

Nice (06000)

4 919 €/m²

Prix médian réel — transactions notariées 2024-2025 (DVF / DGFIP)

Un marché contrasté qui résiste. Un écart de 108 % entre le quartier le moins cher et le plus cher, un volume en retrait depuis le pic de 2022, mais des prix qui tiennent bon. Données DVF officielles et sources publiques croisées, analysées pour les professionnels de l'immobilier de Nice et de la Riviera.

6 664

transactions en 2024
tous biens confondus

+22,7 %

hausse sur 5 ans
DVF 2020 – 2025

97 %

d'appartements vendus
sur le volume 2024

30 %

acheteurs non-résidents
notaires PACA

Ce rapport en bref

5 pages de données DVF et sources publiques croisées : prix au m² pour 27 quartiers, évolution historique 2014-2025, marché locatif, tendances 2026 et lecture pour les professionnels. Mis à disposition librement.

DANS CE RAPPORT

02 Le marché en chiffres

03 Prix par quartier — 27 secteurs

04 Évolution & tendances

05 Échange professionnels

DONNÉES DE MARCHÉ

Le marché de Nice en 2025

4 919 €/m² Prix médian DVF Appartements · fenêtre 2024-2025	5 158 €/m² Prix moyen net vendeur ParuVendu / 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 — un 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, et un profil d’acheteurs majoritairement secundo-accédants, moins sensibles aux taux d’intérêt que les primo-accédants.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Un même bien à Nice peut apparaître à 4 843 €/m² sur PAP.fr et 5 303 €/m² chez Selexium / Orpi — pour la même ville, la même période. La base DVF des notaires enregistre les prix réellement payés. Les portails mesurent les prix demandés. L’écart est la marge de négociation.

Source	Type de données	Prix au m²	Fiabilité
DVF / notaires DGFIP	Prix réellement payés	4 840 – 4 919 €	●●●
ParuVendu / DGFIP	Transactions notariées 2024	4 756 – 5 158 €	●●●
MeilleursAgents	Transactions + agences	5 216 €	●●○
PAP.fr	DVF agrégé + annonces	4 843 €	●●○
Selexium / Orpi	Annonces + pondération	5 195 – 5 303 €	●○○

●●● = prix réels notariés (source la plus fiable) · ●●○ = mixte transactions/annonces · ●○○ = pondération annonces dominante

Ce qu’il faut retenir avant toute négociation

- La marge de négociation moyenne à Nice oscille entre 4 % et 8 % selon le secteur.
- Un bien correctement estimé se vend en moins de 90 jours. Surestimé, il peut rester plus de 180 jours.
- Pour un avis de valeur fiable, croiser une source DVF (prix réels) avec une estimation professionnelle locale.

ANALYSE PAR SECTEUR

108 % d'écart entre les quartiers de Nice

Prestige > 7 000 €/m²

Mont-Boron	7 997 €/m²	Villas de luxe, vue panoramique mer. Clientèle internationale.
Rue de France / Carré d'Or	7 694 €/m²	Centre prestige, Promenade des Anglais. Résidences secondaires étrangères.

Haut de gamme 5 500 – 7 000 €/m²

Jean-Médecin	6 455 €/m²	Axe commercial central, gare. Très liquide.
Vieux-Nice	6 084 €/m²	Patrimoine UNESCO, meublés touristiques.
Saint-Antoine / Ginestière	5 978 €/m²	Villas résidentielles, secteur peu liquide.
Thiers / Musiciens	5 908 €/m²	Grands appartements bourgeois, clientèle aisée.
Le Port	5 759 €/m²	Forte valorisation, demande en hausse.
Cimiez	5 618 €/m²	Résidentiel haut de gamme, musée Matisse. Marché stable.
Fabron	5 493 €/m²	Résidences standing, vue mer fréquente.
Gambetta	5 489 €/m²	Centre-ville résidentiel calme, bonne liquidité.

Intermédiaire 4 500 – 5 500 €/m²

Pessicart	5 176 €/m²	Collines résidentielles calmes, maisons avec jardin.
Rimiez	5 153 €/m²	Secteur tranquille proche Cimiez. Primo-accédants.
Saint-Philippe	5 087 €/m²	Résidentiel nord-est, calme, tramway accessible.
Sainte-Marguerite	5 065 €/m²	Pavillonnaire mixte, peu d'offre disponible.
Saint-Isidore	5 020 €/m²	Proche Éco-Vallée et Allianz Riviera. Logements neufs.
Riquier	4 706 €/m²	Est de Nice, en transition. Tramway ligne 1.
Libération / Borriglione	4 667 €/m²	Quartier vivant, fort potentiel locatif.
Ventabrun	4 634 €/m²	Résidentiel calme, hauteurs ouest, prix stables.
Montega Righi	4 506 €/m²	Hauteurs résidentielles, demande familiale.

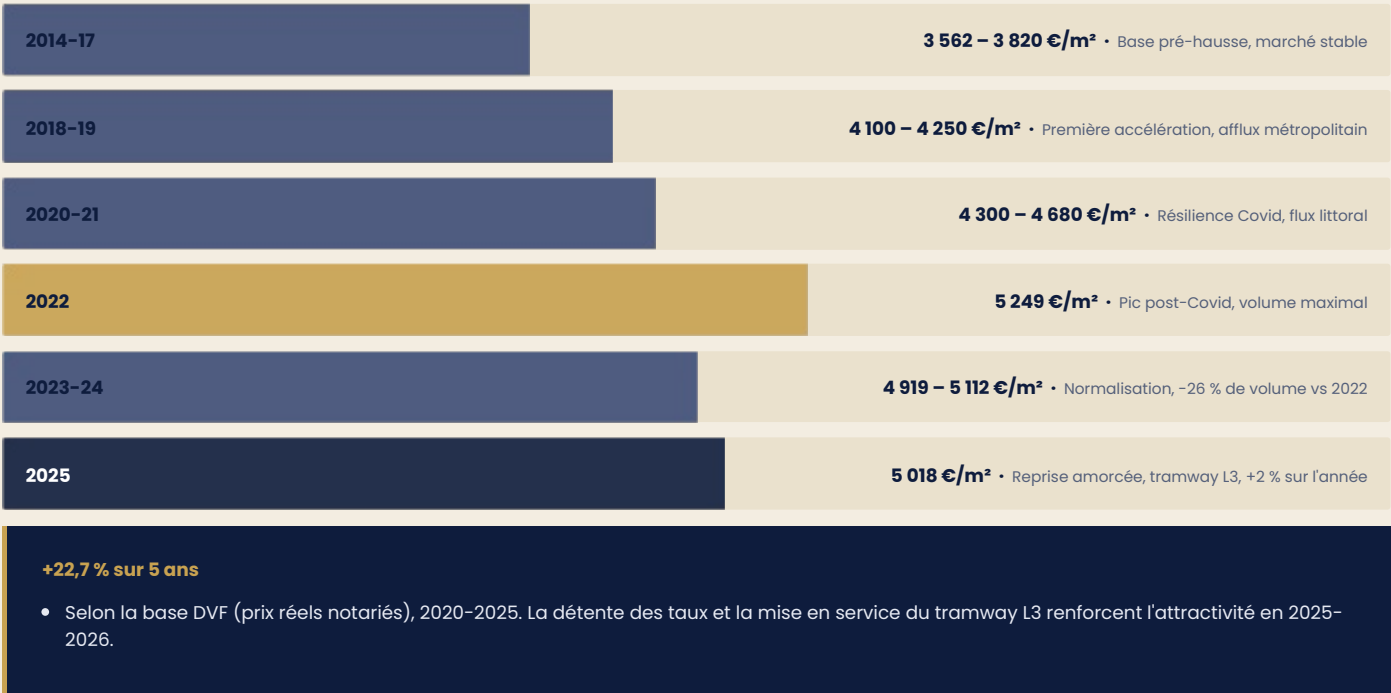
Accessible < 4 500 €/m²

Saint-Maurice	4 477 €/m²	Résidentiel nord, prix accessibles, première accession.
Le Piol	4 416 €/m²	Collines boisées, villas recherchées.
Saint-Pierre de Féric	4 209 €/m²	Nord résidentiel, familles locales.
Saint-Roch	4 129 €/m²	Est de Nice, revalorisation post-tramway.
Saint-Sylvestre	4 055 €/m²	Périphérique calme, maisons individuelles.
Saint-Augustin / Arenas	3 952 €/m²	Proche aéroport, investisseurs locatif court terme.
Vernier	3 887 €/m²	Mixte ouest, prix d'appel primo-accédants.
Madeleine	3 837 €/m²	Nord-est, potentiel de rénovation urbaine.

Sources : DVF DGFiP 2024-2025 · ParuVendu · MeilleursAgents · VDB Immobilier Nice. Vue mer directe : +20 à +40 % sur la médiane du secteur.

ÉVOLUTION HISTORIQUE ET TENDANCES 2026

+22,7 % en 5 ans. Un marché qui ne cède pas.



MARCHÉ LOCATIF — LOYERS PRATIQUÉS

Studio 20-30 m²	600 – 850 € / mois
T2 40-55 m²	900 – 1200 € / mois
T3 60-80 m²	1200 – 1800 € / mois

Source : DVF + DHUP ANIL 2025

RENDEMENT LOCATIF ESTIMÉ

5,1 %

rendement brut estimé

T2 à 230 000 €, loué 1 000 €/mois. Net de charges et fiscalité : 3,0 – 3,5 %.

3 POINTS DE VIGILANCE POUR 2026

DPE & rénovation Les biens classés G sont interdits à la location depuis janvier 2025. Décote de 2 à 8 % pour les passoires thermiques.	Meublés touristiques Numéro d'enregistrement obligatoire dès mai 2026 (loi Le Meur). Nice en zone tendue, impact fort sur les T1-T2.	Tramway ligne 3 Mise en service 2025-2026. Valorisation attendue de 5 à 10 % près des stations.
--	---	--

Cet observatoire est fait pour être partagé.

Appartement Nice et le réseau Riviera Address ne se positionnent pas en concurrents des agences locales — ils n'ont pas vocation à l'être. Cet observatoire est mis à disposition des professionnels de l'immobilier comme outil d'analyse partagé, sans engagement ni démarche commerciale.

Mise à disposition libre

Partager ce rapport avec vos clients, prospects et équipes — librement et sans condition d'aucune sorte.

Contribution éditoriale

Apporter votre regard de terrain à l'édition d'octobre 2026 : quelques phrases signées de votre agence sur le marché actuel.

Possibilité de partenariat

Explorer ensemble comment appartement-nice.com peut accompagner votre visibilité sur ce marché — si cela fait sens pour vous.

SOURCES UTILISÉES DANS CE DOCUMENT

• DVF DGFiP — data.gouv.fr

Source officielle — prix réels notariés

• MeilleursAgents

Transactions + estimations agences

• Selexium / Orpi / PriceHubble

Annonces + pondération transactions

• DHUP / ANIL

Loyers pratiqués, juin 2026

• ParuVendu / notaires DGFiP

Prix moyen et médian 2024

• PAP.fr

DVF agrégé + annonces particuliers

• Sotheby's / VDB Immobilier Nice

Segment premium et données quartiers

• Notaires PACA

Profil des acquéreurs non-résidents

Riviera Address — le réseau immobilier de la Côte d'Azur & Monaco

Appartement Menton	appartement-menton.com
Appartement Beausoleil	appartement-beausoleil.com
Appartement Roquebrune-Cap-Martin	appartement-roquebrune-cap-martin.com
Appartement Cannes	appartement-cannes.com
Appartement Monaco	appartement-monaco.com
Bureaux Monaco	bureau-monaco.com
Villa Èze	villa-eze.com
Villa Saint-Tropez	villa-st-tropez.com
Villa Villefranche-sur-Mer	villa-villefranche.fr

Une question, une contribution, un projet de partenariat ?

Écrivez-nous via appartement-nice.com/contact — nous répondons aux professionnels de l'immobilier sous quelques jours.

Ce document est publié à titre informatif et ne constitue pas un conseil en investissement immobilier. Toutes les données sont issues de sources publiques identifiées et référencées. Appartement Nice (appartement-nice.com), membre du réseau Riviera Address.