

Sète (34200)

3 412 €/m²

Prix moyen réel — transactions DVF (appartements, Immovrai)

Port de pêche et station balnéaire entre l'étang de Thau et la Méditerranée, surnommée « la Venise du Languedoc » pour ses canaux, Sète conjugue authenticité populaire, Mont Saint-Clair et front de mer — avec des écarts de prix très marqués selon les quartiers.

×2,1

d'écart entre quartiers
de l'Île de Thau à la Corniche

0 %

évolution sur 1 an (ancien)
Figaro Immobilier

4,6 %

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 Sète en 2025-2026

3 412 €/m² Appartements réel (DVF) Immovrai, 2026	4 142 €/m² Maisons réel (DVF) Immovrai, 2026	3 528 €/m² Prix ancien Figaro Immobilier, sept. 2026	3 812 €/m² Prix moyen estimé MeilleursAgents, oct. 2026
---	--	--	---

Sète, deuxième ville de l'Hérault par le port, attire une clientèle de résidents et de secondaires à une demi-heure de Montpellier. Fait habituel du littoral méditerranéen, les maisons se vendent plus cher au m² que les appartements (4 142 € contre 3 412 €), et l'écart entre le front de mer et les quartiers canaux est considérable.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources DVF convergent bien sur les appartements (3 330 à 3 528 €/m²) ; les estimations de portails plus élevées (jusqu'à 3 812 €/m² chez MeilleursAgents) pèsent davantage les biens de la Corniche et du Mont Saint-Clair.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immovrai (DVF)	Appartements, réel	3 412 €	●●●
data.gouv.fr (DVF)	Médian tous biens, base multi-années (5 076 ventes)	3 220 €	●●●
Immo-data.fr	Appartements, oct. 2026	3 330 €	●●○
Figaro Immobilier	Ancien, sept. 2026	3 528 €	●●○
Cabinet Leroy Immobilier	Appartements, 2026	3 503 €	●●○
MeilleursAgents	Transactions + agences	3 812 €	●●○
PAP.fr	Tous types	3 662 €	●●○

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

ÉVOLUTION

PÉRIODE	ÉVOLUTION	SOURCE
1 an (ancien)	0 %	Figaro Immobilier
1 an (neuf)	-2 %	Figaro Immobilier
Fourchette communale	2 167 – 6 340 €/m²	MeilleursAgents

Le marché sétois est stable sur un an (0 % pour l'ancien). La fourchette communale (de 2 167 à 6 340 €/m²) souligne l'hétérogénéité du parc : canaux et centre populaire d'un côté, Corniche et villas du Mont Saint-Clair de l'autre.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

De l'Île de Thau à la Corniche, un écart de 1 à 2,1

La Corniche front de mer, vue Méditerranée, le plus coté		5 202 – 6 968 €/m²
Le Lido cordon littoral, plages, résidences		4 910 – 6 277 €/m²
Mont Saint-Clair hauteurs, vue panoramique, villas		à partir de 4 252 €/m²
Centre-ville canaux, quais, cœur historique		3 356 – 4 028 €/m²
L'Île Sud quartier résidentiel, proche centre		3 372 – 3 907 €/m²
Île de Thau quartier populaire, étang de Thau		2 470 – 3 385 €/m²

Sources : PAP.fr, MeilleursAgents, BienEstimer by SAFTI, SeLogger (relevés janvier-septembre 2026). Fourchettes indicatives — la vue mer, l'étage et la proximité de la plage font fortement varier le prix au sein d'un même quartier. La Corniche : fourchette combinant les estimations appartements (MeilleursAgents) et maisons (PAP).

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

- **La Corniche, valeur refuge.** Front de mer et vue Méditerranée : les prix les plus élevés de la ville, jusqu'à près de 7 000 €/m².
- **Mont Saint-Clair, le point de vue.** Hauteurs panoramiques et villas — une clientèle de résidents principaux et secondaires.
- **Le centre canaux reste accessible.** Authenticité et vie locale pour des prix nettement inférieurs au front de mer.
- **À surveiller — saisonnalité.** Forte activité estivale (fête de la Saint-Louis, plages) : la location saisonnière peut compléter le rendement.

MARCHÉ LOCATIF · SOURCES SELOGER / FIGARO IMMOBILIER

13 €/m² Loyer moyen SeLoger, janv. 2026	9 – 20 €/m² Fourchette de loyers SeLoger, selon localisation	0 % Évolution prix 1 an Figaro Immobilier (ancien)	30 min De Montpellier bassin d'emploi élargi
---	--	--	--

Source : SeLoger (janvier 2026). Sète ne dispose pas d'un observatoire des loyers grand public ; les chiffres reposent sur les portails d'annonces et varient fortement selon le quartier (front de mer / centre).

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Sète : prix en hausse, rendement à surveiller

Le prix d'achat sétois (3 400 €/m²) est nettement plus élevé que dans les villes moyennes de l'intérieur, alors que le loyer moyen reste proche de 13 €/m² : le rendement locatif classique en est réduit, d'où l'intérêt de la location saisonnière sur le front de mer.

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE (45 M²)

Prix d'achat (45 m² à 3 412 €/m²)	154 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 13 €/m²)	585 €/mois
Loyer annuel	7 020 €/an
Rendement brut	4,6 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	3,0 %

Un rendement **modéré** en location longue durée ; la valeur sétoise se joue davantage sur le cadre de vie, la rareté du front de mer et le potentiel saisonnier.

Marché littoral stable 0 % sur un an : pas de surchauffe, pas de repli.	Rendement ≈ 4,6 % brut Inférieur aux villes moyennes de l'intérieur, comparable aux littoraux.	Atout saisonnier Plages, canaux et festivals : potentiel de location courte durée.
---	--	--

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 Sète 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 CE SITE appartement-sete.com
Toulon 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) · data.gouv.fr (explorateur DVF) · Immo-data.fr · Figaro Immobilier · Cabinet Leroy Immobilier · MeilleursAgents · PAP.fr · BienEstimer by SAFTI · SeLogger.