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)

Cette édition #2 recalcule les prix médians directement sur les fichiers bruts de la base DVF du DGFiP, dont le dernier millésime (ventes jusqu'au 30 juin 2026) a été publié le 12 octobre 2026. Elle ajoute les médianes officielles par code postal et une série d'évolution 2021-2026. Les prix par quartier (page 3) restent ceux de l'édition #1, sauf mention. Les méthodes des deux éditions diffèrent : voir la comparaison page 2.

02 Vue d'ensemble du marché

03 Analyse par quartier — 27 secteurs et 4 codes postaux

04 Évolution & tendances 2026

05 Publier sur nice-appartement.com

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

Le marché niçois — mise à jour d'octobre 2026

4 812 €/m²	4 756 €/m²	9 633	+8,4 %
Prix médian DVF	**Médiane DVF 2025**	**Ventes enregistrées**	**Hausse 2022 → 2025**
Appartements · 12 mois à juin 2026	7 046 ventes retenues	12 mois à juin 2026 (DVF)	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).

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	Fiabilité
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 réelles notariées (référence) · ●●○ = mixte transactions / annonces · ●○○ = pondération annonces · ■■■ = segment atypique

Ce qu'il faut retenir pour la négociation (repris de l'édition #1, non revérifié en octobre)

- 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.

Prix au m² par quartier

Avec les valeurs de l'édition #1, l'écart entre le secteur le moins cher listé (Madeleine : 3 837 €/m²) et le plus cher (Mont-Boron : 7 997 €/m²) est de 1 à 2,1 — et non de 1 à 6 comme indiqué dans l'édition #1, qui citait aussi un secteur « Roquebillière » (2 664 €/m²) absent du tableau et qui n'a pas pu être vérifié. La localisation précise — rue, étage, exposition, vue mer — prime sur le seul nom du quartier.

Prix médians officiels par code postal — appartements (DVF, calcul sur fichier brut)

Code postal	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.

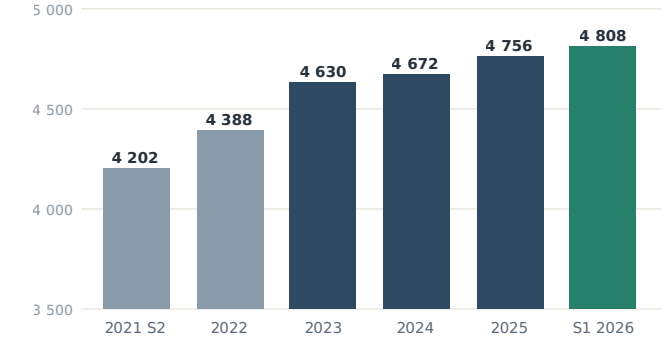
Les 27 secteurs de l'édition #1 — valeurs non actualisées (sauf mention en italique)

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		
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 · < 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.

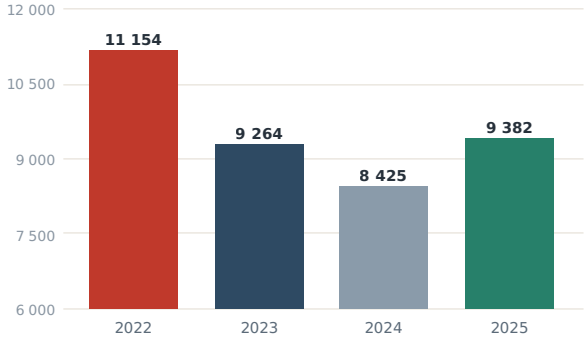
Source des valeurs de quartier : DVF DGFiP 2024-2025 croisé ParuVendu / notaires, Immover, MeilleursAgents, VDB Immobilier Nice (édition #1, juin 2026), non recalculées en octobre ; les mentions en italique sont des relevés d'octobre 2026. Les valeurs de quartier ne sont pas directement comparables aux 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).

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).

Marché locatif — loyers pratiqués

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 : environ 3,2 % (−35 %). Édition #1 : 5,1 % brut (T2 230 000 € loué 1 000 €/mois). Sources : DVF DGFiP (prix), SeLoger (loyer).

Points de vigilance 2026 (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

Pourquoi publier sur nice-appartement.com ?

- **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 — pas un portail généraliste où vous êtes noyé dans 3 millions d'annonces.
- **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.** nice-appartement.com fait partie d'un 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.** En tant qu'agence partenaire, vous recevez en avant-première les prochaines éditions de l'Observatoire et pouvez y contribuer votre lecture terrain — un outil de crédibilité vis-à-vis de vos clients.
- **Visibilité gratuite en 2026.** La publication de votre stock est gratuite pour toute l'année 2026. Les 300 € HT couvrent uniquement l'intégration technique initiale (paramétrage API). 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

Autres portails du réseau

appartement-menton.com Menton · Roquebrune-Cap-Martin	**nice-appartement.com** Nice · Côte d'Azur	**appartement-bordeaux.com** Bordeaux · Gironde — en ligne	**riviera-address.com** 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

Cet observatoire est mis à disposition librement. Reproduction autorisée avec mention de la source.