

Roquebrune-Cap-Martin (06190)

6 332 €/m²

Prix médian réel — transactions DVF 2024-2025

Entre le village perché historique, la presqu'île du Cap Martin et la frontière de Monaco à Golfe Bleu, une commune aux visages multiples. Environ 500 ventes par an, 47 % de résidences secondaires, et un écart de 1 à 2,3 selon le quartier.

≈ 500

ventes en 2025
dont majorité d'appartements

+12,9 %

hausse sur 5 ans
prix moyen — DVF/PAP

47 %

de résidences secondaires
marché patrimonial

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 Roquebrune-Cap-Martin en 2025-2026

6 332 €/m² Prix médian réel (DVF) 2024-2025 · vendre.com/DVF	6 784 €/m² Prix appartements estimé MeilleursAgents, juil. 2026	12 535 €/m² Prix maisons estimé MeilleursAgents, juil. 2026	+12,9 % Évolution 5 ans Source : DVF / PAP.fr
--	---	---	---

Roquebrune-Cap-Martin conjugue trois visages : le village perché historique, la presqu'île résidentielle du Cap Martin et le secteur de Golfe Bleu / Cabbe-Saint Roman, à la frontière immédiate de Monaco — le plus recherché. Environ 500 ventes par an, pour une commune où 47 % des logements sont des résidences secondaires.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les estimations varient de 6 300 à 7 900 €/m² selon la méthodologie : la base DVF (prix réellement payés) donne des valeurs plus resserrées que les portails d'annonces, qui intègrent davantage de biens haut de gamme en façade de mer ou frontière monégasque.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
PAP.fr (DVF)	Prix réellement payés, croisé PAP	6 318 €	● ● ●
vendre.com (DVF)	Médiane transactions 2024-2025	6 332 €	● ● ●
nexttoyourplace (DVF)	Médiane sur 290 ventes 2025	6 457 €	● ● ●
MeilleursAgents	Transactions + agences	6 784 €	● ● ○
immo-dvf.fr	DVF (méthodologie différente)	7 861 €	● ● ○

● ● ● = prix réels notariés · ● ● ○ = mixte transactions/annonces. Relevé juillet 2026. L'écart entre sources DVF reflète des fenêtres temporelles et périmètres de biens différents.

ÉVOLUTION 5 ANS

BASE 2020-2021	2024	2025	2026 (ESTIMÉ)
~5 610 €/m²	~6 180 €/m²	6 332 €/m²	~6 450 €/m²

Reconstitution à partir du prix médian DVF (vendre.com/PAP) et de l'évolution communiquée (+12,9 % sur 5 ans, +2,4 % sur les 12 derniers mois). Fourchettes indicatives.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

Trois visages, trois marchés

Cabbe – Saint Roman / Golfe Bleu limitrophe Monaco · le plus recherché		6 280 – 12 560 €/m²
Cap Martin presqu'île résidentielle · villas, vue mer		5 377 – 10 754 €/m²
Roquebrune Village village perché historique · cachet, vue Monaco		5 000 – 9 500 €/m² *
Carnolès quartier animé · gare, commerces		4 528 – 9 056 €/m²
Ensemble de la commune fourchette globale, appartements		3 737 – 11 830 €/m²

Sources : SeLoger (prix par quartier, janv. 2026), MeilleursAgents, PAP.fr. * Roquebrune Village : estimation qualitative, faute de données de quartier publiées séparément — le cachet du village perché et la vue sur Monaco s'y négocient à prix fort malgré l'absence de statistique dédiée. Fourchettes indicatives.

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

- **Trois marchés bien distincts.** Le village perché (patrimoine), le Cap Martin (villas résidentielles) et Golfe Bleu (frontière Monaco) répondent à des logiques de prix différentes au sein d'une même commune.
- **La frontière monégasque reste le principal moteur** — comme à Beausoleil et Cap d'Ail, la proximité immédiate de la Principauté prime sur tout autre critère.
- **Un marché fortement patrimonial.** 47 % de résidences secondaires : Roquebrune-Cap-Martin se distingue par une proportion de biens de villégiature parmi les plus élevées de la Riviera.
- **À surveiller — DPE.** Un parc ancien important, notamment dans le village et à Carnolès ; les biens classés G sont interdits à la location depuis 2025.

LE PARC DE LOGEMENTS · SOURCE MEILLEURSAGENTS / INSEE

13 454	47,4 %	40,5 %	12 419
logements au total	de résidences secondaires	de locataires (53,6 % propriétaires)	habitants · âge médian 45 ans

Source : MeilleursAgents / INSEE. Avec 47,4 % de résidences secondaires, Roquebrune-Cap-Martin affiche l'un des taux les plus élevés de la Riviera — un marché avant tout patrimonial, moins dense que Beausoleil (9,5 km² pour 12 419 habitants).

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Roquebrune-Cap-Martin : 42 % au-dessus du département

Comme à Beausoleil et Cap d'Ail, la proximité de Monaco tire les loyers vers le haut — sans toutefois atteindre les niveaux observés à la frontière immédiate de la Principauté.

TYPE DE BIEN	LOYER MOYEN /M²
Appartement	21,2 €/m²
Maison	23,0 €/m²
Tous types de bien	21,5 €/m²

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

21,5 €/m²	15,1 €/m²	+42 %
Roquebrune-Cap-Martin — 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 6 784 €/m²)	305 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 21,2 €/m²)	955 €/mois
Loyer annuel	11 460 €/an
Rendement brut	3,8 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	2,3 à 2,5 %

Un marché **patrimonial** avant tout — la forte part de résidences secondaires (47 %) traduit une logique d'achat plaisir et de valorisation à long terme plus que de rendement locatif pur.

Marché patrimonial	Trois profils d'acheteurs	Saisonnier en option
47 % de résidences secondaires — parmi les plus élevés de la Riviera.	Village (cachet), Cap Martin (villas), Golfe Bleu (frontière Monaco).	Cap Martin et le bord de mer attirent une forte demande estivale.

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

Appartement Roquebrune-Cap-Martin 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.

Roquebrune-Cap-Martin CE SITE
appartement-roquebrune-cap-martin.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

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 : PAP.fr (DVF croisé) · vendre.com (DVF) · nexttoyourplace.fr (DVF) · MeilleursAgents · SeLoger (prix par quartier, janv. 2026) · immo-dvf.fr · Observatoire des Loyers Alpes-Maritimes / ANIL (15,1 €/m², 2024).