

Mougins (06250)

4 843 €/m²

Prix moyen réel — transactions DVF (appartements)

Village d'art perché sur les hauteurs de Cannes, entre golfs réputés et villas de prestige à Notre-Dame-de-Vie. Une commune résidentielle de 19 500 habitants, où 77 % des logements sont des résidences principales.

≈ 352

ventes en 2025
dont 48 % d'appartements

+13,1 %

hausse sur 5 ans
appartements — indice MeilleursAgents

+34,3 %

maisons vs appartements
l'écart classique 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 de Mougins en 2025-2026

4 843 €/m² Prix moyen réel (DVF) appartements · PAP.fr	5 125 €/m² Prix appartements estimé MeilleursAgents, juil. 2026	6 882 €/m² Prix maisons estimé MeilleursAgents, juil. 2026	+13,1 % Évolution appts 5 ans Indice MeilleursAgents
--	---	--	--

Mougins conjugue un village d'art et de gastronomie perché (Vieux Mougins, restaurants étoilés) avec des secteurs résidentiels de prestige comme Notre-Dame-de-Vie, célèbre lieu de vie de Picasso, aujourd'hui entouré de golfs réputés. Environ 352 ventes en 2025, dont 48 % d'appartements et une majorité de maisons individuelles.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources DVF convergent bien sur les appartements (4 839 à 4 843 €/m²) ; la médiane « tous types » plus élevée (5 688 à 6 717 €/m² selon la source) reflète le poids important des maisons individuelles, majoritaires dans les transactions à Mougins.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
PAP.fr (DVF)	Appartements, moyen	4 843 €	● ● ●
dvfcheck.fr	Médian, T4 2025	4 839 €	● ● ●
PAP.fr (DVF)	Tous types, moyen	5 688 €	● ● ●
immo-dvf.fr	Médian global, 352 ventes 2025	6 717 €	● ● ○
MeilleursAgents	Transactions + agences	5 125 €	● ● ○

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

ÉVOLUTION 5 ANS — DEUX LECTURES

SOURCE	ÉVOLUTION 5 ANS
MeilleursAgents (indice régional)	+13,1 %
dvfcheck.fr (médiane DVF, T1 2021 → T4 2025)	+3,8 %

Deux méthodologies distinctes : l'indice MeilleursAgents mêle transactions et estimations d'agences, tandis que dvfcheck suit la médiane brute des ventes notariées. L'écart illustre combien la lecture de l'évolution des prix dépend de la méthode choisie — à interroger avant toute conclusion définitive.

ANALYSE PAR SECTEUR — VENTE

De Notre-Dame-de-Vie au village perché

Notre-Dame-de-Vie · Golf

villas de prestige, ancien lieu de vie de Picasso



7 100 – 13 400 €/m²

Vieux Mougins (village perché)

restaurants étoilés, ruelles, cachet provençal



5 000 – 7 600 €/m²

Ensemble — appartements

fourchette globale



3 281 – 7 591 €/m²

Ensemble — maisons

fourchette globale



3 227 – 13 381 €/m²

Sources : PAP.fr (analyse par secteur, août 2025), MeilleursAgents. Selon PAP, les maisons à Mougins se négocient à partir de 7 118 €/m², certaines franchissant les 10 000 €/m² dans les secteurs les plus prisés.

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

- **Notre-Dame-de-Vie, une adresse mythique.** Ce secteur résidentiel entouré de golfs (Cannes-Mougins, Royal Mougins) concentre les propriétés les plus prestigieuses de la commune.
- **Le Vieux Mougins, un village vivant.** Restaurants étoilés et galeries d'art en font une destination recherchée, avec un cachet provençal préservé.
- **La maison individuelle domine le marché.** Avec 48 % d'appartements seulement dans les ventes, Mougins reste une commune de maisons individuelles et de villas.
- **À surveiller — méthodologie.** Les évolutions de prix varient fortement selon la source (+3,8 % à +13,1 % sur 5 ans) : privilégier les tendances de fond plutôt qu'un chiffre unique.

LE PARC DE LOGEMENTS · SOURCE MEILLEURSAGENTS / INSEE

10 381 logements au total	77,3 % de résidences principales	34,7 % de locataires (60,0 % propriétaires)	19 481 habitants · âge médian 42 ans
-------------------------------------	--	--	--

Source : MeilleursAgents / INSEE. Avec seulement 17 % de résidences secondaires et un revenu médian par ménage élevé (37 644 €, le plus haut de ce panel), Mougins est un marché résidentiel affluent, davantage tourné vers l'habitat permanent que vers la villégiature.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Mougins : 47 % au-dessus du département

L'écart de loyer le plus élevé de ce panel après Beausoleil — porté par une demande résidentielle affluente et la proximité de Sophia Antipolis et Cannes.

TYPE DE BIEN	LOYER MOYEN /M²
Appartement	19,1 €/m²
Maison	24,7 €/m²
Tous types de bien	22,2 €/m²

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

22,2 €/m² Mougins — tous types	15,1 €/m² Alpes-Maritimes — médiane officielle	+47 % 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 5 125 €/m²)	231 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 19,1 €/m²)	860 €/mois
Loyer annuel	10 320 €/an
Rendement brut	4,5 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	2,9 %

Un **bon rendement** pour ce panel — combinaison d'un ticket d'entrée raisonnable et de loyers élevés portés par une demande résidentielle solvable.

Résidentiel affluent Revenu médian le plus élevé de ce panel de communes (37 644 €).	Rendement solide ≈ 4,5 % brut — l'un des meilleurs de ce panel.	Village d'art et golfs Vieux Mougins, festival de photographie, golfs réputés.
--	---	--

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 Mougins fait partie du réseau Riviera Address, qui réunit 18 sites de ville, couvrant 34 communes de la Côte d'Azur et la Principauté de Monaco.

Mougins CE SITE villa-mougins.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
Grasse appartement-grasse.com	Saint-Raphaël appartement-saint-raphael.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 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 Ce document est publié à titre informatif et ne constitue pas un conseil en investissement immobilier. Dune Immo — villa-mougins.com — un observatoire du réseau Riviera Address.	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 villa-mougins.com · 5 / 5
---	--	--