m²



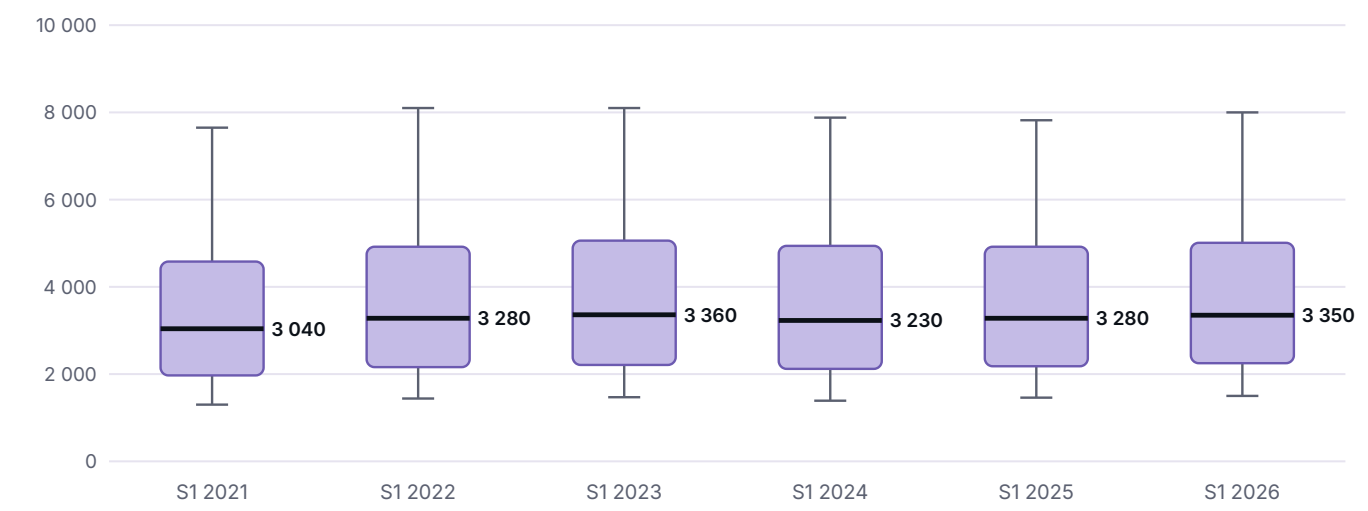
Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : janvier 2021 à juin 2026.

Lecture. En juin 2026, le prix médian des appartements est de **3 440 €/m²**. Un mois compte moins de ventes qu'un semestre. Il vaut mieux regarder l'évolution sur plusieurs mois que le dernier point.

Du bas au haut du marché

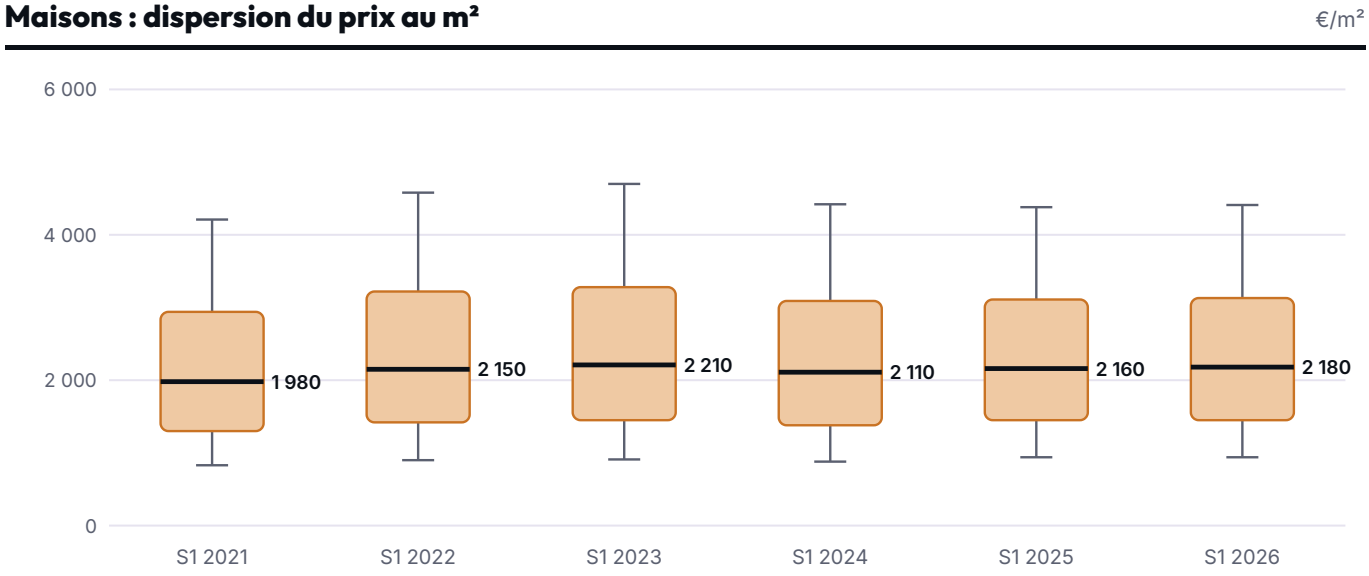
La moitié des appartements vendus au S1 2026 a coûté entre 2 250 €/m² et 5 010 €/m². Pour les maisons : entre 1 450 €/m² et 3 130 €/m².

Appartements : dispersion du prix au m²



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2021 à S1 2026.

Maisons : dispersion du prix au m²



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2021 à S1 2026.

Comment lire. La boîte va du premier quartile (Q1) au troisième (Q3) : elle contient la moitié centrale des ventes. Le trait noir est la médiane. Les moustaches vont du 10e au 90e centile : 10 % des ventes sont en dessous, 10 % au-dessus.

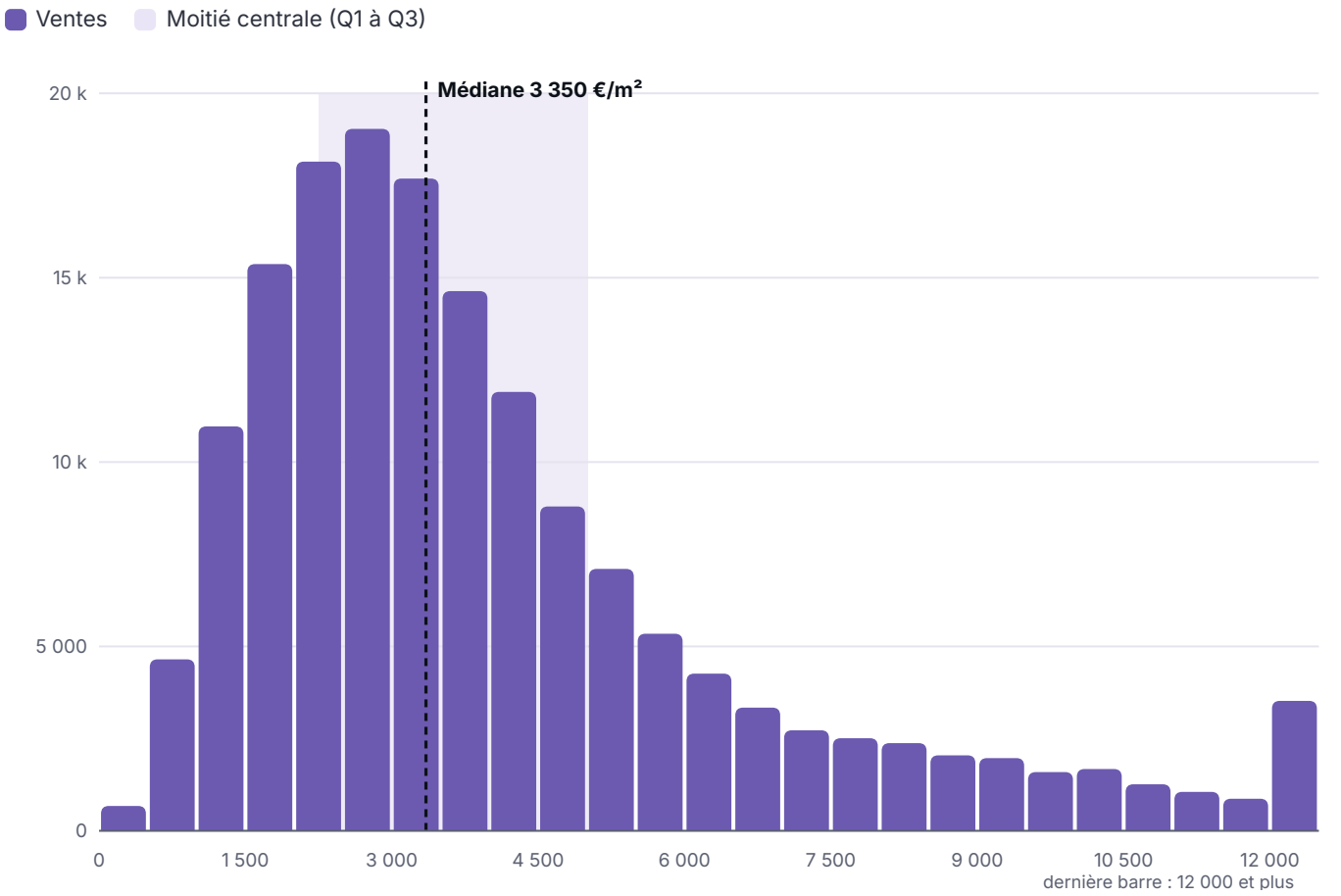
Lecture. La moitié des appartements s'est vendue entre **2 250 €/m²** et **5 010 €/m²**. Le plus cher vaut 2,2 fois le moins cher. Un appartement sur dix s'est vendu moins de 1 500 €/m². Un sur dix s'est vendu plus de 8 000 €/m². Pour les maisons, la moitié des ventes se situe entre **1 450 €/m²** et **3 130 €/m²**.

Où se situent les ventes ?

Répartition des 163 512 ventes d'appartements du S1 2026 par tranche de prix au m². 42 % se sont faites sous 3 000 €/m², 18 % au-dessus de 6 000 €/m².

Ventes d'appartements par tranche de prix au m²

Nombre de ventes par tranche



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

19 %
sous 2 000 €/m²

43 %
entre 2 000 et 4 000 €/m²

5 %
au-dessus de 10 000 €/m²

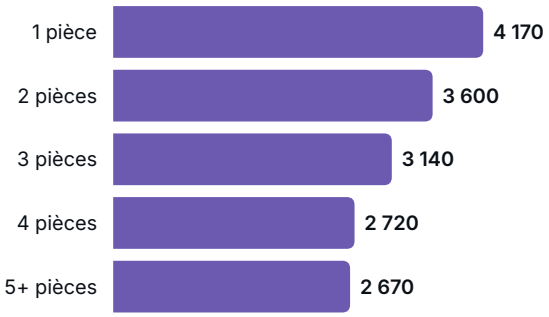
Lecture. **42 %** des appartements se sont vendus moins de 3 000 € le m². **18 %** se sont vendus plus de 6 000 €. Le prix le plus fréquent, de 2 500 à 3 000 € le m², est sous la médiane. Quelques ventes très chères tirent la médiane vers le haut.

Le prix selon la taille

Un studio se vend 4 170 €/m², un appartement de 5 pièces ou plus 2 670 €/m². Pour les appartements, plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher : cuisine et salle d'eau pèsent sur moins de surface.

Appartements

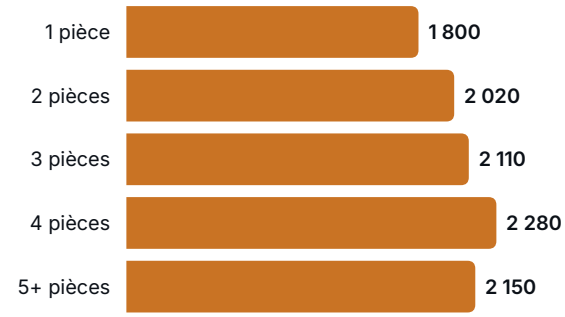
€/m² médian



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

Maisons

€/m² médian



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

TYPE	PIÈCES	VENTES	€/M² MÉDIAN	PRIX MÉDIAN	SURFACE	ÉVOL. 1 AN
Appartement	1	28 420	4 170	108 500 €	26 m²	+2,4 %
Appartement	2	50 485	3 600	151 000 €	43 m²	+1,2 %
Appartement	3	50 519	3 140	199 000 €	64 m²	+2,5 %
Appartement	4	26 115	2 720	220 000 €	81 m²	+2,7 %
Appartement	5+	7 973	2 670	280 500 €	105 m²	+0,3 %
Maison	1	4 019	1 800	72 000 €	40 m²	+0,7 %
Maison	2	12 138	2 020	110 000 €	54 m²	+3,8 %
Maison	3	38 286	2 110	155 000 €	72 m²	+0,6 %
Maison	4	65 087	2 280	210 000 €	90 m²	+0,8 %
Maison	5+	75 287	2 150	256 500 €	120 m²	+1,2 %

Prix et surface : médianes des ventes de chaque catégorie. Le prix médian n'est pas égal au produit des deux médianes.

Lecture. Pour une maison, le prix au m² va de **1 800 €/m²** à **2 280 €/m²** selon le nombre de pièces. Sur un an, les évolutions par taille vont de +0,3 % à +3,8 %.

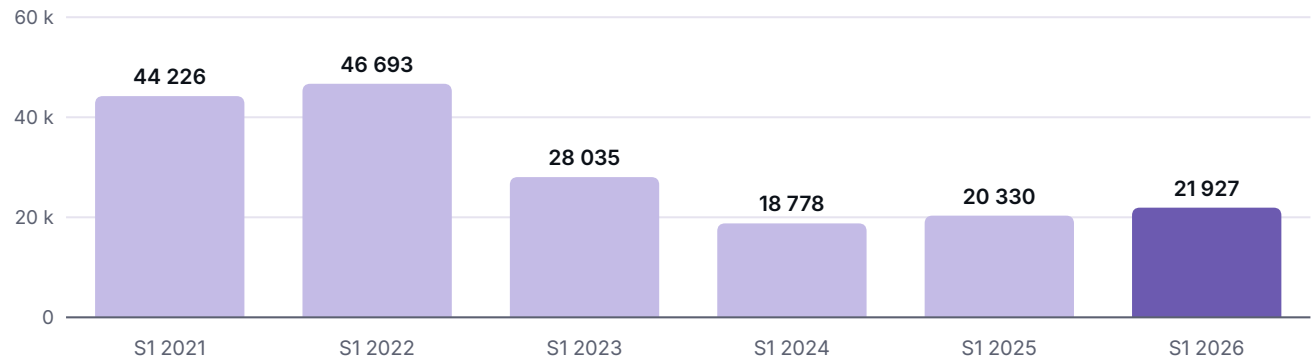
Le neuf et l'énergie

Ventes sur plan

Les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont comptées à part : la plupart n'ont pas de descriptif du logement, on ne peut donc pas calculer leur prix au m². 21 927 ventes sur plan au S1 2026, contre 44 226 au S1 2021.

Ventes en l'état futur d'achèvement

Nombre de ventes (mutations)



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2021 à S1 2026.

Performance énergétique

1 444 287 diagnostics établis au S1 2026. 9,8 % classent le logement en F ou G : ce sont les « passoires » visées par le calendrier d'interdiction de location (G depuis 2025, F en 2028). Un diagnostic n'est pas une vente : le DPE est aussi établi pour louer.

Répartition des DPE par étiquette

Part des diagnostics



Source : ADEME, base des DPE logements existants, calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

9,8 %
de passoires (F ou G)

8,3 %
de logements A ou B

Lecture. 21 927 ventes sur plan au premier semestre 2026, contre 44 226 au premier semestre 2021. **9,8 %** des diagnostics du semestre classent le logement en F ou G. **8,3 %** le classent en A ou B. Ces parts portent sur les diagnostics réalisés, pas sur les logements vendus.

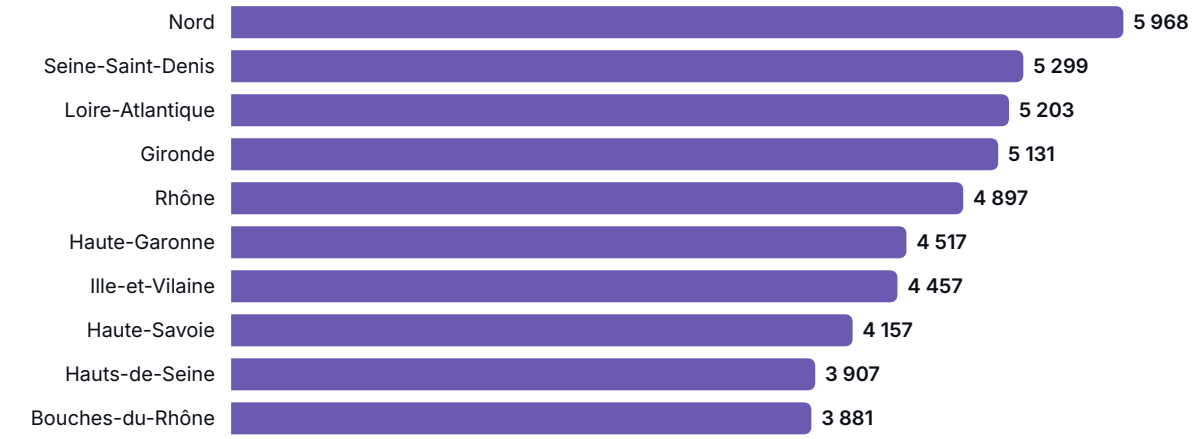
Construction et pouvoir d'achat

Logements autorisés

164 010 logements autorisés au S1 2026, en baisse de 5,4 % sur un an. Les logements autorisés aujourd'hui font l'offre neuve des deux ou trois prochaines années.

Les 10 départements qui autorisent le plus de logements

Logements autorisés



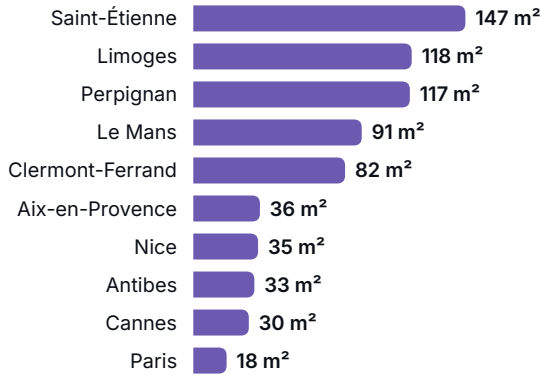
Source : Sitadel (SDES), calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

Ce que finance 1 000 € par mois

52 m²

d'appartement au prix médian national

Mensualité de 1 000 € sur 20 ans, hors assurance, sans apport. Taux moyen 3,27 % (juin 2026), soit 176 000 € empruntables. Source : Banque de France, taux des crédits nouveaux à l'habitat aux particuliers hors renégociations.



Surface finançable dans les 5 villes les plus accessibles et les 5 plus chères des 30 villes étudiées : même capital, divisé par le prix médian au m² des appartements de la ville.

Lecture. 164 010 logements autorisés au premier semestre 2026, soit en baisse de 5,4 % sur un an. Les derniers mois peuvent encore être corrigés. Selon la ville, 1 000 € par mois financent de **18 m²** à Paris à **147 m²** à Saint-Étienne. Ce calcul ne compte ni apport, ni assurance, ni frais. Il sert à comparer des villes, pas à simuler un achat.



LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL · 1ER SEMESTRE 2026

Les régions

Treize régions métropolitaines et quatre régions d'outre-mer : prix, évolutions, trajectoires depuis 2021.

À retenir

1. Prix des appartements en hausse dans **10 régions sur 13**.
2. Un prix qui varie de **1 à 3,2** entre Île-de-France et Grand Est.
3. Plus forte hausse : Hauts-de-France (**+4,1 %**).

Carte des prix 19
Classement 20
Tableau des régions 21
Région par région 22
Région par région (suite) 23

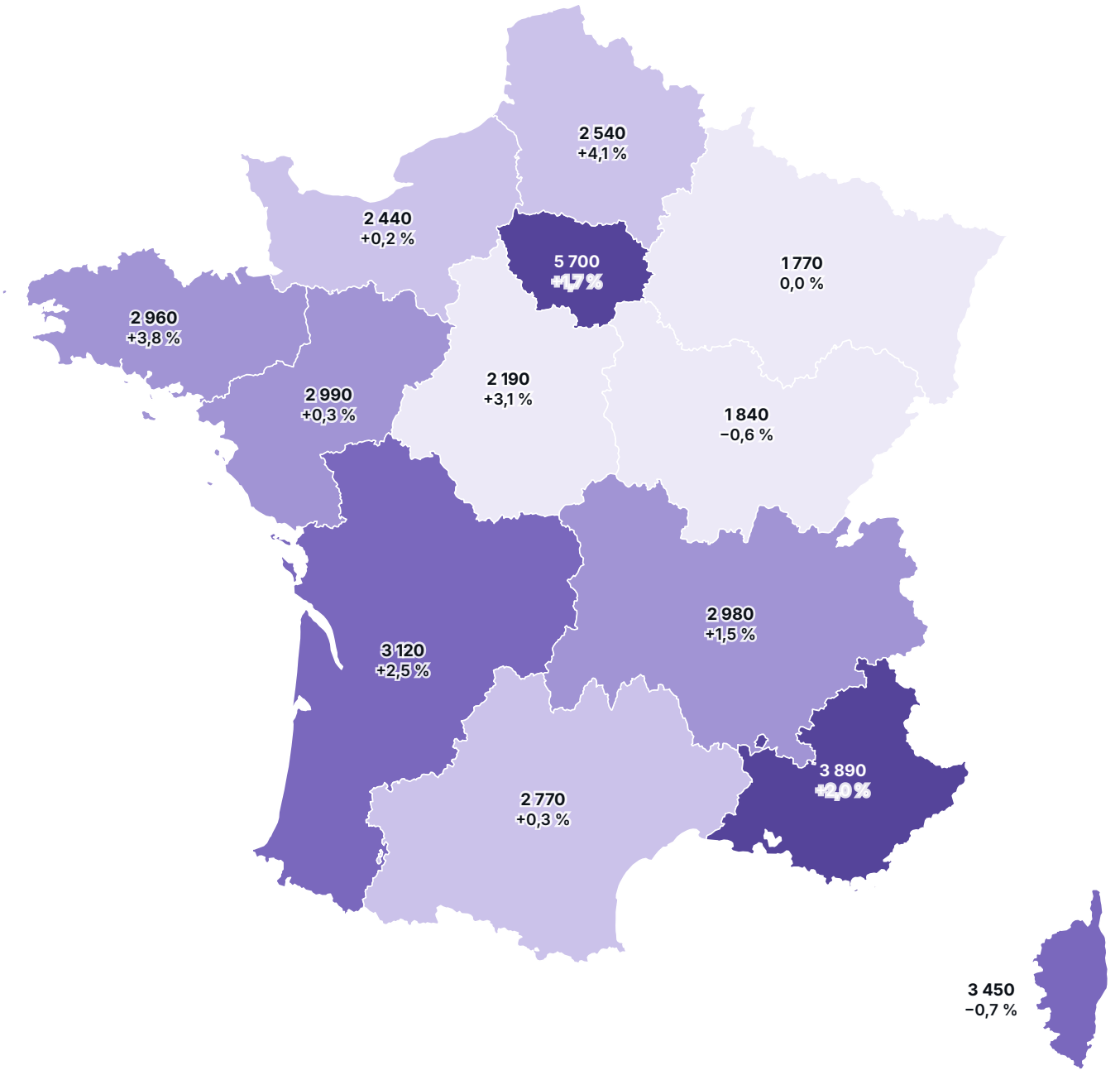
Le prix des appartements par région

De 1 770 €/m² en Grand Est à 5 700 €/m² en Île-de-France. Prix médian au m² des appartements au S1 2026.

Prix médian au m² des appartements

€/m²

moins de 2 200 | 2 200 à 2 800 | 2 800 à 3 000 | 3 000 à 3 500 | 3 500 et plus



Source : DVF+ open data (Cerema), contours d'après IGN, calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

Sous chaque prix : évolution sur un an. Seuils de couleur : quantiles des 13 régions.

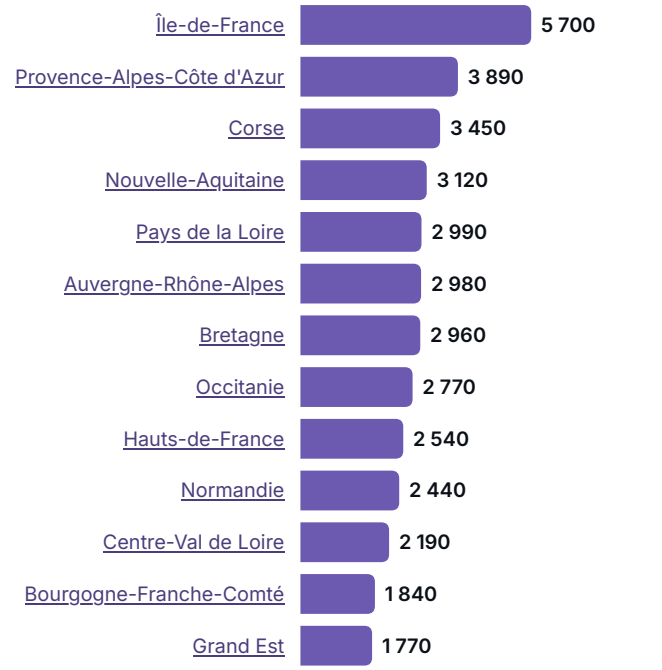
Lecture. Île-de-France est la région la plus chère (**5 700 €/m²**). Grand Est est la plus abordable (**1 770 €/m²**). Le prix varie de 1 à 3,2.

Le classement des régions

Prix médian au m² au S1 2026, du plus cher au plus abordable.

Appartements

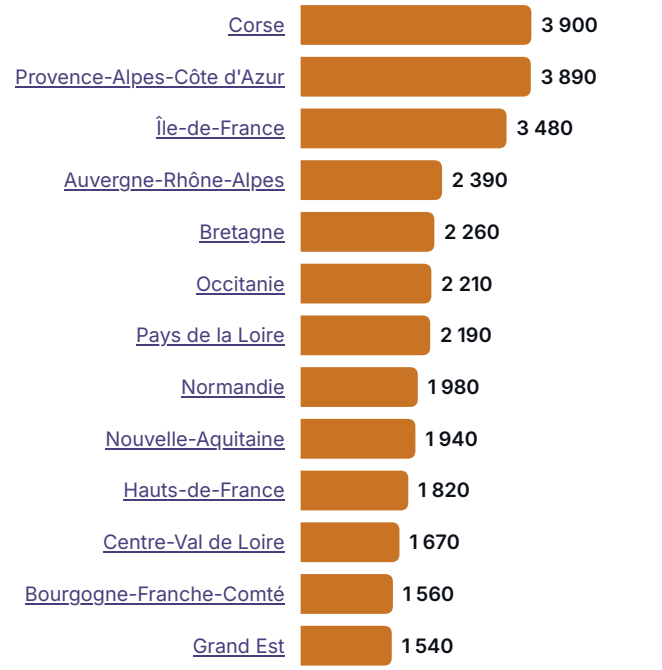
€/m²



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

Maisons

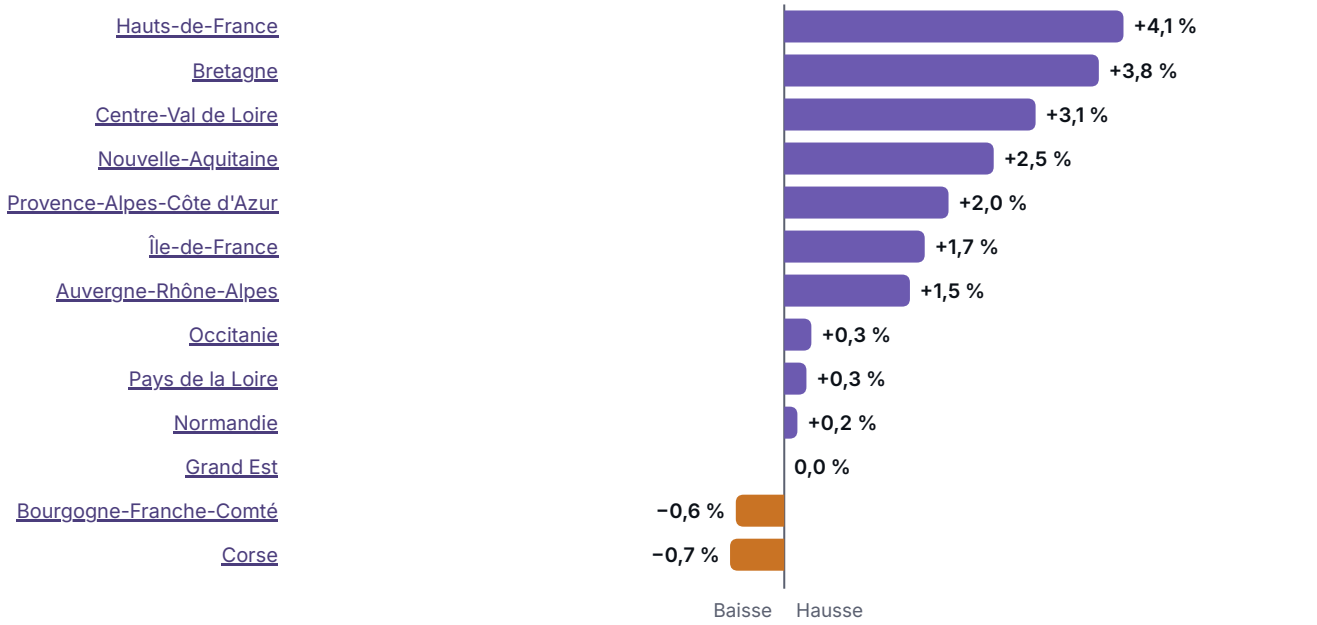
€/m²



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

Évolution du prix des appartements sur un an

%



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2025 à S1 2026.

Lecture. Le prix des appartements monte dans **10 régions sur 13**. La plus forte hausse est en Hauts-de-France (+4,1 %). Le plus fort recul est en Corse (−0,7 %). Les écarts entre régions sont de quelques points. Ils peuvent venir en partie des biens vendus ce semestre.

Toutes les régions en un tableau

Prix médians au m², évolution sur un an et nombre de ventes au S1 2026.

RÉGION	APPART. €/M²	ÉVOL.	MAISON €/M²	ÉVOL.	VENTES	ÉVOL.	RDT BRUT
Île-de-France	5 700	+1,7 %	3 480	−0,7 %	60 184	+0,4 %	5,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 890	+2,0 %	3 890	+1,5 %	39 634	−1,1 %	5,3 %
Corse	3 450	−0,7 %	3 900	+3,2 %	1 989	+6,0 %	5,1 %
Nouvelle-Aquitaine	3 120	+2,5 %	1 940	+0,2 %	37 198	−5,2 %	5,2 %
Pays de la Loire	2 990	+0,3 %	2 190	+0,2 %	24 030	+1,5 %	5,4 %
Auvergne-Rhône-Alpes	2 980	+1,5 %	2 390	−1,5 %	45 054	−5,2 %	5,8 %
Bretagne	2 960	+3,8 %	2 260	+1,3 %	20 394	−5,5 %	5,3 %
Occitanie	2 770	+0,3 %	2 210	+0,3 %	40 120	−3,0 %	5,7 %
Hauts-de-France	2 540	+4,1 %	1 820	+2,6 %	29 145	−6,6 %	6,5 %
Normandie	2 440	+0,2 %	1 980	+0,1 %	19 279	−3,9 %	6,3 %
Centre-Val de Loire	2 190	+3,1 %	1 670	+0,9 %	14 578	−0,8 %	7,0 %
Bourgogne-Franche-Comté	1 840	−0,6 %	1 560	+0,1 %	15 779	−2,9 %	7,9 %
Grand Est RETARD	1 770	0,0 %	1 540	−0,7 %	11 592	n.d.	7,8 %
Guadeloupe RETARD OUTRE-MER	3 350	−1,5 %	3 140	+4,7 %	700	n.d.	5,6 %
Guyane OUTRE-MER	2 710	−3,9 %	2 730	+2,1 %	355	−0,6 %	7,4 %
La Réunion RETARD OUTRE-MER	2 960	+4,4 %	2 900	+2,7 %	1 516	n.d.	6,3 %
Martinique RETARD OUTRE-MER	3 070	+4,2 %	2 780	+8,2 %	576	n.d.	6,5 %
France	**3 350**	+2,1 %	**2 180**	+0,9 %	**362 123**	−3,6 %	6,2 %

Rendement brut : loyer d'annonce annuel d'un appartement divisé par son prix médian au m², avant charges, taxe foncière et vacance. n.d. : moins de 100 ventes. RETARD : actes publiés avec retard au 2e trimestre. L'évolution du nombre de ventes n'est pas publiée. Grand Est hors Bas-Rhin, Haut-Rhin et Moselle.

Lecture. Le rendement brut va de **5,1 %** (Corse) à **7,9 %** (Bourgogne-Franche-Comté). Il est calculé sur les loyers des annonces, avant charges et vacance.

Région par région

Prix médian au m² au S1 2026 et trajectoire depuis le S1 2021. Chaque vignette a sa propre échelle.

Appartements Maisons

Île-de-France

60 184 ventes +0,4 %

5 700 €/m² +1,7 % 3 480 €/m² −0,7 %

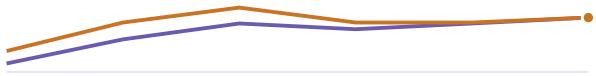


Appartement : 70 % au-dessus de la médiane nationale.

Provence-Alpes-Côte d'Azur

39 634 ventes −1,1 %

3 890 €/m² +2,0 % 3 890 €/m² +1,5 %

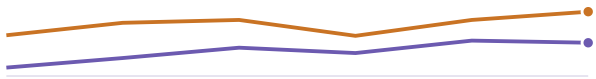


Appartement : 16 % au-dessus de la médiane nationale.

Corse

1 989 ventes +6,0 %

3 450 €/m² −0,7 % 3 900 €/m² +3,2 %



Appartement : 3 % au-dessus de la médiane nationale.

Nouvelle-Aquitaine

37 198 ventes −5,2 %

3 120 €/m² +2,5 % 1 940 €/m² +0,2 %

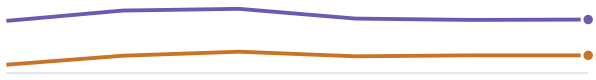


Appartement : 7 % en dessous de la médiane nationale.

Pays de la Loire

24 030 ventes +1,5 %

2 990 €/m² +0,3 % 2 190 €/m² +0,2 %

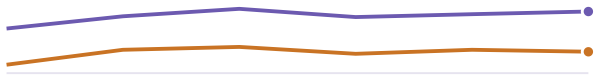


Appartement : 11 % en dessous de la médiane nationale.

Auvergne-Rhône-Alpes

45 054 ventes −5,2 %

2 980 €/m² +1,5 % 2 390 €/m² −1,5 %



Appartement : 11 % en dessous de la médiane nationale.

Bretagne

20 394 ventes −5,5 %

2 960 €/m² +3,8 % 2 260 €/m² +1,3 %



Appartement : 12 % en dessous de la médiane nationale.

Occitanie

40 120 ventes −3,0 %

2 770 €/m² +0,3 % 2 210 €/m² +0,3 %



Appartement : 17 % en dessous de la médiane nationale.

Hauts-de-France

29 145 ventes −6,6 %

2 540 €/m² +4,1 % 1 820 €/m² +2,6 %



Appartement : 24 % en dessous de la médiane nationale.

Normandie

19 279 ventes −3,9 %

2 440 €/m² +0,2 % 1 980 €/m² +0,1 %



Appartement : 27 % en dessous de la médiane nationale.

Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2021 à S1 2026.

Région par région, suite

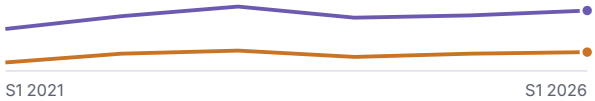
Prix médian au m² au S1 2026 et trajectoire depuis le S1 2021. Chaque vignette a sa propre échelle.

Appartements Maisons

Centre-Val de Loire

14 578 ventes −0,8 %

2 190 €/m² +3,1 % 1 670 €/m² +0,9 %



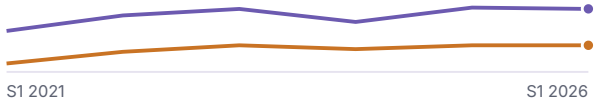
S1 2021 S1 2026

Appartement : 35 % en dessous de la médiane nationale.

Bourgogne-Franche-Comté

15 779 ventes −2,9 %

1 840 €/m² −0,6 % 1 560 €/m² +0,1 %



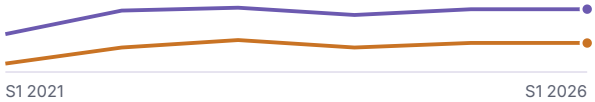
S1 2021 S1 2026

Appartement : 45 % en dessous de la médiane nationale.

Grand Est

11 592 ventes RETARD

1 770 €/m² 0,0 % 1 540 €/m² −0,7 %



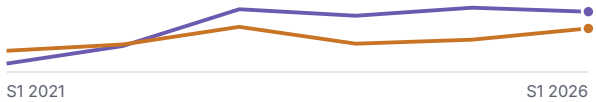
S1 2021 S1 2026

Appartement : 47 % en dessous de la médiane nationale.

Guadeloupe

700 ventes RETARD

3 350 €/m² −1,5 % 3 140 €/m² +4,7 %



S1 2021 S1 2026

Appartement : au niveau de la médiane nationale.

Guyane

355 ventes −0,6 %

2 710 €/m² −3,9 % 2 730 €/m² +2,1 %



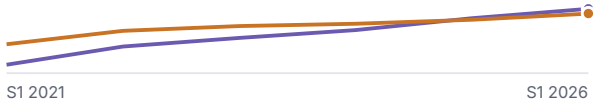
S1 2021 S1 2026

Appartement : 19 % en dessous de la médiane nationale.

La Réunion

1 516 ventes RETARD

2 960 €/m² +4,4 % 2 900 €/m² +2,7 %



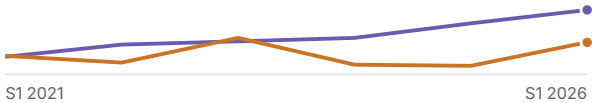
S1 2021 S1 2026

Appartement : 12 % en dessous de la médiane nationale.

Martinique

576 ventes RETARD

3 070 €/m² +4,2 % 2 780 €/m² +8,2 %



S1 2021 S1 2026

Appartement : 8 % en dessous de la médiane nationale.

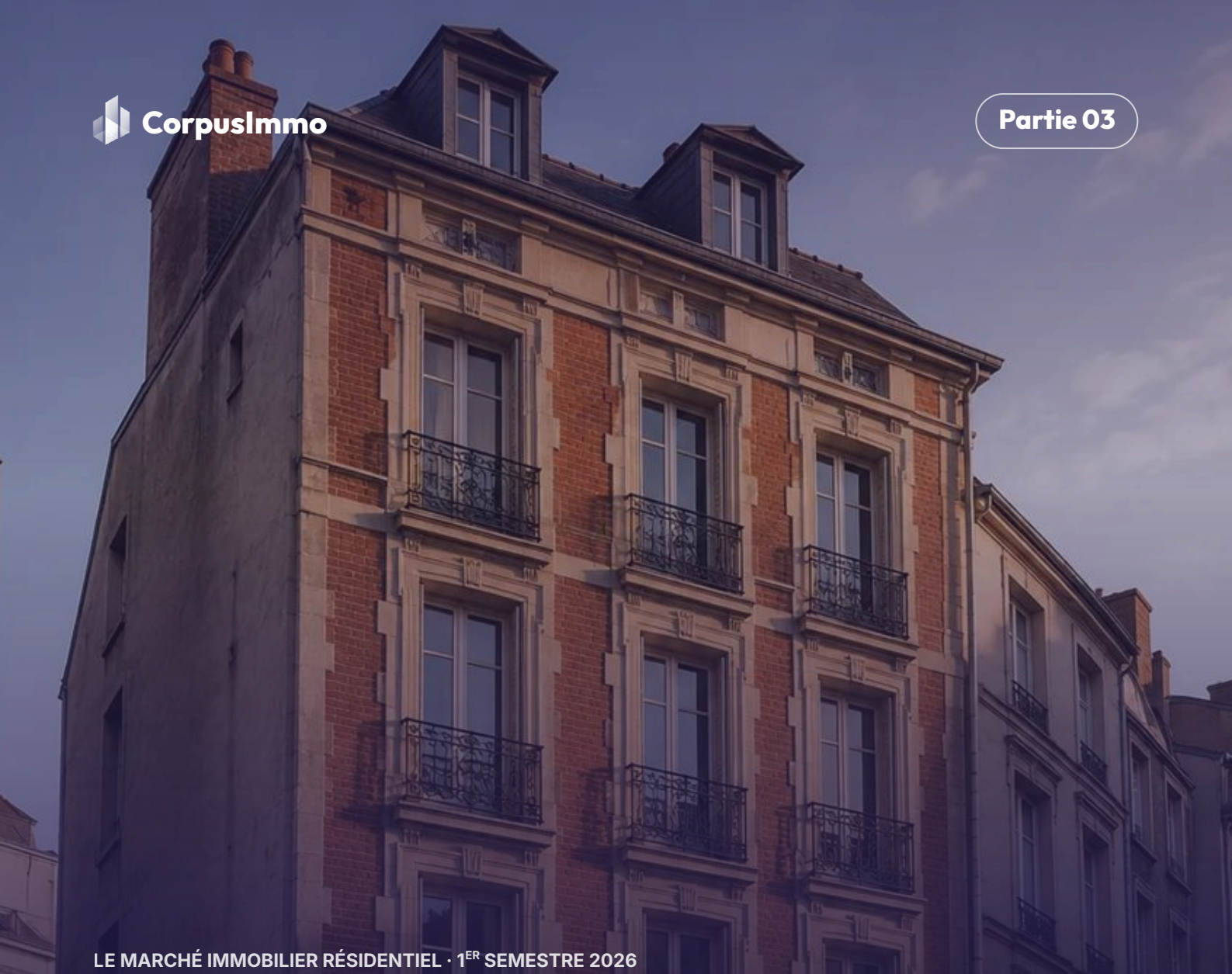
Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2021 à S1 2026.

SUR CORPUS.IMMO

La page de chaque région

Prix à jour, communes et départements de la région, ventes récentes.

Auvergne-Rhône-Alpes · Bourgogne-Franche-Comté · Bretagne · Centre-Val de Loire · Corse · Grand Est · Guadeloupe · Guyane · Hauts-de-France · Île-de-France · La Réunion · Martinique · Normandie · Nouvelle-Aquitaine · Occitanie · Pays de la Loire · Provence-Alpes-Côte d'Azur



LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL · 1ER SEMESTRE 2026

Les départements

Cartes des prix et des évolutions, tableau complet, plus fortes hausses et baisses.

À retenir

1. Appartements : **64 départements** en hausse, **27** en baisse.
2. Dans la moitié des départements, moins de **2 250 €/m²**.
3. **20 départements** publient leurs ventes avec retard.

Carte des prix 25
Carte des évolutions 26
Tableau des départements 27
Hausses et baisses 30

Le prix des appartements par département

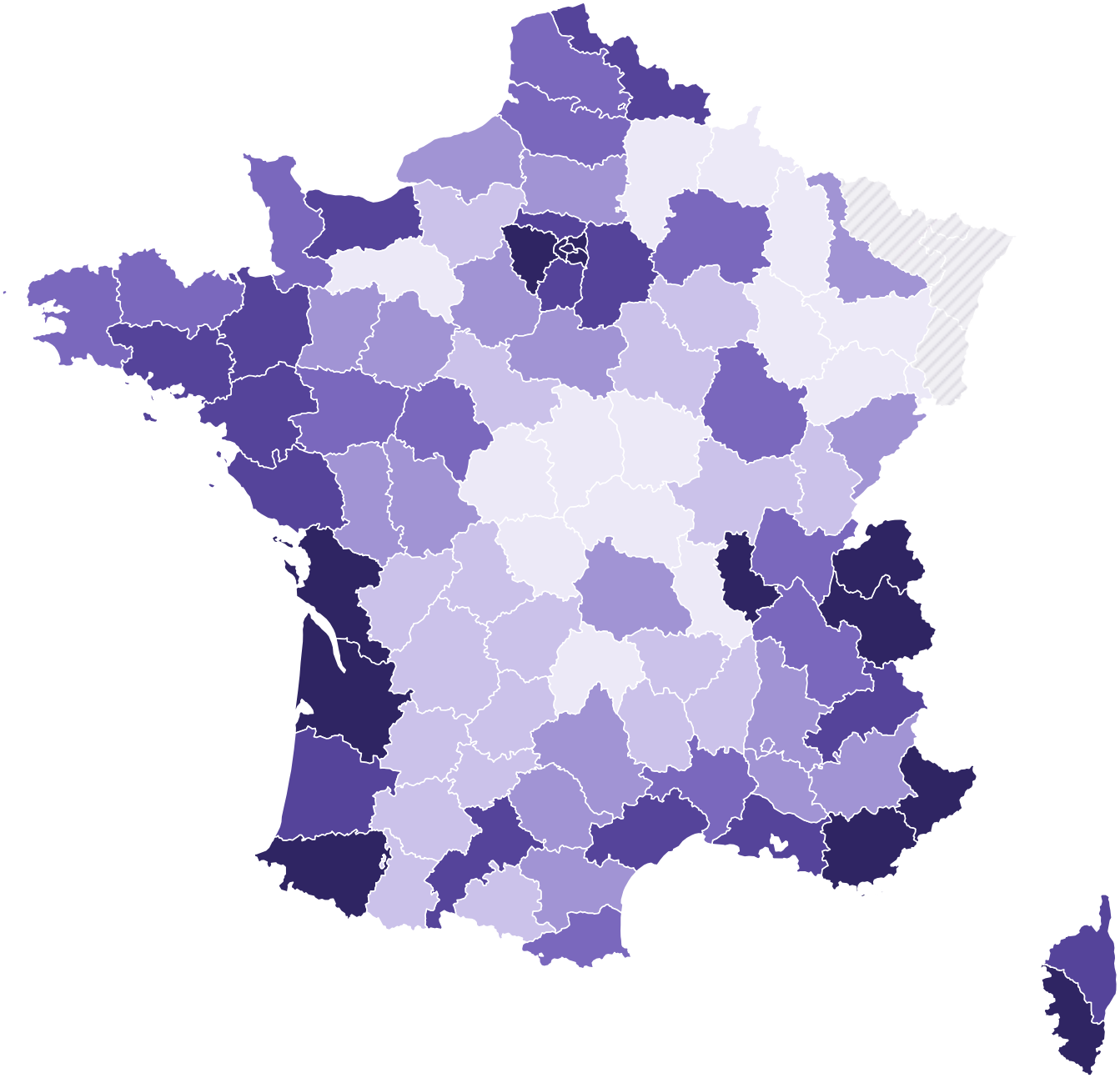
La moitié des départements se situe sous 2 250 €/m². Le plus cher : Paris (9 750 €/m²).

Prix médian au m² des appartements

€/m²

moins de 1 400 | 1 400 à 1 900 | 1 900 à 2 300 | 2 300 à 2 800 | 2 800 à 3 400 | 3 400 et plus

Pas de données



Source : DVF+ open data (Cerema), contours d'après IGN, calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

Sans données : Moselle, Bas-Rhin, Haut-Rhin. L'Alsace et la Moselle relèvent du livre foncier et ne figurent pas dans DVF.

Lecture. Dans la moitié des départements, un appartement se vend moins de **2 250 €/m²**. Paris est le plus cher (**9 750 €/m²**). Creuse est le plus abordable (**890 €/m²**).

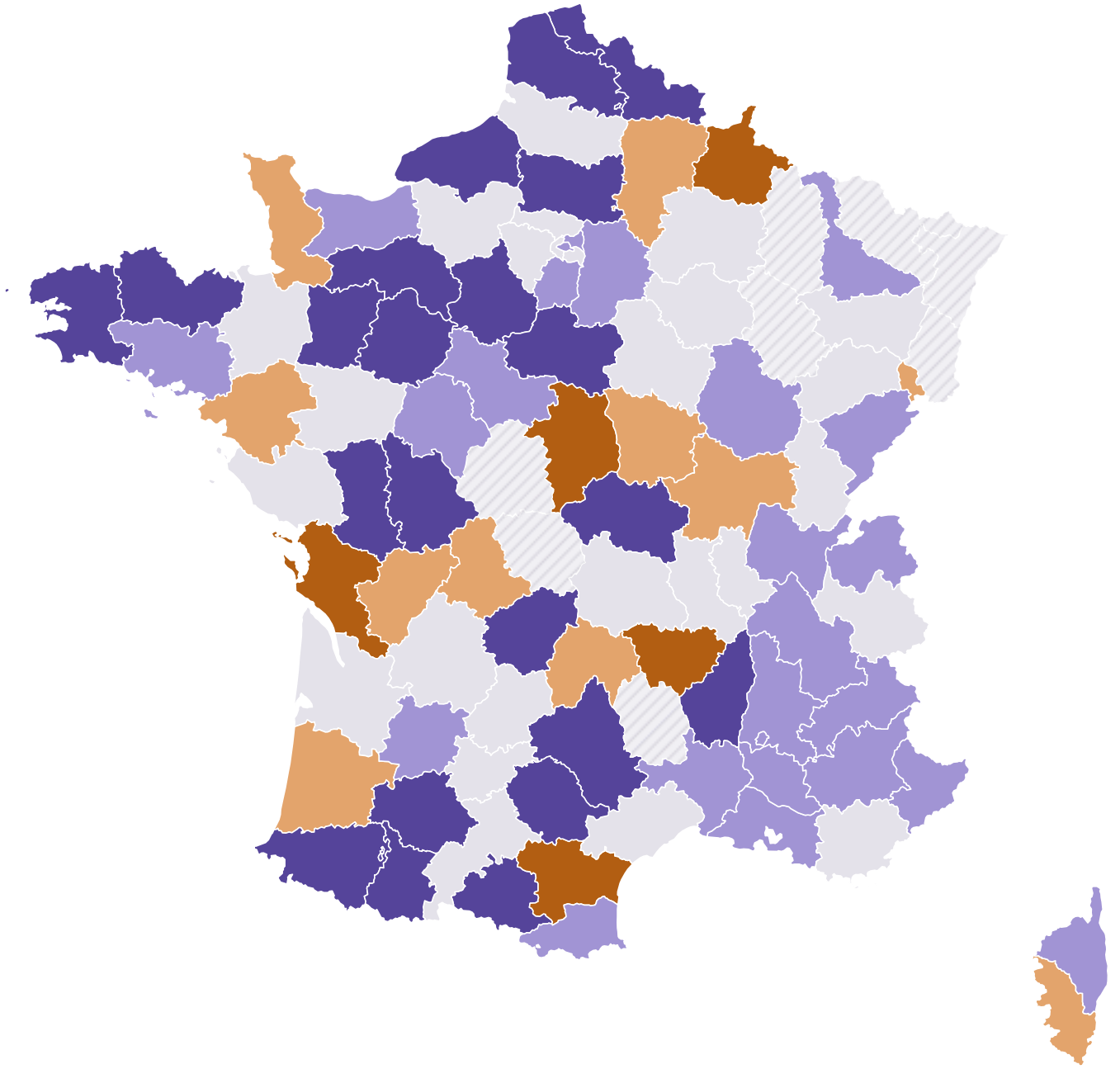
Où les prix montent, où ils baissent

Évolution du prix médian au m² des appartements entre le S1 2025 et le S1 2026. 64 départements en hausse, 27 en baisse.

Évolution sur un an du prix au m² des appartements

%

moins de −3 % | −3 à −1 % | −1 à +1 % | +1 à +3 % | plus de +3 % | Pas de données



Source : DVF+ open data (Cerema), contours d'après IGN, calculs CorpusImmo. Période : S1 2025 à S1 2026.

Hachures : évolution non publiée (moins de 100 ventes d'appartements sur l'un des deux semestres) ou département non couvert. Là où les ventes sont peu nombreuses, quelques biens atypiques suffisent à déplacer la médiane.

Lecture. Le prix des appartements monte dans **64 départements** et baisse dans **27**. Il reste stable dans 1. Là où il y a peu de ventes, quelques biens atypiques suffisent à faire bouger le prix de quelques points.

Tous les départements (1/3)

Prix médians au m², évolutions sur un an et ventes au S1 2026, par numéro de département.

	DÉPARTEMENT	APPART. €/M²	ÉVOL.	MAISON €/M²	ÉVOL.	VENTES	ÉVOL.
01	Ain RETARD	2 780	+2,5 %	2 490	−1,1 %	2 737	n.d.
02	Aisne RETARD	1 240	−2,5 %	1 260	−1,5 %	2 036	n.d.
03	Allier	1 340	+4,3 %	1 280	+1,8 %	2 198	+3,4 %
04	Alpes-de-Haute-Provence RETARD	2 240	+2,7 %	2 490	+1,0 %	1 002	n.d.
05	Hautes-Alpes	2 900	+2,4 %	2 830	−0,2 %	1 417	+0,4 %
06	Alpes-Maritimes	4 900	+2,5 %	5 440	+0,1 %	11 728	+2,2 %
07	Ardèche	1 620	+4,2 %	2 150	+1,1 %	1 647	−1,8 %
08	Ardennes	1 040	−7,9 %	1 310	−1,6 %	1 381	+5,0 %
09	Ariège	1 600	+8,6 %	1 510	−0,5 %	1 088	+3,5 %
10	Aube RETARD	1 520	−0,5 %	1 490	−3,3 %	1 089	n.d.
11	Aude	2 250	−5,3 %	1 810	−0,5 %	3 271	−1,1 %
12	Aveyron	1 930	+3,2 %	1 510	−4,7 %	1 627	+3,0 %
13	Bouches-du-Rhône	3 340	+1,0 %	4 120	+1,2 %	12 144	−0,2 %
14	Calvados RETARD	3 260	+1,1 %	2 430	+2,2 %	4 103	n.d.
15	Cantal	1 330	−2,5 %	1 330	−4,4 %	847	−4,4 %
16	Charente	1 600	−2,5 %	1 410	+0,3 %	2 009	−5,5 %
17	Charente-Maritime	3 710	−3,6 %	2 540	−0,3 %	5 181	+2,0 %
18	Cher	1 360	−9,4 %	1 200	−3,0 %	1 872	+0,3 %
19	Corrèze RETARD	1 730	+3,3 %	1 420	−2,9 %	686	n.d.
2A	Corse-du-Sud	3 880	−2,0 %	4 940	+6,6 %	938	+3,3 %
2B	Haute-Corse	3 250	+2,3 %	3 330	+1,4 %	1 051	+8,5 %
21	Côte-d'Or	2 560	+2,9 %	2 040	−6,8 %	3 385	−3,1 %
22	Côtes-d'Armor	2 370	+6,7 %	1 960	−1,4 %	4 023	−2,8 %
23	Creuse	890	n.d.	880	−2,2 %	822	−1,3 %
24	Dordogne	1 610	+1,0 %	1 600	−1,6 %	2 578	−4,3 %
25	Doubs	2 120	+1,7 %	2 080	+0,3 %	2 931	−5,7 %
26	Drôme RETARD	1 920	+1,4 %	2 400	−1,5 %	2 552	n.d.
27	Eure	1 870	−0,1 %	1 950	+1,7 %	3 081	−2,5 %
28	Eure-et-Loir	2 190	+5,1 %	1 800	−2,1 %	2 440	+3,0 %
29	Finistère RETARD	2 300	+5,2 %	2 190	+3,9 %	5 062	n.d.
30	Gard	2 360	+1,1 %	2 550	−0,1 %	4 353	−7,5 %
31	Haute-Garonne	2 970	+0,9 %	2 660	−1,3 %	8 759	+0,4 %
32	Gers	1 660	+4,2 %	1 580	−2,5 %	1 038	−9,0 %
33	Gironde	3 570	−0,6 %	3 050	−2,1 %	9 939	−1,9 %

n.d. : moins de 100 ventes du type de bien sur l'un des deux semestres. RETARD : actes publiés avec retard au 2e trimestre. L'évolution du nombre de ventes n'est pas publiée.

Tous les départements (2/3)

	DÉPARTEMENT	APPART. €/M²	ÉVOL.	MAISON €/M²	ÉVOL.	VENTES	ÉVOL.
34	Hérault	3 380	−0,9 %	2 990	+1,6 %	9 277	−2,7 %
35	Ille-et-Vilaine	3 350	+0,9 %	2 370	−2,3 %	6 419	+0,4 %
36	Indre RETARD	1 090	n.d.	1 100	+0,9 %	1 089	n.d.
37	Indre-et-Loire	2 680	+2,3 %	2 220	+2,5 %	3 573	+0,9 %
38	Isère RETARD	2 530	+1,0 %	2 740	−1,1 %	6 305	n.d.
39	Jura	1 630	+0,4 %	1 740	+3,2 %	1 481	+5,0 %
40	Landes	3 180	−2,9 %	2 500	−4,3 %	3 006	−1,6 %
41	Loir-et-Cher	1 770	+1,1 %	1 480	−1,9 %	1 829	+0,9 %
42	Loire	1 280	−0,3 %	2 010	−3,7 %	4 500	+3,0 %
43	Haute-Loire RETARD	1 400	−5,7 %	1 500	−0,9 %	1 074	n.d.
44	Loire-Atlantique	3 250	−1,1 %	2 820	−1,9 %	9 302	+2,3 %
45	Loiret	2 230	+6,7 %	1 810	−0,6 %	3 775	+0,2 %
46	Lot	1 530	+0,7 %	1 630	−1,3 %	1 052	−0,5 %
47	Lot-et-Garonne	1 540	+1,1 %	1 530	−0,8 %	1 919	−4,3 %
48	Lozère	1 540	n.d.	1 660	+12,8 %	366	+8,0 %
49	Maine-et-Loire	2 740	+0,5 %	2 060	+1,0 %	4 392	+1,9 %
50	Manche	2 300	−2,0 %	1 900	+2,1 %	3 295	+6,3 %
51	Marne RETARD	2 330	+0,6 %	1 860	−2,4 %	2 396	n.d.
52	Haute-Marne RETARD	1 130	n.d.	1 030	+0,8 %	461	n.d.
53	Mayenne	1 920	+3,8 %	1 490	−0,9 %	1 727	−9,3 %
54	Meurthe-et-Moselle RETARD	1 910	+1,9 %	1 850	−1,9 %	3 413	n.d.
55	Meuse	1 130	n.d.	1 170	+7,7 %	970	+1,8 %
56	Morbihan	3 360	+1,9 %	2 540	+3,3 %	4 890	−2,0 %
58	Nièvre	990	−3,0 %	1 060	−0,9 %	1 420	−0,8 %
59	Nord	2 810	+4,1 %	1 920	+1,5 %	13 529	−2,5 %
60	Oise	2 290	+3,4 %	2 180	+1,0 %	4 085	+0,6 %
61	Orne	1 380	+14,6 %	1 310	−4,8 %	1 609	+7,0 %
62	Pas-de-Calais RETARD	2 470	+10,5 %	1 730	+2,8 %	6 388	n.d.
63	Puy-de-Dôme	2 110	−0,8 %	1 820	−2,7 %	4 033	−0,6 %
64	Pyrénées-Atlantiques	3 620	+7,1 %	2 540	+1,7 %	4 478	−3,0 %
65	Hautes-Pyrénées	1 890	+9,4 %	1 730	−1,3 %	1 811	+10,0 %
66	Pyrénées-Orientales	2 420	+1,4 %	2 550	+1,0 %	4 657	−2,8 %
69	Rhône	3 680	+0,5 %	3 530	−0,4 %	9 885	+0,3 %
70	Haute-Saône	1 060	−0,3 %	1 190	−4,9 %	1 197	+2,8 %

n.d. : moins de 100 ventes du type de bien sur l'un des deux semestres. RETARD : actes publiés avec retard au 2e trimestre. L'évolution du nombre de ventes n'est pas publiée.

Tous les départements (3/3)

	DÉPARTEMENT	APPART. €/M²	ÉVOL.	MAISON €/M²	ÉVOL.	VENTES	ÉVOL.
71	Saône-et-Loire	1 410	−1,3 %	1 530	+0,4 %	2 844	−5,4 %
72	Sarthe	1 900	+6,1 %	1 600	−0,8 %	3 402	+2,3 %
73	Savoie	3 740	0,0 %	3 250	+0,3 %	3 526	0,0 %
74	Haute-Savoie	4 410	+1,6 %	4 450	−2,6 %	5 750	−7,5 %
75	Paris	9 750	+1,4 %	12 240	n.d.	14 400	+1,0 %
76	Seine-Maritime	2 280	+4,2 %	2 070	−0,1 %	7 191	−1,0 %
77	Seine-et-Marne	3 310	+2,2 %	2 850	−1,9 %	7 102	−0,2 %
78	Yvelines	3 910	+0,8 %	3 670	−1,2 %	6 816	+0,5 %
79	Deux-Sèvres	1 900	+6,3 %	1 390	−0,9 %	2 344	−0,2 %
80	Somme	2 480	+0,3 %	1 670	+1,2 %	3 107	+2,0 %
81	Tarn RETARD	2 020	+3,2 %	1 690	−0,7 %	1 424	n.d.
82	Tarn-et-Garonne	1 810	+0,2 %	1 870	+3,2 %	1 397	−2,2 %
83	Var	3 790	+0,6 %	4 180	+0,7 %	10 104	−3,1 %
84	Vaucluse	2 220	+1,0 %	2 860	−0,4 %	3 239	−0,3 %
85	Vendée	3 230	−0,6 %	2 320	−0,5 %	5 207	+3,3 %
86	Vienne RETARD	2 100	+4,6 %	1 450	−1,4 %	1 985	n.d.
87	Haute-Vienne	1 480	−2,9 %	1 480	0,0 %	2 251	−5,5 %
88	Vosges	1 380	+0,9 %	1 420	+0,4 %	1 882	−5,4 %
89	Yonne	1 440	+0,5 %	1 390	−1,0 %	1 812	−4,0 %
90	Territoire de Belfort	1 240	−1,8 %	1 760	+3,7 %	709	−5,8 %
91	Essonne	2 960	+1,9 %	3 280	−1,0 %	5 777	−4,9 %
92	Hauts-de-Seine	6 400	+0,6 %	7 140	−3,0 %	8 631	+1,5 %
93	Seine-Saint-Denis	4 000	+1,8 %	3 810	+0,3 %	5 744	+1,1 %
94	Val-de-Marne	4 670	−0,5 %	4 750	−2,2 %	6 403	+1,4 %
95	Val-d'Oise	3 170	+0,2 %	3 480	0,0 %	5 311	+1,7 %
971	Guadeloupe RETARD	3 350	−1,5 %	3 140	+4,7 %	700	n.d.
972	Martinique RETARD	3 070	+4,2 %	2 780	+8,2 %	576	n.d.
973	Guyane	2 710	−3,9 %	2 730	+2,1 %	355	−0,6 %
974	La Réunion RETARD	2 960	+4,4 %	2 900	+2,7 %	1 516	n.d.

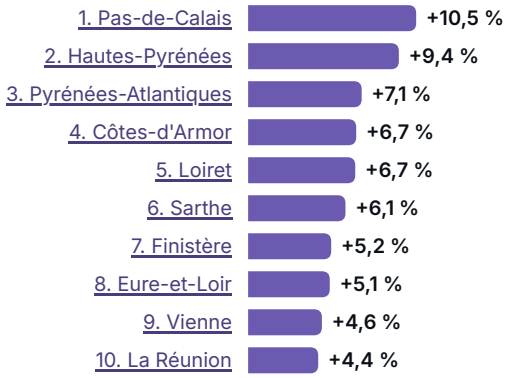
n.d. : moins de 100 ventes du type de bien sur l'un des deux semestres. RETARD : actes publiés avec retard au 2e trimestre. L'évolution du nombre de ventes n'est pas publiée.

Les plus fortes hausses et baisses

Évolution sur un an du prix médian au m², S1 2025 à S1 2026. Seuls les départements d'au moins 300 ventes du type de bien sur chaque semestre sont classés.

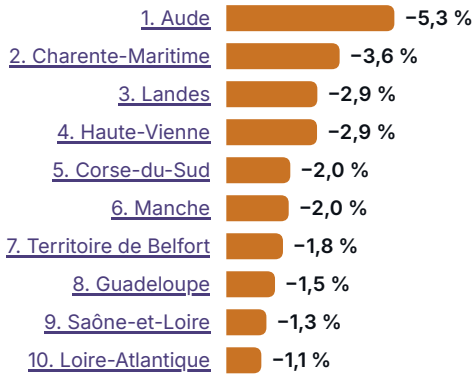
DÉPARTEMENTS

Plus fortes hausses du prix au m² des appartements



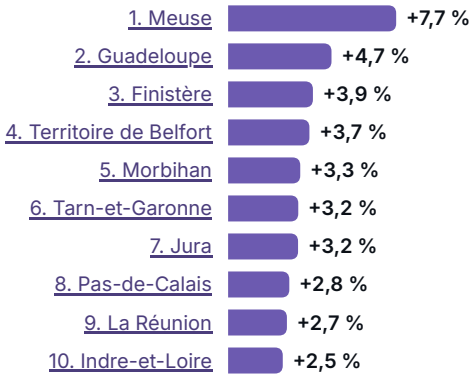
DÉPARTEMENTS

Plus fortes baisses du prix au m² des appartements



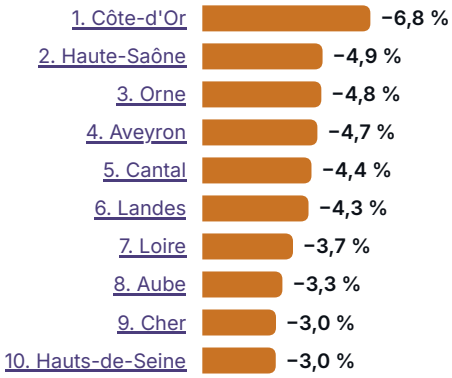
DÉPARTEMENTS

Plus fortes hausses du prix au m² des maisons



DÉPARTEMENTS

Plus fortes baisses du prix au m² des maisons



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2025 à S1 2026.

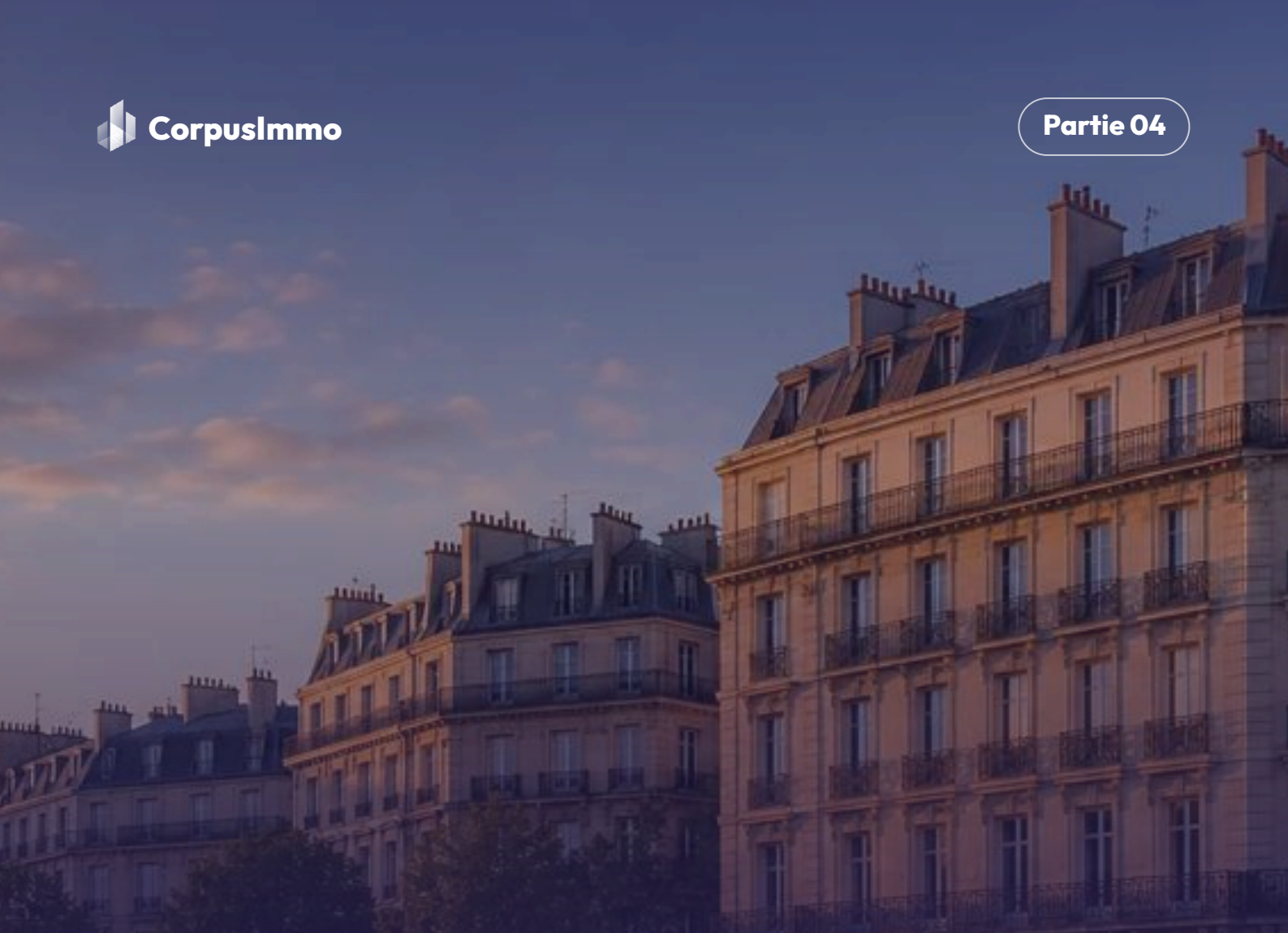
SUR CORPUS.IMMO

Chaque département a sa page

Les noms des classements et du tableau des départements sont cliquables. La page de chaque département donne ses prix à jour et ses communes.

Tous les prix par territoire ↗ | Ouvrir l'observatoire ↗

Lecture. Plus forte hausse pour les appartements : Pas-de-Calais (**+10,5 %**). Plus fort recul : Aude (**−5,3 %**). Une seule année ne suffit pas pour conclure. Le second semestre dira si ces écarts se confirment.



LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL · 1ER SEMESTRE 2026

Les 30 villes les plus actives

Un classement, puis une fiche par ville : prix, bornes, évolution, rendement et trajectoire.

À retenir

1. Appartement : de **1 190 €/m²** à Saint-Étienne à **9 750 €/m²** à Paris.
2. Prix en hausse dans **21 villes sur 30**.
3. Rendement brut de **3,9 %** à **9,9 %** selon la ville.

Classement des villes 32

Fiches villes 33

Les 30 villes les plus actives

Classées par nombre de ventes de logements au S1 2026.

	VILLE	VENTES	APPART. €/M²	ÉVOL.	MAISON €/M²	ÉVOL.	RDT BRUT
1	Paris intra-muros	14 400	9 750	+1,4 %	12 240	n.d.	3,9 %
2	Marseille	5 782	3 190	+1,5 %	4 760	+0,8 %	6,2 %
3	Nice	3 837	4 900	+2,1 %	6 500	+4,9 %	5,0 %
4	Toulouse	3 747	3 300	+2,2 %	3 690	+1,8 %	5,1 %
5	Lyon	3 159	4 420	+0,3 %	5 110	n.d.	4,5 %
6	Nantes	2 276	3 270	−4,3 %	3 890	−2,3 %	5,3 %
7	Bordeaux	2 074	4 040	−1,6 %	4 710	−1,5 %	4,8 %
8	Montpellier	1 964	3 350	+0,4 %	3 720	−3,2 %	5,5 %
9	Rennes	1 502	3 630	−0,8 %	4 260	−5,0 %	4,9 %
10	Lille	1 498	3 660	−0,1 %	2 640	−3,0 %	5,2 %
11	Toulon	1 385	2 710	+1,7 %	4 660	+3,6 %	6,4 %
12	Saint-Étienne	1 377	1 190	−0,1 %	2 090	n.d.	9,9 %
13	Dijon	1 319	2 690	+2,6 %	2 950	−7,9 %	6,0 %
14	Cannes	1 148	5 740	+3,1 %	6 380	n.d.	4,2 %
15	Grenoble RETARD	1 098	2 430	−1,1 %	3 820	n.d.	6,6 %
16	Le Havre	1 085	2 260	+3,9 %	2 420	+0,7 %	6,6 %
17	Le Mans	1 047	1 930	+3,8 %	2 130	−2,0 %	7,3 %
18	Angers	1 031	3 090	+0,9 %	3 220	+0,8 %	5,7 %
19	Aix-en-Provence	1 030	4 870	+2,4 %	6 060	−2,0 %	4,7 %
20	Brest RETARD	1 022	2 230	+6,6 %	2 420	+3,6 %	6,6 %
21	Nîmes	1 018	2 190	+2,6 %	2 790	−4,0 %	8,0 %
22	Antibes	1 015	5 210	+2,4 %	6 840	n.d.	4,7 %
23	Perpignan	995	1 500	−0,1 %	2 170	−3,3 %	9,7 %
24	Tours	991	2 870	+2,3 %	3 380	+6,1 %	5,7 %
25	Villeurbanne	971	3 500	−1,7 %	4 170	n.d.	5,4 %
26	Clermont-Ferrand	955	2 140	+2,6 %	2 380	−0,8 %	7,0 %
27	Rouen	937	2 640	+0,8 %	2 640	−4,7 %	6,0 %
28	Agde	896	3 690	+0,8 %	4 090	+4,0 %	4,3 %
29	Limoges	875	1 480	−2,7 %	1 760	−5,5 %	8,4 %
30	Besançon	836	2 170	+2,8 %	2 900	n.d.	7,1 %

Paris, Lyon et Marseille en commune entière. n.d. : moins de 100 ventes du type de bien. RETARD : actes publiés avec retard au 2e trimestre. L'évolution du nombre de ventes n'est pas publiée.

Lecture. Paris représente **24 %** des ventes des 30 villes. Le prix des appartements monte dans **21 villes sur 30**. Le rendement brut va de 3,9 % à Paris à 9,9 % à Saint-Étienne, sur les loyers des annonces.

Fiches villes

Trois villes par page, dans l'ordre du classement. Bornes Q1 et Q3 : la moitié centrale des ventes d'appartements.

Appartements Maisons

1 Paris intra-muros

14 400 ventes +1,0 %

IGN



APPARTEMENT

9 750 €/m²

+1,4 % sur un an, −5,2 % sur trois ans

Q1 8 280 — Q3 11 520

Prix médian : 390 000 € pour 42 m²

MAISON

12 240 €/m²

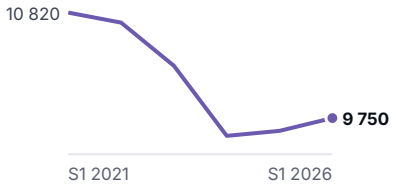
n.d. sur un an

Seulement 49 maisons vendues, contre 14 038 appartements : prix indicatif

RENDEMENT BRUT

3,9 %

Loyer 32,0 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **191 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Paris ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

2 Marseille

5 782 ventes +0,3 %

IGN



APPARTEMENT

3 190 €/m²

+1,5 % sur un an, +1,4 % sur trois ans

Q1 2 310 — Q3 4 130

Prix médian : 169 500 € pour 60 m²

MAISON

4 760 €/m²

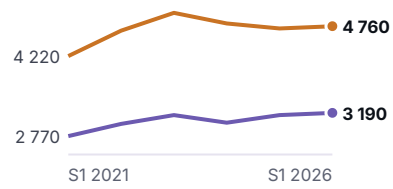
+0,8 % sur un an

595 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

6,2 %

Loyer 16,4 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **5 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Marseille ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

3 Nice

3 837 ventes +5,0 %

IGN



APPARTEMENT

4 900 €/m²

+2,1 % sur un an, +4,5 % sur trois ans

Q1 3 900 — Q3 6 190

Prix médian : 231 000 € pour 52 m²

MAISON

6 500 €/m²

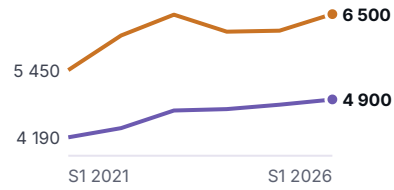
+4,9 % sur un an

140 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

5,0 %

Loyer 20,4 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **46 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Nice ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

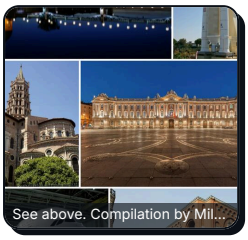
Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers ANIL. Période : S1 2021 à S1 2026.

Fiches villes

Appartements Maisons

4 Toulouse

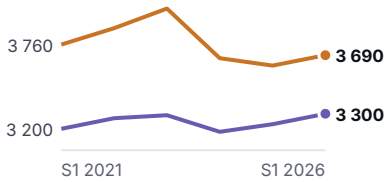
3 747 ventes +1,3 %
IGN



APPARTEMENT
3 300 €/m²
+2,2 % sur un an, +0,3 % sur trois ans
Q1 2 600 — Q3 4 090
Prix médian : 157 000 € pour 55 m²

MAISON
3 690 €/m²
+1,8 % sur un an
527 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT
5,1 %
Loyer 14,0 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **1 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Toulouse ↗ | Les ventes sur la carte ↗ | Estimer un bien ↗

5 Lyon

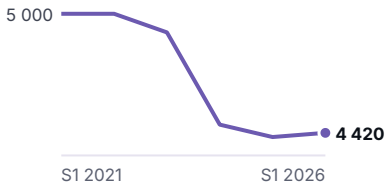
3 159 ventes +0,5 %
IGN



APPARTEMENT
4 420 €/m²
+0,3 % sur un an,
−10,0 % sur trois ans
Q1 3 610 — Q3 5 170
Prix médian : 240 000 € pour 60 m²

MAISON
5 110 €/m²
n.d. sur un an
Seulement 76 maisons vendues, contre 3 065 appartements : prix indicatif

RENDEMENT BRUT
4,5 %
Loyer 16,5 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **32 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Lyon ↗ | Les ventes sur la carte ↗ | Estimer un bien ↗

6 Nantes

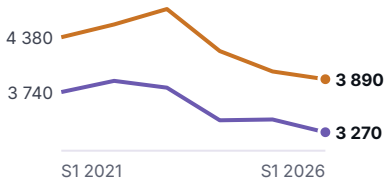
2 276 ventes +0,8 %
IGN



APPARTEMENT
3 270 €/m²
−4,3 % sur un an,
−13,7 % sur trois ans
Q1 2 760 — Q3 3 880
Prix médian : 160 000 € pour 53 m²

MAISON
3 890 €/m²
−2,3 % sur un an
438 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT
5,3 %
Loyer 14,5 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **2 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Nantes ↗ | Les ventes sur la carte ↗ | Estimer un bien ↗

Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers ANIL. Période : S1 2021 à S1 2026.

Fiches villes

Appartements Maisons

7 Bordeaux

2 074 ventes −2,6 %

IGN



APPARTEMENT

4 040 €/m²

−1,6 % sur un an, −11,7 % sur trois ans

Q1 3 350 — Q3 4 720

Prix médian : 200 500 € pour 54 m²

MAISON

4 710 €/m²

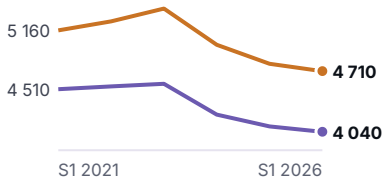
−1,5 % sur un an

435 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

4,8 %

Loyer 16,0 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **21 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Bordeaux ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

8 Montpellier

1 964 ventes −8,8 %

IGN



APPARTEMENT

3 350 €/m²

+0,4 % sur un an, −2,4 % sur trois ans

Q1 2 640 — Q3 4 020

Prix médian : 164 000 € pour 54 m²

MAISON

3 720 €/m²

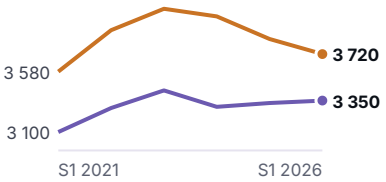
−3,2 % sur un an

231 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

5,5 %

Loyer 15,5 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **au niveau de** la médiane nationale.

Prix à Montpellier ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

9 Rennes

1 502 ventes −1,8 %

IGN



APPARTEMENT

3 630 €/m²

−0,8 % sur un an, −2,5 % sur trois ans

Q1 2 910 — Q3 4 410

Prix médian : 175 000 € pour 57 m²

MAISON

4 260 €/m²

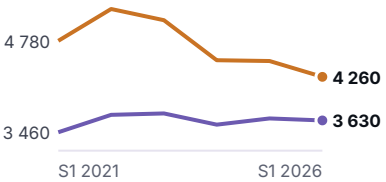
−5,0 % sur un an

185 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

4,9 %

Loyer 14,9 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **8 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Rennes ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

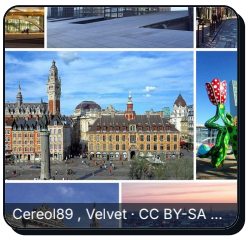
Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers ANIL. Période : S1 2021 à S1 2026.

Fiches villes

Appartements Maisons

10 Lille

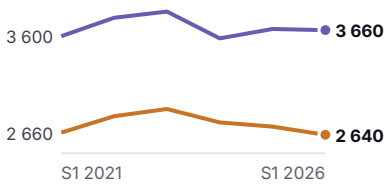
1 498 ventes −4,0 %
IGN



APPARTEMENT
3 660 €/m²
−0,1 % sur un an, −4,6 % sur trois ans
Q1 3 000 — Q3 4 360
Prix médian : 170 500 € pour 49 m²

MAISON
2 640 €/m²
−3,0 % sur un an
379 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT
5,2 %
Loyer 15,8 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **9 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Lille ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

11 Toulon

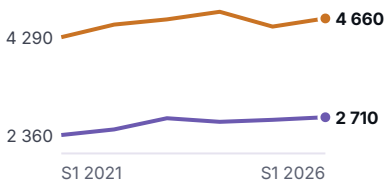
1 385 ventes −6,2 %
IGN



APPARTEMENT
2 710 €/m²
+1,7 % sur un an, +0,6 % sur trois ans
Q1 2 150 — Q3 3 420
Prix médian : 144 000 € pour 58 m²

MAISON
4 660 €/m²
+3,6 % sur un an
183 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT
6,4 %
Loyer 14,4 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **19 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Toulon ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

12 Saint-Étienne

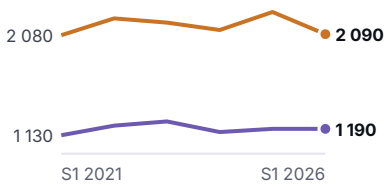
1 377 ventes +9,9 %
IGN



APPARTEMENT
1 190 €/m²
−0,1 % sur un an, −5,6 % sur trois ans
Q1 920 — Q3 1 520
Prix médian : 70 000 € pour 65 m²

MAISON
2 090 €/m²
n.d. sur un an
107 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT
9,9 %
Loyer 9,9 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **64 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Saint-Étienne ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers ANIL. Période : S1 2021 à S1 2026.

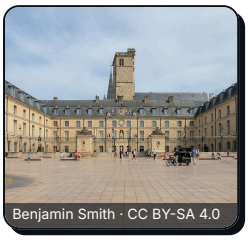
Fiches villes

Appartements Maisons

13 Dijon

1 319 ventes −5,2 %

IGN



APPARTEMENT

2 690 €/m²

+2,6 % sur un an, +0,9 % sur trois ans

Q1 2 160 — Q3 3 210

Prix médian : 130 000 € pour 53 m²

MAISON

2 950 €/m²

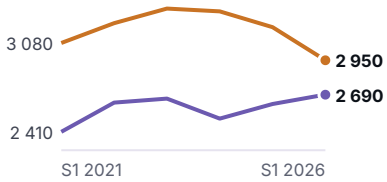
−7,9 % sur un an

157 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

6,0 %

Loyer 13,3 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **20 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Dijon Les ventes sur la carte Estimer un bien

14 Cannes

1 148 ventes −2,2 %

IGN



APPARTEMENT

5 740 €/m²

+3,1 % sur un an, +3,3 % sur trois ans

Q1 4 400 — Q3 7 700

Prix médian : 255 000 € pour 50 m²

MAISON

6 380 €/m²

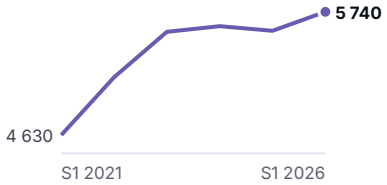
n.d. sur un an

Seulement 42 maisons vendues, contre 1 093 appartements : prix indicatif

RENDEMENT BRUT

4,2 %

Loyer 20,3 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **71 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Cannes Les ventes sur la carte Estimer un bien

15 Grenoble

1 098 ventes RETARD

IGN



APPARTEMENT

2 430 €/m²

−1,1 % sur un an, −8,6 % sur trois ans

Q1 1 890 — Q3 3 050

Prix médian : 126 000 € pour 59 m²

MAISON

3 820 €/m²

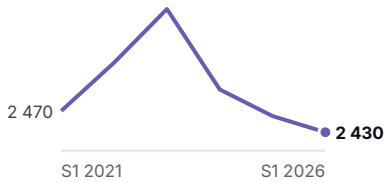
n.d. sur un an

Seulement 25 maisons vendues, contre 1 067 appartements : prix indicatif

RENDEMENT BRUT

6,6 %

Loyer 13,4 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **27 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Grenoble Les ventes sur la carte Estimer un bien

Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers ANIL. Période : S1 2021 à S1 2026.

Fiches villes

Appartements Maisons

16 Le Havre

1 085 ventes −1,1 %

IGN



APPARTEMENT

2 260 €/m²

+3,9 % sur un an, −3,4 % sur trois ans

Q1 1 700 — Q3 2 850

Prix médian : 116 500 € pour 60 m²

MAISON

2 420 €/m²

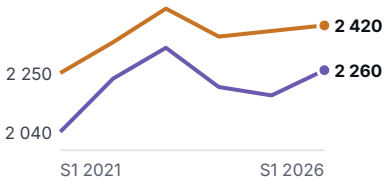
+0,7 % sur un an

322 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

6,6 %

Loyer 12,4 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **33 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Le Havre ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

17 Le Mans

1 047 ventes −1,6 %

IGN



APPARTEMENT

1 930 €/m²

+3,8 % sur un an, −0,1 % sur trois ans

Q1 1 560 — Q3 2 440

Prix médian : 98 000 € pour 55 m²

MAISON

2 130 €/m²

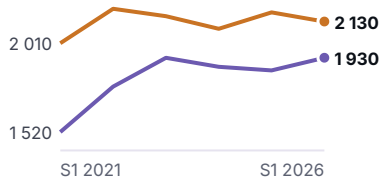
−2,0 % sur un an

479 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

7,3 %

Loyer 11,8 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **42 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Le Mans ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

18 Angers

1 031 ventes −3,5 %

IGN



APPARTEMENT

3 090 €/m²

+0,9 % sur un an, −1,9 % sur trois ans

Q1 2 490 — Q3 3 700

Prix médian : 160 000 € pour 59 m²

MAISON

3 220 €/m²

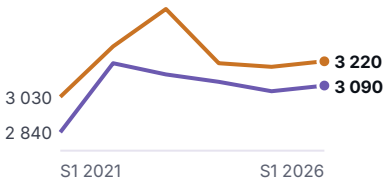
+0,8 % sur un an

264 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

5,7 %

Loyer 14,6 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **8 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Angers ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers ANIL. Période : S1 2021 à S1 2026.

Fiches villes

Appartements Maisons

19 Aix-en-Provence

1 030 ventes +1,3 %

IGN



APPARTEMENT

4 870 €/m²

+2,4 % sur un an, −0,7 % sur trois ans

Q1 4 030 — Q3 5 870

Prix médian : 240 000 € pour 56 m²

MAISON

6 060 €/m²

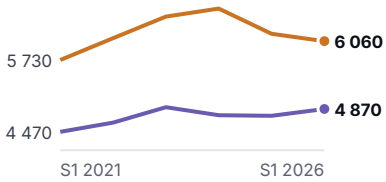
−2,0 % sur un an

159 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

4,7 %

Loyer 19,1 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **45 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Aix-en-Provence ↗ | Les ventes sur la carte ↗ | Estimer un bien ↗

20 Brest

1 022 ventes RETARD

IGN



APPARTEMENT

2 230 €/m²

+6,6 % sur un an, +6,0 % sur trois ans

Q1 1 790 — Q3 2 690

Prix médian : 125 000 € pour 62 m²

MAISON

2 420 €/m²

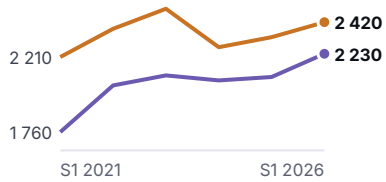
+3,6 % sur un an

230 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

6,6 %

Loyer 12,2 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **33 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Brest ↗ | Les ventes sur la carte ↗ | Estimer un bien ↗

21 Nîmes

1 018 ventes −8,9 %

IGN



APPARTEMENT

2 190 €/m²

+2,6 % sur un an, −0,2 % sur trois ans

Q1 1 620 — Q3 2 710

Prix médian : 108 000 € pour 55 m²

MAISON

2 790 €/m²

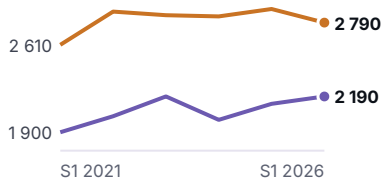
−4,0 % sur un an

284 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

8,0 %

Loyer 14,6 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **35 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Nîmes ↗ | Les ventes sur la carte ↗ | Estimer un bien ↗

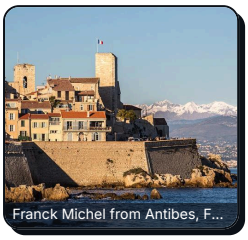
Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers ANIL. Période : S1 2021 à S1 2026.

Fiches villes

Appartements Maisons

22 Antibes

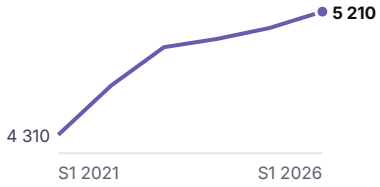
1 015 ventes +1,7 %
IGN



APPARTEMENT
5 210 €/m²
+2,4 % sur un an, +5,3 % sur trois ans
Q1 4 310 — Q3 6 380
Prix médian : 254 000 € pour 52 m²

MAISON
6 840 €/m²
n.d. sur un an
Seulement 95 maisons vendues, contre 914 appartements : prix indicatif

RENDEMENT BRUT
4,7 %
Loyer 20,3 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **56 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Antibes ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

23 Perpignan

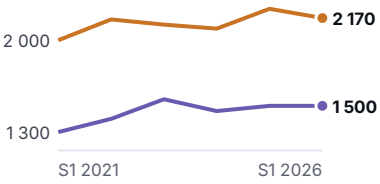
995 ventes −2,5 %
IGN



APPARTEMENT
1 500 €/m²
−0,1 % sur un an, −3,5 % sur trois ans
Q1 1 130 — Q3 1 940
Prix médian : 86 000 € pour 63 m²

MAISON
2 170 €/m²
−3,3 % sur un an
235 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT
9,7 %
Loyer 12,2 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **55 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Perpignan ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

24 Tours

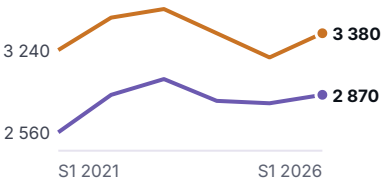
991 ventes −1,2 %
IGN



APPARTEMENT
2 870 €/m²
+2,3 % sur un an, −4,4 % sur trois ans
Q1 2 250 — Q3 3 400
Prix médian : 132 000 € pour 53 m²

MAISON
3 380 €/m²
+6,1 % sur un an
233 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT
5,7 %
Loyer 13,5 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **14 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Tours ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers ANIL. Période : S1 2021 à S1 2026.

Fiches villes

Appartements Maisons

25 Villeurbanne

971 ventes +3,6 %

IGN



APPARTEMENT

3 500 €/m²

−1,7 % sur un an, −9,8 % sur trois ans

Q1 2 910 — Q3 4 140

Prix médian : 187 000 € pour 60 m²

MAISON

4 170 €/m²

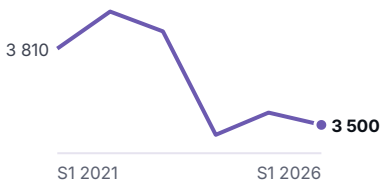
n.d. sur un an

Seulement 39 maisons vendues, contre 931 appartements : prix indicatif

RENDEMENT BRUT

5,4 %

Loyer 15,6 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **4 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Villeurbanne ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

26 Clermont-Ferrand

955 ventes −3,3 %

IGN



APPARTEMENT

2 140 €/m²

+2,6 % sur un an, −3,1 % sur trois ans

Q1 1 740 — Q3 2 580

Prix médian : 111 000 € pour 58 m²

MAISON

2 380 €/m²

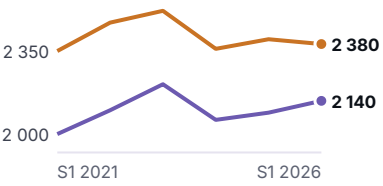
−0,8 % sur un an

156 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

7,0 %

Loyer 12,5 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **36 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Clermont-Ferrand ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

27 Rouen

937 ventes −9,0 %

IGN



APPARTEMENT

2 640 €/m²

+0,8 % sur un an, −5,3 % sur trois ans

Q1 2 110 — Q3 3 240

Prix médian : 113 000 € pour 48 m²

MAISON

2 640 €/m²

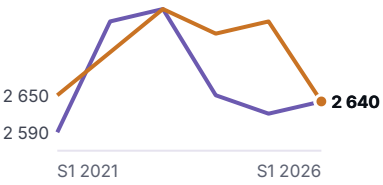
−4,7 % sur un an

135 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

6,0 %

Loyer 13,3 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **21 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Rouen ↗ Les ventes sur la carte ↗ Estimer un bien ↗

Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers ANIL. Période : S1 2021 à S1 2026.

Fiches villes

Appartements Maisons

28 Agde

896 ventes −7,8 %

IGN

APPARTEMENT

3 690 €/m²

+0,8 % sur un an, +0,3 % sur trois ans

Q1 2 790 — Q3 4 840

Prix médian : 111 500 € pour 28 m²

MAISON

4 090 €/m²

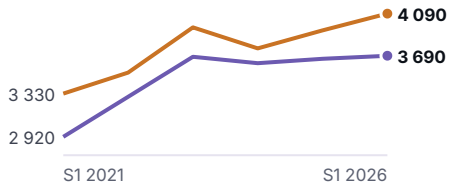
+4,0 % sur un an

178 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

4,3 %

Loyer 13,1 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **10 % au-dessus de** la médiane nationale.

Prix à Agde ↗ | Les ventes sur la carte ↗ | Estimer un bien ↗

29 Limoges

875 ventes −3,6 %

IGN



APPARTEMENT

1 480 €/m²

−2,7 % sur un an, −10,9 % sur trois ans

Q1 1 180 — Q3 1 810

Prix médian : 76 000 € pour 56 m²

MAISON

1 760 €/m²

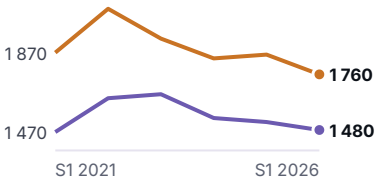
−5,5 % sur un an

251 ventes de maisons

RENDEMENT BRUT

8,4 %

Loyer 10,4 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

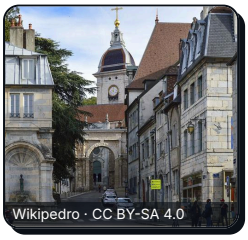
Le m² d'appartement y est **56 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Limoges ↗ | Les ventes sur la carte ↗ | Estimer un bien ↗

30 Besançon

836 ventes −8,9 %

IGN



APPARTEMENT

2 170 €/m²

+2,8 % sur un an, +2,1 % sur trois ans

Q1 1 720 — Q3 2 660

Prix médian : 119 500 € pour 63 m²

MAISON

2 900 €/m²

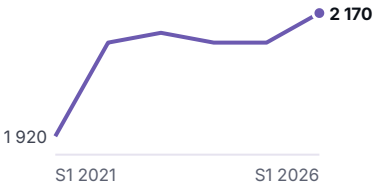
n.d. sur un an

Seulement 99 maisons vendues, contre 736 appartements : prix indicatif

RENDEMENT BRUT

7,1 %

Loyer 12,9 €/m²/mois



Prix au m², S1 2021 à S1 2026

Le m² d'appartement y est **35 % en dessous de** la médiane nationale.

Prix à Besançon ↗ | Les ventes sur la carte ↗ | Estimer un bien ↗

Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers ANIL. Période : S1 2021 à S1 2026.

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL · 1ER SEMESTRE 2026

Paris, arrondissement par arrondissement

Prix au m² des appartements, classement et évolutions des vingt arrondissements.

À retenir

1. Paris : **9 750 €/m²**, +1,4 % sur un an, −5,2 % sur trois ans.
2. Prix en hausse dans **17 arrondissements sur 20**.
3. De **8 120 €/m²** dans le 19e à **14 290 €/m²** dans le 6e.

Arrondissements 44

Évolutions à Paris 45

Vue aérienne : IGN, BD ORTHO, licence ouverte. Paris, île de la Cité

Paris, arrondissement par arrondissement

Prix médian au m² des appartements au S1 2026. De 8 120 €/m² dans le 19e à 14 290 €/m² dans le 6e.

Prix au m² des appartements

€/m², évol. 1 an

< 9 100 · 9 100 à 9 900 · 9 900 à 11 300 · 11 300 à 12 100 · 12 100 et +

	17e 10 140 +1,4 %	18e 8 900 +1,7 %	19e 8 120 +3,0 %	
16e 10 800 −0,6 %	8e 11 720 −2,5 %	9e 10 840 +2,2 %	10e 9 260 +0,4 %	20e 8 440 +2,4 %
	1er 12 110 +0,7 %	2e 11 260 +1,4 %	3e 11 780 −0,9 %	11e 9 890 +0,1 %
15e 9 450 +0,2 %	7e 14 000 +1,6 %	6e 14 290 +3,3 %	4e 12 720 +2,0 %	12e 9 070 +2,0 %
	14e 9 410 +0,9 %	5e 11 720 +1,6 %	13e 8 640 +0,7 %	

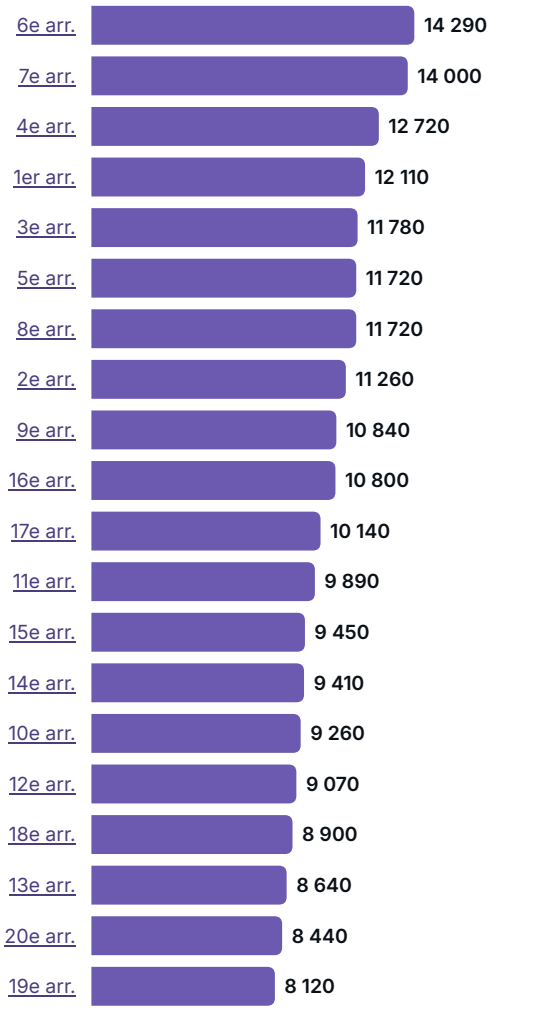
Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

Grille schématique : chaque case garde la position approximative de l'arrondissement, pas sa forme ni sa surface.

Prix à Paris ↗ · Les ventes sur la carte ↗

Classement

€/m²



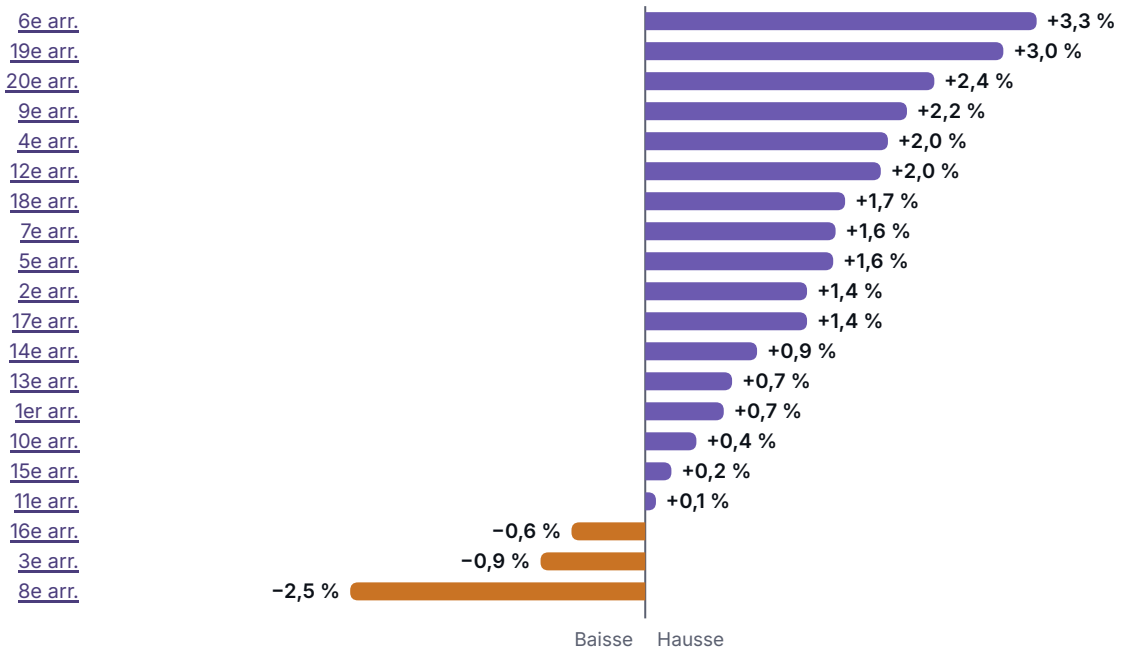
Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

Lecture. De **8 120 €/m²** dans le 19e à **14 290 €/m²** dans le 6e. Dans la même ville, le prix varie de 1 à 1,8.

Les évolutions à Paris

Sur un an, 17 arrondissements sur 20 voient leur prix médian monter. Paris dans son ensemble : +1,4 %.

Évolution sur un an du prix au m² des appartements



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2025 à S1 2026.

ARRONDISSEMENT	VENTES	€/M²	ÉVOL. 1 AN	ÉVOL. 3 ANS	RDT BRUT
1er arrondissement	170	12 110	+0,7 %	−4,8 %	3,5 %
2e arrondissement	193	11 260	+1,4 %	−1,5 %	3,7 %
3e arrondissement	328	11 780	−0,9 %	−5,8 %	3,7 %
4e arrondissement	263	12 720	+2,0 %	−3,2 %	3,6 %
5e arrondissement	427	11 720	+1,6 %	−6,2 %	3,5 %
6e arrondissement	410	14 290	+3,3 %	−4,8 %	3,2 %
7e arrondissement	468	14 000	+1,6 %	−5,0 %	3,1 %
8e arrondissement	301	11 720	−2,5 %	−8,3 %	3,7 %
9e arrondissement	506	10 840	+2,2 %	−4,7 %	3,7 %
10e arrondissement	684	9 260	+0,4 %	−6,8 %	4,0 %
11e arrondissement	1 251	9 890	+0,1 %	−5,1 %	3,9 %
12e arrondissement	760	9 070	+2,0 %	−5,3 %	4,0 %
13e arrondissement	696	8 640	+0,7 %	−6,1 %	4,2 %
14e arrondissement	790	9 410	+0,9 %	−5,9 %	4,0 %
15e arrondissement	1 517	9 450	+0,2 %	−6,0 %	4,0 %
16e arrondissement	1 223	10 800	−0,6 %	−4,7 %	3,7 %
17e arrondissement	1 222	10 140	+1,4 %	−5,8 %	3,9 %
18e arrondissement	1 467	8 900	+1,7 %	−4,9 %	4,0 %
19e arrondissement	772	8 120	+3,0 %	−7,2 %	4,1 %
20e arrondissement	952	8 440	+2,4 %	−5,1 %	4,1 %

Lecture. Sur un an, le prix monte dans **17 arrondissements sur 20**. Sur trois ans, il baisse dans **20**. Un arrondissement compte quelques centaines de ventes. Un écart d'un point y reste fragile.

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL · 1ER SEMESTRE 2026

Les palmarès du semestre

Les villes qui montent, celles qui baissent, les plus chères, les plus abordables et les meilleurs rendements bruts.

Palmarès des villes 47

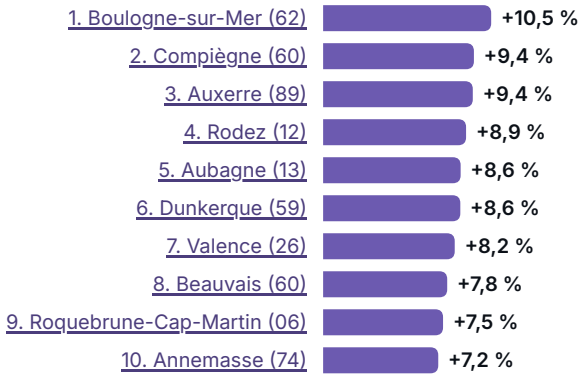
Vue aérienne : IGN, BD ORTHO, licence ouverte. Nantes, centre

Les palmarès du semestre

Villes d'au moins 200 ventes de logements au S1 2025 et au S1 2026, et d'au moins 100 ventes du type de bien.

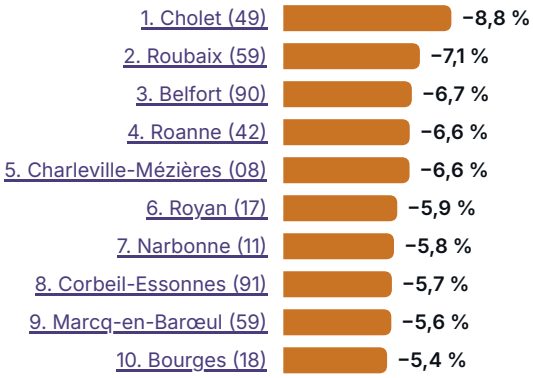
VILLES

Plus fortes hausses du prix au m² des appartements



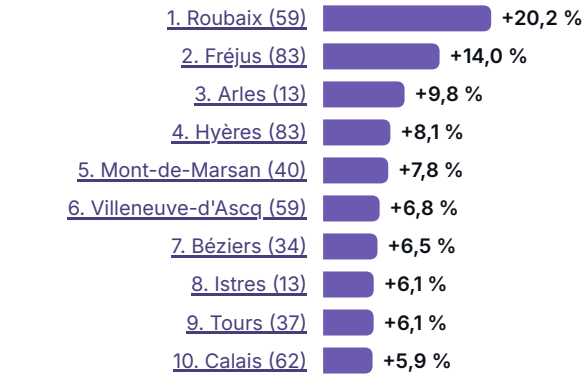
VILLES

Plus fortes baisses du prix au m² des appartements



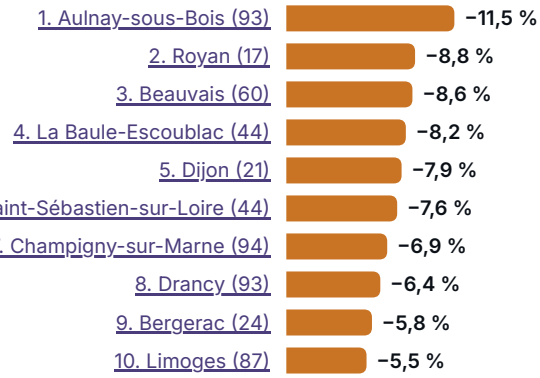
VILLES

Plus fortes hausses du prix au m² des maisons



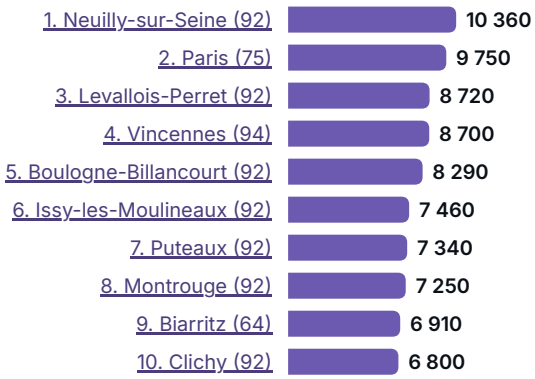
VILLES

Plus fortes baisses du prix au m² des maisons



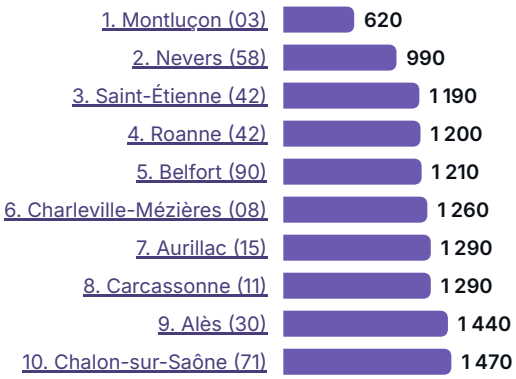
VILLES

Prix au m² des appartements les plus élevés



VILLES

Prix au m² des appartements les plus bas



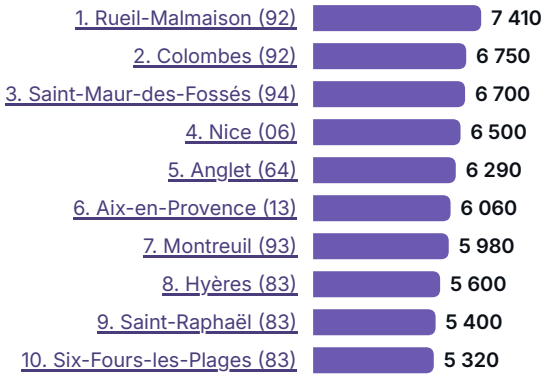
Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers d'annonce ANIL. Période : S1 2026, évolutions par rapport au S1 2025. Chaque nom de ville ouvre ses ventes sur la carte de l'observatoire.

Lecture. Ces palmarès ne retiennent que les villes d'au moins 200 ventes. Même ainsi, quelques ventes suffisent à faire varier le prix de 10 %. Il faudra attendre les prochains semestres pour savoir si ces écarts durent.

Les palmarès, suite

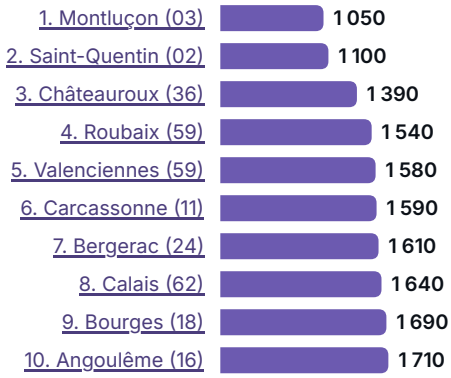
VILLES

Prix au m² des maisons les plus élevés



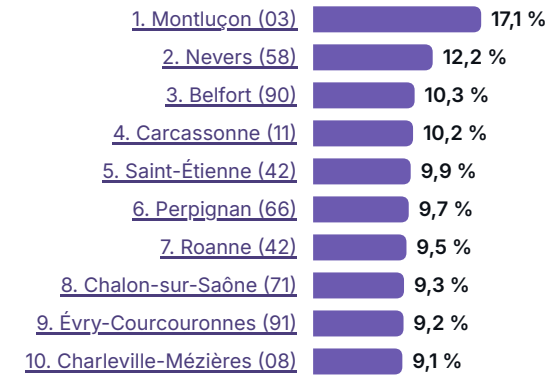
VILLES

Prix au m² des maisons les plus bas



VILLES

Meilleurs rendements bruts locatifs des appartements



Note de lecture. Montluçon affiche le prix au m² le plus bas du classement (620 €/m²) et un rendement brut de 17,1 %. C'est un marché très peu cher : le rendement est théorique, calculé sur des loyers d'annonce, avant vacance, travaux et charges.

Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo, loyers d'annonce ANIL. Période : S1 2026, évolutions par rapport au S1 2025. Chaque nom de ville ouvre ses ventes sur la carte de l'observatoire.

SUR CORPUS.IMMO

Votre commune n'est pas dans la liste ?

Les pages prix couvrent les communes de France, avec les ventes récentes et leur évolution.

Chercher une commune ↗ Ouvrir l'observatoire ↗ Estimer un bien ↗

CONCLUSION

Ce qu'il faut retenir du semestre

Cinq points clés, ce qu'il faudra suivre au second semestre 2026, et les limites de l'étude.

1 L'activité

362 123 ventes de logements, en baisse de 3,6 % sur un an. Ce chiffre provisoire sera revu quand toutes les ventes seront publiées.

2 Les prix

Appartement : **3 350 €/m²**, +2,1 % en un an et −0,1 % en trois ans. Maison : **2 180 €/m²**, +0,9 % en un an.

3 Les territoires

Le prix des appartements monte dans **10 régions sur 13** et dans **64 départements**.

4 Les écarts

Le prix varie de **1 à 8,2** entre Paris et Saint-Étienne. Il varie de **1 à 1,8** entre arrondissements de Paris.

5 Le crédit

Au taux moyen de 3,27 % (juin 2026), 1 000 € par mois sur 20 ans financent **52 m²** d'appartement au prix médian national.

À SURVEILLER AU SECOND SEMESTRE 2026

- Les ventes publiées en retard. Elles diront si la baisse du semestre se confirme.
- Le taux moyen des crédits immobiliers, publié chaque mois par la Banque de France.
- Les territoires aux plus fortes variations. Un seul semestre ne suffit pas à conclure.
- Les logements autorisés : −5,4 % sur un an au premier semestre. Ils feront l'offre neuve des prochaines années.

LIMITES

- Chiffres 2026 provisoires. Alsace, Moselle et Mayotte absentes des données publiques.
- Médianes qui ne tiennent pas compte de la qualité des biens.
- Rendements bruts calculés sur les loyers des annonces, avant charges, taxe foncière et vacance.

Méthode détaillée

Calcul du 17 octobre 2026. Les mêmes règles s'appliquent à toutes les années.

Méthode

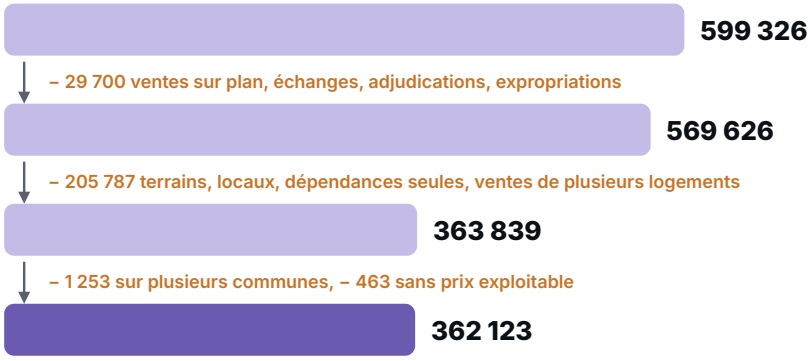
- Une seule source pour toutes les années : la livraison DVF+ open-data 2026.2 du Cerema contient les mutations depuis 2014. Les 1ers semestres 2021 à 2026 sont donc tous calculés sur la même base, avec les mêmes règles, ce qui évite l'écart de méthode entre DVF+ et les fichiers géolocalisés d'Etalab.
- Vente retenue : vente de gré à gré (« Vente » dans DVF+) d'un seul logement, « UNE MAISON » ou « UN APPARTEMENT », dépendances comprises (cave, parking).
- Surface : surface réelle bâtie de l'appartement ou de la maison, sans les dépendances. Prix au m² : prix de vente divisé par cette surface, arrondi à l'euro, retenu entre 300 € et 25 000 €.
- Médianes et quartiles par interpolation linéaire, prix au m² arrondis à 10 €, prix totaux à 500 €, surfaces au m².
- Évolution : rapport des médianes du S1 2026 et du S1 2025 (ou du S1 2023 pour trois ans), moins un.
- Paris, Lyon et Marseille sont comptées en commune entière dans les villes ; les arrondissements de Paris sont détaillés à part. Les 30 villes sont les communes qui comptent le plus de ventes de logements au S1 2026.
- Loyer au m² d'un territoire : moyenne des loyers d'annonce communaux des appartements, pondérée par le nombre de ventes d'appartements de chaque commune au S1 2026. Rendement brut : loyer au m² multiplié par 12, divisé par le prix médian au m² des appartements au S1 2026 (publié à partir de 100 ventes).
- Part des passoires : diagnostics classés F ou G parmi les DPE de logements existants établis du 1er janvier au 30 juin 2026, par département de l'adresse.
- Logements autorisés : cumul de janvier à juin des logements autorisés (Sitadel), comparé au même cumul de 2025.
- Ventes pour 1 000 habitants : ventes du S1 2026 rapportées à la population municipale 2023.
- Surface achetable : capital remboursable par une mensualité de 1 000 € sur 240 mois au taux moyen de juin 2026, divisé par le prix médian au m² des appartements en France.

Exclusions

- Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) : la plupart n'ont pas de descriptif du logement dans DVF+, elles sont comptées à part.
- Adjudications, échanges, expropriations et ventes de terrains.
- Ventes de plusieurs logements en un seul acte, et ventes mêlant logement et local d'activité.
- Ventes portant sur plusieurs communes, qu'on ne peut rattacher à une seule.
- Prix hors de 1 000 € à 500 millions d'euros.
- Pour les prix au m² seulement : surface absente, ou prix au m² hors de 300 € à 25 000 €. Ces ventes restent comptées dans le nombre de ventes.

Du total des mutations aux ventes de logements

Nombre de mutations, S1 2026



Source : DVF+ open data (Cerema, d'après DGFiP), calculs CorpusImmo. Période : S1 2026.

Limites et sources

Toutes les sources sont publiques et réutilisables.

Limites

- Le 1er semestre 2026 est provisoire. Une partie des actes signés avant le 30 juin n'est pas encore publiée : le nombre de ventes sera revu à la hausse dans les prochaines livraisons, et la baisse apparente des volumes est en partie un effet de délai.
- L'Alsace et la Moselle (57, 67, 68) et Mayotte ne sont pas couvertes par les fichiers ouverts des valeurs foncières. Les chiffres du Grand Est ne portent que sur ses sept autres départements.
- Un prix médian n'est pas corrigé de la qualité des biens vendus : si le semestre compte plus de petites surfaces ou de biens rénovés, la médiane bouge sans que les prix des biens comparables aient changé.
- Seuils : une évolution de prix n'est publiée qu'au-delà de 100 ventes avec prix au m² exploitable sur chaque semestre comparé (départements, régions, villes, arrondissements). Les palmarès des villes ne retiennent que les communes d'au moins 200 ventes de logements au S1 2025 et au S1 2026, et au moins 100 ventes du type concerné ; ceux des départements, au moins 300 ventes du type sur chaque semestre.
- Les loyers sont des loyers d'annonce charges comprises (carte des loyers 2025) : ils surestiment le loyer réellement encaissé, et donc le rendement. Le rendement est brut, avant charges, taxe foncière, vacance et fiscalité.
- Les logements autorisés (Sitadel) comptent tous les départements, Alsace-Moselle et Mayotte comprises ; les derniers mois sont encore révisables.
- Le DPE compte les diagnostics établis, pas les logements vendus : un même logement peut être diagnostiqué pour une location comme pour une vente. Le total France compte tous les diagnostics, y compris ceux sans département géocodé et ceux d'Alsace-Moselle ; les DROM ont trop peu de DPE pour une part publiable.
- Retards de publication : certains services de la publicité foncière enregistrent les actes avec plusieurs mois de retard. Quand le 2e trimestre 2026 recule nettement plus que le 1er face à 2025 (rapport inférieur à 75 % de celui du 1er trimestre), le territoire est signalé et son évolution du nombre de ventes n'est pas publiée. L'évolution du 1er trimestre compare les seuls 1ers trimestres, moins touchés. Aucun palmarès n'est établi sur les volumes pour cette raison.

Sources et licences

SOURCE	MILLÉSIME	LICENCE
DVF+ open-data du Cerema (demandes de valeurs foncières enrichies, DGFiP) datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/dvfplus-open-data	2026.2, livraison du 15 octobre 2026, mutations 2014 au 30 juin 2026	Licence Ouverte 2.0
Carte des loyers, indicateurs de loyers d'annonce par commune (DGALN, ANIL) www.data.gouv.fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025	2025	Licence Ouverte 2.0
DPE des logements existants (ADEME) data.ademe.fr/datasets/meg-83tjwtg8dyz4vv7h1dqe	diagnostics établis du 1er janvier au 30 juin 2026	Licence Ouverte 2.0
Sitadel, autorisations d'urbanisme (SDES) www.data.gouv.fr/datasets/liste-des-permis-de-construire-et-autres-autorisations-durbanisme/	2026-09	Licence Ouverte 2.0
Taux des crédits nouveaux à l'habitat aux particuliers, hors renégociations (Banque de France, diffusion BCE) data.ecb.europa.eu/data/datasets/MIR/MIR.M.FR.B.A2C.A.R.A.2250.EUR.P	série mensuelle, juin 2026	Réutilisation libre avec mention de la source
Recensement de la population (INSEE) www.insee.fr	population municipale 2023	Licence Ouverte 2.0
Contours simplifiés des régions et départements (france-geojson, d'après IGN) github.com/gregoiredavid/france-geojson	2018	Licence Ouverte

La méthode complète ↗ Toutes les études ↗

Réutilisation libre de cette étude avec mention « CorpusImmo, d'après DVF (DGFiP) ». Fonds de carte : contours simplifiés d'après IGN.

Crédits photo

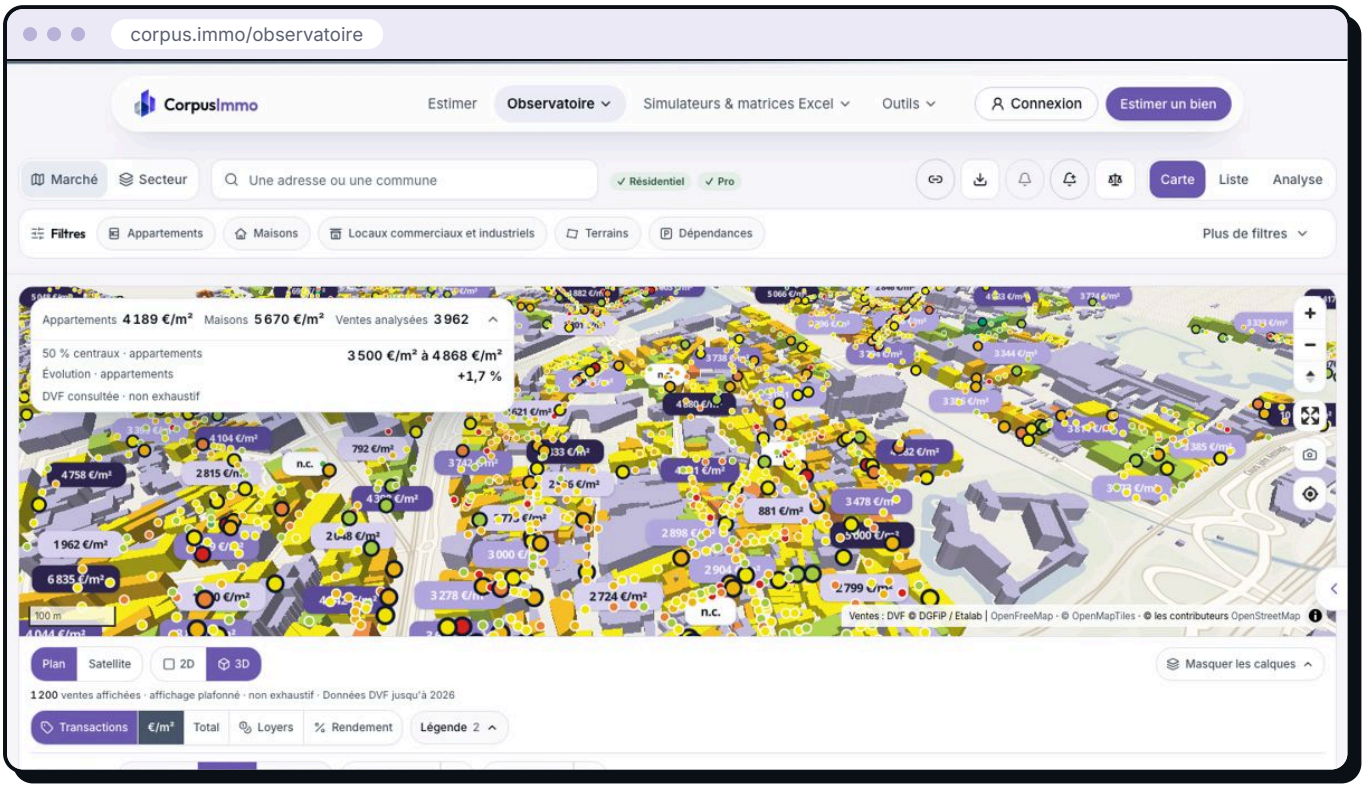
Photos des villes sous licence libre, reprises de Wikimedia Commons, recadrées. Vues aériennes de l'IGN.

VILLE	AUTEUR	LICENCE	SOURCE
Paris	Yann Caradec from Paris, France	CC BY-SA 2.0	Wikimedia Commons
Marseille	Benh LIEU SONG	CC BY-SA 3.0	Wikimedia Commons
Nice	piet theisohn from Leverkusen, Germany	CC BY 2.0	Wikimedia Commons
Toulouse	See above. Compilation by Milou34	CC BY-SA 3.0	Wikimedia Commons
Lyon	Aldg692VX	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Nantes	Olga.Mach	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Bordeaux	Mariette	Public domain	Wikimedia Commons
Montpellier	Wolfgang Staudt from Saarbruecken, Germany	CC BY 2.0	Wikimedia Commons
Rennes	Erwan Corre	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Lille	Cereol89 , Velvet	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Toulon	Pierre Sénard	CC BY-SA 3.0	Wikimedia Commons
Saint-Étienne	Km42ify	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Dijon	Benjamin Smith	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Cannes	Christophe.Finot	CC BY-SA 2.5	Wikimedia Commons
Grenoble	Jvillafruela	CC BY-SA 3.0	Wikimedia Commons
Le Havre	Alexandre Prevot from Nancy, France	CC BY-SA 2.0	Wikimedia Commons
Le Mans	Le Mans	CC BY 3.0	Wikimedia Commons
Angers	DXR	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Aix-en-Provence	Rainbow0413	CC BY-SA 3.0	Wikimedia Commons
Brest	Aodhanbzh	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Nîmes	Krzysztof Golik	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Antibes	Franck Michel from Antibes, France	CC BY 2.0	Wikimedia Commons
Perpignan	©service Photo – Ville de Perpignan	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Tours	Benjamin Smith	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Villeurbanne	a.s.serov	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Clermont-Ferrand	Fabien1309	CC BY-SA 3.0	Wikimedia Commons
Rouen	Foulques1996	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons
Limoges	Babsy	CC BY 3.0	Wikimedia Commons
Besançon	Wikipedro	CC BY-SA 4.0	Wikimedia Commons

Vue aérienne : IGN, BD ORTHO, licence ouverte Etalab 2.0 (Géoplateforme, data.geopf.fr) : ouvertures de partie et bandeaux des fiches villes. Motifs, dégradés, cartes et graphiques : CorpusImmo.

Les mêmes données, à jour, sur corpus.immo

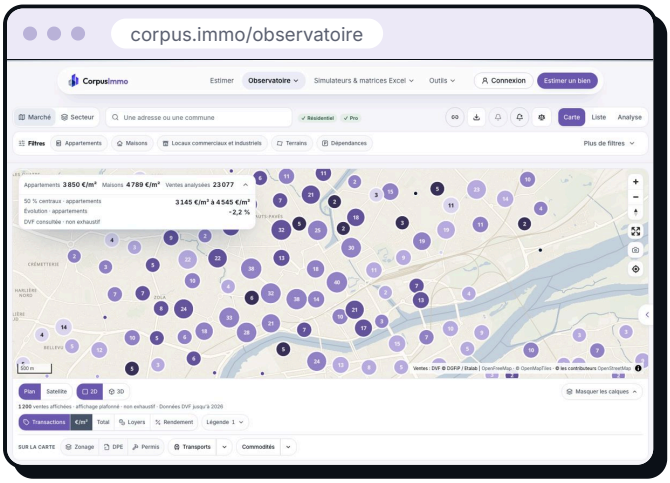
Cette étude repose sur les données publiques que le site met à jour. Les pages publiques sont **gratuites et sans compte**.



L'observatoire et le calque DPE

Toutes les ventes sur une carte, avec leur prix au m². Le calque DPE colore chaque bâtiment selon son **étiquette énergie**.

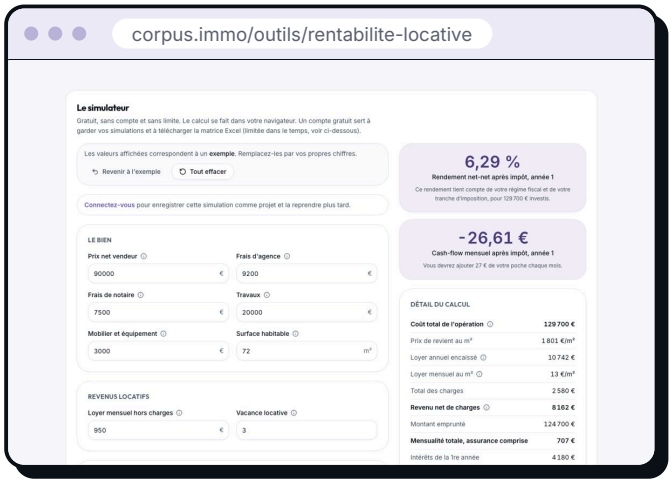
Ouvrir l'observatoire ↗



Les ventes, rue par rue

Les ventes regroupées sur la carte, avec la **médiane de la zone affichée** pour les appartements et les maisons.

Voir les ventes ↗



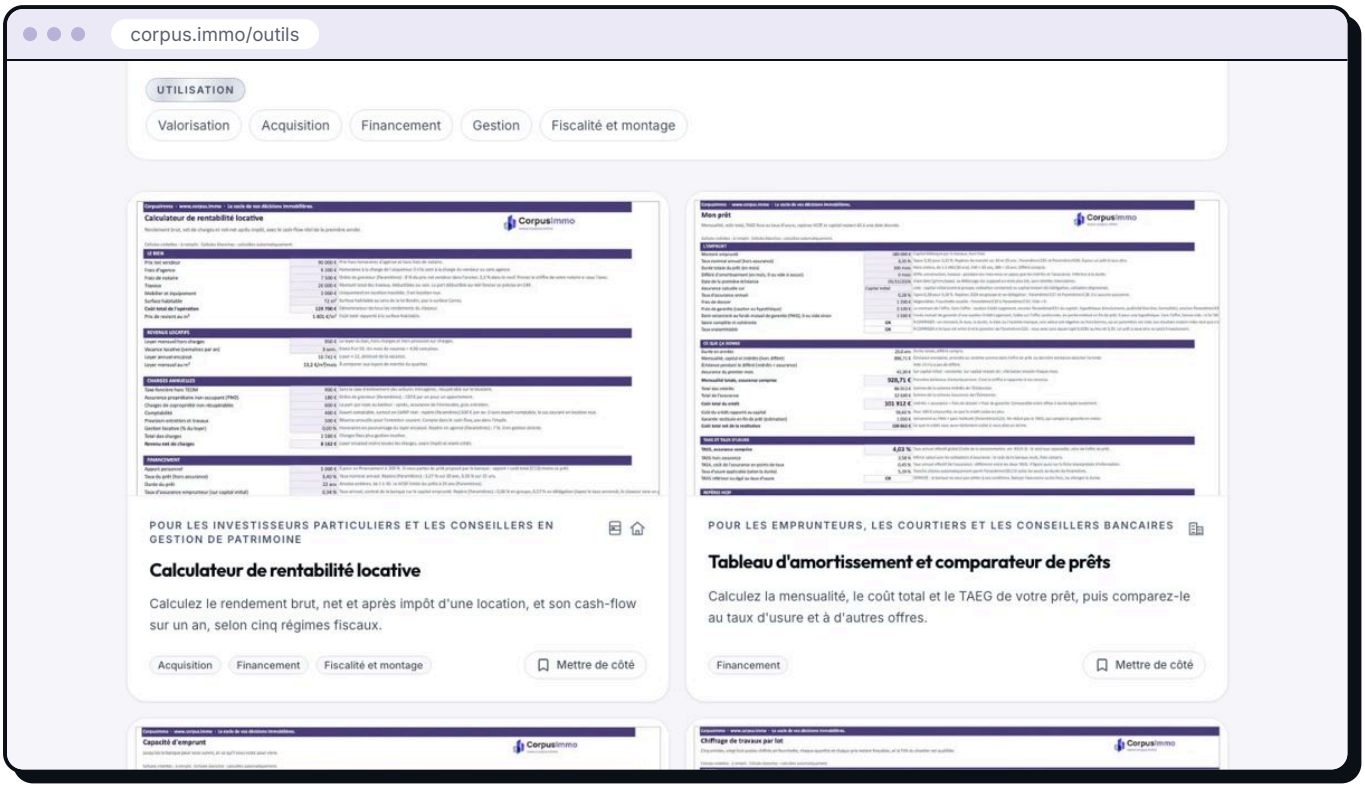
Rentabilité locative

Rendement **net après impôt** et **cash-flow mensuel**, avec le détail de chaque ligne du calcul.

Calculer une rentabilité ↗

Simulateurs et matrices Excel

Dix simulateurs en ligne. Chacun a sa **matrice Excel** à télécharger, avec les mêmes formules.



Les matrices Excel

Rentabilité locative, prêt, capacité d'emprunt, fiscalité, net vendeur, avis de valeur, travaux. Chaque matrice reprend le calcul du simulateur.

Voir les simulateurs ↗

Explorez gratuitement sur corpus.immo

Scannez le code ou cliquez pour ouvrir le site.

corpus.immo ↗

Qui a réalisé cette étude

Mathieu Guicheteau et Gaël Colin, cofondateurs de CorpusImmo.



Mathieu Guicheteau

Formé à la gestion immobilière, puis analyste investissement

Profil LinkedIn ↗

Gestion immobilière, 3 ans | Analyste investissement, 3 ans | Fondateur de Scalenvia

Formé au métier de gestionnaire immobilier pendant son Bachelor GESAI à l'ESPI (3 ans, un portefeuille de 1 000 lots), puis à celui d'analyste investissement en préparant le Master MEFIM. Il a poursuivi 1 an à temps plein chez Blot Immobilier.



Gaël Colin

Formé à la négociation immobilière, puis analyste investissement

Profil LinkedIn ↗

Négociation résidentielle et entreprise | Analyste investissement, 3 ans | Nantes

Formé à la négociation immobilière résidentielle, puis en immobilier d'entreprise, et au métier d'analyste investissement en préparant le Master MEFIM de l'ESPI. Il a poursuivi 1 an à temps plein chez BNP Paribas Real Estate. Il conçoit aujourd'hui des solutions d'IA pour l'immobilier.

Pourquoi cette étude. Nous avons voulu décrire le semestre à partir des seules données publiques, avec des règles écrites et les mêmes pour toutes les années, pour que chacun puisse vérifier et réutiliser chaque chiffre.

CorpusImmo

Merci de votre lecture.

Cette étude décrit le semestre écoulé. Sur corpus.immo, les mêmes données sont **mises à jour** et consultables **commune par commune**.



Chaque chiffre de cette étude se vérifie à partir des sources publiques citées en fin de document.

Mathieu Guicheteau et Gaël Colin, cofondateurs de CorpusImmo

Octobre 2026

Ouvrir l'observatoire

corpus.immo/observatoire

Les études | Prix par ville | Estimer un bien

Étude réalisée à partir de données publiques. Relisez chaque chiffre avant de le citer, et indiquez la source : « CorpusImmo, d'après DVF (DGFiP) ».