

Estimation locative de votre bien

Caractéristiques du bien

Le type du bien
Appartement

La surface
89 m²

Le nombre de pièces
3 pièces

L'adresse
**4bis Avenue des Fleurs
06000 Nice**



À l'attention de

Madame, Monsieur
Bertrand

Estimation

Réalisée le
04/08/2025



Votre conseiller
Ludivine Durand
Agent immobilier

Contactez moi
06 33 44 55 66
ludivine.durand1983@gmail.com





A l'attention de
M. et mme Bertrand



Type de bien
Appartement



Adresse
4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice



Notre agence



Contact

06 37 62 14 94

commercialisation3@antareal.com

A la demande de



Madame, Monsieur Bertrand



06 22 11 33 44
bertrand_michel@wanadoo.fr



-

-

Votre interlocuteur



Ludivine Durand

Forte de 12 ans d'expérience en transaction immobilière, je suis ravie d'accompagner les propriétaires à chaque étape de leur projet de vente.

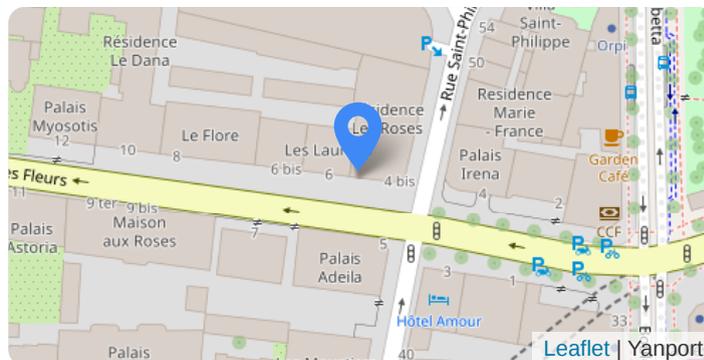


Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66
ludivine.durand1983@gmail.com



A l'attention de M. et mme Bertrand | Type de bien Appartement | Adresse 4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice



Surface 89.42 m²



3 pièces



7ème étage sur 7



-



2 chambres



-

Appartement 3 Pièces 89 m² à Nice (06)

Meublé étudiant ou résidence secondaire, appartement de type 3 pièces meublé unique, situé en dernier étage, cet appartement de 89.42m² offre un cadre de vie exceptionnel.

Cet appartement se compose d'une entrée, d'un séjour lumineux, une cuisine équipée, deux chambres, une salle de bains et un wc indépendant.

Un garage accompagne ce bien.

Situé au 4 bis av des fleurs 06000 NICE, tous commerces sont à proximité, ainsi que les moyens de transports dont la station de tramway Ligne 2 "Alsace Lorraine" à quelques pas.

Un réel coup de cœur pour cet appartement d'exception, unique sur le marché !

Aménagement intérieur

1 salon
1 salle de bain
1 wc
1 cuisine
2 chambres

Aménagement extérieur

1 parking
1 terrasse 14 m ²

Informations complémentaires

Meublé
Ancien
DPE D GES D
Mode de chauffage : collectif
Chauffage : au fuel

⊕ Points forts

1. Terrasse
2. Parking
3. Emplacement
4. Climatisation

⊖ Points à défendre

1. Décoration vieillissante



Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66
ludivine.durand1983@gmail.com

Photos de votre bien | En date du 04.08.2025



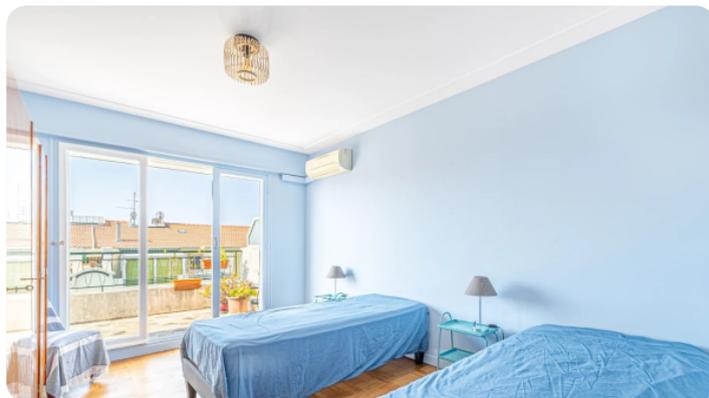
A l'attention de
M. et mme Bertrand



Type de bien
Appartement



Adresse
4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice



Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66
ludivine.durand1983@gmail.com



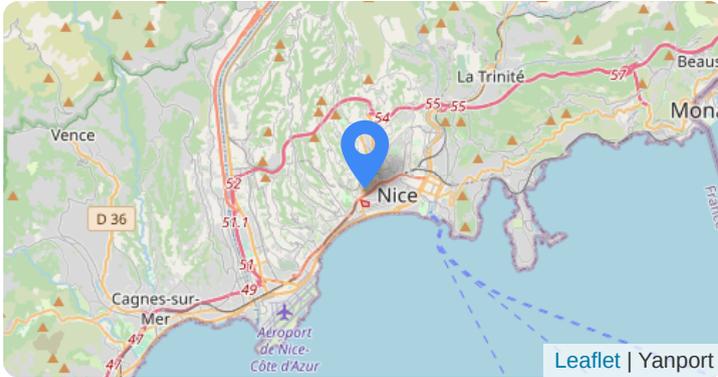
A l'attention de
M. et mme Bertrand



Type de bien
Appartement



Adresse
4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice



📍
Votre secteur
Potiers

👥
Population
1 906

🏠
Nombre de ménages
1 138

€
Revenu mensuel
1 781 €



60%

PERSONNE SEULE

Intéressée par
T1 - T2

Loyer HC
525 € - 700 €

Revenu nécessaire*
1 576 € - 2 100 €



20%

COUPLE

Intéressé par
T2 - T4

Loyer HC
700 € - 1 250 €

Revenu nécessaire*
2 100 € - 3 751 €



14%

FAMILLE

Intéressée par
T3 - T5

Loyer HC
950 € - 1 581 €

Revenu nécessaire*
2 850 € - 4 743 €



5%

MONOPARENTALITÉ

Intéressée par
T2 - T4

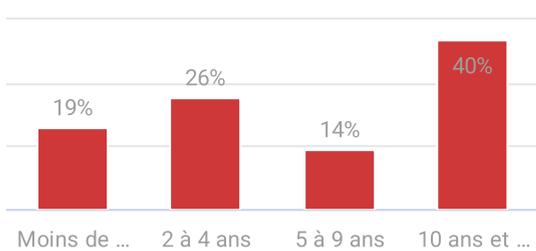
Loyer HC
700 € - 1 250 €

Revenu nécessaire*
2 100 € - 3 751 €

*Le revenu nécessaire correspond à 3 fois le montant du loyer.

Ancienneté d'emménagement

Source INSEE 2021



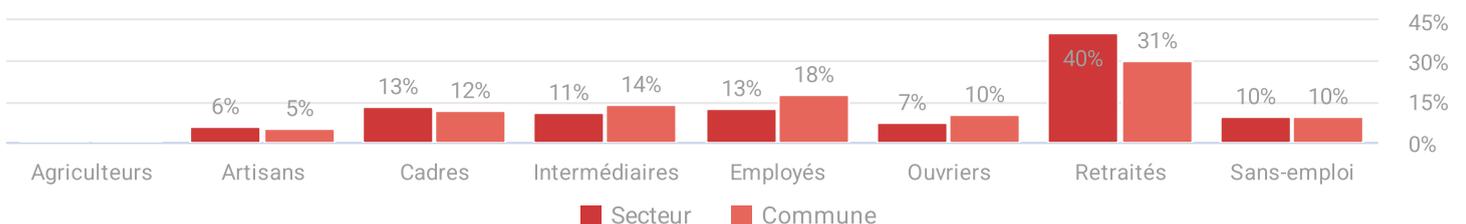
Évolution de l'Indice de Référence des Loyers

Source INSEE



Activité des ménages

Source INSEE 2021



Pour cibler les acquéreurs potentiels de votre bien, il est important d'analyser les éléments socio-économiques du secteur : population, revenu des ménages, budget disponible, activités.



Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66
ludivine.durand1983@gmail.com



A l'attention de
M. et mme Bertrand



Type de bien
Appartement



Adresse
4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice



Maisons

Secteur

22

Commune

15758



Appartements

Secteur

1804

Commune

218349



HLM

Secteur

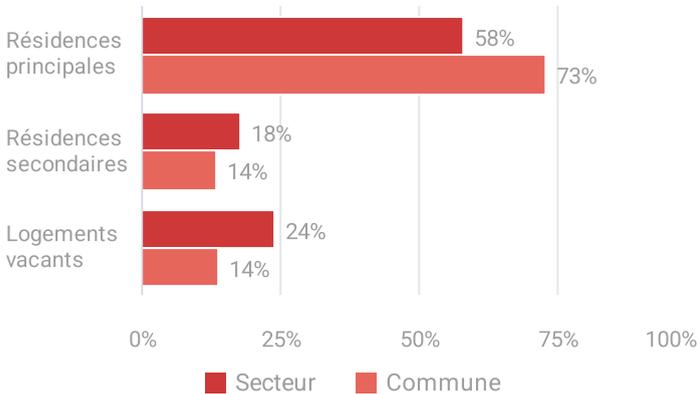
0 %

Commune

12 %

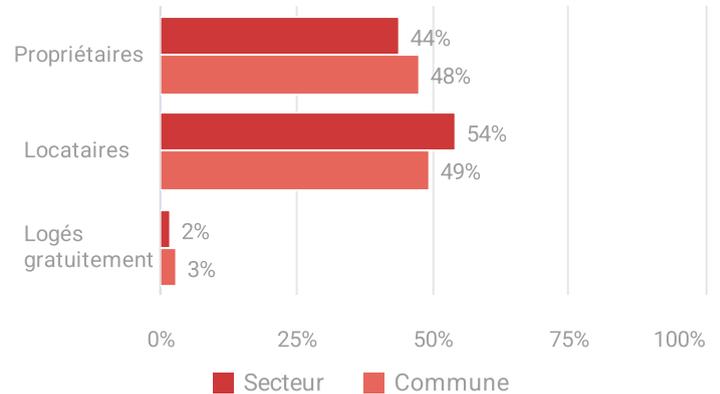
Répartition des logements

Source Insee 2021



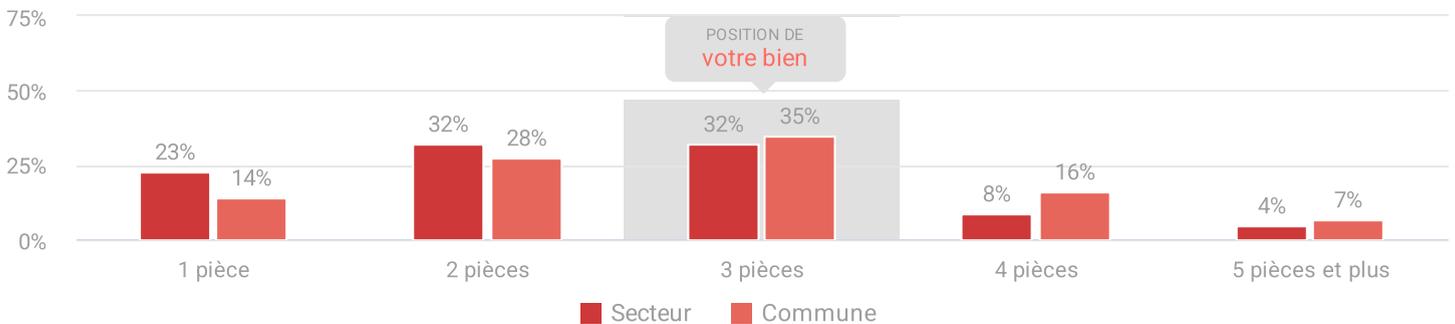
Statut d'occupation

Source Insee 2021



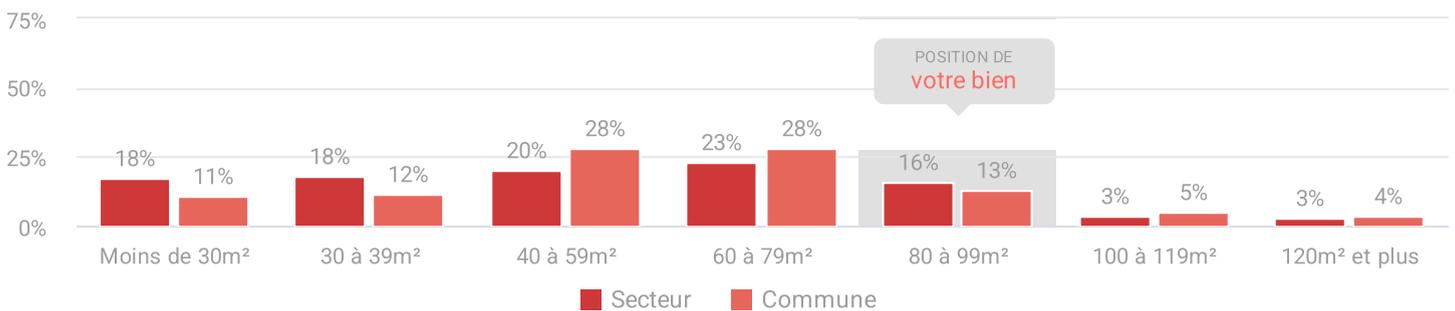
Nombre de pièces

Source Insee 2021



Distribution des surfaces

Source Insee 2021



Les données du marché résidentiel montrent que le secteur est majoritairement constitué de biens de 3 pièces (32 %). Les biens entre 60 m² et 80 m² représentent 23 % du secteur.



Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66

ludivine.durand1983@gmail.com

Les loyers du marché | En date du 04.08.2025



A l'attention de M. et mme Bertrand

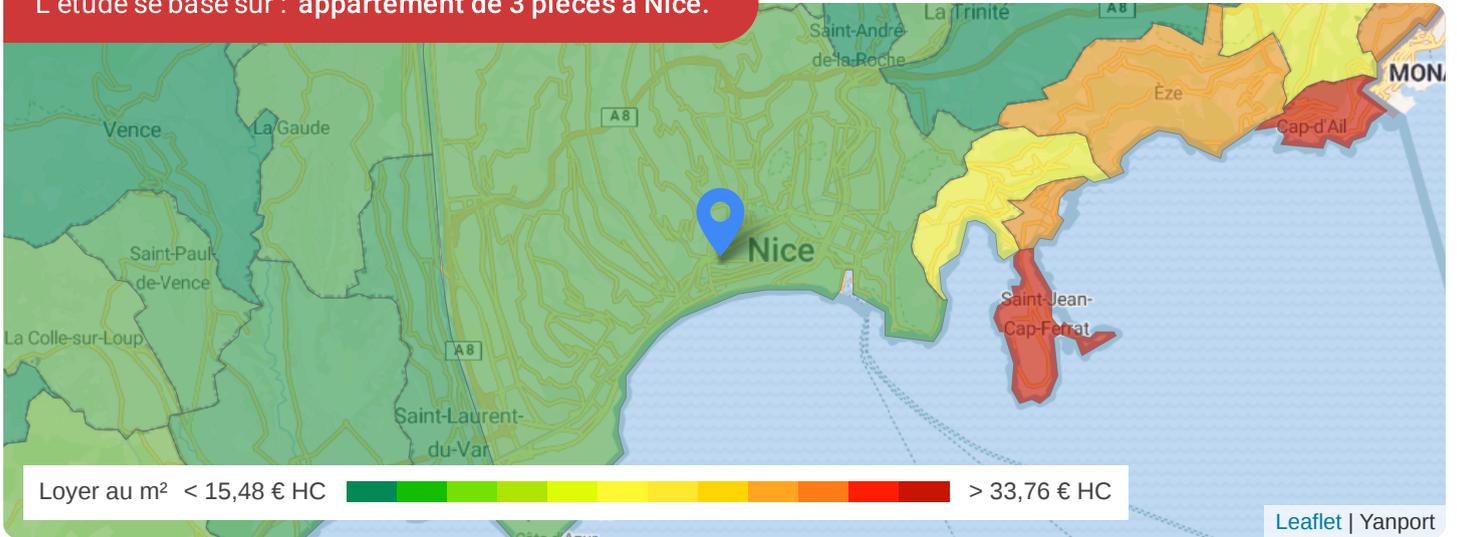


Type de bien
Appartement



Adresse
4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice

L'étude se base sur : appartement de 3 pièces à Nice.



Calculé sur les 24 derniers mois - Source Biens publiés (Annonce)

Fourchette des loyers

Calculée au T2 2025 : Source Biens publiés (Annonce)

Loyer au m² bas
16,24 € / m² HC

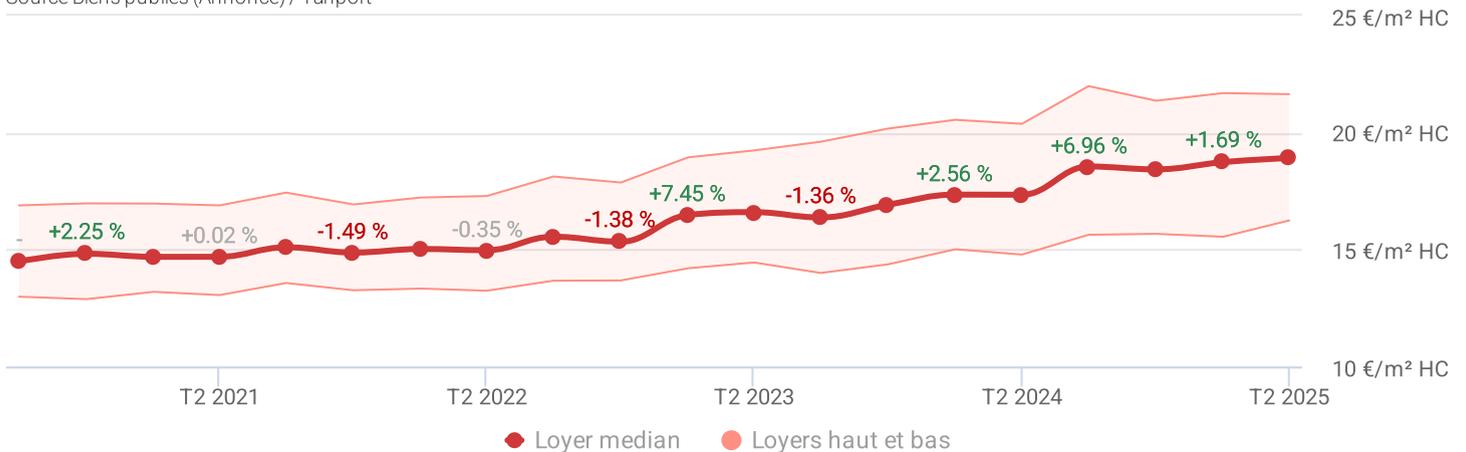


Loyer au m² médian
18,92 € / m² HC

Loyer au m² haut
21,65 € / m² HC

Évolution des loyers du marché

Source Biens publiés (Annonce) / Yanport



Depuis 6 mois
+2,6%

Depuis 1 an
+9,1%

Depuis 2 ans
+14,0%

La valeur locative de votre bien est influencée par les tendances du marché, actuellement, le marché est en hausse, enregistrant une augmentation de 2.6 % au cours des six derniers mois.



Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66

ludivine.durand1983@gmail.com



A l'attention de
M. et mme Bertrand



Type de bien
Appartement



Adresse
4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice

Tensiomètre

Calculée au T2 2025 : Source Yanport

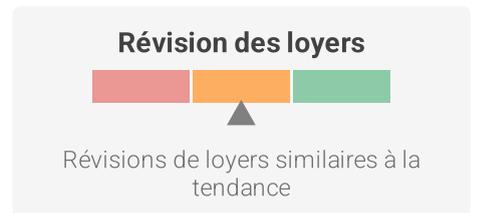


L'offre et la demande se stabilisent, maintenant des loyers constants et un délai de vacance équilibré.

L'influence de la tension sur les loyers doit être modérée par les caractéristiques de votre bien.

Évolution de la tension

Source Yanport



Délais de location

Durée de diffusion sur internet des biens sur les 6 derniers mois

Les 25% les plus rapides

6 jours



La médiane

21 jours



Les 25% les plus lents

64 jours

Mesurer la tension du marché permet de fixer un loyer compétitif et d'optimiser les chances de louer rapidement votre bien en fonction de la demande actuelle



Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66
ludivine.durand1983@gmail.com

Les biens comparables à louer | En date du 04.08.2025



A l'attention de
M. et mme Bertrand



Type de bien
Appartement



Adresse
4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice



À louer

il y a un mois

Appart. 3 p. 82 m² B

3ème 2 2002

1 1 P 1

2 200 € HC 26,83 €/m² HC
29 Rue de France, 06000 Nice



À louer

il y a un mois

Appart. 3 p. 82 m² A

3ème 2 2000

1 P 1 Meublé

2 300 € HC 28,05 €/m² HC
27 Rue de France, 06000 Nice



À louer

il y a 4 jours

Appart. 5 p. 96 m² D

2ème Meublé

2 595 € HC 27,03 €/m² HC
06000 Nice



À louer

il y a 9 jours

Appart. 3 p. 86 m² C

2ème 2 1972

Meublé

1 550 € HC 18,02 €/m² HC
18 Rue Gubernatis, 06000 Nice



À louer

il y a un mois

Appart. 4 p. 90 m² E

3ème 1 1

Meublé

2 001 € HC 22,23 €/m² HC
190 Avenue de la Californie,...



À louer

il y a 2 mois

Appart. 3 p. 84 m² C

Rdc 2 Meublé

1 870 € HC 22,26 €/m² HC
06300 Nice



À louer

il y a un mois

Appart. 4 p. 90 m²

1er 2 P 1

Meublé

2 001 € HC 22,23 €/m² HC
Promenade Raoul Bosio, 06000...



À louer

il y a 2 mois

Appart. 3 p. 91 m²

2ème 2 1

Meublé

2 500 € HC 27,47 €/m² HC
06000 Nice



À louer

il y a 2 mois

Appart. 4 p. 97 m²

Rdc 3 1

1 P 2 Meublé

2 310 € HC 23,94 €/m² HC
06000 Nice



À louer

il y a 25 jours

Appart. 4 p. 78 m²

3ème 2 1

Meublé

1 000 € HC 12,82 €/m² HC
Passage Nice - Europe, 06000...

MOYENNE DE LA SELECTION
23,09 €/m² HC



LOYER BAS
12,82 €/m² HC



LOYER HAUT
28,05 €/m² HC



Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66

ludivine.durand1983@gmail.com

Les biens comparables loués | En date du 04.08.2025



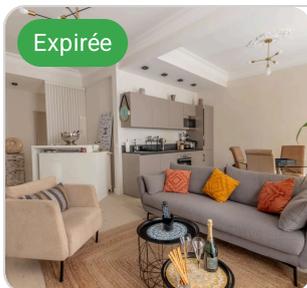
A l'attention de
M. et mme Bertrand



Type de bien
Appartement



Adresse
4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice



Expirée

il y a 2 mois
Appart. 3 p. 77 m² D

2ème 2

Meublé

2 050 € CC 26,47 €/m² CC
25 Rue Gounod, 06000 Nice



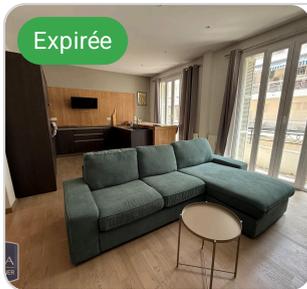
Expirée

il y a un mois
Appart. 4 p. 90 m² D

Rdc 1 1

Meublé

1 605 € HC 17,83 €/m² HC
06000 Nice



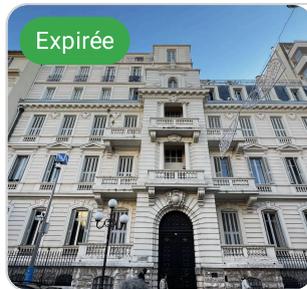
Expirée

il y a un mois
Appart. 4 p. 94 m² C

3ème 3

Meublé

1 750 € HC 18,61 €/m² HC
48 Rue Rossini, 06000 Nice



Expirée

il y a 7 jours
Appart. 3 p. 84 m² C

4ème 2

Meublé

2 030 € HC 24,17 €/m² HC
06000 Nice

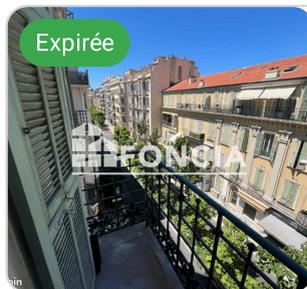


Expirée

il y a 4 mois
Appart. 4 p. 92 m² E

3 1 Meublé

3 000 € 32,61 €/m²
Boulevard du Parc Impérial, 06000...



Expirée

il y a 2 mois
Appart. 3 p. 94 m² C

3ème 2 1930

Meublé

1 730 € HC 18,40 €/m² HC
06000 Nice



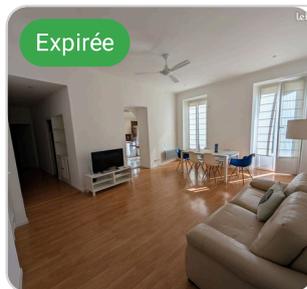
Expirée

il y a 2 mois
Appart. 3 p. 91 m²

2ème 2

Meublé

2 315 € HC 25,44 €/m² HC
1 Place Masséna, 06000 Nice



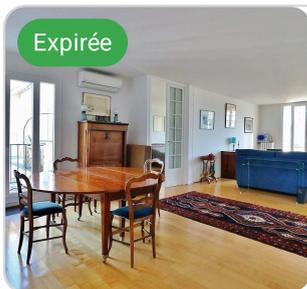
Expirée

il y a 16 jours
Appart. 3 p. 86 m² C

2ème 2 1972

Meublé

1 545 € HC 17,97 €/m² HC
18 Rue Gubernatis, 06000 Nice



Expirée

il y a 2 mois
Appart. 3 p. 90 m²

Rdc 2 Meublé

1 859 € HC 20,66 €/m² HC
3 Avenue Baquis, 06000 Nice



Expirée

il y a un mois
Appart. 4 p. 97 m² D

4ème 3 1900

Meublé

1 425 € HC 14,69 €/m² HC
2 Rue du Pont Vieux, 06300 Nice

MOYENNE DE LA SELECTION
21,68 €/m² HC



LOYER BAS
14,69 €/m² HC



LOYER HAUT
32,61 €/m² HC



Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66

ludivine.durand1983@gmail.com



A l'attention de
M. et mme Bertrand



Type de bien
Appartement



Adresse
4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice

Logement décent

Surface habitable du bien (>9m ²)	89.42 m ²
État du bien	-
Performance énergétique	DPE D



Un logement décent répond à 5 critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements.

[Lien vers la loi](#) ➔

Encadrement des loyers

Situé dans une zone tendue	Oui
Le loyer est plafonné	Non



En zone tendue, la fixation du loyer est encadrée. Le montant du loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé en fonction de l'Indice de référence des loyers (IRL). Sous certaines conditions, des exceptions permettent au bailleur de fixer le loyer au-delà.

L'encadrement des loyers est un dispositif juridique de plafonnement du loyer s'appliquant dans certaines communes situées en zones tendues. Pour ces caractéristiques, le dernier arrêté préfectoral applicable fournit les valeurs suivantes :

Loyer de référence : -
Minoré : - soit -
Majoré : - soit -

[Lien vers la loi](#) ➔

Permis de louer

Situé dans une zone concernée	Non



Le permis de louer a été instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014. Elle permet au propriétaire (bailleur) de demander une autorisation de mise en location du logement qui se situe dans un secteur géographique concerné.

[Lien vers la loi](#) ➔

Loi Pinel

Zonage Pinel de la commune	-
Surface habitable pondérée	- m ²
Plafond des loyers de la zone	- €/m ²
Loyer maximal autorisé	- €



Le dispositif Pinel permet aux particuliers investissant dans des logements neufs destinés à la location, de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu, sous conditions.

[Lien vers la loi](#) ➔



Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66

ludivine.durand1983@gmail.com



A l'attention de M. et mme Bertrand



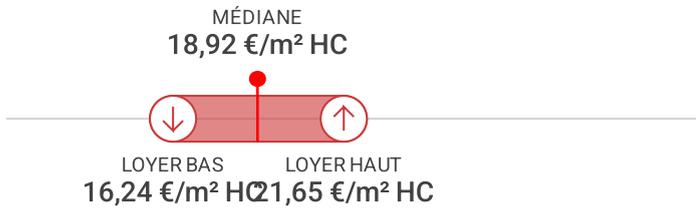
Type de bien
Appartement



Adresse
4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice

Les loyers du marché

Votre bien est sous l'influence de l'évolution des loyers dans votre secteur. Le loyer du marché correspond aux loyers observés des appartements de 3p.

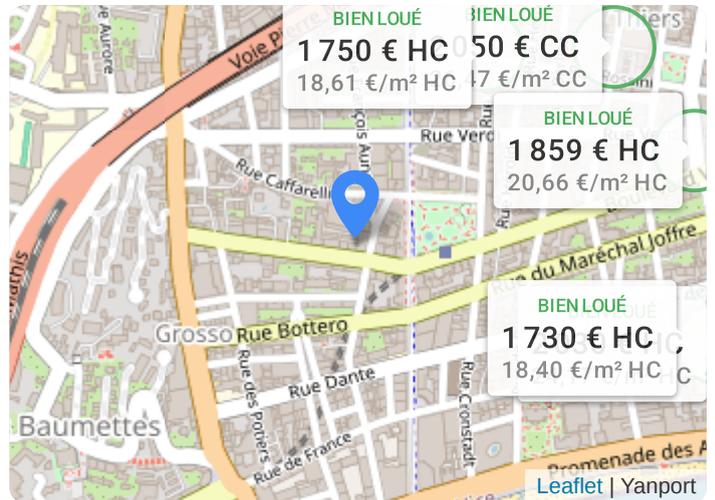
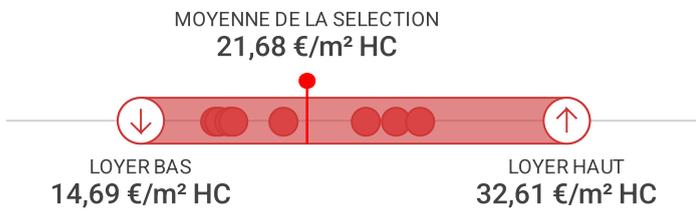


Indice de fiabilité : très fort



Les biens comparables

La fourchette de loyer est calculée à partir de la sélection des biens loués récemment à proximité du vôtre et ayant des caractéristiques similaires.

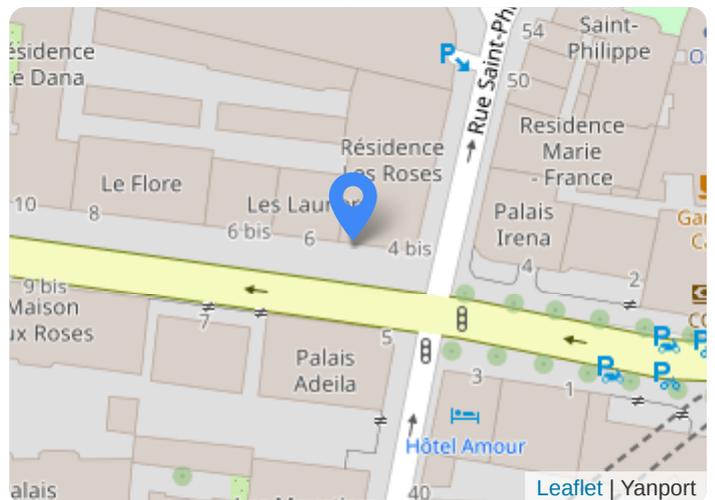


Prix du moteur d'estimation

Nous utilisons des outils d'estimation basés sur l'IA, méthode la plus performante aujourd'hui pour ajuster le loyer du bien en fonction de ses caractéristiques.



Indice de fiabilité : bon



En comparant ces méthodes, nous obtenons une estimation précise de votre bien. Chaque méthode apporte une perspective unique et complémentaire, permettant ainsi d'ajuster la valeur selon les spécificités du bien.



Ludivine Durand
Agent immobilier

06 33 44 55 66

ludivine.durand1983@gmail.com

 A l'attention de M. et mme Bertrand  Type de bien Appartement  Adresse 4bis Avenue des Fleurs, 06000 Nice

Recommandations

Pour estimer au plus juste la valeur locative de votre appartement, nous avons combiné plusieurs approches : l'étude du marché locatif local, l'analyse des biens comparables récemment loués, et l'application de notre expertise en matière d'évaluation immobilière. Ces méthodes nous permettent de prendre en compte les spécificités de votre bien et les tendances actuelles du marché.

À partir de cette analyse approfondie, je vous conseille un loyer hors charges de 2500 €.

Notre estimation

 Loyer H.C.	2 500 € 28 €/m ²
 Charges mensuelles	110 €
 Loyer C.C.	2 610 € 29 €/m ²
 Honoraires	1 162 €



Ludivine Durand

Agent immobilier

06 33 44 55 66

ludivine.durand1983@gmail.com | Suivez-moi



Ce document a été réalisé par l'agence Antareal à partir des données du marché immobilier de votre secteur publiées sur le web. Ces données sont mises à jour en temps réel afin de suivre au plus près les évolutions du marché par la société Yanport - www.yanport.com.

Les indicateurs et estimations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité du professionnel. Cet avis de valeur ne constitue pas une expertise immobilière.