OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER
Édition #1 · Septembre 2026 · Vente & Location

Dunkerque (59140)

2 091 €/m²

Prix médian — CPIM, 2026

Grand port de la Mer du Nord, ville reconstruite après-guerre et labellisée Patrimoine du XXe siècle, Dunkerque conjugue un centre urbain fonctionnel et le front de mer Belle Époque de Malo-les-Bains, quartier balnéaire le plus prisé de la ville.

2 000 – 3 200
€/m² à Malo-les-Bains
quartier balnéaire le plus prisé

+8 %
évolution Malo-les-Bains
quartiercalme.fr, 2025

×1,8
d'écart entre quartiers
de Basse Ville à Malo-les-Bains

Ce rapport en bref
5 pages de données officielles : prix au m² par quartier et évolution, une page dédiée au marché locatif, et une lecture pour les professionnels. Mis à disposition librement.

Prochaine parution : à définir

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Dunkerque en 2025-2026

2 091 €/m²
Prix médian
CPIM, 2026

2 348 €/m²
Prix appartements réel (DVF)
Immovrai, 2026

2 005 €/m²
Prix maisons réel (DVF)
Immovrai, 2026

2 144 €/m²
Prix moyen estimé
PAP.fr, 1er sept. 2026

Dunkerque, troisième port de France, se distingue par une reconstruction d'après-guerre labellisée Patrimoine du XXe siècle et par le quartier balnéaire de Malo-les-Bains, ses villas Belle Époque et son front de mer prisé pour la location saisonnière. Le marché reste globalement homogène, avec un écart modéré entre le centre-ville et les quartiers résidentiels périphériques.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources convergent bien pour Dunkerque (2 071 à 2 348 €/m² pour les appartements) — un marché suffisamment documenté, y compris via l'explorateur officiel DVF de data.gouv.fr.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
data.gouv.fr (DVF officiel)	Médian, explorateur DVF	2 071 €	●●●
Immovrai (DVF)	Appartements, réel	2 348 €	●●●
CPIM	Médian, 2026	2 091 €	●●●
PAP.fr	Moyen, 1er sept. 2026	2 144 €	●●○
SeLoger	Appartements, janv. 2026	1 837 €	●●○
MeilleursAgents	Transactions + agences	1 970 €	●●○

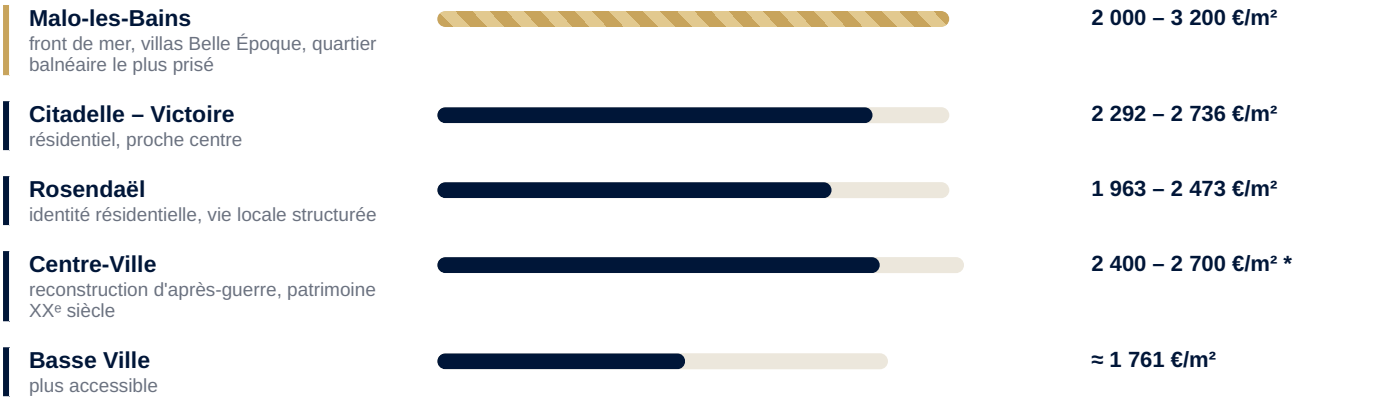
●●● = prix réels notariés (DVF, y compris source officielle data.gouv.fr) · ●●○ = mixte transactions/annonces. Relevé septembre 2026.

LE CAS PARTICULIER DE MALO-LES-BAINS

quartiercalme.fr situe Malo-les-Bains entre 2 800 et 3 200 €/m² (+8 % en 2025), contre 2 400 à 2 700 €/m² pour le Centre-ville — un écart qui illustre la prime attachée au front de mer et au cachet Belle Époque de ce quartier, particulièrement recherché pour la location saisonnière.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

Malo-les-Bains, la carte postale de Dunkerque



Sources : quartiercalme.fr (mars 2025) *, RealAdvisor, PAP.fr, RentValo (relevés 2025-2026). Fourchettes indicatives — l'accès à la plage et la vue sur le front de mer font fortement varier la valeur à Malo-les-Bains.

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

- **Malo-les-Bains, la vitrine touristique.** Front de mer, villas Belle Époque et forte demande de location saisonnière en font le secteur le plus valorisé, avec la meilleure dynamique de prix de la ville (+8 % en 2025).
- **Un marché globalement homogène.** Hors Malo-les-Bains, l'écart entre quartiers reste modéré comparé à d'autres villes de ce panel.
- **Rosendaël, un quartier structuré.** Vie locale et services de proximité en font une valeur sûre pour une clientèle résidentielle classique.
- **À surveiller — patrimoine XXe siècle.** La reconstruction d'après-guerre du centre-ville, labellisée, implique des règles d'urbanisme spécifiques pour toute rénovation en façade.

MARCHÉ LOCATIF · SOURCE FIGARO IMMOBILIER, SEPT. 2026

15,0 €/m²	**2 091 €/m²**	**2 000 – 3 200 €/m²**	**+8 %**
Loyer médian	Prix médian vente	Malo-les-Bains (premium)	Évolution Malo-les-Bains, 2025

Source : Figaro Immobilier (2026). Malo-les-Bains bénéficie en complément d'un marché de location saisonnière actif, porté par la fréquentation estivale de la plage et de la digue — un revenu locatif ponctuel non capturé par le loyer médian mensuel classique.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Dunkerque

Porté par l'activité portuaire et industrielle (troisième port de France) ainsi que par la présence universitaire, le marché locatif dunkerquois reste actif et abordable comparé aux grandes métropoles.

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE

Prix d'achat (45 m² à 1 970 €/m²)	**89 000 €**
Loyer mensuel estimé (T2, 15 €/m²)	**675 €/mois**
Loyer annuel	**8 100 €/an**
Rendement brut	**9,1 %**
Net (charges + taxe foncière, −35 %)	**5,9 %**

Un **excellent rendement**, parmi les meilleurs de ce panel de villes françaises — porté par un ticket d'entrée accessible et un marché locatif actif toute l'année, renforcé l'été par le potentiel saisonnier de Malo-les-Bains.

Grand port industriel

Troisième port de France, activité économique structurelle.

Rendement très attractif

≈ 9,1 % brut — l'un des meilleurs de ce panel.

Malo-les-Bains, atout saisonnier

Complément de revenu possible via la location de vacances l'été.

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

Appartement Dunkerque fait partie d'un réseau de sites dédiés à l'immobilier de villes françaises, ville par ville. *(Nom collectif exact du réseau non vérifié indépendamment à ce stade — les sites listés ci-dessous n'ont pas pu être visités directement lors de la rédaction ; à confirmer.)*

Dunkerque CE SITE appartement-dunkerque.com	**Pau** appartement-pau.com
Belfort appartement-belfort.com	**Bordeaux** appartement-bordeaux.com
Roubaix appartement-roubaix.com	**Mulhouse** appartement-mulhouse.com

Liste fournie par l'équipe éditoriale — non vérifiée sur un site fédérateur (accès direct indisponible lors de la rédaction). À confirmer avant diffusion officielle.

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 : data.gouv.fr (explorateur DVF officiel) · Immovrai (DVF) · CPIM · PAP.fr · SeLoger · MeilleursAgents · Figaro Immobilier · quartiercalme.fr · RentValo · RealAdvisor · Pretto · De Marez Immobilier.