OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Édition #1 · Situation à fin 2025 · Données DVF DGFiP jusqu'au 31 décembre 2025

Angers

Maine-et-Loire (49000)

3 085 €/m²

Prix médian DVF — appartements, année 2025

2 779	−4,0 %	−22,4 %	77 %
ventes enregistrées en 2025 (DVF)	médiane des appartements 2022 → 2025 (DVF)	ventes enregistrées 2022 → 2023 (DVF)	d'appartements parmi les ventes retenues

Reproduction libre avec mention de la source

Le marché d'Angers — situation à fin 2025

3 085 €/m²
Appartements, médiane DVF 2025
1 781 ventes retenues

3 094 €/m²
Appartements, médiane DVF 2024
1 507 ventes retenues

3 262 €/m²
Maisons, médiane DVF 2025
536 ventes retenues

−4,0 %
Évolution 2022 → 2025
Médiane DVF des appartements

La médiane DVF officielle des appartements est de 3 085 €/m² sur l'année 2025 (1 781 ventes retenues), contre 3 094 € en 2024 (−0,3 %) et 3 214 € en 2022 (−4,0 % depuis). Les maisons se vendent environ 6 % plus cher au m² que les appartements en 2025 (3 262 contre 3 085 €/m², 536 ventes de maisons). Volume : 3 238 ventes enregistrées en 2022, 2 527 en 2024 (−22,0 %), 2 779 en 2025.

INDICATEUR	ANNÉE 2024	ANNÉE 2025	ÉVOL.
Prix médian des appartements	3 094 €/m²	3 085 €/m²	**−0,3 %**
Prix médian des maisons (535 → 536 ventes)	3 158 €/m²	3 262 €/m²	**+3,3 %**
Ventes d'appartements retenues	1 507	1 781	**+18,2 %**
Ventes enregistrées (tous biens)	2 527	2 779	**+10,0 %**

Médiane DVF (DGFiP) sur fichiers bruts.

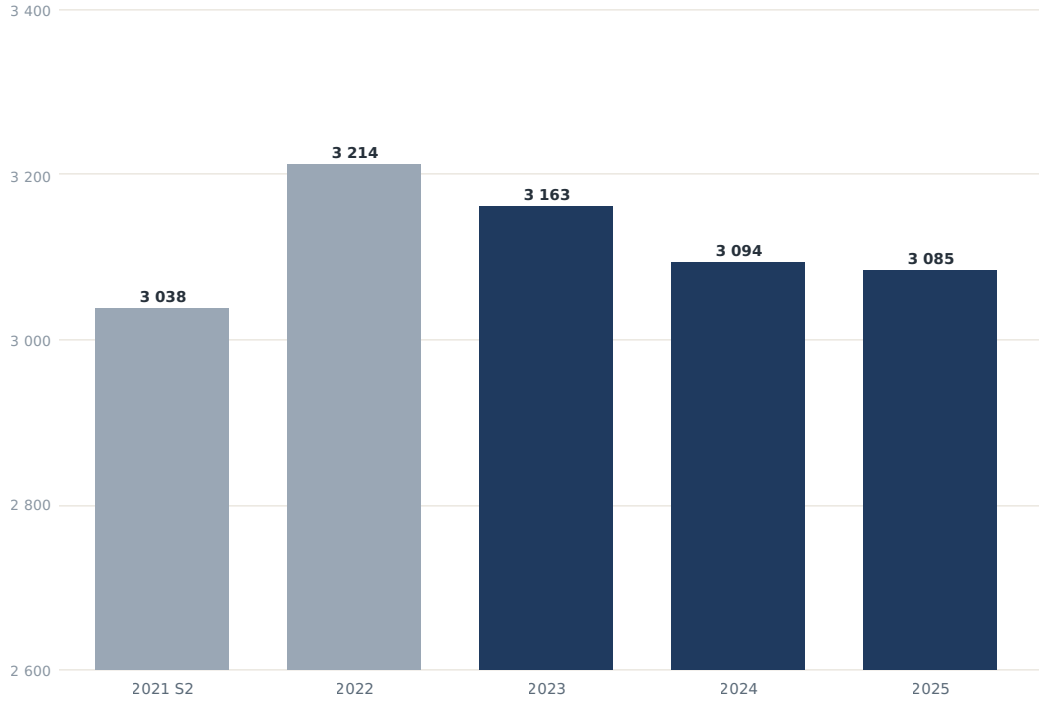
Prix par typologie et par code postal

TYPOLOGIE	MÉDIANE €/M²	ÉCHANTILLON
Studio / 1 pièce	**3 987 €/m²**	362 ventes d'appartements retenues
2 pièces	**3 255 €/m²**	495 ventes d'appartements retenues
3 pièces	**2 989 €/m²**	424 ventes d'appartements retenues
4 pièces	**2 500 €/m²**	292 ventes d'appartements retenues
5 pièces et plus	**2 403 €/m²**	84 ventes d'appartements retenues
Code postal 49100	**3 261 €/m²**	1 079 ventes d'appartements retenues
Code postal 49000	**2 743 €/m²**	702 ventes d'appartements retenues

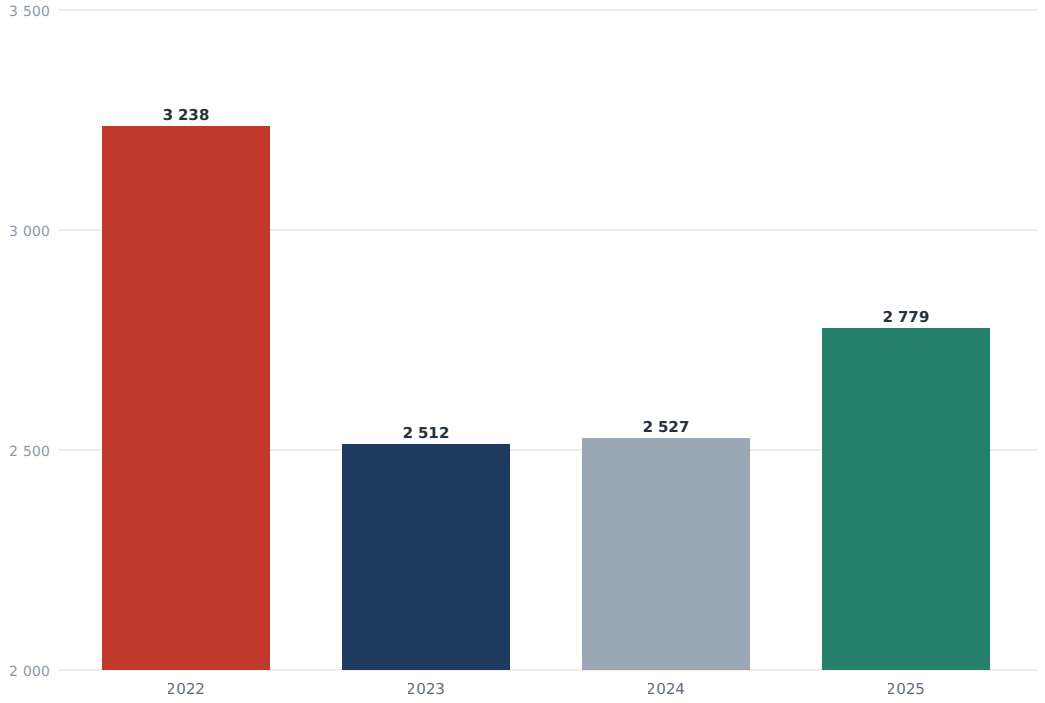
Médiane du prix au m² des ventes d'un seul appartement, par nombre de pièces principales (année 2025 ; au moins 20 ventes par groupe) ; par code postal, au moins 30 ventes. Source : DVF (DGFiP).

Évolution du prix médian et du volume (2021 – 2025)

Prix médian des appartements (€/m², DVF)



Ventes enregistrées par an (mutations de vente, DVF)



Prix : médiane du prix au m² des ventes d'appartements seuls (DVF DGFiP, fichiers bruts), sur 1 170 à 2 071 ventes par période. Volume : mutations de vente enregistrées pour la commune, tous biens et dépendances inclus. Axe des prix tronqué à 2 600 €/m². Le jeu de données DVF publié commence au 2e semestre 2021.

Lecture chronologique (DVF officiel)

PÉRIODE	PRIX MÉDIAN	VOLUME	LECTURE
2021 S2	3 038 €/m²	1 928 ventes enregistrées (1 170 d'appartements)	Premier semestre disponible dans les fichiers DVF publiés.
2022	3 214 €/m²	3 238 ventes enregistrées	Volume maximal de la période.
2023	3 163 €/m² (−1,6 %)	2 512 (−22,4 %)	Prix en baisse, volume en recul ; volume au plus bas : −22,4 % par rapport à 2022.
2024	3 094 €/m² (−2,2 %)	2 527 (+0,6 %)	Prix en baisse, volume en reprise.
2025	3 085 €/m² (−0,3 %)	2 779 (+10,0 %)	Prix médian stable, volume en reprise.

Appartements et maisons

PÉRIODE	APPARTEMENTS : VENTES	MÉDIANE	MAISONS : VENTES	MÉDIANE
2021 S2	1 170	**3 038 €**	374	3 226 €
2022	2 071	**3 214 €**	624	3 390 €
2023	1 520	**3 163 €**	513	3 407 €
2024	1 507	**3 094 €**	535	3 158 €
2025	1 781	**3 085 €**	536	3 262 €

Lecture

La médiane des appartements (1 170 à 2 071 ventes par période) évolue de −1,6 % en 2023, −2,2 % en 2024 et −0,3 % en 2025. Les maisons se vendent environ 6 % plus cher au m² que les appartements en 2025 (3 262 contre 3 085 €/m²), avec des médianes de maisons entre 3 158 et 3 407 €/m² selon la période.

Ce que cela signifie pour les professionnels

Une médiane en repli.

3 214 € en 2022, 3 085 € en 2025 (−4,0 % depuis 2022) ; 3 094 € en 2024.

Un volume en net recul.

3 238 ventes enregistrées en 2022, 2 512 en 2023 (−22,4 %) et 2 779 en 2025.

Maisons et appartements.

Les maisons se vendent environ 6 % plus cher au m² que les appartements en 2025 (3 262 contre 3 085 €/m², 536 ventes de maisons).

Des prix qui varient avec la taille.

Par typologie, studio / 1 pièce : 3 987 €/m² (le plus élevé) ; 5 pièces et plus : 2 403 €/m² (le plus bas).

Méthodologie et sources

Source officielle

base « Demandes de valeurs foncières » (DVF) de la DGFiP, via data.gouv.fr : fichiers 2021 (2e semestre) à 2025 (ventes jusqu'au 31 décembre 2025) : situation de fin 2025, avant la publication du fichier du 1er semestre 2026.

Périmètre

commune d'Angers (code INSEE 49007), code postal principal 49000.

Définition du prix

médiane du prix au m² (valeur foncière / surface réelle bâtie) des ventes d'appartements seuls : sans maison ni local commercial, surface cumulée supérieure à 9 m², valeurs de 300 à 60 000 €/m². Maisons : même méthode.

Volume

« ventes enregistrées » = mutations de vente de la commune, dépendances comprises ; « ventes retenues » = celles qui entrent dans la médiane (1 170 à 2 071 par période pour les appartements, 374 à 624 pour les maisons).

Typologie et secteurs

médiane par nombre de pièces principales (ventes d'un seul appartement, au moins 20 ventes par groupe) et par code postal (au moins 30 ventes) ; périodes : année 2025.

Limites

calcul d'Appartement Angers, non de l'administration ; il peut différer de quelques points d'autres publications. Cette édition n'utilise que la base DVF : ni relevés de portails, ni loyers.

Cet observatoire est mis à disposition librement. Reproduction autorisée avec mention de la source. Réseau Hexagone : le portail immobilier des villes de France. Document publié à titre informatif ; ne constitue pas un conseil en investissement immobilier.