OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Édition #2 · Octobre 2026 · Données DVF DGFiP (fichier du 12 octobre 2026)

Vincennes

Val-de-Marne (94300)

8 621 €/m²

Prix médian DVF — appartements, 12 mois (juil. 2025 – juin 2026)

1 004	−8,3 %	−21,8 %	96 %
ventes enregistrées 12 mois à juin 2026 (DVF)	médiane des appartements 2022 → 2025 (DVF)	ventes enregistrées 2022 → 2024 (DVF)	d'appartements parmi les ventes retenues

Reproduction libre avec mention de la source

Le marché de Vincennes — mise à jour d'octobre 2026

8 621 €/m²
Appartements, médiane DVF 12 mois
749 ventes retenues

8 557 €/m²
Appartements, médiane DVF 2025
782 ventes retenues

10 762 €/m²
Maisons, médiane DVF 12 mois
33 ventes retenues

−8,3 %
Évolution 2022 → 2025
Médiane DVF des appartements

La médiane DVF officielle des appartements est de 8 621 €/m² sur 12 mois à fin juin 2026 (749 ventes retenues), contre 8 557 € en 2025 (+0,7 %) et 9 333 € en 2022 (−7,6 % depuis). Les maisons se vendent environ 25 % plus cher au m² que les appartements sur 12 mois (10 762 contre 8 621 €/m², 33 ventes de maisons). Volume : 1 161 ventes enregistrées en 2022, 908 en 2024 (−21,8 %), 1 039 en 2025 et 1 004 sur 12 mois.

INDICATEUR	ANNÉE 2025	12 MOIS À JUIN 2026	ÉVOL.
Prix médian des appartements	8 557 €/m²	8 621 €/m²	**+0,7 %**
Prix médian des maisons (41 → 33 ventes)	10 965 €/m²	10 762 €/m²	**−1,9 %**
Ventes d'appartements retenues	782	749	**−4,2 %**
Ventes enregistrées (tous biens)	1 039	1 004	**−3,4 %**

Médiane DVF (DGFiP) sur fichiers bruts. Maisons : échantillon réduit.

Comparaison avec l'édition #1 (fin 2025)

INDICATEUR	ÉD. #1 (FIN 2025)	ÉD. #2 (OCT. 2026)	VARIATION
Médiane des appartements	8 557 € (année 2025)	8 621 € (12 mois à juin 2026)	**+0,7 %**
Médiane des maisons	10 965 € (41 ventes)	10 762 € (33 ventes)	**−1,9 %**
Ventes d'appartements retenues	782	749	**−4,2 %**
Ventes enregistrées (tous biens)	1 039	1 004	**−3,4 %**
Premier semestre 2026 seul	—	8 629 € (352 ventes)	**+0,8 %**
Part des appartements (ventes retenues)	95 %	96 %	**+1 pt**

L'édition #1 repose sur les fichiers DVF jusqu'au 31 décembre 2025 ; l'édition #2 y ajoute le 1er semestre 2026 (fichier du 12 octobre 2026). Les deux éditions utilisent la même méthode, sur la base DVF uniquement.

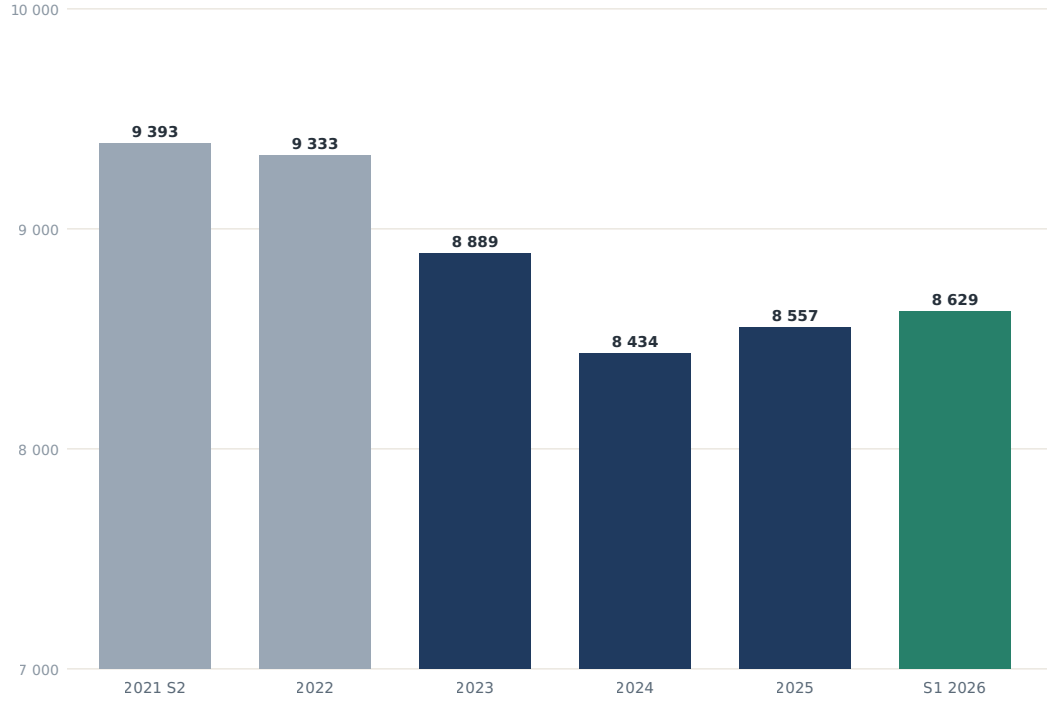
Prix par typologie

TYPOLOGIE	MÉDIANE €/M²	ÉCHANTILLON
Studio / 1 pièce	**8 750 €/m²**	115 ventes d'appartements retenues
2 pièces	**8 333 €/m²**	254 ventes d'appartements retenues
3 pièces	**8 621 €/m²**	235 ventes d'appartements retenues
4 pièces	**9 451 €/m²**	88 ventes d'appartements retenues
5 pièces et plus	**9 672 €/m²**	25 ventes d'appartements retenues

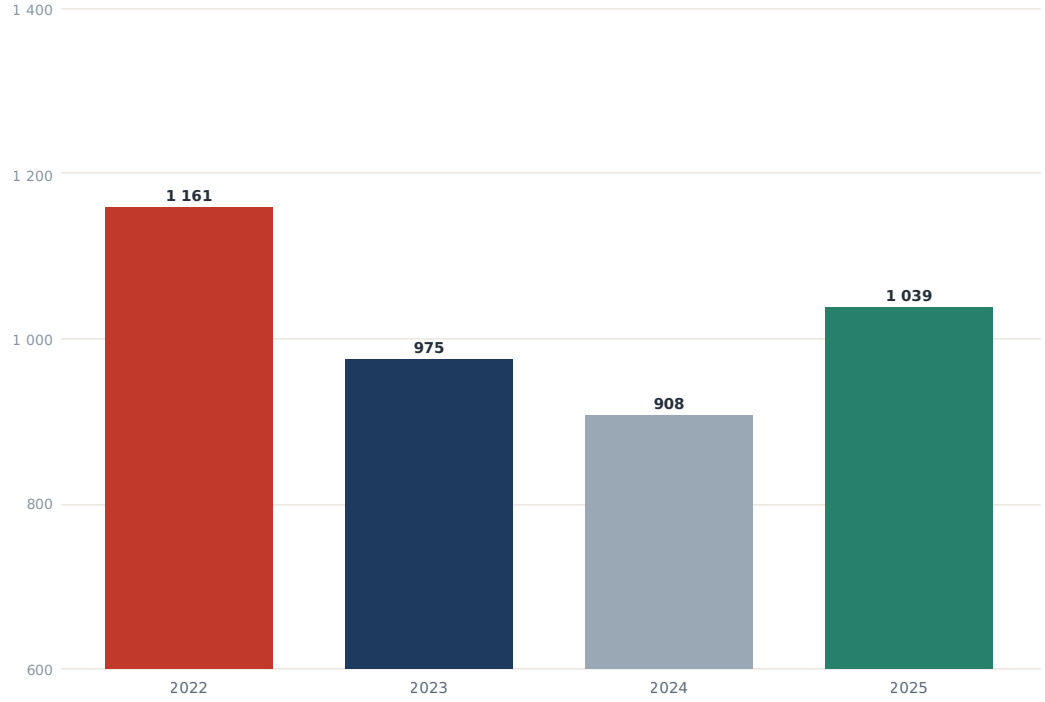
Médiane du prix au m² des ventes d'un seul appartement, par nombre de pièces principales (12 mois à juin 2026 ; au moins 20 ventes par groupe). Source : DVF (DGFiP).

Évolution du prix médian et du volume (2021 – 2026)

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 352 à 938 ventes par période. Volume : mutations de vente enregistrées pour la commune, tous biens et dépendances inclus. Axe des prix tronqué à 7 000 €/m². Le jeu de données DVF publié commence au 2e semestre 2021.

Lecture chronologique (DVF officiel)

PÉRIODE	PRIX MÉDIAN	VOLUME	LECTURE
2021 S2	9 393 €/m²	611 ventes enregistrées (489 d'appartements)	Premier semestre disponible dans les fichiers DVF publiés.
2022	9 333 €/m²	1 161 ventes enregistrées	Volume maximal de la période.
2023	8 889 €/m² (−4,8 %)	975 (−16,0 %)	Prix en baisse, volume en recul.
2024	8 434 €/m² (−5,1 %)	908 (−6,9 %)	Prix en baisse, volume en recul ; volume au plus bas : −21,8 % par rapport à 2022.
2025	8 557 €/m² (+1,5 %)	1 039 (+14,4 %)	Prix en hausse, volume en reprise.
12 mois à juin 2026	8 621 €/m² (+0,7 % vs 2025)	1 004 (−3,4 %)	S1 2026 seul : 8 629 €/m² (352 ventes d'appartements).

Appartements et maisons

PÉRIODE	APPARTEMENTS : VENTES	MÉDIANE	MAISONS : VENTES	MÉDIANE
2021 S2	489	**9 393 €**	21	11 933 €
2022	938	**9 333 €**	35	12 250 €
2023	769	**8 889 €**	33	10 504 €
2024	673	**8 434 €**	27	11 053 €
2025	782	**8 557 €**	41	10 965 €
S1 2026	352	**8 629 €**	10	10 738 €
12 mois à juin 2026	749	**8 621 €**	33	10 762 €

Lecture

La médiane des appartements (352 à 938 ventes par période) évolue de −4,8 % en 2023, −5,1 % en 2024 et +1,5 % en 2025, puis +0,7 % sur les 12 mois à juin 2026. Les maisons se vendent environ 25 % plus cher au m² que les appartements sur 12 mois (10 762 contre 8 621 €/m²), avec des médianes de maisons entre 10 504 et 12 250 €/m² selon la période. Échantillon de maisons réduit : à lire avec prudence.

Ce que cela signifie pour les professionnels

Une médiane en repli.

9 333 € en 2022, 8 557 € en 2025 (−8,3 % depuis 2022), puis 8 621 € sur 12 mois (+0,7 %).

Un volume en net recul.

1 161 ventes enregistrées en 2022, 908 en 2024 (−21,8 %) et 1 039 en 2025, puis 1 004 sur 12 mois.

Maisons et appartements.

Les maisons se vendent environ 25 % plus cher au m² que les appartements sur 12 mois (10 762 contre 8 621 €/m², 33 ventes de maisons). Échantillon de maisons réduit : à lire avec prudence.

Des prix qui varient avec la taille.

Par typologie, 5 pièces et plus : 9 672 €/m² (le plus élevé) ; 2 pièces : 8 333 €/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 2026 (1er semestre), mise à jour du 12 octobre 2026 (ventes jusqu'au 30 juin 2026).

Périmètre

commune de Vincennes (code INSEE 94080), code postal principal 94300.

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 (352 à 938 par période pour les appartements, 10 à 41 pour les maisons).

Typologie et secteurs

médiane par nombre de pièces principales (ventes d'un seul appartement, au moins 20 ventes par groupe) ; périodes : 12 mois de juillet 2025 à juin 2026.

Limites

calcul d'Appartement Vincennes, 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.