

Baromètre SuperNeuf des prix des appartements neufs — septembre 2026

Immobilier neuf : le prix moyen au m² recule dans près de 6 villes sur 10

Le prix moyen des appartements neufs proposés sur SuperNeuf.com s'établit à 5 157 €/m², en baisse de 1,1 % sur un an. Trois ans après le pic de 2023, le baromètre SuperNeuf confirme un recul progressif, avec un prix moyen revenu vers son niveau de 2022. Derrière cette moyenne nationale, la baisse se lit surtout à l'échelle locale : 105 des 178 communes analysées reculent, tandis que l'écart entre Saint-Étienne et Paris atteint un rapport de 5,4.

À retenir

59 % des communes analysées sont en baisse : 105 sur 178.

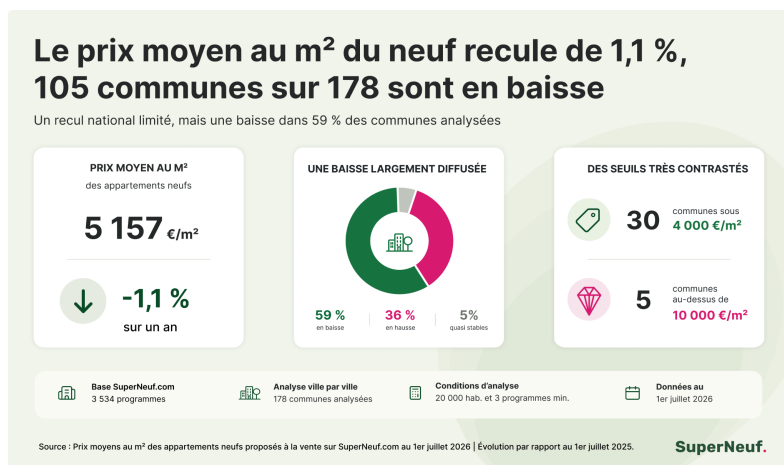
5 157 €/m², -1,1 % sur un an : le prix moyen au m² du neuf, en recul pour la troisième année consécutive.

30 communes sous 4 000 €/m² : les niveaux de prix les plus contenus de l'étude.

×5,4 : le rapport entre Paris, à 14 066 €/m², et Saint-Étienne, à 2 587 €/m².

5 inversions de hiérarchie : dont Vannes/Nantes, Annecy/Lyon et Cannes/Nice.

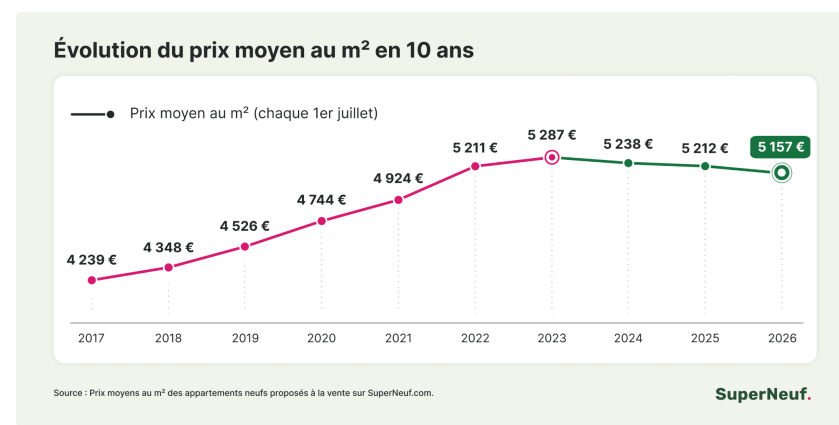
Source : SuperNeuf — prix moyens au m² des appartements neufs proposés à la vente sur SuperNeuf.com. Données observées au 1er juillet 2026 ; évolutions calculées par rapport au 1er juillet 2025.



Après le pic de 2023, les prix reviennent vers leur niveau de 2022

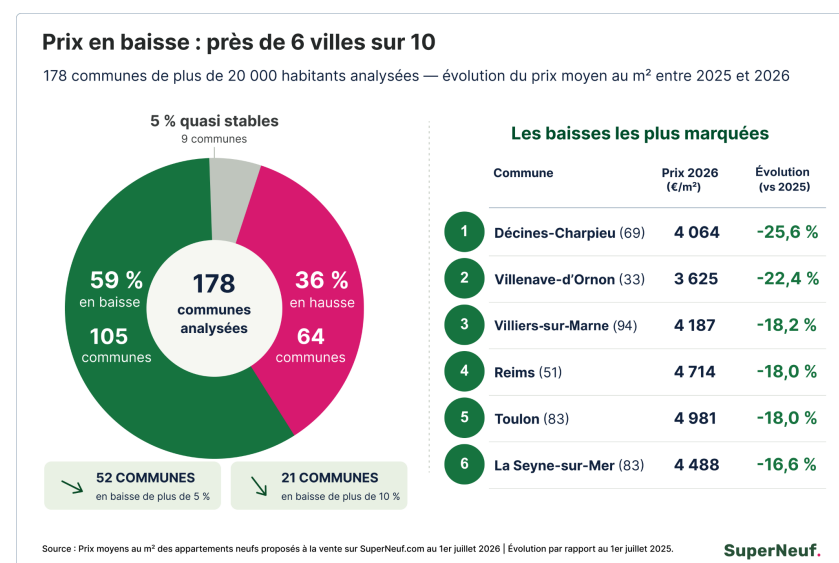
Le prix moyen au m² des appartements neufs recule pour la troisième année consécutive. Après plusieurs années de hausse, il avait atteint un point haut en 2023, à **5 287 €/m²**. Depuis, la courbe s’est légèrement infléchi : **5 238 €/m² en 2024**, **5 212 €/m² en 2025**, puis **5 157 €/m² en 2026**.

« Après le point haut de 2023, les prix moyens au m² du neuf s’inscrivent sur un plateau légèrement descendant. Le niveau reste élevé, au-dessus de 5 000 €/m², mais la dynamique a changé : la période de hausse laisse place à un ajustement plus graduel », analyse **Gaëlle Issa**, pour **SuperNeuf**.



105 communes en baisse sur 178 analysées

Sur les **178 communes de 20 000 habitants et plus** analysées par SuperNeuf, **105 sont en baisse**, soit **59 % des communes analysées** ; **64 sont en hausse** et **9 quasi stables**.



Les reculs les plus marqués dessinent une géographie variée. La plus forte baisse est observée à **Décines-Charpieu**, dans l'Est lyonnais, où le prix moyen au m² recule de **25,6 %**, à **4 064 €/m²**. **Villeneuve-d'Ornon**, dans la métropole bordelaise, suit avec une baisse de **22,4 %**, à **3 625 €/m²**. Le mouvement touche aussi un marché francilien avec **Villiers-sur-Marne** (-18,2 %, **4 187 €/m²**), une grande ville régionale avec **Reims** (-18,0 %, **4 714 €/m²**), et le littoral varois avec **Toulon** (-18,0 %, **4 981 €/m²**) et **La Seyne-sur-Mer** (-16,6 %, **4 488 €/m²**).

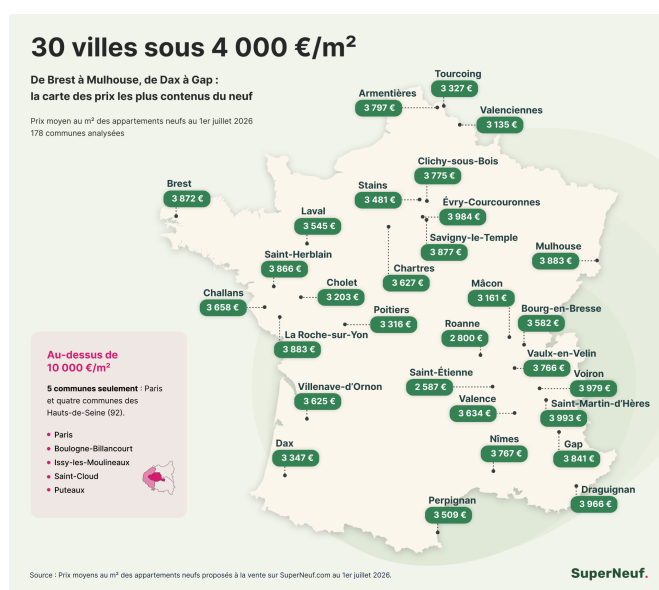
Côté hausses, les profils sont tout aussi variés. **Lille** affiche la plus forte progression, à **+24,7 %**, pour atteindre **4 632 €/m²**. **La Courneuve** progresse de **16,0 %**, à **5 302 €/m²**. Les autres fortes hausses associent des villes moyennes comme **Bourgoin-Jallieu** (+13,5 %) et **Voiron** (+11,0 %), des marchés littoraux ou résidentiels recherchés comme **La Ciotat** (+13,0 %) et **Vannes** (+10,8 %), ainsi que **Paris**, en hausse de **+10,6 %**.

De Saint-Étienne à Paris, le neuf va du simple au quintuple

Le léger recul du prix moyen au m² laisse apparaître des écarts très marqués entre les villes. Parmi les 178 communes analysées par SuperNeuf, le prix moyen du neuf varie entre **2 587 €/m² à Saint-Étienne** et **14 066 €/m² à Paris**. Entre ces deux extrêmes, le rapport atteint **5,4**.

30 communes sous 4 000 €/m²

Au **1er juillet 2026**, **30 communes** affichent un prix moyen inférieur à 4 000 €/m². Elles présentent des profils très différents : des villes moyennes comme Roanne, Mâcon, Cholet, Poitiers ou Laval ; des villes du Sud ou du Sud-Ouest comme Dax, Perpignan ou Nîmes ; mais aussi des communes intégrées à de grands ensembles urbains, comme Vaulx-en-Velin, Saint-Herblain, Évry-Courcouronnes ou Villeneuve-d'Ornon.



5 communes seulement au-dessus de 10 000 €/m²

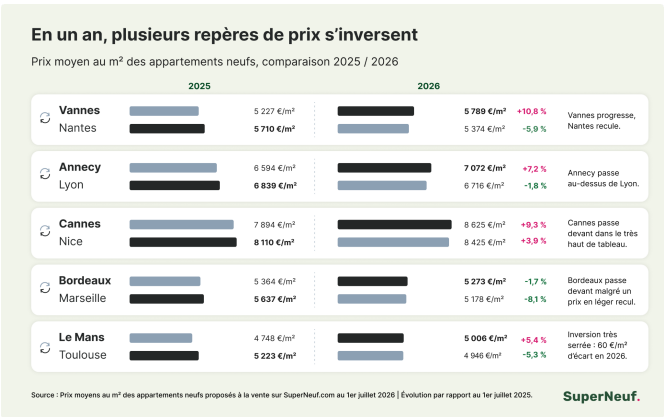
À l'autre extrémité, au-dessus de 10 000 €/m², le groupe est beaucoup plus resserré. Il concerne **Paris** (14 066 €/m²), ainsi que quatre communes des Hauts-de-Seine – **Boulogne-Billancourt** (12 484 €/m²), **Issy-les-Moulineaux** (10 307 €/m²), **Saint-Cloud** (10 195 €/m²) et **Puteaux** (10 174 €/m²).

« Sous 4 000 €/m², on trouve des villes aux profils très différents. À l'inverse, la barre des 10 000 €/m² ne concerne que quelques localisations très recherchées. Cette opposition illustre une géographie des prix du neuf très contrastée », souligne **Gaëlle Issa, pour SuperNeuf**.

Vannes devant Nantes, Annecy devant Lyon : des repères de prix s'inversent

Le baromètre fait aussi ressortir cinq inversions de hiérarchie en un an : Vannes passe devant Nantes, Annecy devant Lyon, Cannes devant Nice, Bordeaux devant Marseille et Le Mans devant Toulouse.

Ces bascules couvrent plusieurs cas de figure. **Vannes et Annecy** passent devant des villes plus grandes, avec une hausse d'un côté et un recul de l'autre. **Cannes** dépasse **Nice** dans une zone de prix déjà très élevée, les deux villes restant au-dessus de 8 000 €/m². **Bordeaux** passe devant **Marseille** malgré un prix en baisse, car le recul marseillais est plus marqué. La bascule **Le Mans / Toulouse** est la plus serrée : **60 €/m²** seulement séparent les deux villes.



Ces mouvements apportent une autre lecture des hausses et des baisses : ils montrent des **croisements de trajectoires**. Une ville peut passer devant parce qu'elle progresse, parce que l'autre recule davantage, ou parce que l'écart entre les deux devient très mince.

Méthodologie

Le baromètre SuperNeuf calcule le **prix moyen au mètre carré** des appartements neufs proposés à la vente sur SuperNeuf.com. Il est établi à partir de **3 534 programmes neufs référencés** au **1er juillet 2026**. L'analyse porte sur **178 communes de 20 000 habitants et plus**, disposant d'**au moins trois programmes neufs référencés** à cette date. Les évolutions sont calculées par rapport au 1er juillet 2025. Les prix sont exprimés en euros par mètre carré. Ils sont calculés à partir des prix moyens observés par typologie au sein de chaque programme, puis agrégés à l'échelle de la commune.

Les résultats décrivent les **prix moyens au m² des appartements neufs référencés sur SuperNeuf.com au 1er juillet 2026**. À l'échelle communale, ils reflètent donc l'offre disponible à cette date.

Les communes dites **quasi stables** correspondent à une évolution strictement comprise entre **-0,5 % et +0,5 %**.

Les données analysées dans le cadre de ce baromètre sont disponibles sur simple demande auprès du service presse.

À propos de SuperNeuf

Créé en 2012 par François Deschamps, spécialiste du marketing digital, et Charles Deschamps, spécialiste de l'immobilier, SuperNeuf.com est un portail spécialisé dans l'immobilier neuf.

Le site permet aux particuliers de consulter des programmes neufs proposés partout en France par des promoteurs immobiliers. Il référence aujourd'hui plus de 3 500 programmes neufs.

SuperNeuf s'appuie sur une équipe resserrée de huit personnes, aux compétences complémentaires en immobilier, technologie, produit et développement commercial.



Contact presse

Laurence Delval – presse@superneuf.com – 06 82 52 98 47