

# Menton (06500)

# 5 027

€/m<sup>2</sup>

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

Un marché qui résiste. Des prix qui tiennent malgré un volume en recul de 57 % en deux ans. Données DVF officielles et sources publiques croisées, analysées pour les professionnels de l'immobilier de Menton et de la Riviera.

## 854

**transactions en 2024**  
dont 97 % appartements

## +9,4 %

**hausse sur 5 ans**  
DVF 2020 – 2025

## 97 %

**d'appartements vendus**  
sur 854 transactions

### Ce rapport en bref

5 pages de données DVF et sources publiques croisées : prix au m<sup>2</sup> par quartier, évolution sur 7 ans, 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

**04** Évolution & tendances

**05** Échange professionnels

## DONNÉES DE MARCHÉ

## Le marché de Menton en 2025

5 027 €/m<sup>2</sup>**Prix médian DVF**  
appartements 2025

DVF / ma-rentabilite.fr 2025

5 003 €/m<sup>2</sup>**Prix moyen net**  
vendeur

2024 (notaires DGFIP)

ParuVendu / DGFIP nov.  
2025

854

**Transactions en**  
2024

(97 % appartements)

Notaires DGFIP

+9,4 %

**Hausse sur 5 ans**

2020 → 2025

Base DVF 2025

Le marché mentonnais présente en 2025 une réalité en deux temps : les prix se maintiennent et progressent (+9,4 % sur cinq ans selon la base DVF officielle), pendant que le volume de transactions a chuté de plus de moitié en deux ans. Ce paradoxe — marché moins liquide mais pas moins cher — s'explique par une offre structurellement rare, une demande internationale soutenue, et des vendeurs qui préfèrent attendre plutôt que baisser.

## POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Un même bien à Menton peut apparaître à 4 990 €/m<sup>2</sup> sur PAP.fr et 6 247 €/m<sup>2</sup> chez 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 m <sup>2</sup> | Fiabilité |
|----------------------|-------------------------|------------------------|-----------|
| DVF / notaires DGFIP | Prix réellement payés   | 5 003 – 5 027 €        | ●●●       |
| MeilleursAgents      | Transactions + agences  | 5 229 €                | ●●●       |
| PAP.fr               | Annonces + DVF          | 4 990 €                | ●●●       |
| Orpi / PriceHubble   | Transactions + annonces | 6 247 €                | ●●●       |

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

## Ce qu'il faut retenir avant toute négociation

- Toujours vérifier si un prix affiché provient d'une annonce ou d'une transaction réelle (DVF).
- La marge de négociation moyenne à Menton se situe entre prix DVF et prix d'annonce, soit 4 à 8 %.
- Pour un avis de valeur fiable, croiser au moins deux sources : une DVF et une professionnelle locale.

## ANALYSE PAR SECTEUR

# 141 % d'écart entre les quartiers de Menton

## Garavan

Prestige · 79 % résidences secondaires · clientèle internationale

6 900 – 9 587 €/m<sup>2</sup>

## Vieille-Ville

Patrimoine · mix résidences principales et secondaires · secteur sauvegardé

5 000 – 7 000 €/m<sup>2</sup>

## Menton Centre

Praticité · commerces · résidents permanents · gare à pied

5 000 – 5 500 €/m<sup>2</sup>

## Carei

Frontaliers Monaco · actifs · résidents permanents · bus direct Monaco

~4 967 €/m<sup>2</sup>

## Haut Borrigo

Familles · résidents · prix les plus accessibles · calme

~4 341 €/m<sup>2</sup>

## Ciappes / Fossan

Secteurs les plus calmes · accès difficile · prix d'entrée de marché

4 113 – 4 500 €/m<sup>2</sup>

Sources : DVF DGFIP 2025 · PAP.fr · ParuVendu / notaires. Fourchettes indicatives — vue mer peut ajouter 30 à 50 % sur la médiane du secteur.

### Ce que cela signifie concrètement pour les professionnels de l'immobilier

- L'écart de 141 % entre quartiers justifie une expertise locale que les portails nationaux ne remplacent pas.
- Un bien à Garavan sans vue mer peut se négocier au niveau de Borrigo — la rue précise prime sur l'adresse.
- Les biens avec vue mer, terrasse et parking sont les plus liquides : ils se vendent, les autres attendent.

## ÉVOLUTION HISTORIQUE ET TENDANCES 2026

# +27 % en 7 ans. Un marché qui ne cède pas.

|      |  |                        |  |
|------|--|------------------------|--|
| 2018 |  | 4 914 €/m <sup>2</sup> | Niveau pré-pandémie — base de référence historique     |
| 2022 |  | 5 526 €/m <sup>2</sup> | Pic post-Covid — volume de transactions au plus haut   |
| 2023 |  | 4 808 €/m <sup>2</sup> | Légère correction — volumes en baisse, prix résistants |
| 2024 |  | 5 003 €/m <sup>2</sup> | Stabilisation — marché sélectif, -57 % de transactions |
| 2025 |  | 5 027 €/m <sup>2</sup> | Maintien — reprise progressive, demande internationale |

+9,4 % sur 5 ans selon la base DVF seule (prix réels notariés). +27 % sur 7 ans si l'on inclut la pondération des annonces (Orpi/PriceHubble). L'écart entre ces deux chiffres révèle la méthode de calcul, pas une divergence de marché.

## MARCHÉ LOCATIF — LOYERS PRATIQUÉS

|          |                        |
|----------|------------------------|
| Studio   | 690 – 850 € / mois     |
| 2 pièces | 900 – 1 200 € / mois   |
| 3 pièces | 1 100 – 1 650 € / mois |

Source : LeBonCoin / SeLoger, juin 2026

## RENDEMENT LOCATIF ESTIMÉ

## 4,3 %

rendement brut estimé

T2 à 280 000 €, loué 1 000 €/mois. Net de charges et fiscalité : 2,5 à 3 %. Menton est un marché patrimonial, pas un marché de rendement locatif pur.

## 3 POINTS DE VIGILANCE POUR 2026

**DPE**

Les biens classés G sont interdits à la location depuis 2025. Sans rénovation, un bien perd en attractivité locative et en valeur de revente.

**Délais**

Un bien correctement estimé se vend en moins de 90 jours. Surestimé, il peut rester 6 mois sur le marché — un signal négatif pour les acheteurs.

**International**

30 à 40 % des acheteurs à Menton sont non-résidents. Ce flux soutient les prix indépendamment des cycles du marché national.

ÉCHANGE ENTRE PROFESSIONNELS

# Cet observatoire est fait pour être partagé.

Appartement Menton 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-menton.com peut accompagner votre visibilité sur ce marché — si cela fait sens pour vous.

## SOURCES UTILISÉES DANS CE DOCUMENT

• **DVF DGFIP** — [data.gouv.fr](https://data.gouv.fr)

Source officielle — prix réels notariés

• **ma-rentabilite.fr** — **DVF agrégé**

Prix médian 2025 et évolution 5 ans

• **Orpi / PriceHubble**

Transactions + annonces — évolution 7 ans

• **LeBonCoin / SeLoger**

Loyers pratiqués juin 2026

• **ParuVendu / notaires DGFIP**

Prix moyen et médian 2024 (nov. 2025)

• **Lokimo**

Données marché temps réel (sept. 2024)

• **Laforêt Menton**

Données notaires locaux (2023)

• **Trackstone**

Tension de marché 2025

### Une question, une contribution, un projet de partenariat ?

Écrivez-nous via [appartement-menton.com/contact](https://appartement-menton.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 Menton ([appartement-menton.com](https://appartement-menton.com)), membre du réseau Riviera Address.