

Toulon (83000)

2 692 €/m²

Prix moyen réel — transactions DVF (appartements, Immovrai)

Premier port militaire de la Méditerranée, adossé au Mont Faron et ouvert sur une des plus belles rades d'Europe, Toulon offre un marché très contrasté : un centre et des quartiers populaires accessibles, et un littoral résidentiel (Mourillon, Cap Brun) qui rivalise avec la Côte d'Azur.

×1,7

d'écart entre quartiers
de La Rode au Cap Brun

17 €/m²

loyer médian
Figaro Immobilier, sept. 2026

7,6 %

rendement brut estimé
exemple T2

Ce rapport en bref

5 pages de données : prix au m² par quartier et évolution, une page dédiée au marché locatif (loyers et rendement), et une lecture pour les professionnels. Mis à disposition librement.

Prochaine parution : à définir

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Toulon en 2025-2026

2 692 €/m² Appartements réel (DVF) Immovrai, 2026	4 363 €/m² Maisons réel (DVF) Immovrai, 2026	2 901 €/m² Prix moyen PAP.fr, 1er oct. 2026	3 171 €/m² Prix moyen estimé MeilleursAgents, oct. 2026
--	---	--	--

Toulon, préfecture du Var, affiche un marché à deux vitesses : les appartements restent très accessibles (2 692 €/m² en prix réel), tandis que les maisons atteignent 4 363 €/m². L'écart est un des plus marqués du Var, et reflète la rareté des maisons en bord de mer face à un parc d'appartements anciens en centre-ville.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources DVF convergent bien sur les appartements (2 669 à 2 692 €/m²) ; les estimations de portails plus élevées (2 901 à 3 597 €/m²) intègrent davantage les maisons, le neuf et les quartiers du littoral est.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immovrai (DVF)	Appartements, réel	2 692 €	● ● ●
Immo-data.fr	Appartements, sept. 2026	2 669 €	● ● ○
PAP.fr (DVF+PAP)	Moyen, 1er oct. 2026	2 901 €	● ● ○
MeilleursAgents	Transactions + agences	3 171 €	● ● ○
MeilleursBiens	Moyen, août 2026	3 597 €	● ● ○

● ● ● = prix réels notariés (DVF) · ● ● ○ = mixte transactions/annonces · ● ○ ○ = annonces ou échantillon restreint. Relevé octobre 2026.

ÉVOLUTION

PÉRIODE	ÉVOLUTION	SOURCE
1 an (Mourillon-Centre)	+1 %	Figaro Immobilier
Fourchette communale	1 886 – 5 027 €/m²	MeilleursAgents
Fourchette PAP	2 501 – 4 874 €/m²	PAP.fr

Aucune série d'évolution communale fiable sur 5 ans n'a pu être confirmée lors de cette édition (les séries disponibles divergent fortement selon la source) ; elle sera ajoutée avec la prochaine mise à jour DVF.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

Du Cap Brun à La Rode, un écart de 1 à 1,7

Le Cap Brun – La Serinette résidentiel, villas, extrémité est du littoral		4 557 – 5 938 €/m²
Aguillon – Petit Bois résidentiel, proche Mourillon		4 251 – 6 154 €/m²
Le Mourillon front de mer, plages, village dans la ville		4 067 – 5 480 €/m²
La Rode quartier balnéaire, accès plus abordable		≈ 2 668 €/m²
Ensemble — appartements fourchette globale, tous quartiers		1 886 – 5 027 €/m²

Sources : PAP.fr (prix par quartier), Figaro Immobilier, MeilleursAgents, RealAdvisor, SeLogger (relevés janvier-octobre 2026). Fourchettes indicatives — la vue sur la rade, l'étage et la proximité des plages font fortement varier le prix. Le centre-ville et Saint-Jean-du-Var ne disposent pas d'une fourchette chiffrée distincte dans les sources consultées.

Ce que cela signifie — et ce qu'il faut surveiller

- **Le littoral est (Mourillon, Cap Brun), référence du marché.** Plages, village de pêcheurs et villas : les prix les plus élevés de la ville, jusqu'à plus de 6 000 €/m².
- **Le centre-ville, un marché de rendement.** Parc ancien et petites surfaces : prix d'achat bas et loyers élevés par m² (jusqu'à 23 €/m² pour un 1 pièce).
- **Une rade, deux marchés.** Les maisons (4 363 €/m²) valent environ 60 % de plus que les appartements — écart de typologie à bien comprendre avant d'estimer.
- **À surveiller — DPE.** Le parc ancien du centre est concerné par l'interdiction de location des logements classés G.

MARCHÉ LOCATIF · SOURCES FIGARO IMMOBILIER / MEILLEURS AGENTS

17 €/m² Loyer médian Figaro Immobilier, sept. 2026	12 €/m² Loyer bas Figaro Immobilier	23 €/m² Loyer 1 pièce Figaro Immobilier	2 692 €/m² Prix d'achat appartement Immovrai (DVF)
---	--	--	---

Source : Figaro Immobilier (estimations au 01/09/2026). Toulon ne dispose pas d'un observatoire des loyers grand public équivalent à celui des Alpes-Maritimes ; ces chiffres reposent sur les portails d'annonces.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Toulon : un des meilleurs rendements du littoral

La combinaison d'un prix d'achat modeste en appartement (2 692 €/m²) et d'un loyer médian élevé (17 €/m²) place Toulon parmi les grandes villes du littoral méditerranéen offrant le meilleur potentiel de rendement locatif.

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE (45 M²)

Prix d'achat (45 m² à 2 692 €/m²)	121 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 17 €/m²)	765 €/mois
Loyer annuel	9 180 €/an
Rendement brut	7,6 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	4,9 %

Un rendement **élevé** pour une grande ville littorale ; il suppose toutefois des biens bien situés et un état conforme aux exigences DPE.

Port militaire, emploi stable Marine nationale et activités portuaires : demande locative structurelle.	Rendement ≈ 7,6 % brut L'un des meilleurs du littoral méditerranéen.	Marché à deux vitesses Écart appartements / maisons de l'ordre de +60 %.
---	--	--

ÉCHANGE ENTRE PROFESSIONNELS

Cet observatoire est fait pour être partagé.

Cet observatoire est mis à disposition des professionnels de l'immobilier comme outil d'analyse partagé, sans engagement ni démarche commerciale.

LE RÉSEAU HEXAGONE

Appartement Toulon fait partie du réseau Hexagone, un ensemble de sites dédiés à l'immobilier de villes françaises, ville par ville.

Pau appartement-pau.com	Belfort appartement-belfort.com	Bordeaux appartement-bordeaux.com
Roubaix appartement-roubaix.com	Dunkerque appartement-dunkerque.com	Mulhouse appartement-mulhouse.com
Albi appartement-albi.com	Poitiers appartement-poitiers.com	Sète appartement-sete.com
Toulon CE SITE appartement-toulon.com	Brest appartement-brest.com	Aix-en-Provence appartement-aix-en-provence.com

UN OUTIL À PARTAGER ENTRE PROFESSIONNELS

Mise à disposition libre Partager ce rapport avec vos clients, prospects et équipes — librement et sans condition.	Contribution éditoriale Apporter votre regard de terrain à la prochaine édition.	Possibilité de partenariat Explorer ensemble comment le réseau peut accompagner votre visibilité.
--	--	---

SOURCES

Sources : Immovrai (DVF) · Immo-data.fr · PAP.fr · MeilleursAgents · MeilleursBiens · Figaro Immobilier · RealAdvisor · SeLogger · AV Transaction.