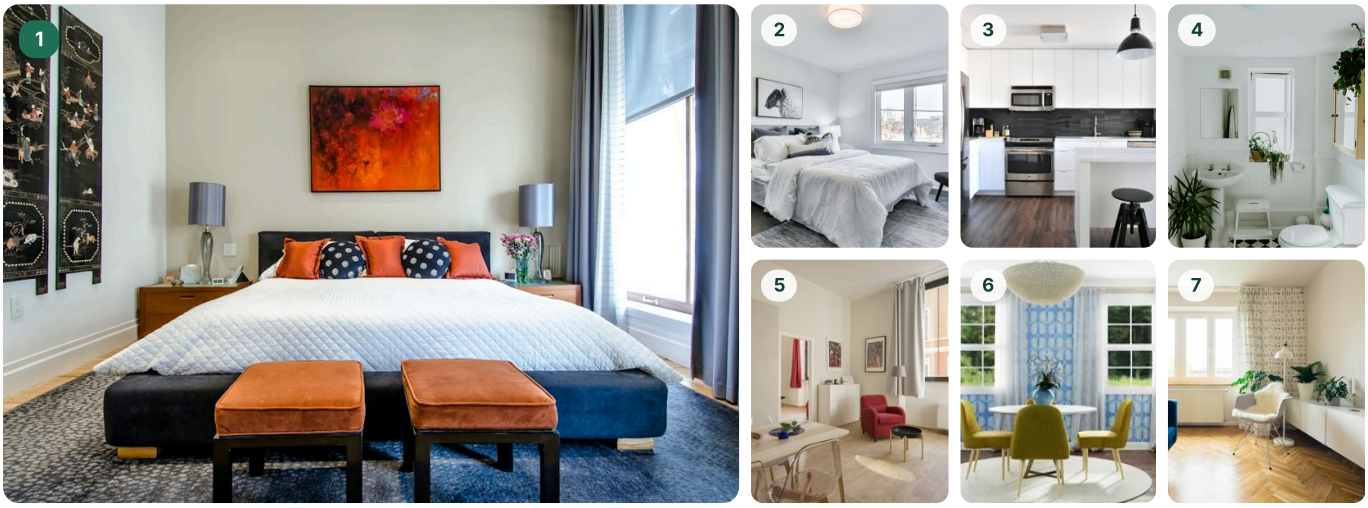
Analyse de l'annonce

Appartement entier · 2 chambres · jusqu'à 4 voyageurs · Centre-ville, Nice

Données du 28 novembre 2026 · Prix en USD, hors ménage et frais de service Airbnb



Les 7 premières photos de l'annonce, dans l'ordre où le voyageur les voit : la couverture et les 6 suivantes. Photos d'illustration (Unsplash) : elles ne viennent d'aucune annonce réelle.

P62	P48	60 USD	4,87 ★
OCCUPATION (12 M)	PRIX (12 M)	PRIX FUTUR	NOTE
Mieux que 62 sur 100	Au milieu du groupe	P35 : sous le quartier	212 commentaires

Résumé

Votre annonce se remplit plus que la plupart des annonces similaires de Nice, mais pour les prochains mois elle demande moins qu'elles. Sur les 12 derniers mois, elle a eu une occupation plus élevée que 62 appartements comparables sur 100 (P62) et un prix au milieu du groupe (P48). Pour décembre, janvier et février, en revanche, votre nuit libre est en moyenne à 60 USD : 65 comparables sur 100 sont plus chers (P35).

L'essentiel

- Votre occupation est plus élevée que celle de 62 annonces similaires sur 100.
- Sur les 3 prochains mois, vos nuits libres sont sous la médiane du quartier.
- Vous avez déjà 65 % de janvier réservé ; la médiane des comparables, 39 %.

Les 3 recommandations au plus fort impact

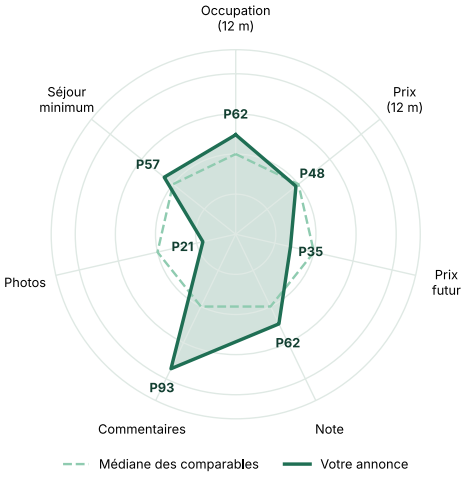
1. **Monter janvier dans la fourchette conseillée : 84–96 USD.** Vous demandez 70 USD aujourd'hui ; la médiane est de 84 USD. Vous avez déjà 65 % de réservé, contre 39 % pour la médiane.
2. **Mettre en couverture la photo du salon en lumière naturelle.** 8 des 10 meilleurs ouvrent sur le salon ; votre couverture est la chambre.
3. **Ajouter une réduction à la semaine de 10 %.** 7 des 10 meilleurs en proposent une ; vous n'en avez aucune.

Comment lire ce rapport

- **Comparables :** 215 appartements entiers de 2 chambres pour 4 voyageurs à Nice, actifs depuis 3 mois ou plus. Pour le passé, on utilise les 192 actifs pendant les 12 mois. **La ville :** les 383 annonces de 2 chambres, toutes capacités.
- **Proches :** les comparables de 4 voyageurs à 2 km ou moins de votre annonce (119).
- **Percentile :** P62 signifie que 62 comparables sur 100 ont une valeur plus basse que la vôtre. **Médiane (P50) :** la moitié des comparables est au-dessus, l'autre en dessous.
- **Données :** ce que les annonces Airbnb affichent publiquement, traité avec la plateforme de données GuestFavorites, au 28 novembre 2026.
- **Ceci est un exemple :** l'annonce, les comparables et tous les chiffres sont inventés. La carte de fond est réelle.

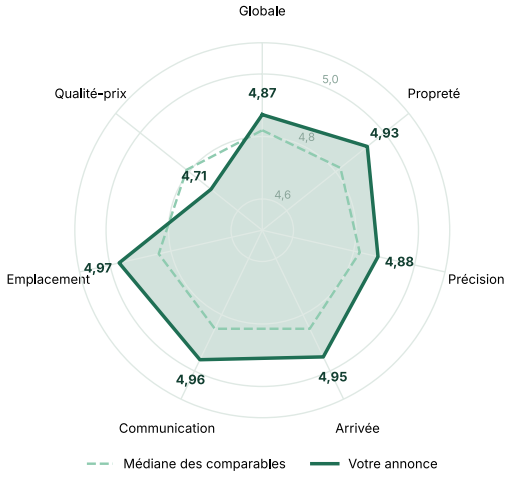
Votre annonce face aux comparables

Profil face aux comparables



Percentile de votre annonce parmi les comparables : 0 est la valeur la plus basse, 100 la plus haute. La ligne pointillée est la médiane (P50).

Notes par catégorie



Votre meilleure catégorie face aux comparables est Emplacement (4,97 contre 4,84) ; la plus basse, Qualité-prix (4,71 contre 4,81).

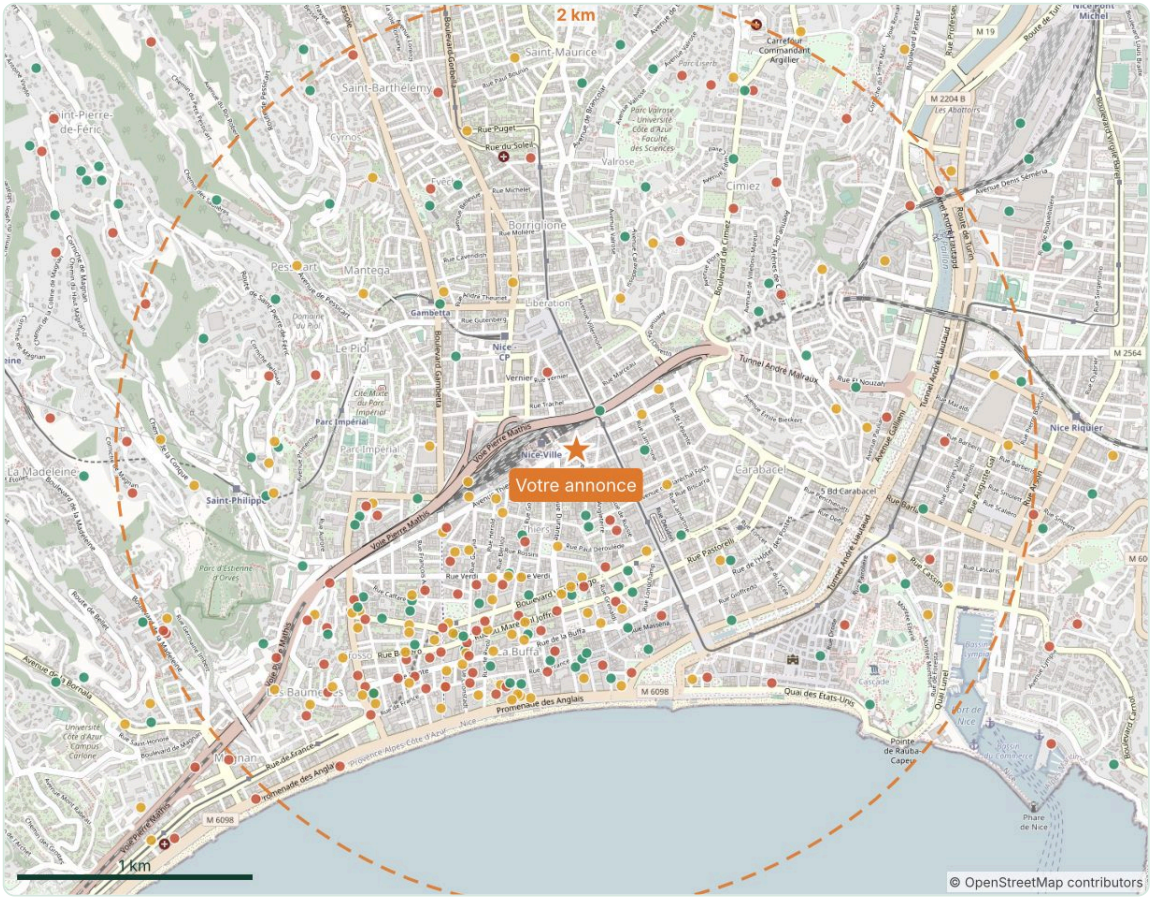
Les 12 derniers mois : où vous vous situez

Novembre 2025 à octobre 2026, les mêmes mois pour tous. Pour le passé, nous ne montrons que votre position.

Groupe	Comparables	Occupation	Combien ont eu plus	Prix	Combien étaient plus chers
La ville	**383**	P64	137 sur 383	P47	202 sur 383
Comparables (4 voyageurs)	**192**	P62	73 sur 192	P48	100 sur 192
Proches (2 km)	**105**	P62	40 sur 105	P37	66 sur 105

Votre occupation est à P62 : seuls 73 des 192 comparables ont eu plus. Votre prix est au milieu du groupe (P48) : 100 étaient plus chers et les autres moins.

Les prix autour de votre annonce

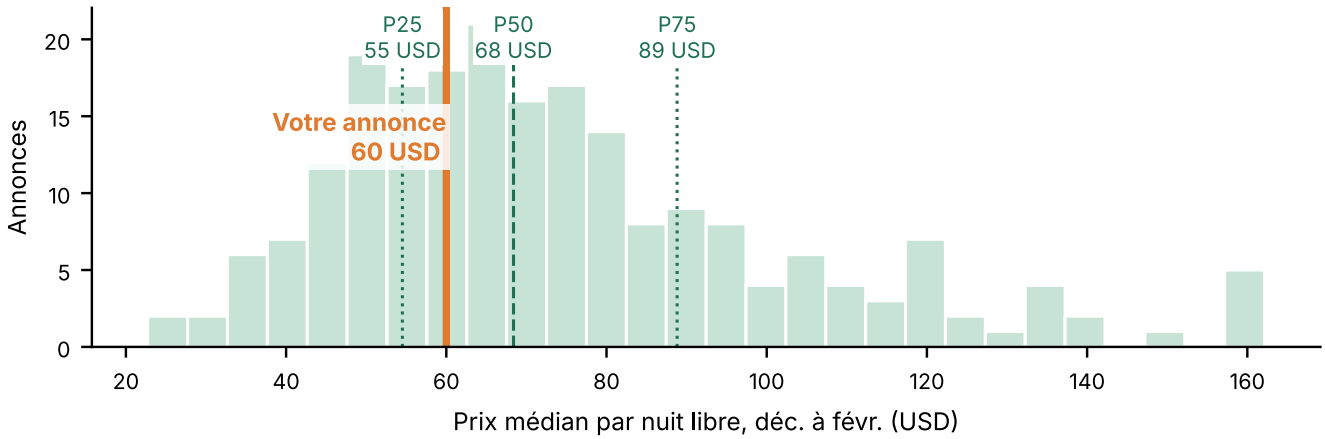


★ Votre annonce Tiers le moins cher Tiers du milieu Tiers le plus cher

282 des 383 annonces de la ville apparaissent : celles qui entrent dans le cadre. La couleur indique le tiers de prix des 12 derniers mois. Le cercle marque 2 km. Les emplacements sont ceux, approximatifs, que publie Airbnb.

À 2 km ou moins, il y a 105 comparables de 4 voyageurs. Face à eux, votre occupation est à P62 et votre prix à P37 : 66 sur 105 étaient plus chers.

Où se situe votre prix futur



Moyenne des médianes de décembre, janvier et février des 215 comparables. Votre annonce, à 60 USD, est à P35 : 140 sur 215 sont plus chers. La médiane est de 68 USD.

Les 3 prochains mois

Prix de chaque nuit libre du calendrier, hors ménage. Comparables : nuits libres des annonces de 4 voyageurs ; proches : celles de 4 voyageurs à 2 km ou moins.

Mois	Votre nuit libre (médiane)	Comparables P25 / P50 / P75	Proches P50	Plus chers que vous	Fourchette conseillée
Déc./26	**58 USD**	53 / 66 / 86	59	141 sur 215	66–74 USD
Janv./27	**70 USD**	67 / 84 / 108	77	151 sur 215	84–96 USD
Févr./27	**52 USD**	44 / 55 / 72	49	121 sur 215	55–62 USD

- En décembre, votre nuit libre est à 58 USD. La médiane des comparables est de 66 USD : la moitié est plus chère, l'autre moins. 141 sur 215 sont plus chers que vous.
- En janvier, votre nuit libre est à 70 USD. La médiane des comparables est de 84 USD : la moitié est plus chère, l'autre moins. 151 sur 215 sont plus chers que vous.
- En février, votre nuit libre est à 52 USD. La médiane des comparables est de 55 USD : la moitié est plus chère, l'autre moins. 121 sur 215 sont plus chers que vous.

Comment lire la fourchette conseillée. Elle va de la médiane des comparables au P75 des proches. C'est un critère GuestFavorites pour ne pas rester sous le quartier, pas une prévision.

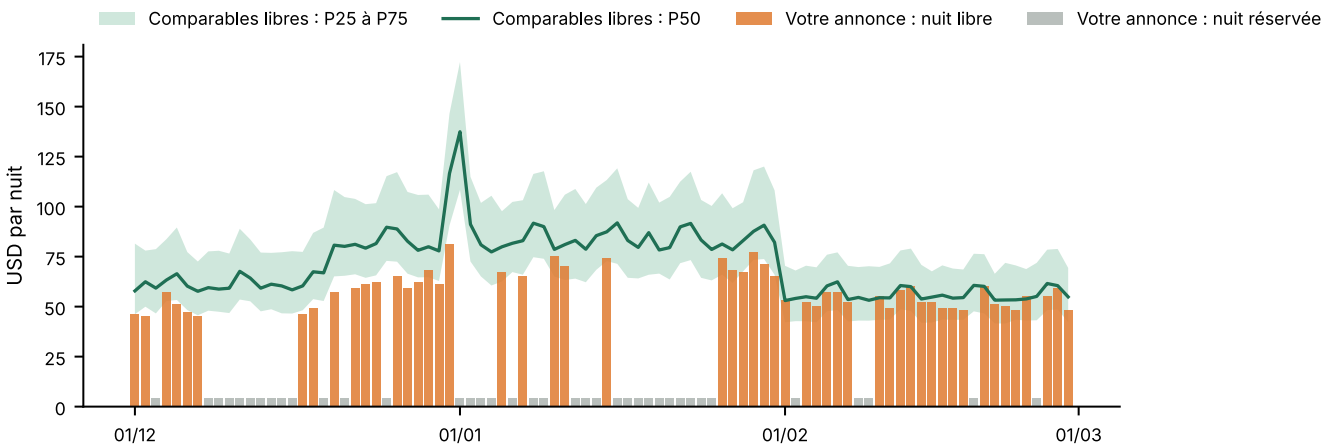
Ce que vous avez déjà réservé

Occupation sur tous les jours du mois. Le réservé est valorisé au prix de chaque nuit, hors ménage.

Mois	Nuits réservées : vous	Comparables : médiane / moyenne	Réservé : vous	Comparables P25 / P50 / P75 / P90	Position
Déc./26	**13 (42 %)**	29 % / 32 %	680 USD	406 / 642 / 1 004 / 1 492	P54
Janv./27	**20 (65 %)**	39 % / 41 %	1 480 USD	579 / 1 018 / 1 603 / 2 260	P70
Févr./27	**5 (18 %)**	11 % / 14 %	230 USD	107 / 196 / 307 / 477	P60

- Vous avez déjà 42 % de décembre réservé ; la médiane des comparables, 29 %.
- Vous avez déjà 65 % de janvier réservé ; la médiane des comparables, 39 %.
- Vous avez déjà 18 % de février réservé ; la médiane des comparables, 11 %.
- Ce qui est déjà réservé pour janvier totalise 1 480 USD hors ménage, plus que 70 comparables sur 100.

Nuit par nuit



Prix de chaque nuit libre de votre annonce du 1/12 au 28/02, face aux nuits encore libres des comparables. Les fêtes font monter tout le monde.

Séjour minimum, réductions et notes

Paramètre	Votre annonce	Comparables
Séjour minimum	**3 nuits**	40 % demandent 2 · 25 % demandent 3 · 17 % demandent 1 · 18 % demandent 4 ou plus
Réduction à la semaine	**0 %**	54 % en proposent une ; médiane 10 %
Réduction au mois	**10 %**	61 % en proposent une ; médiane 20 %
Frais de ménage	**32 USD**	P25 30 USD · P50 39 USD · P75 48 USD
Photos	**22**	P25 23 · P50 30 · P75 40
Commentaires	**212**	P25 23 · P50 44 · P75 94
Note	**4,87**	P25 4,74 · P50 4,82 · P75 4,92

Fenêtre de réservation

85 % des comparables avec des dates libres acceptent des réservations à plus de 3 mois (8 des 10 meilleurs). Votre calendrier n'a aucune nuit libre en mars ni en avril : si ce n'est pas voulu, vérifiez votre fenêtre de disponibilité. Airbnb permet de choisir 3, 6, 9, 12 ou 24 mois (article d'aide 3611).

Équipements des annonces qui combinent le mieux occupation et prix

Quartile supérieur : les 88 annonces de la ville au-dessus de la médiane en occupation et en prix.

Équipement	Quartile supérieur	Autres	Des 10	Votre annonce
Rideaux occultants	**88 %**	55 %	8/10	Non
Longs séjours autorisés	**72 %**	40 %	10/10	Non
Table à manger	**81 %**	53 %	9/10	Oui
Lit pour bébé	**43 %**	16 %	3/10	Non
Arrivée autonome	**68 %**	44 %	9/10	Non
Cafetière	**83 %**	68 %	9/10	Oui
Lave-vaisselle	**51 %**	36 %	1/10	Non
Oreillers et couvertures en plus	**50 %**	36 %	3/10	Non

Les 10 qui combinent le mieux occupation et prix

Comparables de la ville avec plus d'occupation que vous sans être plus de 10 % moins chers, ou plus chers sans avoir plus de 10 % d'occupation en moins. Annonces inventées : dans un vrai rapport, elles figurent avec leur nom public Airbnb et le lien.

#	Annonce	Distance	Occupation	Prix (12 m)	Prix futur	Min.	Note	Photos
1	**Appartement avec balcon et clim, Centre-ville**	**1,8 km**	**P100**	**P43**	**85 USD**	**2**	**4,77 (229)**	**41**
2	Balcon ensoleillé, clim et wifi rapide	5,0 km	P99	P64	94 USD	2	4,81 (591)	36
3	Loft avec balcon et clim, 4 personnes	0,7 km	P99	P98	104 USD	1	4,78 (23)	33
4	Appartement design avec balcon et clim, Centre-ville	2,0 km	P98	P95	98 USD	2	5,00 (79)	38
5	Lumineux, avec balcon et climatisation	0,6 km	P97	P66	64 USD	2	4,75 (136)	29
6	Balcon sur rue arborée, clim	1,9 km	P96	P50	59 USD	3	4,88 (26)	45
7	Appartement familial à deux pas de tout, Centre-ville	1,3 km	P96	P55	93 USD	2	4,91 (39)	31
8	Moderne et calme, 2 chambres	1,2 km	P96	P50	87 USD	1	5,00 (22)	40
9	Appartement avec terrasse, Centre-ville	0,9 km	P96	P62	73 USD	2	4,73 (69)	27
10	Grand et lumineux près du centre	8,1 km	P95	P59	84 USD	3	4,88 (156)	71

Ce qu'ils font différemment

- 8 des 10 ouvrent sur la photo du salon ; votre couverture est la chambre.
- 7 des 10 ont une réduction à la semaine ; vous non.
- 6 des 10 citent le balcon et la climatisation dans le titre.
- 8 des 10 demandent 2 nuits ou moins ; vous en demandez 3.
- Ils ont une médiane de 37 photos ; vous en avez 22.

Revue de l'annonce

Titre

« Appartement lumineux, Centre-ville » utilise 34 des 50 caractères et ne cite que le quartier. Il ne dit pas ce que les voyageurs du quartier recherchent le plus : le balcon et la climatisation, que votre annonce possède. Propositions : « Lumineux avec balcon et clim, Centre-ville » ou « Balcon, climatisation et 2 chambres ».

Description

Elle commence par le règlement intérieur et ne parle du balcon qu'au troisième paragraphe. Mieux vaut ouvrir sur ce que le voyageur cherche (emplacement, balcon, lits de chaque chambre) et garder le règlement pour la fin.

Photos (22)

Elles sont nettes et soignées, mais peu nombreuses (médiane des comparables : 30) et la couverture est la chambre. Le salon en lumière naturelle et le balcon n'apparaissent qu'aux photos 7 et 12.

Votre couverture face à celles des 10

La première photo de chaque annonce, celle qui apparaît dans les résultats de recherche.


Vous


#1


#2


#3


#4


#5


#6


#7

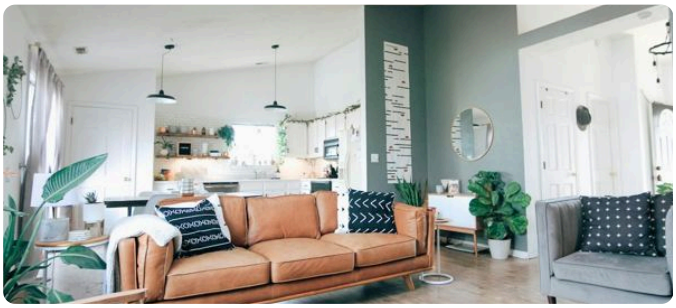

#8


#9


#10

Côte à côte


Votre couverture : la chambre


N° 1 : ouvre sur le salon


Votre photo 7 : le salon en lumière naturelle


N° 2 : le salon en couverture

Photos d'illustration (Unsplash) : elles ne viennent d'aucune annonce réelle.

Ce que vous pourriez ajouter

Rideaux occultants, arrivée autonome, oreillers et couvertures en plus : bien plus fréquents chez les plus performants, et peu coûteux à ajouter.

Recommandations par impact

#	Recommandation	Pourquoi	Effort
1	**Monter janvier dans la fourchette conseillée : 84–96 USD.**	Vous demandez 70 USD aujourd'hui ; la médiane est de 84 USD. Vous avez déjà 65 % de réservé, contre 39 % pour la médiane.	Faible
2	**Mettre en couverture la photo du salon en lumière naturelle.**	8 des 10 meilleurs ouvrent sur le salon ; votre couverture est la chambre.	Faible
3	**Ajouter une réduction à la semaine de 10 %.**	7 des 10 meilleurs en proposent une ; vous n'en avez aucune.	Faible
4	**Citer le balcon et la climatisation dans le titre.**	6 des 10 meilleurs les citent ; votre titre n'en mentionne aucun.	Faible
5	**Baisser le séjour minimum de février de 3 à 2 nuits.**	Février est réservé à 18 % et la plupart des comparables (57 %) demandent 2 nuits ou moins.	Faible
6	**Monter décembre vers 66–74 USD.**	Votre nuit libre est à 58 USD, la médiane à 66 USD, et vous avez déjà 42 % de réservé.	Faible
7	**Ouvrir votre calendrier à plus de 3 mois.**	85 % des comparables acceptent des réservations pour mars et avril ; vous non.	Faible
8	**Ajouter des photos du salon, du balcon et de la cuisine.**	Vous avez 22 photos (P21) ; la médiane est de 30.	Moyen

Le rapport n'estime pas combien de réservations apporte chaque changement.

Méthodologie et limites

- Données publiques des annonces Airbnb (prix, calendriers et commentaires), traitées avec la plateforme de données GuestFavorites.
- Occupation : nuits réservées sur tous les jours du mois.
- Passé : novembre 2025 à octobre 2026, les mêmes mois pour tous. Futur : décembre à février.
- Percentiles : position parmi les comparables (P50 = la médiane).
- Prix en USD par nuit, hors ménage et frais de service Airbnb. Le réservé n'inclut pas le ménage.
- Exemple : annonce et chiffres inventés.