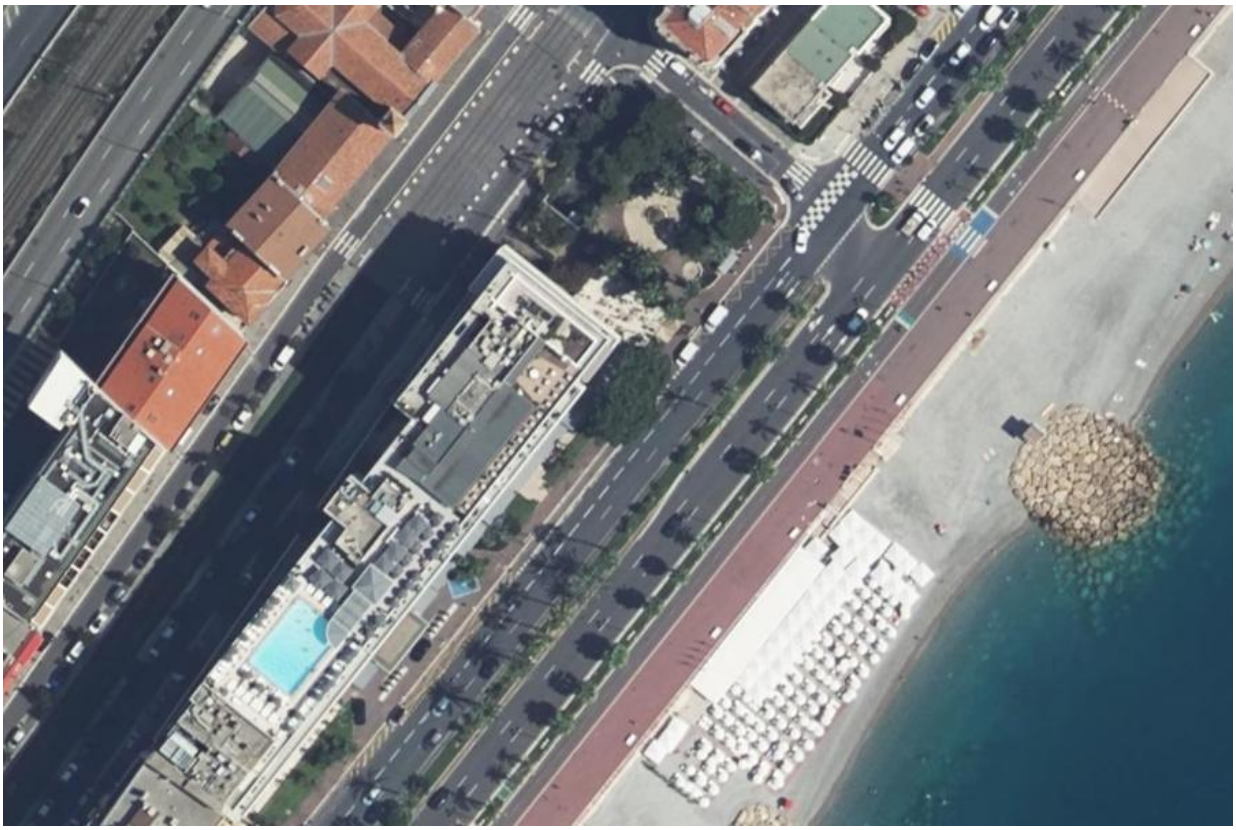
Logio

**logio.immo — intelligence immobilière**
contact@logio.immo
logio.immo

# Analyse de zone — Avenue de la Californie 06200 Nice

Rayon 300 m · 25 novembre 2026



Vue aérienne du quartier, environ 225 m × 150 m. © IGN – Géoplateforme (orthophotographie).

Vos mentions légales — carte professionnelle, RCS, assurance — s'affichent ici.

# Synthèse exécutive

## Avenue de la Californie 06200 Nice

Rayon 300 m | 25 novembre 2026 | 286 transactions analysées

TEXTES GÉNÉRÉS PAR IA

### LE BIEN

Il s'agit d'un appartement de 50 m² situé avenue de la Californie, à Nice (06200). Le prix est estimé à 256 650 €, soit 5 133 €/m², avec une fourchette comprise entre 211 600 € et 314 500 €. Le loyer mensuel est estimé à 944 € pour une location non meublée.

### SYNTHÈSE DU MARCHÉ

Avenue de la Californie, à Nice (06200), un appartement se vend en médiane autour de 5 133 €/m² sur les 24 derniers mois, et la plupart des ventes se situent entre 4 232 et 6 290 €/m², ce qui traduit des prix assez réguliers d'un bien à l'autre. Ce repère repose sur 56 ventes seulement, il est donc à prendre avec prudence, alors que sur l'ensemble de la période disponible, le prix médian ressort à 4 909 €/m² à partir de 286 ventes. Entre 2022 et 2023, le prix médian a progressé, passant de 4 727 à 5 192 €/m², avant de reculer légèrement en 2024 pour atteindre 4 913 €/m². L'année 2021, qui ne compte que 5 ventes, est trop peu représentative pour être commentée, et les données de 2025, encore partielles, indiquent 5 133 €/m² et doivent être lues avec précaution.




**En bref**

Le prix de marché des appartements est de 5 133 €/m², en hausse de 4,5 % par rapport à 2024.
Le rendement locatif brut estimé (appartements, pour 50 m²) est de 4,4 %.
Le DPE médian est D (6 % de passoires F/G).

Données : Ventes DVF, DGFiP (data.gouv.fr) · DPE (ADEME) · Loyers (ANIL (SeLoger, leboncoin)) · Vue aérienne (IGN) · Ventes juil. 2020 – déc. 2025
Rapport du 25 novembre 2026 · Calculs P2·L3·C2·T2·R2·N7

# Appartements

| Prix de marché /m² | Fourchette P25–P75 | Ventes |
|---|---|---|
| 5 133 € | 4 232 € — 6 290 € | 56 |

Sur 24 mois, ventes de la surface visée. Repère sur toute la période : 4 909 €/m² (286 ventes).

Prix estimé pour 50 m² **256 650 €**

Fourchette habituelle : 211 600 € — 314 500 €
5 133 €/m² · 56 ventes de ~50 m² sur 24 mois
Ce n'est pas une estimation du bien : son état, son DPE, ses travaux et sa situation précise n'y sont pas pris en compte.

## Évolution des prix

| Année | Prix de marché /m² | Variation | Transactions |
|---|---|---|---|
| 2021 | 3 516 € | — | 5 |
| 2022 | 4 727 € | +34,4 % | 79 |
| 2023 | 5 192 € | +9,8 % | 85 |
| 2024 | 4 913 € | -5,4 % | 65 |
| 2025 | 5 133 € | +4,5 % | 52 |

Données : Ventes DVF, DGFiP (data.gouv.fr) · DPE (ADEME) · Loyers (ANIL (SeLoger, leboncoin)) · Vue aérienne (IGN) · Ventes juil. 2020 – déc. 2025
Rapport du 25 novembre 2026 · Calculs P2·L3·C2·T2·R2·N7

# Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

| DPE médian | Passoires (F/G) | DPE analysés |
|---|---|---|
| D | 6 % | 577 |

### Distribution par classe

| Classe | Nombre | % |
|---|---|---|
| A | 1 | 0,2 % |
| B | 63 | 10,9 % |
| C | 206 | 35,7 % |
| D | 197 | 34,1 % |
| E | 76 | 13,2 % |
| F | 28 | 4,9 % |
| G | 6 | 1,0 % |

# Estimation locative

**Loyer estimé appartement 50 m² : ~944 €/mois, charges comprises (~18,9 €/m²)**

**Loyer de la tranche 30 à 50 m² déduit par nos soins du loyer publié pour la commune (un seul chiffre par type de bien), selon la surface : un calcul, pas un loyer constaté pour cette taille.**

**Source : ANIL (SeLoger, leboncoin) (2026)**

# Rendement locatif estimé (pour 50 m²)

Appartement — brut

**4,4 %**

~2,9 % net

Appartement — brut meublé **4,9 % · ~3,2 % net**

Net estimé après charges et vacance (23 % du loyer) et taxe foncière estimée à 1 376 €/an.
Loyer charges comprises : les charges payées par le locataire y sont comptées comme un revenu, ce qui surestime le rendement.
Basé sur les prix des 2 dernières années.

Données : Ventes DVF, DGFiP (data.gouv.fr) · DPE (ADEME) · Loyers (ANIL (SeLoger, leboncoin)) · Vue aérienne (IGN) · Ventes juil. 2020 – déc. 2025
Rapport du 25 novembre 2026 · Calculs P2·L3·C2·T2·R2·N7

# Commodités et contexte

**Score global**

**80/100** Excellent

Type de commune

**Urbain dense**

## Détail par catégorie

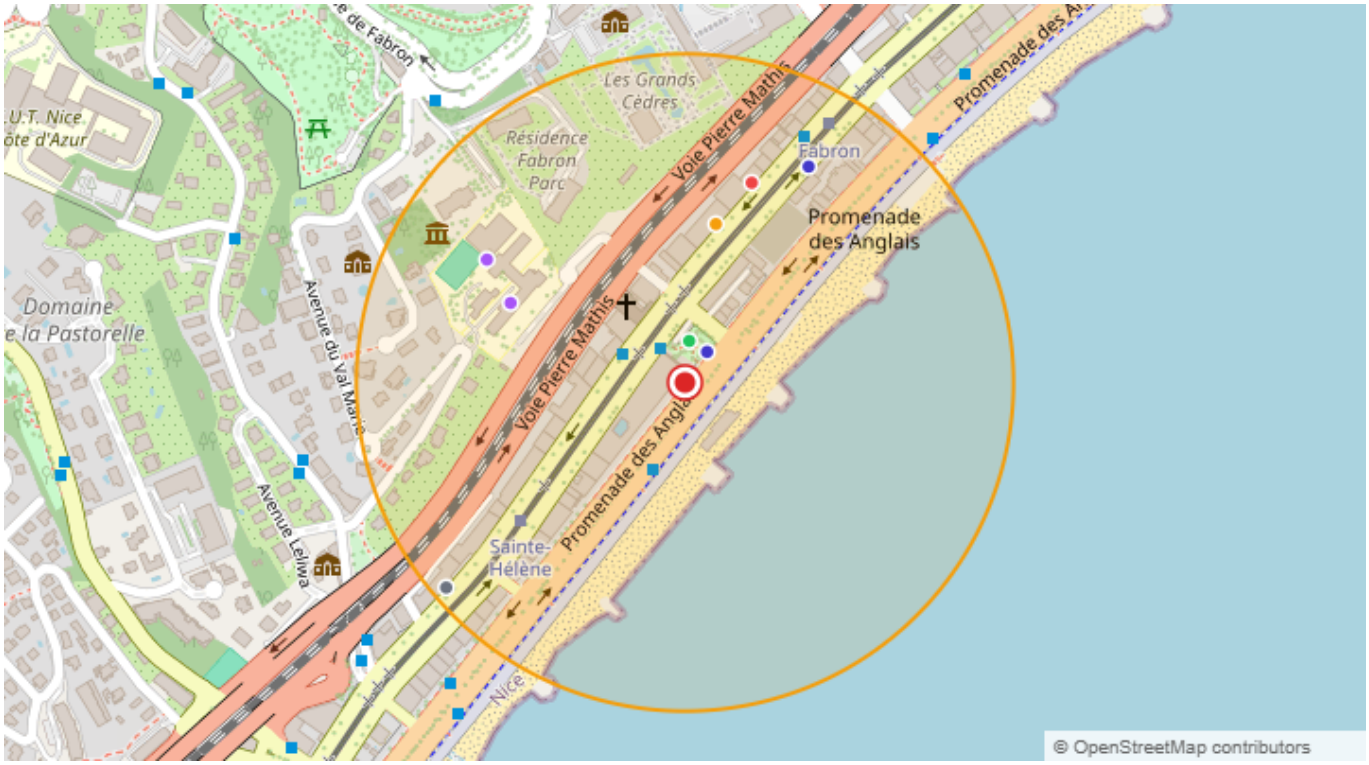
| Catégorie | Score | Nombre | Plus proche |
|---|---|---|---|
| Transports | 80/100 | 2 | 34 m |
| Commerces | 80/100 | 1 | 149 m |
| Éducation | 80/100 | 2 | 179 m |
| Santé | 80/100 | 1 | 193 m |
| Loisirs | 80/100 | 1 | 40 m |
| Services | 80/100 | 1 | 289 m |

Aucune gare ni halte ferroviaire à moins de 1 km à vol d'oiseau.

## Scores par profil

| Profil | Score | Appréciation |
|---|---|---|
| Famille | 80/100 | Excellent |
| Jeune actif | 80/100 | Excellent |
| Investisseur | 80/100 | Excellent |

## Carte des commodités




Données : Ventes DVF, DGFiP (data.gouv.fr) · DPE (ADEME) · Loyers (ANIL (SeLoger, leboncoin)) · Vue aérienne (IGN) · Ventes juil. 2020 – déc. 2025
Rapport du 25 novembre 2026 · Calculs P2·L3·C2·T2·R2·N7