

Appartement

Cannes

OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Édition #1 · Juillet 2026 · Vente & Location

Cannes (06400)

5 664 € / m²

Prix médian réel — transactions notariées 2025 (DVF / DGFIP)

Un marché vaste et très contrasté, entre front de mer international et quartiers populaires. Environ 2 680 ventes par an, 40 % de résidences secondaires, des prix qui vont du simple au triple selon le quartier. Toutes les données officielles DVF, à la vente comme à la location, analysées pour les professionnels de l'immobilier de la Riviera.

≈ 2 680

ventes par an

dont 96 % d'appartements

+18,3 %

hausse sur 5 ans

appartements — indice MeilleursAgents

×3

d'écart entre quartiers

de La Bocca à la Croisette

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

Riviera Address

by Dune Immo · le portail immobilier de la Riviera

appartement-cannes.com · 1 / 5

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Cannes en 2025-2026

5 664 €/m²

Prix médian réel (DVF 2025)

Notaires / DGFIP · immovrai

6 012 €/m²

Prix appartements estimé

MeilleursAgents, juin 2026

7 689 €/m²

Prix maisons estimé

MeilleursAgents, juin 2026

+18,3 %

Évolution appts 5 ans

Indice MeilleursAgents

Cannes est un marché vaste et très contrasté : environ 2 680 ventes par an, portées à 96 % par les appartements. Les prix médians réels tournent autour de 5 700 €/m² pour un appartement, mais cette moyenne masque des écarts considérables — du front de mer international de la Croisette aux quartiers populaires de La Bocca. Ville de festivals et de congrès, Cannes conjugue une forte demande résidentielle, une clientèle internationale et une saisonnalité marquée (40 % de résidences secondaires).

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Un même appartement peut apparaître à 5 607 €/m² (moyenne PAP) et 6 693 €/m² (RealAdvisor) — pour la même ville, la même période. La base DVF enregistre les prix réellement payés ; les portails mesurent les prix demandés. L'écart reflète l'hétérogénéité extrême du parc, du studio de La Bocca à l'appartement de la Croisette.

Source	Type de données	Prix au m²	Fiabilité
DVF / notaires DGFIP	Prix réellement payés (médian 2025)	5 664 €	●●●
MeilleursAgents	Transactions + agences	6 012 €	●●●○
RealAdvisor	Annonces + ventes + DVF	6 693 €	●●●○
PAP.fr	Moyenne ville (annonces + DVF)	5 607 €	●●●○
lybox	Estimation + rendement	5 795 €	●●●○

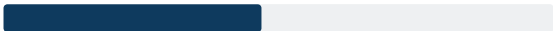
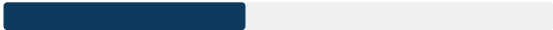
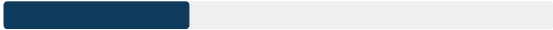
●●● = prix réels notariés · ●●○ = mixte transactions/annonces · ●○○ = pondération annonces. Relevé juillet 2026.



Reconstitution à partir du médian DVF 2025 et des indices d'évolution (+1,1 % sur 2 ans, +18,3 % sur 5 ans ; maisons +10,1 %). Fourchettes indicatives.

ANALYSE PAR SECTEUR — VENTE

D'un quartier à l'autre, les prix varient du simple au triple

Croisette – Palm Beach front de mer · international · prestige		9 500 – 20 000 €/m²
Californie villas · vue mer · havre de paix		7 000 – 13 000 €/m²
Le Suquet – Vieux Cannes vieille ville · cachet · pittoresque		5 500 – 8 500 €/m²
Centre · Carnot – Prado commerces · gare · résidents		5 000 – 7 500 €/m²
Montfleury – République résidentiel · familles · proche centre		5 500 – 7 000 €/m²
La Bocca populaire · familles · jeunes actifs		3 500 – 5 500 €/m²

Sources : PAP.fr (prix par quartier), DVF DGFIP, MeilleursAgents, RealAdvisor. Fourchettes indicatives — la vue mer, l'étage et l'adresse peuvent doubler la valeur au sein d'un même quartier. Le front de mer d'exception (barre dorée) atteint 15 000 à 20 000 €/m² et au-delà pour les biens de prestige.

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

- **Le quartier fait le prix.** Du simple au triple : un appartement de La Bocca et un bien de la Croisette n'appartiennent pas au même marché.
- **Le front de mer commande la valeur.** Croisette, Palm Beach et Californie concentrent les prix les plus élevés et la clientèle internationale.
- **Un marché de prestige et d'événements.** Festival, congrès (MIPIM) et tourisme d'affaires soutiennent la demande et le haut de gamme toute l'année.
- **À surveiller — DPE & saisonnalité.** 40 % de résidences secondaires et une forte saisonnalité ; les biens classés G sont interdits à la location depuis 2025.

LE PARC DE LOGEMENTS · SOURCE INSEE

70 204

logements au total (INSEE 2022)

91 %

d'appartements (9 % de maisons)

40,2 %

de résidences secondaires (marché touristique)

≈ 50 %

de locataires (45 % propriétaires)

Source : INSEE — recensement de la population (logements 2022). Quatre logements sur dix sont des résidences secondaires et la moitié des résidents principaux sont locataires : un marché à la fois très touristique et fortement locatif — un socle de demande solide pour l'investisseur.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Cannes : 26 % au-dessus du département

Les loyers charges comprises constatés sur les annonces s'échelonnent de 550 à 800 € pour un studio, 850 à 1 300 € pour un deux-pièces, 1 200 à 1 900 € pour un trois-pièces — avec un loyer au m² qui grimpe fortement en front de mer et dans les quartiers prisés.

Typologie	Loyer bas	Loyer haut
Studio (~25 m ²)	550 €	800 €
2 pièces (~45 m ²)	850 €	1 300 €
3 pièces (~65 m ²)	1 200 €	1 900 €

Loyers mensuels charges comprises : annonces SeLoger, janv. 2026 (19 €/m² en moyenne). Non DVF.

19 €/m²

Cannes — appartements

15,1 €/m²

Alpes-Maritimes — médiane officielle

+26 %

écart — au-dessus du département

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

Rendement — exemple T2 type

Prix d'achat (45 m ² à 5 664 €/m ²)	255 000 €
Loyer mensuel estimé (T2)	950 €/mois
Loyer annuel	11 400 €/an
Rendement brut	4,5 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	3 à 3,3 %

Un rendement **supérieur** aux communes ultra-prime voisines, porté par une demande locative tendue et une forte saisonnalité — lybox l'estime jusqu'à ~5 % brut.

À RETENIR POUR UN INVESTISSEUR

Demande tendue

Marché locatif tendu, vacance marginale. Une économie de festivals, de congrès et de tourisme d'affaires qui soutient la demande toute l'année.

Saisonnier porteur

40 % de résidences secondaires. La location saisonnière est très demandée (Festival, MIPIM, saison estivale) — un vrai levier de rendement.

Rendement supérieur

≈ 4,5 à 5 % brut, au-dessus des communes ultra-prime de la Riviera — mais sélectif selon le quartier et l'état du bien.

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)

Appartement Cannes 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.

Cannes CE SITE appartement-cannes.com	Beausoleil appartement-beausoleil.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	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 : DVF / DGFIP — notaires (via immovrai) · PAP.fr (prix par quartier) · MeilleursAgents · RealAdvisor · SeLoger (loyers, janv. 2026) · Observatoire des Loyers Alpes-Maritimes / ANIL (15,1 €/m², 2024) · lybox.

Ce document est publié à titre informatif et ne constitue pas un conseil en investissement immobilier. Toutes les données sont issues de sources publiques identifiées ; les chiffres de secteur, la reconstitution historique et les loyers (issus d'annonces) sont des fourchettes indicatives. Dune Immo — appartement-cannes.com — un observatoire du réseau Riviera Address.