

Èze (06360)

7 333 €/m²

Prix médian réel — transactions DVF 2025 (appartements)

Un village perché médiéval et une façade maritime de prestige — deux marchés sous un même nom de commune. Le prix d'une maison y dépasse de 231 % celui d'un appartement, l'un des écarts les plus marqués de toute la Riviera.

≈ 70

ventes en 2025
commune de 2 155 habitants

+13,4 %

hausse sur 5 ans
appartements — indice MeilleursAgents

+231 %

écart maison / appartement
l'un des plus élevés de la Riviera

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 d'Èze en 2025-2026

7 333 €/m²

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

10 700 €/m²

Prix médian réel (DVF 2025)
maisons

9 209 €/m²

Prix moyen tous types
MeilleursAgents, juil. 2026

+13,4 %

Évolution appts 5 ans
Indice MeilleursAgents

Èze est une commune à deux visages : le village médiéval perché, célèbre pour ses ruelles piétonnes et sa vue panoramique, où dominant studios et petits appartements ; et Èze-Bord-de-Mer / Cap Estel, une façade littorale de prestige où se négocient des villas parmi les plus chères de la Riviera. Avec seulement 2 155 habitants et ≈ 70 ventes par an, chaque transaction pèse lourd dans les moyennes — d'où des écarts de prix moyen considérables selon la source.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX SI DIFFÉRENTS

À Èze, la moyenne « tous types confondus » ne veut presque rien dire : selon qu'un mois compte plus de ventes de studios du village ou de villas du bord de mer, le prix moyen communiqué peut varier du simple au double. C'est pourquoi ce rapport distingue systématiquement appartements et maisons.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immovrai / cadastreFrance (DVF)	Appartements, réel 2025	7 333 €	● ● ●
Immovrai / cadastreFrance (DVF)	Maisons, réel 2025	10 700 €	● ● ●
DVF Explorer	Médian global, 79 ventes 2025	9 455 €	● ● ●
immo-dvf.fr	Médian global, 64 ventes 2025	11 176 €	● ● ○
PAP.fr	Indice global (tous types)	10 692 €	● ● ○
PAP.fr	Appartements uniquement	7 848 €	● ● ○

● ● ● = prix réels notariés · ● ● ○ = mixte transactions/annonces. Relevé juillet 2026. Les écarts entre médianes « globales » viennent du mix ventes appartements/maisons de la période observée.

ÉVOLUTION — INDICE MEILLEURSAGENTS (APPARTEMENTS)

1 AN	2 ANS	5 ANS	10 ANS
+0,1 %	+4,4 %	+13,4 %	+28,1 %

Indice régional MeilleursAgents appliqué aux appartements. Compte tenu du faible nombre de transactions annuelles à Èze, une reconstitution chiffrée par année serait peu fiable statistiquement — les indices sont donnés à titre de tendance générale de la Riviera.

ANALYSE PAR SECTEUR — VENTE

Deux communes en une : village et bord de mer

Cap Estel · Èze Bord-de-Mer

façade littorale, villas de prestige



10 000 – 26 000 €/m²

Aighetta

quartier résidentiel recherché, pied du village



7 000 – 10 500 €/m²

Èze Village · Moyenne Corniche

village médiéval perché, ruelles piétonnes



2 100 – 5 350 €/m²

Ensemble de la commune

fourchette globale, tous types confondus



2 104 – 26 050 €/m²

Sources : SeLoger, MeilleursAgents, PAP.fr, annonces (Zimo, Iconic Riviera). Fourchettes indicatives — Èze Village (appartements, hors échelle des maisons) et Èze Bord-de-Mer (villas de prestige) ne répondent pas à la même logique de prix ; les comparer terme à terme serait trompeur.

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

- **Deux marchés, pas un.** Le village perché (petits appartements, cachet médiéval) et le bord de mer (villas de prestige, Cap Estel) n'ont en commun que le nom de la commune.
- **Un volume très faible.** Avec ≈ 70 ventes par an pour 2 155 habitants, chaque transaction de prestige peut fortement déplacer les moyennes communiquées par les portails.
- **Aighetta, le compromis.** Ce quartier résidentiel, à mi-chemin entre village et littoral, attire une clientèle cherchant un cadre calme sans les prix du bord de mer.
- **À surveiller — accès et stationnement.** Le village piéton et les hauteurs de la Moyenne/Grande Corniche limitent l'accès automobile — un critère à vérifier avant toute acquisition.

LE PARC DE LOGEMENTS · SOURCE MEILLEURSAGENTS / INSEE

2 143 logements au total	44,1 % de résidences secondaires	68,8 % de propriétaires (24,2 % locataires)	2 155 habitants · âge médian 47 ans
-----------------------------	-------------------------------------	---	--

Source : MeilleursAgents / INSEE. Èze est l'une des communes les moins densément peuplées de la Riviera (227 hab./km² sur 9,5 km²) et affiche le taux de propriétaires le plus élevé de ce panel — un marché patrimonial, peu tourné vers l'investissement locatif classique.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Èze : 27 % au-dessus du département

Le marché locatif d'Èze reste restreint (seulement 24 % de locataires en résidence principale) mais cher, porté par la rareté de l'offre et la proximité de Monaco comme de Nice.

TYPE DE BIEN	LOYER MOYEN /M²	FOURCHETTE
Appartement	19,0 €/m²	12 – 27 €/m²
Maison	19,2 €/m²	—
Tous types de bien	19,2 €/m²	12 – 27 €/m²

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

19,2 €/m² Èze — 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 (VILLAGE)

Prix d'achat (45 m² à 7 333 €/m²)	330 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 19 €/m²)	855 €/mois
Loyer annuel	10 260 €/an
Rendement brut	3,1 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	2 %

Un marché **patrimonial et résidentiel** avant tout : 69 % de propriétaires occupants, un faible volume locatif, et une valeur qui se construit surtout à la revente — notamment sur le segment bord de mer.

Marché très patrimonial 68,8 % de propriétaires — le taux le plus élevé de ce panel de communes.	Deux profils opposés Village (petits appartements, cachet) et bord de mer (villas de prestige, Cap Estel).	Offre locative restreinte Seulement 24 % de locataires en résidence principale.
--	--	---

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 Èze 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.

Èze CE SITE
villa-eze.com

Beausoleil
appartement-beausoleil.com

Cannes
appartement-cannes.com

Cap d'Ail
appartement-cap-dail.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 : Immovrai (DVF) · cadastreFrance.fr (DVF) · DVF Explorer · immo-dvf.fr · MeilleursAgents · PAP.fr · SeLogger (loyers, janv. 2026) · Observatoire des Loyers Alpes-Maritimes / ANIL (15,1 €/m², 2024).