

Cap d'Ail (06320)

8 333

€/m²

Prix médian réel — transactions notariées 2024 (DVF / DGFIP)

Un marché de rareté, adossé à Monaco. Des prix parmi les plus élevés de France pour un volume de ventes minime — 69 transactions en 2024. Toutes les données officielles DVF, à la vente comme à la location, analysées pour les professionnels de l'immobilier de la Riviera.

69

transactions en 2024
dont 93 % d'appartements

+13,4 %

hausse sur 5 ans
appartements — indice 2020-2025

16^e

ville la plus chère de France
top 3 des Alpes-Maritimes

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 Cap d'Ail en 2025-2026

8 333 €/m²

Prix médian réel (DVF 2024)
Notaires / DGFIP · ParuVendu

8 493 €/m²

Prix appartements estimé
MeilleursAgents, juil. 2026

10 272 €/m²

Prix maisons estimé
MeilleursAgents, juil. 2026

+13,4 %

Évolution appts 5 ans
Indice MeilleursAgents

Cap d'Ail présente un marché à contre-courant : des prix qui se maintiennent très haut — 8 300 à 8 500 €/m² pour un appartement, plus de 10 000 €/m² pour une maison — alors que le volume reste minime (69 ventes en 2024). Cette rareté tient à une commune enserrée entre la mer et Monaco, une offre foncière quasi figée et une demande internationale continue. Le prix ne baisse pas parce que le bien manque, pas parce qu'il se vend vite.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Un même bien apparaît à 7 889 €/m² sur PAP et 9 510 €/m² chez efficity. La base DVF enregistre les prix réellement payés ; les portails mesurent les prix demandés. L'écart, ici large, reflète l'hétérogénéité extrême du parc, du studio de centre-ville à la villa de bord de mer.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
DVF / notaires DGFIP	Prix réellement payés (médian 2024)	8 333 €	● ● ●
ParuVendu (DVF)	Prix moyen appartements 2024	8 669 €	● ● ●
MeilleursAgents	Transactions + agences	8 493 €	● ● ○
PAP.fr	Annonces + DVF	7 889 €	● ● ○
efficity	Annonces + estimation (ancien)	9 510 €	● ○ ○

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

ÉVOLUTION 5 ANS — +13,4 % APPARTEMENTS (INDICE MEILLEURSAGENTS)

2020	2023	2024	2025
~7 490 €/m²	~8 130 €/m²	8 333 €/m²	~8 493 €/m²

Reconstitution à partir du médian DVF 2024 et des indices d'évolution (+4,4 % sur 2 ans, +13,4 % sur 5 ans ; maisons +18,6 %). Fourchettes indicatives.

ANALYSE PAR SECTEUR — VENTE

Du simple au décuple : un même code postal, dix marchés

Bord de mer d'exception Pissarelles · Pointe des Douaniers · ventes off-market		15 000 – 50 000 €/m²
Domaine de la Mala · Rés. Eden Belle Époque · vue mer plongeante · 350 m plage		12 000 – 20 000 €/m²
Résidences de standing Le Bois Joli · av. de la Gare · concierge, piscine		10 000 – 15 000 €/m²
Frontière Monaco av. Savorani · av. Abba · accès direct Principauté		9 000 – 13 000 €/m²
Centre-ville av. du Trois Septembre · commerces · résidents		6 000 – 10 000 €/m²
Hauteurs de Cap d'Ail villas familiales · vue · plus éloigné des services		5 500 – 8 000 €/m²

Sources : L'Observateur de Monaco (secteur par secteur), DVF DGFIP, MeilleursAgents, efficity. Fourchettes indicatives — la vue mer, l'étage et l'accès Monaco peuvent doubler la valeur au sein d'un même secteur. Le segment ultra-prime (barre dorée) se traite de gré à gré, hors échelle des indices publics.

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

- **La rue prime sur la commune.** L'écart d'un à dix entre les hauteurs et le bord de mer rend tout prix moyen communal trompeur.
- **Monaco est le premier moteur.** Un bien accessible à pied de la Principauté prime sur un bien mieux exposé mais plus éloigné.
- **L'ultra-prime échappe aux portails.** Ces ventes confidentielles nécessitent un réseau local que les acteurs nationaux ne remplacent pas.
- **À surveiller — DPE & liquidité.** Les biens classés G sont interdits à la location depuis 2025 (parc ancien concerné) ; et avec 69 ventes/an, les délais s'allongent hors bord de mer.

LE PARC DE LOGEMENTS · SOURCE INSEE

3 990 logements au total (INSEE 2023)	85 % d'appartements (≈ 15 % de maisons)	31,8 % de résidences secondaires (marché patrimonial)	57 % de locataires (37 % propriétaires)
---	---	---	---

Source : INSEE — recensement de la population. Nombre de logements 2023 ; répartition par type et statut d'occupation d'après le dernier comptage détaillé disponible à l'échelle communale (recensement 2016), donnée en ordre de grandeur. Près d'un tiers de résidences secondaires et une majorité de locataires : un marché à la fois patrimonial et fortement locatif — porté par l'emploi monégasque.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Cap d'Ail : 36 % au-dessus du département

Il n'existe pas de série historique de loyers propre à Cap d'Ail. Voici un instantané des annonces actives : de 700 à 950 € pour un studio, 1 000 à 1 500 € pour un deux-pièces, 1 500 à 2 300 € pour un trois-pièces — avec un loyer au m² qui dépasse 27 € pour un bien vue mer ou en frontière monégasque.

TyPOLOGIE	LOYER BAS	LOYER HAUT
Studio (~25 m²)	700 €	950 €
2 pièces (~45 m²)	1 000 €	1 500 €
3 pièces (~65 m²)	1 500 €	2 300 €

Loyers mensuels charges comprises · annonces SeLoger / PAP, juillet 2026 (20,5 €/m² en moyenne). Non DVF.

20,5 €/m² Cap d'Ail — appartements	15,1 €/m² Alpes-Maritimes — médiane officielle	+36 % écart — effet-frontière Monaco
--	--	--

Sources : SeLoger (janv. 2026) · Observatoire des Loyers Alpes-Maritimes / ANIL (médiane 15,1 €/m², 2024).

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE

Prix d'achat (45 m² à 8 333 €/m²)	375 000 €
Loyer mensuel estimé (T2)	1 000 €/mois
Loyer annuel	12 000 €/an
Rendement brut	3,2 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	2 à 2,5 %

Un marché **patrimonial** plutôt que de rendement : la valeur se construit à la revente, portée par la rareté du foncier et la demande monégasque.

Demande soutenue Portée par les frontaliers de Monaco. 27 biens en location active : vacance quasi nulle sur les biens bien placés.	Profil patrimonial Rendement modéré, risque locatif faible. Plus-value à la revente : +13 % sur 5 ans.	Saisonnier en option Forte demande estivale (plages Mala, Marquet). Un T2 peut générer 8 000 à 15 000 € sur la saison.
--	---	---

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 Cap d'Ail rejoint le 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.

Cap d'Ail CE SITE
appartement-cap-dail.com

Beausoleil
appartement-beausoleil.com

Cannes
appartement-cannes.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

Villefranche-sur-Mer
villa-villefranche.fr

Le réseau réunit désormais 11 sites spécialisés, dédiés commune par commune à la Côte d'Azur et à la Principauté de Monaco — Appartement Cap d'Ail en est le nouveau venu.

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 : DVF / DGFIP — notaires (via ParuVendu) · L'Observateur de Monaco (secteur par secteur) · MeilleursAgents · efficity · PAP · SeLogger (loyers, janv. 2026) · Observatoire des Loyers Alpes-Maritimes / ANIL (15,1 €/m², 2024) · lybox.