

Villefranche-sur-Mer (06230)

8 678 €/m²

Prix moyen réel — transactions DVF 2025 (appartements)

Rade classée parmi les plus belles d'Europe, entre Nice et la presqu'île du Cap-Ferrat. Un marché relativement liquide pour la Riviera — 173 ventes en 2025 — et l'un des moins contrastés du réseau : à peine 1 à 1,5 d'écart entre les rues les plus abordables et les plus prisées.

173

ventes en 2025
dont 81,5 % d'appartements

+13,8 %

hausse sur 5 ans
appartements — indice MeilleursAgents

47 %

de résidences secondaires
marché mixte résidents / villégiature

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 Villefranche-sur-Mer en 2025-2026

8 678 €/m² Prix moyen réel (DVF 2025) appartements · Immovrai	8 798 €/m² Prix appartements estimé MeilleursAgents, juil. 2026	12 049 €/m² Prix maisons estimé MeilleursAgents, juil. 2026	+13,8 % Évolution appts 5 ans Indice MeilleursAgents
---	---	---	--

Villefranche-sur-Mer bénéficie d'une rade profonde classée parmi les plus belles d'Europe, entre Nice et le Cap-Ferrat. Avec 173 ventes en 2025 (dont 81,5 % d'appartements), c'est l'un des marchés les plus liquides de ce panel — et l'un des moins contrastés : l'écart entre les rues les plus chères et les plus abordables reste contenu, signe d'un bâti homogène sur l'ensemble de la commune.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Contrairement à d'autres communes de la Riviera, les sources convergent ici assez bien (8 400 à 9 100 €/m²) : un marché suffisamment actif pour que les moyennes ne soient pas déformées par quelques ventes exceptionnelles.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immovrai (DVF)	Appartements, réel 2025	8 678 €	● ● ●
habity.fr (DVF)	Appartements, réel	8 435 €	● ● ●
immo-dvf.fr	Médian global, 173 ventes 2025	9 081 €	● ● ●
PAP.fr (DVF)	Prix moyen, tous types	8 990 €	● ● ●
MeilleursAgents	Transactions + agences	8 798 €	● ● ○

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

ÉVOLUTION — INDICE MEILLEURSAGENTS (APPARTEMENTS)

1 AN	2 ANS	5 ANS	10 ANS
+1,4 %	+4,1 %	+13,8 %	+24,2 %

Indice MeilleursAgents. Progression régulière et sans à-coups, cohérente avec le profil d'un marché liquide et peu spéculatif à l'échelle de la Riviera.

ANALYSE PAR SECTEUR — VENTE

Un marché homogène, à l'échelle d'une rue

Hauteurs résidentiellesAv. Léopold II · Av. Saint-Estève · Av. Darie
la Madone · Av. du Fort11 200 – 11 400 €/m²**Vieille Ville & centre**Rue de la Victoire · Rue de l'Église · Rue de
May7 500 – 8 024 €/m²**Ensemble — appartements**

fourchette globale, tous secteurs

6 056 – 14 221 €/m²**Ensemble — maisons**

fourchette globale, tous secteurs

5 091 – 23 015 €/m²

Sources : MeilleursAgents (top 5 rues les plus chères / les moins chères, juillet 2026). Fourchettes indicatives — la vue mer sur la rade et l'exposition peuvent significativement augmenter la valeur au sein d'une même rue.

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

- **Un marché comparativement homogène.** L'écart entre les rues les plus chères et les moins chères reste modéré (environ 1 à 1,5) — contrairement à des communes comme Èze ou Cap d'Ail où l'écart dépasse 1 à 3.
- **Les hauteurs dominant.** Les avenues surplombant la rade (Léopold II, Saint-Estève, Fort) concentrent les prix les plus élevés, portées par la vue.
- **La Vieille Ville reste accessible.** Les ruelles historiques du centre (Victoire, Église) affichent des prix parmi les plus abordables de la commune malgré le cachet patrimonial.
- **Un marché relativement liquide.** 173 ventes en 2025 pour une commune de 5 000 habitants — un rythme de transactions notable pour la Riviera.

LE PARC DE LOGEMENTS · SOURCE MEILLEURSAGENTS / INSEE

5 258 logements au total	46,9 % de résidences secondaires	37,2 % de locataires (58 % propriétaires)	5 012 habitants · âge médian 53 ans
-----------------------------	-------------------------------------	---	--

Source : MeilleursAgents / INSEE. Villefranche-sur-Mer présente un profil équilibré entre résidences principales et secondaires — ni marché ultra-patrimonial comme Saint-Tropez, ni marché dense comme Beausoleil.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Villefranche-sur-Mer : 27 % au-dessus du département

Portée par la proximité de Nice et du Cap-Ferrat, la demande locative reste soutenue, avec des loyers homogènes entre appartements et maisons.

TYPE DE BIEN	LOYER MOYEN /M²
Appartement	18,9 €/m²
Maison	19,3 €/m²
Tous types de bien	19,2 €/m²

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

19,2 €/m² Villefranche-sur-Mer — tous types	15,1 €/m² Alpes-Maritimes — médiane officielle	+27 % écart au-dessus du département
--	---	---

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 8 678 €/m²)	390 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 18,9 €/m²)	850 €/mois
Loyer annuel	10 200 €/an
Rendement brut	2,6 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	1,7 %

Un rendement modéré, cohérent avec un marché résidentiel recherché plutôt que spéculatif — la stabilité et la liquidité du marché compensent un rendement locatif brut plus faible que la moyenne de la Riviera.

Marché équilibré Ni ultra-patrimonial, ni ultra-dense — un profil intermédiaire pour la Riviera.	Bonne liquidité 173 ventes en 2025 — parmi les marchés les plus actifs de ce panel.	Cadre de vie recherché Rade classée, proximité Nice et Cap-Ferrat.
--	---	--

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)

Villa Villefranche-sur-Mer 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.

Villefranche-sur-Mer CE SITE
villa-villefranche.fr

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

Saint-Tropez
villa-st-tropez.com

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 : Immovrai (DVF) · habity.fr (DVF) · immo-dvf.fr · PAP.fr (DVF croisé) · MeilleursAgents · Observatoire des Loyers Alpes-Maritimes / ANIL (15,1 €/m², 2024).