

Beausoleil (06240)

7 289

€/m²

Prix moyen réel — transactions DVF 2025

Une commune perchée à la frontière de Monaco, où le prix dépend d'abord de la proximité avec la Principauté. Environ 291 ventes par an, un écart de 1 à 3,3 selon le quartier, et des loyers 48 % au-dessus de la médiane départementale.

≈ 291

ventes en 2025
dont 95 % d'appartements

+13,4 %

hausse sur 5 ans
appartements — indice MeilleursAgents

×3,3

d'écart entre quartiers
de 3 700 à 12 200 €/m²

Ce rapport en bref

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

Prochaine parution : octobre 2026

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Beausoleil en 2025-2026

7 289 €/m²

Prix moyen réel (DVF 2025)
immo-dvf.fr · notaires

7 142 €/m²

Prix appartements estimé
MeilleursAgents, juil. 2026

11 470 €/m²

Prix maisons estimé
MeilleursAgents, juil. 2026

+13,4 %

Évolution appts 5 ans
Indice MeilleursAgents

Beausoleil est une commune perchée à flanc de colline, littéralement collée à Monaco — certaines rues traversent la frontière. Environ 291 ventes en 2025, un prix moyen autour de 7 100-7 300 €/m² pour un appartement, mais avec un écart considérable entre le quartier de Moneghetti, à la frontière monégasque, et les hauteurs plus résidentielles. Le marché de la maison individuelle, plus rare (15 ventes en 2025), affiche des prix nettement supérieurs.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les portails d'annonces (SeLoger, PAP) mesurent des prix demandés, généralement proches des prix réellement payés (DVF) à Beausoleil — l'écart entre sources y est plus resserré qu'ailleurs sur la Riviera, signe d'un marché plus liquide et mieux documenté.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
immo-dvf.fr (DVF)	Prix réellement payés (moyen 2025)	7 289 €	● ● ●
SeLoger	Estimation annonces (janv. 2026)	7 362 €	● ● ○
MeilleursAgents	Transactions + agences	7 142 €	● ● ○
PAP.fr	Annonces + DVF	7 064 €	● ● ○
Figaro Immobilier	Annonces (ancien)	7 614 €	● ○ ○

● ● ● = prix réels notariés · ● ● ○ = mixte transactions/annonces · ● ○ ○ = pondération annonces. Relevé juillet 2026.

ÉVOLUTION — INDICE MEILLEURSAGENTS (APPARTEMENTS)

2021	2024	2025	2026 (JUIL.)
~6 298 €/m²	~6 841 €/m²	~7 135 €/m²	7 142 €/m²

Reconstitution à partir du prix moyen MeilleursAgents (juillet 2026) et des indices d'évolution (+0,1 % sur 1 an, +4,4 % sur 2 ans, +13,4 % sur 5 ans, +28,1 % sur 10 ans). Fourchettes indicatives.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

La frontière monégasque fait le prix

Moneghetti (Est & Ouest) frontière directe avec Monaco · quartier recherché		6 500 – 12 500 €/m²
Tenao Inférieur résidentiel · proche centre et frontière		5 800 – 11 600 €/m²
Supérieur hauteurs résidentielles · calme		5 600 – 11 300 €/m²
Centre · Bd de la République commerces · vie de quartier · tramway		4 200 – 10 800 €/m²
Ensemble de la commune fourchette globale, tous quartiers confondus		3 700 – 12 200 €/m²

Sources : SeLoger (prix par quartier, janv. 2026), MeilleursAgents, PAP.fr. Fourchettes indicatives — la vue (mer ou Monaco), l'étage et la proximité de la frontière peuvent faire varier fortement la valeur au sein d'un même quartier.

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

- **La frontière prime sur tout.** Moneghetti, au contact direct de Monaco, concentre les prix les plus élevés — certains programmes neufs y dépassent 12 500 €/m².
- **Un marché plus resserré qu'ailleurs sur la Riviera.** L'écart entre sources (DVF, annonces) est faible : signe d'un marché liquide, avec environ 291 ventes par an pour une commune de 2,8 km².
- **Les maisons, rares et chères.** Seulement 15 ventes en 2025, à des prix pouvant dépasser 16 000 €/m² pour les biens les mieux placés.
- **À surveiller — tension locative.** 53 % de locataires en résidence principale ; la demande de proximité avec l'emploi monégasque reste structurellement forte.

LE PARC DE LOGEMENTS · SOURCE MEILLEURSAGENTS / INSEE

9 225	31,9 %	53,2 %	12 430
logements au total	de résidences secondaires	de locataires (43,2 % propriétaires)	habitants · âge médian 40 ans

Source : MeilleursAgents / INSEE. Beausoleil est l'une des communes les plus densément peuplées de France (≈ 4 458 hab./km² pour seulement 2,8 km²) — un marché contraint par la rareté du foncier et la proximité immédiate de Monaco.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Beausoleil : 48 % au-dessus du département

Porté par l'emploi frontalier monégasque, le marché locatif de Beausoleil affiche l'un des loyers moyens les plus élevés des Alpes-Maritimes hors Monaco — sans grande série DVF dédiée, mais avec une estimation solide et convergente entre SeLoger et MeilleursAgents.

TYPE DE BIEN	LOYER MOYEN /M²	FOURCHETTE
Appartement	22,5 €/m²	15 – 32 €/m²
Maison	20,2 €/m²	—
Tous types de bien	22,4 €/m²	15 – 32 €/m²

Sources : MeilleursAgents (juillet 2026), SeLoger (estimation janv. 2026). Non DVF — pas de série de loyers officielle disponible à l'échelle communale.

22,4 €/m²	15,1 €/m²	+48 %
Beausoleil — tous types	Alpes-Maritimes — médiane officielle	écart — effet-frontière Monaco

Sources : MeilleursAgents (juillet 2026) · Observatoire des Loyers Alpes-Maritimes / ANIL (médiane 15,1 €/m², 2024).

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE

Prix d'achat (45 m² à 7 142 €/m²)	321 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 22,5 €/m²)	1 010 €/mois
Loyer annuel	12 100 €/an
Rendement brut	3,8 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	2 à 2,5 %

Un rendement **modéré mais stable**, porté par une demande locative structurelle liée à l'emploi monégasque — vacance quasi nulle sur les biens bien placés.

Demande frontalière Beausoleil est l'une des portes d'entrée résidentielles les plus abordables pour travailler à Monaco.	Marché dense 2,8 km² seulement : la rareté du foncier limite structurellement l'offre neuve.	Profil locatif 53 % de locataires en résidence principale — un socle de demande solide pour l'investisseur.
---	--	---

ÉCHANGE ENTRE PROFESSIONNELS

Cet observatoire est fait pour être partagé.

Un observatoire réalisé par **Riviera Address** · riviera-address.com

Réalisé par Riviera Address, cet observatoire est mis à disposition des professionnels de l'immobilier comme outil d'analyse partagé, sans engagement ni démarche commerciale. Le réseau ne se positionne pas en concurrent des agences locales — il n'en a pas vocation.

LE RÉSEAU RIVIERA ADDRESS · [RIVIERA-ADDRESS.COM](https://riviera-address.com)

Appartement Beausoleil fait partie du réseau Riviera Address, qui réunit des sites d'annonces et des observatoires dédiés, commune par commune, au marché immobilier de la Côte d'Azur et de la Principauté de Monaco.

Beausoleil CE SITE
appartement-beausoleil.com

Cannes
appartement-cannes.com

Cap d'Ail
appartement-cap-dail.com

Èze
villa-eze.com

Menton
appartement-menton.com

Monaco — appartements
appartement-monaco.com

Monaco — bureaux
bureau-monaco.com

Nice
nice-appartement.com

Roquebrune-Cap-Martin
appartement-roquebrune-cap-martin.com

Saint-Tropez
villa-st-tropez.com

Villefranche-sur-Mer
villa-villefranche.fr

Le réseau réunit 11 sites spécialisés, dédiés commune par commune à la Côte d'Azur et à la Principauté de Monaco.

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 l'édition d'octobre 2026 : quelques phrases signées de votre agence.

Possibilité de partenariat

Explorer ensemble comment le réseau peut accompagner votre visibilité — si cela fait sens.

PROCHAINE PARUTION & SOURCES

Prochaine édition en **octobre 2026**, en synchronisation avec la mise à jour semestrielle de la base DVF (DGFIP).

Sources : DVF (immo-dvf.fr) · MeilleursAgents · SeLogger (prix par quartier et loyers, janv. 2026) · PAP.fr · Figaro Immobilier · Observatoire des Loyers Alpes-Maritimes / ANIL (15,1 €/m², 2024).