OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Édition #2 · Octobre 2026 · Données DVF DGFiP (fichier du 12 octobre 2026)

# Nice

Alpes-Maritimes (06000)

## 4 812 €/m²

Prix médian DVF — appartements, 12 mois (juil. 2025 – juin 2026)

| 9 633 | +8,4 % | 96 % | 30 % |
|---|---|---|---|
| ventes enregistrées 12 mois à juin 2026 (DVF) | médiane des appartements 2022 → 2025 (DVF) | d'appartements parmi les ventes retenues | acheteurs non-résidents (édition #1, notaires PACA) |



Document mis à disposition des professionnels — reproduction libre avec mention de la source

# Le marché niçois — mise à jour d'octobre 2026



**4 812 €/m²**
**Prix médian DVF**
Appartements · 12 mois à juin 2026

**4 756 €/m²**
**Médiane DVF 2025**
7 046 ventes retenues

**9 633**
**Ventes enregistrées**
12 mois à juin 2026 (DVF)

**+8,4 %**
**Hausse 2022 → 2025**
Médiane DVF des appartements

Les relevés d'octobre 2026 décrivent un marché niçois stable à légèrement haussier : la médiane des appartements atteint 4 812 €/m² sur les 12 mois à fin juin 2026, contre 4 756 € en 2025 (+1,2 %) et 4 388 € en 2022 (+9,7 % depuis). Le volume a nettement reculé après le pic de 2022 (11 154 ventes enregistrées, puis 8 425 en 2024, soit −24,5 %), avant de reprendre en 2025 (9 382, +11,4 %). Les portails situent le prix entre 4 800 et 5 500 €/m² selon la méthode : 4 922 € (PAP.fr), 5 329 € (MeilleursAgents, tous types), 5 482 € (Figaro Immobilier, ancien).

| INDICATEUR | ANNÉE 2025 | 12 MOIS À JUIN 2026 | ÉVOL. |
|---|---|---|---|
| **Prix médian des appartements** | 4 756 €/m² | 4 812 €/m² | **+1,2 %** |
| **Prix médian des maisons (272 → 286 ventes)** | 5 719 €/m² | 6 116 €/m² | **+6,9 %** |
| **Ventes d'appartements retenues** | 7 046 | 7 228 | **+2,6 %** |
| **Ventes enregistrées (tous biens)** | 9 382 | 9 633 | **+2,7 %** |

Médiane DVF (DGFiP) sur fichiers bruts ; 12 mois pour les deux périodes.

# Comparaison avec l'édition #1 (juin 2026)



| INDICATEUR | ÉD. #1 (JUIN) | ÉD. #2 (OCT.) | VARIATION |
|---|---|---|---|
| **Prix médian de référence — appartements** | 4 919 € (DVF, fenêtre 2024-2025) | 4 812 € (DVF, 12 mois, fichier brut) | **non comparable** |
| **MeilleursAgents — tous types** | 5 216 € | 5 329 € | **+2,2 %** |
| **PAP.fr — prix moyen** | 4 843 € | 4 922 € | **+1,6 %** |
| **Transactions 2024** | 6 664 (notaires DGFiP, tous biens) | 8 425 ventes enregistrées (DVF, dépendances incluses) | **non comparable** |
| **Évolution sur 5 ans** | +22,7 % (base DVF 2020-2025) | +14,5 % (2021 S2 → 12 mois, DVF) | **non comparable** |
| **Prix 2025 par rapport à 2022** | 5 018 € vs 5 249 € (pic 2022) | 4 756 € vs 4 388 € | **+8,4 % (sens opposé)** |

L'édition #1 situait un pic des prix en 2022 (5 249 €) suivi d'une correction de −3 à −4 % ; la médiane DVF calculée sur les fichiers bruts progresse au contraire chaque année depuis 2022. Le volume, lui, suit le schéma de l'édition #1 (pic en 2022, creux en 2024). Les deux jeux de chiffres reposent sur des méthodes différentes : seules les lignes MeilleursAgents et PAP.fr comparent la même source à deux dates. Le +22,7 % sur 5 ans de l'édition #1 n'a pas pu être reproduit : le jeu de données DVF publié commence au 2e semestre 2021.

# Comparatif des sources de prix — relevé d'octobre 2026



| SOURCE | MÉTHODOLOGIE | PRIX AU M² | FIAB. |
|---|---|---|---|
| **DVF DGFiP — fichier brut** | Médiane appartements, 12 mois, 7 228 ventes retenues | **4 812 €** | ●●● |
| **Immo-data.fr** | Appartements, sept. 2026 | **4 819 €** | ●●○ |
| **Qoridor** | Moyen (2 880 – 7 266 € selon quartiers) | **4 891 €** | ●●○ |
| **PAP.fr** | Prix moyen, 1er oct. 2026 | **4 922 €** | ●●○ |
| **MeilleursAgents** | Tous types, 1er oct. 2026 | **5 329 €** | ●●○ |
| **Figaro Immobilier** | Ancien (+7 % sur 1 an) · neuf : 6 964 € (+11 %) | **5 482 €** | ●●○ |
| **Segment Mont-Boron** | Figaro 7 885 € · efficity 8 795 € · RealAdvisor 10 286 € | **7 900 – 10 300 €** | ■■■ |

●●● transactions notariées · ●●○ mixte · ●○○ annonces · ■■■ segment atypique

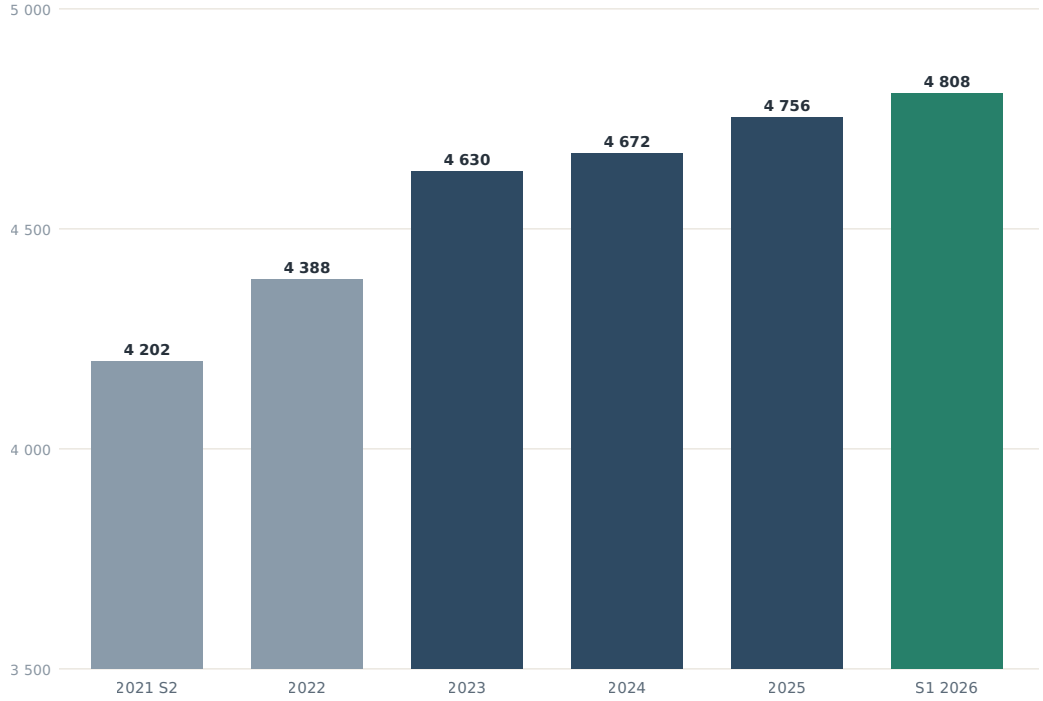
## Négociation — à retenir (édition #1, non revérifié)

- La marge de négociation moyenne à Nice oscille entre 4 % et 8 % selon le secteur (écart prix d'annonce / prix DVF réel).
- Un bien « correctement estimé » se vend en moins de 90 jours. Surestimé, il peut rester plus de 180 jours — signal négatif qui fragilise la position du vendeur.
- Pour un avis de valeur fiable : croiser impérativement une source DVF (prix réels) avec une estimation professionnelle locale. Les portails à pondération annonces surestiment de 5 à 10 %.
- Le profil niçois est atypique : environ 30 % d'acheteurs non-résidents ou en résidence secondaire amortit les cycles nationaux.

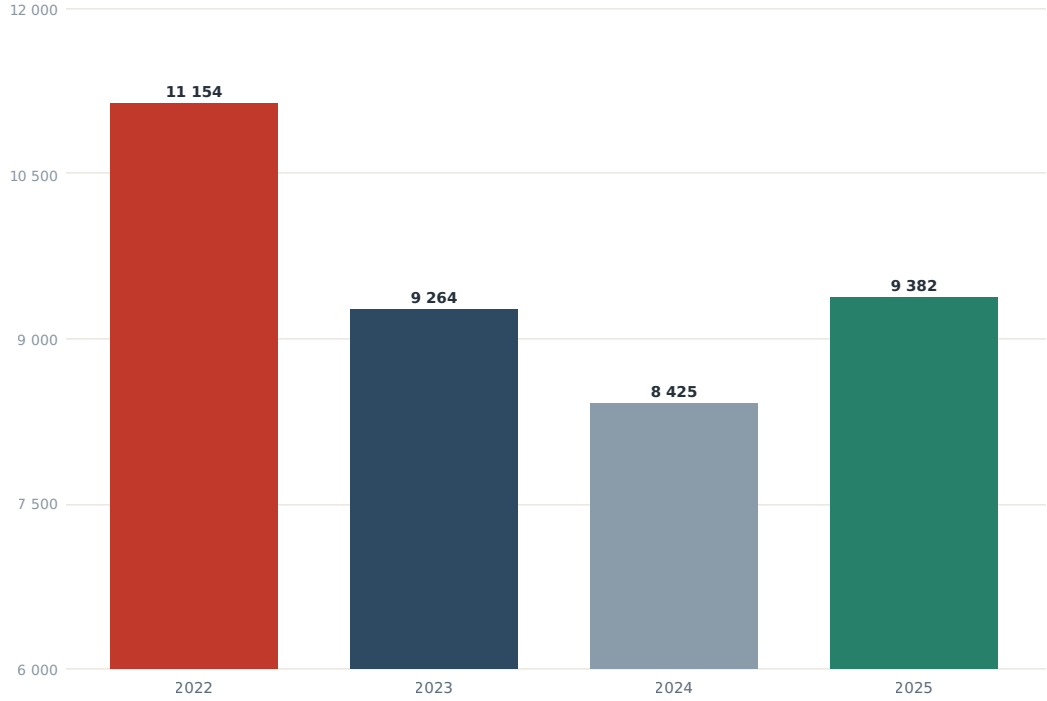
# Évolution du prix médian et du volume — Nice (2021 – 2026)



## Prix médian des appartements (€/m², DVF)




## Ventes enregistrées par an (mutations de vente, DVF)




Prix : médiane du prix au m² des ventes d'appartements seuls (DVF DGFiP, calcul sur fichiers bruts). Volume : mutations de vente enregistrées pour la commune, tous biens et dépendances inclus. Axe des prix tronqué à 3 500 €/m². Le jeu de données DVF publié commence au 2e semestre 2021. Édition #1 : pic à 5 249 € en 2022, non retrouvé dans la médiane DVF brute.

# Lecture chronologique (DVF officiel)



| PÉRIODE | PRIX MÉDIAN | VOLUME | LECTURE |
|---|---|---|---|
| **2021 S2** | 4 202 €/m² | 4 148 ventes d'appartements | Premier semestre disponible dans les fichiers DVF publiés. |
| **2022** | 4 388 €/m² | 11 154 ventes enregistrées | Volume maximal de la période. |
| **2023** | 4 630 €/m² (+5,5 %) | 9 264 (−16,9 %) | Prix médian en hausse malgré le recul du volume. |
| **2024** | 4 672 €/m² (+0,9 %) | 8 425 (−9,1 %) | Volume au plus bas : −24,5 % par rapport à 2022. |
| **2025** | 4 756 €/m² (+1,8 %) | 9 382 (+11,4 %) | Reprise du volume ; prix médian en légère hausse. |
| **12 mois à juin 2026** | 4 812 €/m² (+1,2 % vs 2025) | 9 633 ventes | S1 2026 seul : 4 808 €/m² (3 579 ventes d'appartements). |

# Prix médians officiels par code postal — appartements (DVF)



| CODE | 2022 | 2025 | 12 MOIS (JUIL. 25 – JUIN 26) | 2022 → 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **06000** | 4 626 € (3 506 ventes) | 5 135 € (2 715) | 5 177 € (2 826) | **+11,0 %** |
| **06100** | 3 967 € (1 635) | 4 200 € (1 411) | 4 320 € (1 502) | **+5,9 %** |
| **06200** | 4 448 € (1 724) | 4 706 € (1 378) | 4 720 € (1 405) | **+5,8 %** |
| **06300** | 4 472 € (1 769) | 4 924 € (1 542) | 5 063 € (1 494) | **+10,1 %** |

Calcul : médiane du prix au m² des ventes d'appartements seuls (mutations sans maison ni local commercial, surface > 9 m²), fichiers DVF 2022, 2025 et S1 2026 du DGFiP. Les codes postaux ne coïncident pas avec les quartiers : ils servent de repère officiel pour confronter les valeurs de l'édition #1. Tous codes : 4 812 €/m² sur 12 mois.

**Lecture**

Écart de 1 à 2,1 entre Madeleine (3 837 €/m²) et Mont-Boron (7 997 €/m²), et non de 1 à 6 comme indiqué dans l'édition #1. Le secteur « Roquebillière » (2 664 €/m²) alors cité est absent du tableau et n'a pas pu être vérifié. La rue, l'étage, l'exposition et la vue mer priment sur le nom du quartier.

# Prestige et haut de gamme



| | | |
|---|---|---|
| **PRESTIGE · > 7 000 €/m²** | | |
| **Mont-Boron** | **7 997 €/m²** | Villas, résidences de luxe, vue panoramique mer et Baie des Anges. Clientèle internationale et expatriés. *Figaro, oct. 2026 : 7 885 €/m².* |
| **Rue de France / Carré d'Or** | **7 694 €/m²** | Centre prestige, Promenade des Anglais, immeubles 1900. Résidences secondaires, pieds-à-terre étrangers. *Figaro, oct. 2026 : 7 823 €/m².* |
| **HAUT DE GAMME · 5 500 – 7 000 €/m²** | | |
| **Jean-Médecin / Médecin** | **6 455 €/m²** | Axe commercial central, commerces, gare. Mix résidents permanents et investisseurs. Très liquide. |
| **Vieux-Nice** | **6 084 €/m²** | Patrimoine UNESCO, rues piétonnes, meublés touristiques. Mix résidences principales / secondaires. *MeilleursAgents, oct. 2026 : 6 463 € (Vieille Ville).* |
| **Saint-Antoine / Ginestière** | **5 978 €/m²** | Villas résidentielles, terrain, calme. Familles aisées, secteur peu liquide — biens rares. |
| **Thiers / Musiciens** | **5 908 €/m²** | Grands appartements bourgeois Bvd Victor Hugo, Dubouchage. Clientèle aisée, étrangers pour pieds-à-terre. |
| **Le Port** | **5 759 €/m²** | Quartier en forte valorisation, cadre exceptionnel. Demande en hausse, délais de vente courts. |
| **Cimiez** | **5 618 €/m²** | Résidentiel haut de gamme, musée Matisse, arènes romaines. Retraités, expatriés, marché stable. |
| **Fabron** | **5 493 €/m²** | Résidences standing avec piscine (Belles Terres, Arcadia). Vue mer fréquente. Cadres, actifs Nice-Ouest. |
| **Gambetta** | **5 489 €/m²** | Centre-ville résidentiel calme. Bonne liquidité. Mix primo-accédants aisés et investisseurs locatifs. |

# Intermédiaire : 4 500 – 5 500 €/m²



| INTERMÉDIAIRE · 4 500 – 5 500 €/m² | | |
|---|---|---|
| **Pessicart** | **5 176 €/m²** | Collines résidentielles calmes, maisons avec jardin. Familles niçoises, peu d'investisseurs. |
| **Rimiez** | **5 153 €/m²** | Secteur résidentiel tranquille proche Cimiez. Bon rapport qualité/prix. Primo-accédants. |
| **Saint-Philippe** | **5 087 €/m²** | Quartier résidentiel nord-est. Appartements familiaux, calme, tramway accessible. |
| **Sainte-Marguerite** | **5 065 €/m²** | Quartier pavillonnaire mixte. Maisons recherchées. Budget moyen mais peu d'offre. |
| **Saint-Isidore** | **5 020 €/m²** | Proche Eco-Vallée et Allianz Riviera. Développement urbain actif, logements neufs. |
| **Riquier** | **4 706 €/m²** | Est de Nice, quartier populaire en transition. Bon potentiel de valorisation. Tramway ligne 1. |
| **Libération / Borriglione** | **4 667 €/m²** | Quartier vivant, marché animé, tramway central. Étudiants, jeunes actifs. Fort potentiel locatif. |
| **Ventabrun** | **4 634 €/m²** | Secteur résidentiel calme, hauteurs ouest. Prix stables, peu de transactions. |
| **Montega Righi** | **4 506 €/m²** | Hauteurs résidentielles. Villas et appartements calmes. Demande familiale, peu de volume. |
| **Saint-Maurice** | **4 477 €/m²** | Quartier résidentiel nord. Prix accessibles, bon niveau de prestations. Première accession. |
| **Le Piol** | **4 416 €/m²** | Collines boisées, calme. Recherché pour les villas. Peu liquide mais valorisation soutenue. |

# Accessible : moins de 4 500 €/m²



| ACCESSIBLE · < 4 500 €/m² | | |
|---|---|---|
| **Saint-Pierre de Féric** | **4 209 €/m²** | Nord résidentiel, accès collines. Familles locales, peu d'investisseurs. |
| **Saint-Roch** | **4 129 €/m²** | Est de Nice, proche port. Quartier populaire en légère revalorisation post-tramway. |
| **Saint-Sylvestre** | **4 055 €/m²** | Secteur périphérique calme, maisons individuelles, peu d'appartements. |
| **Saint-Augustin / Arenas** | **3 952 €/m²** | Proche aéroport (nuisances), zone commerciale. Investisseurs pour locatif court terme. Neuf disponible. |
| **Vernier** | **3 887 €/m²** | Quartier mixte ouest. Immeubles anciens, marché peu dynamique. Prix d'appel pour primo-accédants. |
| **Madeleine** | **3 837 €/m²** | Nord-est de Nice. Secteur populaire, peu de tension. Potentiel de rénovation urbaine. |

Source des valeurs de quartier : DVF DGFiP 2024-2025 croisé ParuVendu / notaires, Immover, MeilleursAgents, VDB Immobilier Nice (édition #1, juin 2026), non recalculées en octobre ; les mentions en italique sont des relevés d'octobre 2026. Les valeurs de quartier ne sont pas directement comparables aux médianes par code postal (méthodes et périmètres différents). Vue mer directe : +20 à +40 % sur la médiane du secteur · terrasse et parking : +10 à +20 % (édition #1).

# Marché locatif — loyers pratiqués et rendement



| TYPE | LOYER | SOURCE |
|---|---|---|
| **Studio** | **≈ 26 €/m²/mois** | SeLoger, janv. 2026 (1 pièce) |
| **T2** | **≈ 20 €/m²/mois (≈ 900 € pour 45 m²)** | SeLoger, janv. 2026 (2 pièces : 20,1 €) |
| **T3** | **≈ 18 €/m²/mois** | SeLoger, janv. 2026 (3 pièces : 18,2 €) |
| **Édition #1** | **Studio 600-850 €, T2 900-1 200 €, T3 1 200-1 800 €** | DHUP / ANIL (non actualisé) |

**Rendement brut estimé**

**5,0 %**

T2 de 45 m² à 4 812 €/m² ≈ 217 000 €, loué 900 €/mois

Net de charges et fiscalité : ≈ 3,2 % (−35 %).
Édition #1 : 5,1 % brut (T2 230 000 € loué 1 000 €/mois).

# Points de vigilance 2026 (repris de l'édition #1, non revérifiés)



### DPE & rénovation énergétique

Les biens classés G sont interdits à la location depuis janvier 2025 ; classe F en 2028. Décote estimée à 2-8 % pour les passoires thermiques (8 % des transactions à Nice).

### Meublés touristiques — loi Le Meur

Numéro d'enregistrement obligatoire dès mai 2026. Nice en zone tendue : changement d'usage soumis à autorisation. Impact fort sur les T1-T2 du centre.

### Tramway ligne 3

Mise en service complète 2025-2026 (aéroport → Saint-Isidore). Valorisation attendue de 5-10 % à moins de 500 m des stations (Le Ray, Méridia, Lingostière).

### Délais de commercialisation

Moins de 90 jours si le bien est bien estimé, plus de 180 jours s'il est surestimé ; jusqu'à 160 jours observés pour les T4-T5 en 2024.

# Vos annonces sur le portail immobilier dédié à Nice — gratuitement en 2026



Publication directe depuis votre CRM · Aucune ressaisie · Visibilité locale ciblée — **Frais technique unique : 300 € HT · Aucun abonnement · Résiliation libre**

## Audience qualifiée et locale

nice-appartement.com est indexé en page 1 Google sur les requêtes clés du marché niçois : votre stock touche des acheteurs qui cherchent spécifiquement Nice.

## Multidiffusion sans ressaisie

Connexion directe à votre CRM via API : Apimo, Periimmo, Hektor, La Boîte Immo, ou flux XML. Vos annonces sont synchronisées automatiquement.

## Réseau Riviera Address

Réseau de portails locaux couvrant toute la Riviera (Menton, Roquebrune, Beausoleil, Cannes…). Un seul paramétrage CRM diffuse sur l'ensemble du réseau.

## Données marché offertes

Agence partenaire : vous recevez en avant-première les prochaines éditions de l'Observatoire et pouvez y contribuer votre lecture terrain.

## Visibilité gratuite en 2026

Publication gratuite pour toute l'année 2026. Les 300 € HT couvrent uniquement l'intégration technique initiale. Aucun frais récurrent, aucun engagement de durée.

# Intégration CRM — comment ça fonctionne ?



1. **Vous nous signalez votre intérêt** — un simple email ou appel suffit.

2. **Nous configurons la connexion API** — compatible Apimo, Periimmo, Hektor, La Boîte Immo, XML.

3. **Vos annonces sont en ligne** — sous 48-72 h après validation technique.

4. **Synchronisation automatique** — toute modification dans votre CRM est répercutée en temps réel.

**CRM compatibles :** Apimo · Periimmo · Hektor · La Boîte Immo · Flux XML standard

| | | | |
|---|---|---|---|
| **appartement-menton.com**<br>Menton · Roquebrune-Cap-Martin | **nice-appartement.com**<br>Nice · Côte d'Azur | **appartement-bordeaux.com**<br>Bordeaux · Gironde — en ligne | **riviera-address.com**<br>Portail régional Riviera |

Pour activer la publication de votre stock sur nice-appartement.com — **Contactez-nous via nice-appartement.com/contact · Réponse sous 48 h · Aucun engagement**

# Méthodologie et sources



## Source officielle

base « Demandes de valeurs foncières » (DVF) de la DGFiP, via data.gouv.fr : fichiers 2021 (2e semestre) à 2026 (1er semestre), mise à jour du 12 octobre 2026 (ventes jusqu'au 30 juin 2026).

## Périmètre

commune de Nice (code INSEE 06088), tous codes postaux.

## Définition du prix

médiane du prix au m² (valeur foncière / surface réelle bâtie) des ventes d'appartements seuls : sans maison ni local commercial, surface cumulée supérieure à 9 m², valeurs de 300 à 60 000 €/m². Maisons : même méthode.

## Volume

« ventes enregistrées » = mutations de vente de la commune, dépendances comprises ; « ventes retenues » = celles qui entrent dans la médiane.

## Portails

MeilleursAgents, PAP.fr, Figaro Immobilier, Qoridor, Immo-data (relevés d'octobre 2026) ; loyers SeLoger (janvier 2026). Valeurs en partie fondées sur des annonces.

## Limites

calcul d'Appartement Nice, non de l'administration ; il peut différer de quelques points d'autres publications.

Cet observatoire est mis à disposition librement. Reproduction autorisée avec mention de la source. Document publié à titre informatif ; ne constitue pas un conseil en investissement immobilier.