Appartement
Saint-Raphaël

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

Saint-Raphaël (83700)

4 903 €/m²

Prix médian réel — transactions DVF 2025 (appartements, 1 567 ventes)

Station balnéaire prisée entre l'Estérel et le golfe de Fréjus, Saint-Raphaël conjugue front de mer, quartiers résidentiels comme Boulouris et Valescure, et un marché immobilier en forte progression depuis 5 ans.

354
ventes en 2025
immo-dvf.fr

+29 %
hausse sur 5 ans
PAP.fr

×2,5
d'écart entre quartiers
de Centre-ville à Boulouris

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 Saint-Raphaël en 2025-2026

4 903 €/m²
Prix médian réel (DVF)
appartements · be-rentable.fr, 1 567 ventes

5 845 €/m²
Prix médian réel (DVF)
maisons · be-rentable.fr

5 143 €/m²
Prix moyen tous types
PAP.fr, juillet 2025

+29 %
Évolution 5 ans
PAP.fr

Saint-Raphaël, entre le massif de l'Estérel et le golfe de Fréjus, affiche l'une des progressions de prix les plus marquées de la Riviera sur 5 ans (+29 %, PAP.fr), portée par une forte attractivité résidentielle et un front de mer recherché — notamment le secteur du Triangle d'Or, à deux pas du Vieux-Port. Le marché reste actif avec 354 ventes en 2025.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources DVF convergent bien sur les appartements (4 794 à 4 903 €/m²) ; l'écart avec les moyennes « tous types » plus élevées (5 058 à 5 179 €/m²) reflète le poids des maisons et villas, plus chères, dans l'échantillon.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
be-rentable.fr (DVF)	Appartements, 1 567 ventes notariées	4 903 €	●●●
Immovrai (DVF)	Appartements, réel 2025	4 794 €	●●●
byebyeagent.fr (DVF)	Appartements, réel 2025	4 795 €	●●●
immo-dvf.fr	Médian global, 354 ventes 2025	5 179 €	●●○
PAP.fr	Tous types, moyen	5 058 – 5 143 €	●●○
solvimo.com	Estimation, juillet 2026	4 488 €	●○○

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

ÉVOLUTION 5 ANS

PAP.fr situe la progression à +29 % sur 5 ans — l'une des hausses les plus marquées de ce panel de communes de la Riviera, comparable à celle observée à Antibes (+25,7 %).

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

De Boulouris au centre-ville, un écart de 1 à 2,5



Sources : SeLoger (prix par quartier, janvier 2026). * Triangle d'Or : secteur reconnu localement comme le plus recherché (annonces et courtiers), sans statistique de quartier publiée séparément à ce jour — à chiffrer lors d'une prochaine édition. Valescure (Vaulongue-Clair Bois-Vallon Suveret) constitue également un secteur résidentiel recherché, avec des prix de rue autour de 4 700 €/m² (Avenue de la Source).

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

- **Le front de mer domine.** Boulouris et le Triangle d'Or, à proximité immédiate des plages et du Vieux-Port, concentrent les prix les plus élevés.
- **Valescure, le compromis résidentiel.** Quartier boisé et calme, recherché pour les villas, à l'écart de l'agitation du front de mer.
- **Une progression forte et régulière.** +29 % sur 5 ans — Saint-Raphaël fait partie des marchés les plus dynamiques de la Riviera sur cette période.
- **À surveiller — DPE.** Un parc ancien important en centre-ville ; les biens classés G sont interdits à la location depuis 2025.

MARCHÉ LOCATIF · SOURCE SELOGER, JANVIER 2026

15,8 €/m²	**17,0 €/m²**	**354**	**+29 %**
Loyer moyen — Centre-ville (appart.)	Loyer moyen maisons (ville)	Ventes en 2025	Évolution prix vente, 5 ans
fourchette 10,9 – 25,5 €			

Source : SeLoger (relevé janvier 2026). Saint-Raphaël est dans le Var — la comparaison départementale se fait face à l'Observatoire Local des Loyers du Var (OLV), comme pour Fréjus, Sainte-Maxime et Saint-Tropez.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Saint-Raphaël : 28 % au-dessus du département

Porté par une économie touristique et résidentielle forte, le marché locatif de Saint-Raphaël reste soutenu toute l'année, avec un écart de loyer marqué entre le front de mer (Boulouris, Triangle d'Or) et l'intérieur des terres.

16,0 €/m²	**12,5 €/m²**	**+28 %**
Saint-Raphaël — estimation moyenne	Var — médiane officielle (OLV)	écart au-dessus du département

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

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE

Prix d'achat (45 m² à 4 903 €/m²)	**221 000 €**
Loyer mensuel estimé (T2, 16 €/m²)	**720 €/mois**
Loyer annuel	**8 640 €/an**
Rendement brut	**3,9 %**
Net (charges + taxe foncière, −35 %)	**2,5 %**

Un rendement **solide**, comparable à celui de Fréjus — Saint-Raphaël combine un ticket d'entrée raisonnable et une demande locative touristique et résidentielle bien établie.

Marché dynamique

+29 % sur 5 ans — l'une des plus fortes progressions de la Riviera.

Bon rendement

≈ 3,9 % brut, comparable à Fréjus et Grasse.

Économie touristique

Front de mer, port de plaisance, forte saisonnalité 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 Saint-Raphaël fait partie du réseau Riviera Address, qui réunit 19 sites (18 sites de ville + le portail principal), couvrant 34 communes et environ 940 000 habitants sur la Côte d'Azur et la Principauté de Monaco.

Saint-Raphaël CE SITE appartement-saint-raphael.com	**Menton** appartement-menton.com
Roquebrune-Cap-Martin appartement-roquebrune-cap-martin.com	**Beausoleil** appartement-beausoleil.com
Monaco — appartements appartement-monaco.com	**Monaco — bureaux** bureau-monaco.com
Cap d'Ail appartement-cap-d-ail.com	**Nice** nice-appartement.com
Antibes antibes-appartement.com	**Cannes** appartement-cannes.com
Mougins villa-mougins.com	**Grasse** appartement-grasse.com
Fréjus appartement-frejus.com	**Sainte-Maxime** appartement-sainte-maxime.com
Èze villa-eze.com	**Villefranche-sur-Mer** villa-villefranche.fr
Saint-Jean-Cap-Ferrat villa-saint-jean-cap-ferrat.com	**Saint-Tropez** villa-st-tropez.com

Liste vérifiée directement sur riviera-address.com/reseau-immobilier-cote-azur-monaco (juillet 2026) — 18 sites de ville confirmés.

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.