

Antibes – Juan-les-Pins (06600)

5 208 €/m²

Prix moyen réel — transactions DVF (appartements)

Du Cap d'Antibes, l'un des secteurs les plus prestigieux de France, à Juan-les-Pins et ses plages animées : une grande ville de 76 600 habitants, l'un des marchés les plus actifs et les plus contrastés de la Riviera.

≈ 1 800

ventes en 2025
l'un des marchés les plus liquides du
réseau

+25,7 %

hausse sur 5 ans
appartements — indice MeilleursAgents

×2,4

d'écart entre quartiers
du centre-ville au Cap d'Antibes

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 d'Antibes – Juan-les-Pins en 2025-2026

5 208 €/m²

Prix moyen réel (DVF)
appartements · PAP/Immovrai

6 433 €/m²

Prix appartements estimé
MeilleursAgents, juil. 2026

7 722 €/m²

Prix maisons estimé
MeilleursAgents, juil. 2026

+25,7 %

Évolution appts 5 ans
Indice MeilleursAgents

Antibes – Juan-les-Pins est, avec ses 76 600 habitants, la plus grande commune de ce panel — et l'une des plus contrastées : du Cap d'Antibes, secteur de villas parmi les plus prestigieux de France, aux quartiers résidentiels du centre, l'écart de prix est considérable. Le marché reste très actif, avec près de 1 800 ventes en 2025.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources DVF convergent sur les appartements (5 189 à 6 020 €/m²) ; l'écart de la médiane globale « tous types » (4 201 à 5 866 €/m² selon la source) reflète surtout le poids variable des ventes de villas du Cap dans l'échantillon observé.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immovrai (DVF)	Appartements, réel 2025	5 189 €	● ● ●
PAP.fr (DVF)	Appartements, moyen	5 208 €	● ● ●
Immobilier.notaires.fr	Appartements, 1 489 ventes	6 020 €	● ● ●
dvfexplorer.fr	Médiane globale, 1 797 ventes 2025	4 201 €	● ● ●
immo-dvf.fr	Médiane globale, 208 ventes (échantillon partiel)	5 866 €	● ● ○
MeilleursAgents	Transactions + agences	6 433 €	● ● ○

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

ÉVOLUTION — INDICE MEILLEURSAGENTS (APPARTEMENTS)

1 AN	2 ANS	5 ANS	10 ANS
+7,2 %	+9,0 %	+25,7 %	+41,0 %

Indice MeilleursAgents. Antibes affiche l'une des progressions à 5 ans les plus marquées de ce panel de communes — portée par la forte demande sur le Cap d'Antibes et Juan-les-Pins.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

Du Cap d'Antibes au centre-ville, un même code postal

Le Cap (Cap d'Antibes)

villas de prestige, l'un des secteurs les plus chers de France

8 200 – 17 700 €/m²**Juan-les-Pins – Gallice**

plages, vie nocturne, festival

4 800 – 14 300 €/m²**Port Vauban · La Fontonne ·
Ponteil**

résidentiel, proche centre et port

3 900 – 9 500 €/m²**Ensemble — appartements**

fourchette globale, tous quartiers

3 837 – 9 753 €/m²

Sources : efficity (prix par quartier, juillet 2026), MeilleursAgents (top 5 rues les plus chères/moins chères). Fourchettes indicatives — la vue mer et la proximité de la pointe du Cap peuvent significativement augmenter la valeur au sein d'un même quartier.

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

- **Le Cap d'Antibes, hors norme.** Ce secteur de villas concentre certaines des adresses les plus prestigieuses de France — les rues les plus chères (Chemin de la Garoupe, Boulevard J.-F. Kennedy) dépassent 12 000 €/m².
- **Juan-les-Pins, un marché à part.** Festival, plages et vie nocturne en font un secteur recherché, avec un écart de prix marqué entre le front de mer et l'arrière-pays immédiat.
- **Un marché large et actif.** Près de 1 800 ventes en 2025 — Antibes est, de loin, l'une des communes les plus liquides de ce panel.
- **À surveiller — DPE.** Un parc ancien important dans certains quartiers résidentiels ; les biens classés G sont interdits à la location depuis 2025.

LE PARC DE LOGEMENTS · SOURCE MEILLEURSAGENTS / INSEE

61 413	32,5 %	41,4 %	76 612
logements au total	de résidences secondaires	de locataires (54,4 % propriétaires)	habitants · âge médian 45 ans

Source : MeilleursAgents / INSEE. Avec 61 413 logements pour 26,8 km², Antibes est un marché de grande ville — un équilibre entre résidences principales (61 %) et secondaires (32,5 %), reflet de son double profil urbain et balnéaire.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Antibes : 32 % au-dessus du département

Portée par une économie diversifiée (tourisme, technopole de Sophia Antipolis à proximité, festival de Juan-les-Pins), la demande locative reste soutenue toute l'année.

TYPE DE BIEN	LOYER MOYEN /M²
Appartement	19,4 €/m²
Maison	23,0 €/m²
Tous types de bien	20,0 €/m²

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

20,0 €/m²	15,1 €/m²	+32 %
Antibes — tous types	Alpes-Maritimes — médiane officielle	écart au-dessus du département

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 6 433 €/m²)	289 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 19,4 €/m²)	875 €/mois
Loyer annuel	10 500 €/an
Rendement brut	3,6 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	2,4 %

Un rendement **équilibré**, cohérent avec un marché large et diversifié — ni ultra-patrimonial comme Saint-Tropez, ni aussi rentable que Grasse.

Marché large et actif	Deux profils distincts	Économie diversifiée
≈ 1 800 ventes en 2025 — le marché le plus liquide de ce panel.	Cap d'Antibes (villas de prestige) et Juan-les-Pins (festif, balnéaire).	Tourisme, proximité Sophia Antipolis, vie urbaine toute l'année.

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 Antibes 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.

Antibes CE SITE
appartement-antibes.com

Beausoleil
appartement-beausoleil.com

Cannes
appartement-cannes.com

Cap d'Ail
appartement-cap-dail.com

Èze
villa-eze.com

Grasse
appartement-grasse.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 13 sites spécialisés, dédiés commune par commune à la Côte d'Azur et à la Principauté de Monaco — Appartement Antibes 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).
Ce document est publié à titre informatif et ne constitue pas un conseil en investissement immobilier. **Dune Immo** — appartement-antibes.com — un observatoire du réseau Riviera Address.