

Nice

Alpes-Maritimes (06000)

4 919 €/m²

Prix médian DVF — appartements 2024-2025

6 664

transactions 2024

+22,7 %

hausse sur 5 ans

97 %

d'appartements

30 %

acheteurs non-résidents

Ce rapport présente une analyse approfondie du marché immobilier niçois à destination exclusive des professionnels. Données DVF officielles (Direction Générale des Finances Publiques), croisées avec les sources notariales, portails et observatoires de marché. Prix au m² pour 27 quartiers, évolution historique 2018-2025, marché locatif et tendances 2026.

02

Vue d'ensemble du marché

03

Analyse par quartier — 27 secteurs

04

Évolution & tendances 2026

05

Publier sur appartement-nice.com

DONNÉES DE MARCHÉ

Le marché niçois en 2025

4 919 €/m²

Prix médian DVF

Appartements · fenêtre
2024-20255 158 €/m²

Prix moyen net vendeur

ParuVendu / notaires DGFIP
2024

6 664

Transactions 2024

Notaires DGFIP — tous biens

+22,7 %

Hausse sur 5 ans

Base DVF 2020-2025

Nice affiche en 2025 une double réalité : des prix médians stables autour de 4 900 – 5 200 €/m² selon les sources, dans un contexte de volume en retrait depuis le pic de 2022 (-26 % sur deux ans). Ce paradoxe — marché moins liquide mais structurellement soutenu — s'explique par trois facteurs propres à Nice : la rareté du foncier en bord de mer, une demande internationale représentant environ 30 % des acquéreurs (notaires PACA), et un profil d'acheteurs majoritairement secundo-accédants, moins sensibles aux taux d'intérêt que les primo-accédants.

Comparatif des sources de prix

Source	Méthodologie	Prix au m ²	Type	Fiabilité
DVF / Notaires DGFIP	Prix de vente réels enregistrés	4 840 – 4 919 €	Réel	●●●
ParuVendu / DGFIP	Transactions notariées 2024	4 756 – 5 158 €	Réel	●●●
MeilleursAgents	Transactions + annonces agences	5 216 €	Mixte	●●○
PAP.fr	DVF agrégé + annonces particuliers	4 843 €	Mixte	●●○
Selexium / Orpi	Annonces + pondération transactions	5 195 – 5 303 €	Annonces	●○○
Sotheby's / VDB Immo	Biens premium, vue mer, hors marché	8 000 – 15 000 €	Segment	○○○

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

Ce qu'il faut retenir pour la négociation

- 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 systématiquement de 5 à 10 %.
- Le profil niçois est atypique : 30 % d'acheteurs non-résidents ou résidences secondaires amortit les cycles nationaux — Nice a corrigé de -3 % à -4 % en 2023-2024, contre -8 % à -10 % pour Lyon ou Nantes.

ANALYSE PAR SECTEUR

Prix au m² par quartier — données DVF 2025

Données issues de la base DVF DGFIP, croisées ParuVendu / notaires. Prix appartements. Nice présente l'un des marchés les plus contrastés de France avec un écart de 1 à 2 environ entre le quartier le moins cher (Madeleine : 3 837 €/m²) et le plus cher (Mont-Boron : 7 997 €/m²), soit 108 % d'écart. La localisation précise — rue, étage, exposition, vue mer — prime sur le seul nom du quartier.

PRESTIGE · > 7 000 €/M ²		
Mont-Boron	7 997 €/m ²	Villas, résidences de luxe, vue panoramique mer et Baie des Anges. Clientèle internationale et expatriés.
Rue de France / Carré d'Or	7 694 €/m ²	Centre prestige, Promenade des Anglais, immeubles 1900. Résidences secondaires, pieds-à-terre étrangers.
HAUT DE GAMME · 5 500 – 7 000 €/M ²		
Jean-Médecin / Médecin	6 455 €/m ²	Axe commercial central, commerces, gare. Mix résidents permanents et investisseurs. Très liquide.
Vieux-Nice	6 084 €/m ²	Patrimoine UNESCO, rues piétonnes, meublés touristiques. Mix résidences principales/secondaires.
Saint-Antoine / Ginestière	5 978 €/m ²	Villas résidentielles, terrain, calme. Familles aisées, secteur peu liquide — biens rares.
Thiers / Musiciens	5 908 €/m ²	Grands appartements bourgeois Bvd Victor Hugo, Dubouchage. Clientèle aisée, étrangers pour pieds-à-terre.
Le Port	5 759 €/m ²	Quartier en forte valorisation, cadre exceptionnel. Demande en hausse, délais de vente courts.
Cimiez	5 618 €/m ²	Résidentiel haut de gamme, musée Matisse, arènes romaines. Retraités, expatriés, marché stable peu volatil.
Fabron	5 493 €/m ²	Résidences standing avec piscine (Belles Terres, Arcadia). Vue mer fréquente. Cadres, actifs Nice-Ouest.
Gambetta	5 489 €/m ²	Centre-ville résidentiel calme. Bonne liquidité. Mix primo-accédants aisés et investisseurs locatifs.
INTERMÉDIAIRE · 4 500 – 5 500 €/M ²		
Pessicart	5 176 €/m ²	Collines résidentielles calmes, maisons avec jardin. Familles niçoises, peu d'investisseurs.
Rimiez	5 153 €/m ²	Secteur résidentiel tranquille proche Cimiez. Bon rapport qualité/prix. Primo-accédants.
Saint-Philippe	5 087 €/m ²	Quartier résidentiel nord-est. Appartements familiaux, calme, tramway accessible.
Sainte-Marguerite	5 065 €/m ²	Quartier pavillonnaire mixte. Maisons recherchées. Budget moyen mais peu d'offre.
Saint-Isidore	5 020 €/m ²	Proche Éco-Vallée et Allianz Riviera. Développement urbain actif, logements neufs.
Riquier	4 706 €/m ²	Est de Nice, quartier populaire en transition. Bon potentiel de valorisation. Tramway ligne 1.
Libération / Borriiglione	4 667 €/m ²	Quartier vivant, marché animé, tramway central. Étudiants, jeunes actifs. Fort potentiel locatif.
Ventabrun	4 634 €/m ²	Secteur résidentiel calme, hauteurs ouest. Prix stables, peu de transactions.
Montega Righi	4 506 €/m ²	Hauteurs résidentielles. Villas et appartements calmes. Demande familiale, peu de volume.
Saint-Maurice	4 477 €/m ²	Quartier résidentiel nord. Prix accessibles, bon niveau de prestations. Première accession.
Le Piol	4 416 €/m ²	Collines boisées, calme. Recherché pour les villas. Peu liquide mais valorisation soutenue.
ACCESSIBLE · < 4 500 €/M ²		
Saint-Pierre de Féric	4 209 €/m ²	Nord résidentiel, accès collines. Familles locales, peu d'investisseurs.
Saint-Roch	4 129 €/m ²	Est de Nice, proche port. Quartier populaire en légère revalorisation post-tramway.
Saint-Sylvestre	4 055 €/m ²	Secteur périphérique calme, maisons individuelles, peu d'appartements.
Saint-Augustin / Arenas	3 952 €/m ²	Proche aéroport (nuisances), zone commerciale. Investisseurs pour locatif court terme. Neuf disponible.
Vernier	3 887 €/m ²	Quartier mixte ouest. Immeubles anciens, marché peu dynamique. Prix d'appel pour primo-accédants.
Madeleine	3 837 €/m ²	Nord-est de Nice. Secteur populaire, peu de tension. Potentiel de rénovation urbaine.

Source : DVF DGFIP 2024-2025 croisé ParuVendu / Notaires · Immoover · MeilleursAgents · VDB Immobilier Nice · Vue mer directe : +20 à +40 % sur la médiane du secteur · Biens avec terrasse et parking : +10 à +20 %

ÉVOLUTION HISTORIQUE ET TENDANCES 2026

Évolution du prix au m² — Nice (2014 – 2025)

2014-2017		3 562 – 3 820 €/m ²	Base pré-hausse. Marché stable, peu de tensions. Taux bas commencent à stimuler la demande.
2018-2019		4 100 – 4 250 €/m ²	Première accélération. Afflux d'acquéreurs métropolitains et résidences secondaires européennes.
2020-2021		4 300 – 4 680 €/m ²	Résilience Covid. Nice profite du flux de « grandes villes vers littoral ». Demande internationale soutenue.
2022		5 249 €/m ²	Pic post-Covid. Volume maximal, délais courts. Hausse de 7,6 % sur l'année. Marché vendeur.
2023-2024		4 919 – 5 112 €/m ²	Normalisation. Hausse des taux (-26 % de volume vs 2022), correction limitée (-3 à -4 %). Nice résiste.
2025		5 018 €/m ²	Reprise amorcée. Détente des taux, tramway L3 en service, UNOC 3 renforcent l'attractivité. +2 % sur l'année.

Marché locatif — Loyers pratiqués

Studio 20-30 m² 20 €/m ² /mois médian DHUP	600 – 850 €/mois
T2 40-55 m² Forte demande étudiants/jeunes actifs	900 – 1 200 €/mois
T3 60-80 m² Cible familles et cadres	1 200 – 1 800 €/mois

5,1 % rendement brut estimé

T2 230 k€ loué 1 000 €/mois. Net de charges et fiscalité : 3,0 – 3,5 %.
Source : DVF + DHUP ANIL 2025.

Points de vigilance 2026

■ DPE & rénovation énergétique

Les biens classés G sont interdits à la location depuis janvier 2025. Classe F interdite en 2028. Décote estimée à 2-8 % sur le prix de vente pour les passoires thermiques (8 % des transactions à Nice).

■ Meublés touristiques — loi Le Meur

Numéro d'enregistrement obligatoire dès mai 2026 pour tout meublé touristique. Nice en zone tendue : le changement d'usage est soumis à autorisation préalable. Impact fort sur les T1-T2 en centre.

■ Tramway ligne 3 — effet de valorisation

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

■ Délais de commercialisation

Un bien correctement estimé se vend en moins de 90 jours. Surestimé : délai supérieur à 180 jours, signal négatif, pression baissière. Vigilance renforcée sur les T4-T5 (délais jusqu'à 160 jours observés 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 appartement-nice.com ?

■ Audience qualifiée et locale

Appartement-nice.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. Zéro manipulation manuelle.

■ Réseau Riviera Address

Appartement-nice.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 48-72h 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 Riviera Address

appartement-menton.com	Menton · Roquebrune-Cap-Martin
appartement-nice.com	Nice · Côte d'Azur
appartement-bordeaux.com	Bordeaux · Gironde ← en cours
riviera-address.com	Portail régional Riviera

Pour activer la publication de votre stock sur appartement-nice.com

Contactez-nous via appartement-nice.com/contact · Réponse sous 48h · Aucun engagement