

Saint-Tropez (83990)

11 675 €/m²

Prix médian réel — transactions DVF 2025 (appartements)

La destination la plus emblématique de la Riviera : un marché ultra-restreint (83 ventes en 2025), dominé par les résidences secondaires (60 %), où le rendement locatif compte moins que la valorisation patrimoniale.

83

ventes en 2025
marché parmi les plus rares de France

+21,3 %

hausse sur 5 ans
appartements — indice MeilleursAgents

60 %

de résidences secondaires
marché patrimonial par excellence

Ce rapport en bref

5 pages de données officielles : prix au m² par secteur 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 Saint-Tropez en 2025-2026

11 675 €/m²

Prix médian réel (DVF 2025)
appartements · cadastreFrance/
immovrai

16 818 €/m²

Prix médian réel (DVF 2025)
maisons

21 511 €/m²

Prix maisons estimé
MeilleursAgents, juil. 2026

+21,3 %

Évolution appts 5 ans
Indice MeilleursAgents

Saint-Tropez est un marché à part : seulement 83 ventes en 2025 pour une commune mondialement connue, où 60 % des logements sont des résidences secondaires. La rareté du foncier — 11,5 km² entre le port, la Citadelle et la presqu'île — et une clientèle internationale font de chaque transaction un événement en soi. Le prix moyen tous types confondus (15 073 €/m², MeilleursAgents) est tiré vers le haut par un petit nombre de ventes de villas d'exception à Pampelonne et aux Canoubiers.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources DVF convergent bien sur les appartements (11 453 à 11 852 €/m²), mais divergent fortement sur la moyenne « tous types » (12 792 à 20 582 €/m² selon la méthodologie) : avec seulement 83 ventes par an, quelques transactions de villas de prestige suffisent à faire varier la moyenne du simple au double.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
cadastreFrance.fr (DVF)	Appartements, réel 2025	11 675 €	● ● ●
Immovrai (DVF)	Appartements, réel 2025	11 852 €	● ● ●
PAP.fr	Appartements, indice	11 453 €	● ● ○
PAP.fr	Tous types, indice global	13 456 €	● ● ○
immo-dvf.fr	Médian global, 83 ventes 2025	20 582 €	● ● ○

● ● ● = prix réels notariés · ● ● ○ = mixte transactions/annonces ou méthodologie distincte. Relevé juillet 2026. Sur un marché de 83 ventes/an, chaque source pondère différemment le mix appartements/villas.

ÉVOLUTION — INDICE MEILLEURSAGENTS (APPARTEMENTS)

1 AN	2 ANS	5 ANS	10 ANS
+3,4 %	+4,6 %	+21,3 %	+29,2 %

Indice MeilleursAgents. Saint-Tropez affiche l'évolution à 5 ans la plus marquée de ce panel de communes (+21,3 %) — signe d'une demande internationale qui s'est nettement renforcée depuis 2021.

ANALYSE PAR SECTEUR — VENTE

Du village au mythe : Pampelonne, Canoubiers, Place des Lices

Pampelonne · Canoubiers · Les Salins

villas de prestige, plages mythiques



15 000 – 43 000 €/m²

Zone Ouest Urbaine

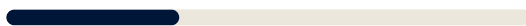
centre historique, port, Place des Lices



8 738 – 17 476 €/m²

Zone Est Diffuse

résidentiel, vers les Salins



7 124 – 14 248 €/m²

Ensemble de la commune

fourchette globale, appartements



5 336 – 22 755 €/m²

Sources : SeLoger (prix par quartier, janv. 2026), MeilleursAgents, annonces de prestige (Belles Demeures, Sotheby's, Michaël Zingraf). Le segment ultra-prime (Pampelonne, Canoubiers) se traite souvent de gré à gré, la valeur du foncier primant sur le prix au m² bâti — fourchette indicative hors échelle des indices publics classiques.

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

- **Un marché de rareté absolue.** 83 ventes en 2025 pour l'une des adresses les plus connues au monde — la demande dépasse largement l'offre disponible.
- **Pampelonne et les Canoubiers concentrent le prestige.** Villas de bord de mer et grandes propriétés, souvent transigées bien au-delà des indices publics.
- **Le centre-ville reste très demandé.** Zone Ouest Urbaine (port, Place des Lices) attire une clientèle recherchant l'animation du village toute l'année.
- **À surveiller — foncier contraint.** Aucune extension urbaine significative n'est possible ; la rareté structurelle soutient les prix sur le long terme.

LE PARC DE LOGEMENTS · SOURCE MEILLEURSAGENTS / INSEE

6 614	60,1 %	38,5 %	3 586
logements au total	de résidences secondaires	de locataires (47,6 % propriétaires)	habitants · âge médian 52 ans

Source : MeilleursAgents / INSEE. Avec 60 % de résidences secondaires, Saint-Tropez affiche le taux le plus élevé de ce panel de communes — un marché avant tout patrimonial et saisonnier, très éloigné d'une logique de résidence principale.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Saint-Tropez : 28 % au-dessus du Var

Saint-Tropez est dans le Var, non dans les Alpes-Maritimes : la comparaison départementale se fait donc face à l'Observatoire Local des Loyers du Var (OLV), et non celui des Alpes-Maritimes utilisé dans les autres observatoires du réseau.

TYPE DE BIEN	LOYER MOYEN /M²
Appartement	16,0 €/m²
Maison	16,0 €/m²
Tous types de bien	16,0 €/m²

Source : MeilleursAgents (juillet 2026). Non DVF — pas de série de loyers officielle disponible à l'échelle communale.

16,0 €/m²	12,5 €/m²	+28 %
Saint-Tropez — tous types	Var — médiane officielle (OLV)	écart au-dessus du département

Sources : MeilleursAgents (juillet 2026) · Observatoire Local des Loyers du Var (OLV), médiane 12,5 €/m², 2024.

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE

Prix d'achat (45 m² à 11 675 €/m²)	525 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 16 €/m²)	720 €/mois
Loyer annuel	8 640 €/an
Rendement brut	1,6 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	1,1 %

Le rendement locatif le plus bas de ce panel de communes : à Saint-Tropez, on n'achète pas pour le loyer, mais pour la rareté et la valorisation à long terme — la location saisonnière peut toutefois générer des revenus ponctuels significatifs en haute saison.

Marché ultra-patrimonial	Saisonnier premium	Rareté structurelle
60 % de résidences secondaires, rendement locatif classique très faible.	Location courte durée en été : un levier de revenu ponctuel important.	83 ventes/an seulement — la valorisation à la revente prime sur le rendement.

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

Villa Saint-Tropez 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.

Saint-Tropez CE SITE
villa-st-tropez.com

Beausoleil
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

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 : cadastre france.fr (DVF) · immovrai.fr (DVF) · immo-dvf.fr · [PAP.fr](https://pap.fr) · [MeilleursAgents](https://meilleursagents.com) · [SeLoger](https://seloger.fr) (prix par quartier, janv. 2026) · Observatoire Local des Loyers du Var (OLV, 12,5 €/m², 2024).