OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Édition #2 · Octobre 2026 · Données DVF DGFiP (fichier du 12 octobre 2026)

Menton

Alpes-Maritimes (06500)

5 047 €/m²

Prix médian DVF — appartements, 12 mois (juil. 2025 – juin 2026)

1 307
ventes enregistrées
12 mois à juin 2026 (DVF)

+6,3 %
médiane des appartements
2022 → 2025 (DVF)

−24,6 %
volume de ventes, 2022 → 2024
DVF (et non −57 % comme en édition #1)

97 %
d'appartements
parmi les ventes retenues

Document mis à disposition des professionnels — reproduction libre avec mention de la source

Le marché mentonnais — mise à jour d'octobre 2026

5 047 €/m²
Appartements, médiane DVF 12 mois
995 ventes retenues

4 981 €/m²
Appartements, médiane DVF 2025
964 ventes retenues

5 599 €/m²
Maisons, médiane DVF 12 mois
32 ventes seulement

+6,3 %
Hausse 2022 → 2025
Médiane DVF des appartements

La médiane DVF officielle des appartements est de 5 047 €/m² sur les 12 mois à fin juin 2026 (995 ventes retenues), contre 4 981 € en 2025 (+1,3 %) et 4 688 € en 2022 (+7,7 % depuis). Les maisons (32 ventes seulement : échantillon très réduit) se vendent 5 599 €/m², soit +10,9 %. Volume : 1 483 ventes enregistrées en 2022, 1 118 en 2024 (−24,6 %), 1 241 en 2025 (+11,0 %). Les portails situent le prix entre 4 960 et 5 310 €/m² (Qoridor 4 959 €, PAP.fr 5 060 €, MeilleursAgents 5 078 €, SeLoger 5 239 €, RealAdvisor 5 306 €).

INDICATEUR	ANNÉE 2025	12 MOIS À JUIN 2026	ÉVOL.
Prix médian des appartements	4 981 €/m²	5 047 €/m²	**+1,3 %**
Prix médian des maisons (36 → 32 ventes)	5 280 €/m²	5 599 €/m²	**+6,0 %**
Ventes d'appartements retenues	964	995	**+3,2 %**
Ventes enregistrées (tous biens)	1 241	1 307	**+5,3 %**

Médiane DVF (DGFiP) sur fichiers bruts ; 12 mois pour les deux périodes.

Comparaison avec l'édition #1 (juin 2026)

INDICATEUR	ÉD. #1 (JUIN)	ÉD. #2 (OCT.)	VARIATION
Médiane DVF 2025 recalculée vs édition #1	5 027 € (DVF 2025, ma-rentabilite.fr)	4 981 € (fichier brut)	**−0,9 % (méthodes différentes)**
Médiane DVF — 2025 → 12 mois	4 981 €	5 047 €	**+1,3 %**
PAP.fr — prix moyen	4 990 €	5 060 €	**+1,4 %**
MeilleursAgents — appartements	5 229 €	5 078 €	**−2,9 %**
Transactions 2024	854 (notaires DGFiP)	837 ventes avec appartement · 1 118 au total (DVF)	**≈ cohérent**
Recul du volume 2022 → 2024	−57 %	−24,6 % (1 483 → 1 118 ventes, DVF)	**non confirmé**

Les lignes 2 à 4 comparent la même méthode ou la même source à deux dates. La ligne 1 mesure la différence de méthode entre l'édition #1 (sources agrégées) et le calcul sur fichier brut. Le −57 % de l'édition #1 n'a pas pu être reproduit, et le DVF ne montre pas le pic de 2022 (5 526 €). Le +9,4 % à 5 ans ne peut être vérifié (le jeu de données publié commence au 2e semestre 2021 ; +9,3 % de 2021 S2 aux 12 mois à juin 2026).

Comparatif des sources de prix — relevé d'octobre 2026

SOURCE	MÉTHODOLOGIE	PRIX AU M²	FIAB.
DVF DGFiP — fichier brut	Médiane appartements, 12 mois, 995 ventes retenues	**5 047 €**	●●●
Qoridor	Appartements, 1er oct. 2026 (global : 4 939 €, 635 ventes)	**4 959 €**	●●○
PAP.fr	Prix moyen, 1er oct. 2026	**5 060 €**	●●○
MeilleursAgents	Appartements, 1er oct. 2026	**5 078 €**	●●○
Immovrai	Appartements (maisons : 6 254 €)	**5 080 €**	●●○
SeLoger	Appartements, janv. 2026	**5 239 €**	●●○
RealAdvisor	Moyen, oct. 2026	**5 306 €**	●●○

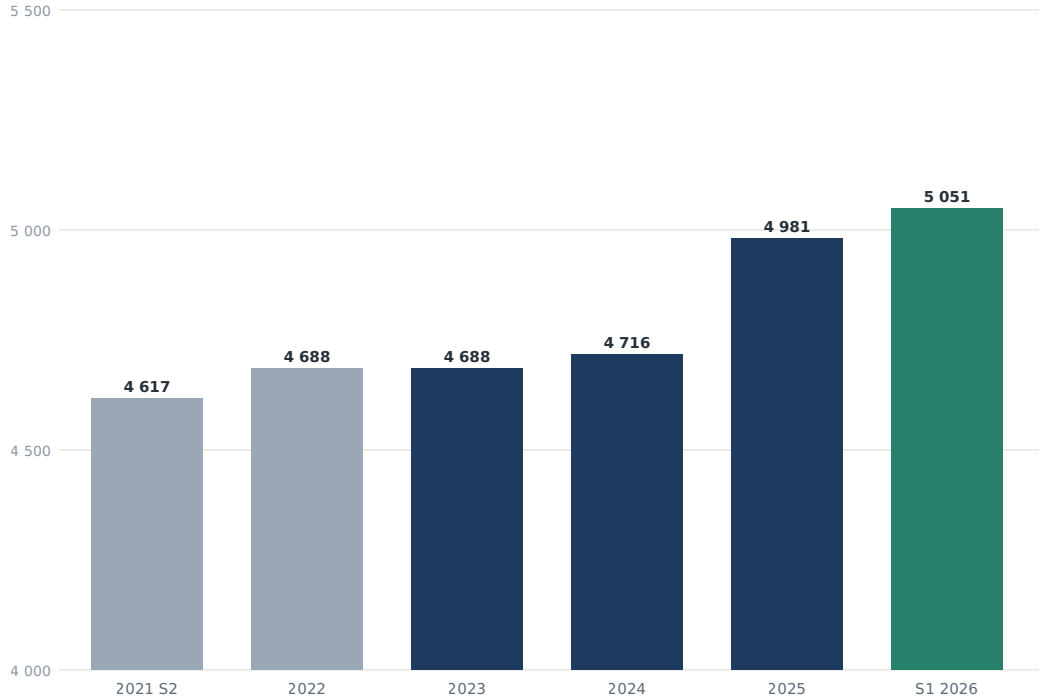
●●● transactions notariées · ●●○ mixte · ●○○ annonces

Ce que cela signifie

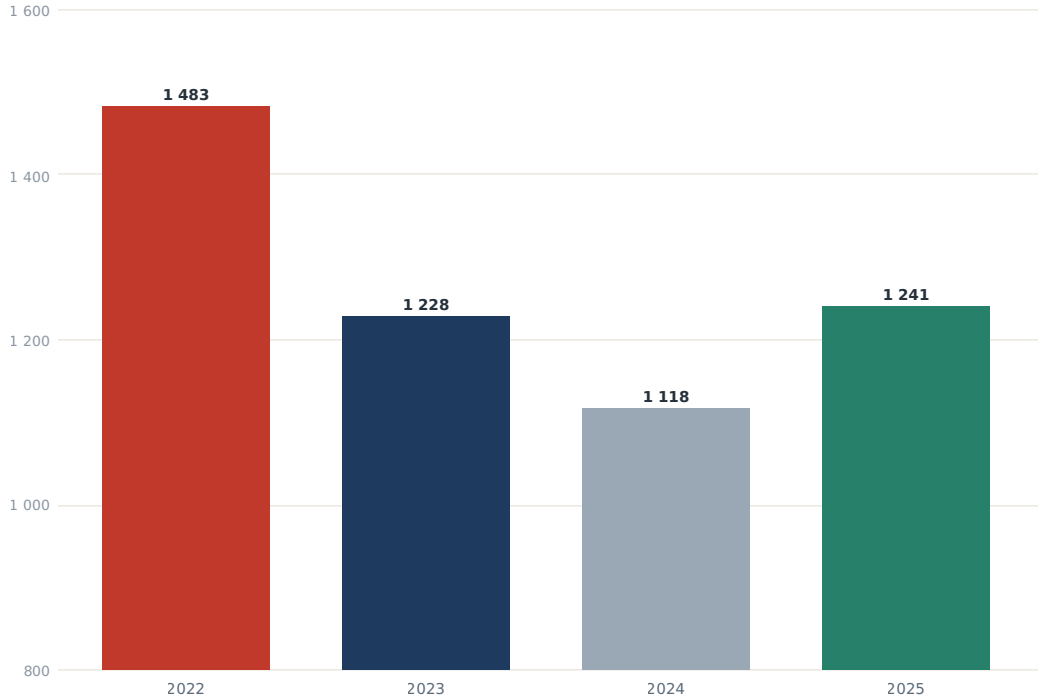
- **L'écart entre quartiers reste de 1 à 2,3.** Il justifie une expertise locale que les portails nationaux ne remplacent pas.
- **La rue précise prime sur l'adresse.** Un bien à Garavan sans vue mer peut se négocier au niveau de Borrigo (édition #1).
- **Vue mer, terrasse et parking : les biens les plus liquides.** Ils se vendent, les autres attendent (édition #1).
- **À surveiller — DPE & délais.** Les biens classés G sont interdits à la location depuis 2025 ; un bien correctement estimé se vend en moins de 90 jours, surestimé il peut rester 6 mois (édition #1).

Évolution du prix médian et du volume — Menton (2021 – 2026)

Prix médian des appartements (€/m², DVF)



Ventes enregistrées par an (mutations de vente, DVF)



Prix : médiane du prix au m² des ventes d'appartements seuls (DVF DGFiP, fichiers bruts). Volume : mutations de vente enregistrées pour la commune, tous biens et dépendances inclus. Axe des prix tronqué à 4 000 €/m². Le jeu de données DVF publié commence au 2e semestre 2021.

Lecture chronologique (DVF officiel)

PÉRIODE	PRIX MÉDIAN	VOLUME	LECTURE
2021 S2	4 617 €/m²	673 ventes enregistrées (515 d'appartements)	Premier semestre disponible dans les fichiers DVF publiés.
2022	4 688 €/m²	1 483 ventes enregistrées	Volume maximal de la période.
2023	4 688 €/m² (0,0 %)	1 228 (−17,2 %)	Prix médian inchangé, volume en recul.
2024	4 716 €/m² (+0,6 %)	1 118 (−9,0 %)	Volume au plus bas : −24,6 % par rapport à 2022.
2025	4 981 €/m² (+5,6 %)	1 241 (+11,0 %)	Rebond du prix médian et du volume.
12 mois à juin 2026	5 047 €/m² (+1,3 % vs 2025)	1 307 ventes	S1 2026 seul : 5 051 €/m² (511 ventes d'appartements).

Un écart de 1 à 2,3 entre les quartiers de Menton

SECTEUR	PRIX AU M²	PROFIL
Garavan	**6 900 – 9 587 €/m²**	prestige · 79 % résidences secondaires · clientèle internationale
Vieille-Ville	**5 000 – 7 000 €/m²**	patrimoine · secteur sauvegardé · résidences principales et secondaires
Menton Centre	**5 000 – 5 500 €/m²**	praticité · commerces · résidents permanents · gare à pied
Carei	**≈ 4 967 €/m²**	frontaliers Monaco · actifs · bus direct Monaco
Haut Borrigo	**≈ 4 341 €/m²**	familles · résidents · prix les plus accessibles · calme
Ciappes / Fossan	**4 113 – 4 500 €/m²**	secteurs les plus calmes · accès difficile · prix d'entrée de marché
Ensemble de la commune (DVF)	**5 047 €/m²**	médiane officielle des appartements, 12 mois

Sources : DVF DGFiP 2025, PAP.fr, ParuVendu / notaires (édition #1, juin 2026) — fourchettes non actualisées. L'« écart de 141 % » de l'édition #1 ne correspond pas aux fourchettes publiées : de 4 113 à 9 587 €/m², l'écart est de +133 % (de 1 à 2,3). Repères d'octobre 2026 : Paul-Garavan 6 475 € et Borrigo 4 792 € (PAP.fr) ; de 5 198 € (Borrigo) à 6 479 € (Garavan) selon Qoridor ; Carei-Monti 4 818 € (RealAdvisor). Fourchettes indicatives : vue mer +30 à +50 % sur la médiane du secteur (édition #1).

Repères d'octobre 2026 par secteur

SECTEUR	PRIX MÉDIAN / MOYEN	SOURCE
Paul-Garavan	**6 475 €/m²**	PAP.fr, oct. 2026
Garavan (≈)	**6 800 €/m² (3 600 – 11 300)**	appartement-menton.com, juil. 2026
Borrigo	**4 792 €/m²**	PAP.fr, oct. 2026
Borrigo → Garavan	**5 198 → 6 479 €/m²**	Qoridor, oct. 2026
Carei – Monti	**4 818 €/m²**	RealAdvisor, oct. 2026
Ensemble de la commune	**5 047 €/m²**	DVF DGFiP, 12 mois

Lecture

Les fourchettes de secteur de l'édition de juin n'ont pas été recalculées. Ces repères d'octobre sont des estimations de portails : ils situent Garavan autour de 6 500 à 6 800 €/m², en dessous de la fourchette de juin (6 900 – 9 587 €), et Borrigo à 4 800 – 5 200 €/m². L'« écart de 141 % » de l'édition de juin ne correspond pas aux fourchettes publiées : de 4 113 à 9 587 €/m², l'écart est de +133 % (1 à 2,3).

Se loger à Menton : un marché patrimonial plus que locatif

17,2 €/m²
Loyer moyen appartements
Trackstone, 2026

19 €/m²
Loyer moyen (12 – 30 €)
SeLoger, janv. 2026

27 €/m²
Loyer médian
Figaro Immobilier, oct. 2026

15,1 €/m²
Alpes-Maritimes — médiane officielle
OLL-06 / ANIL, 2024

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE (45 M²)	
Prix d'achat (45 m² à 5 047 €/m², médiane DVF 12 mois)	**227 000 €**
Loyer mensuel estimé (T2 — édition #1)	**1 000 €/mois**
Loyer annuel	**12 000 €/an**
Rendement brut	**5,3 %**
Net (charges + taxe foncière, −35 %)	**3,4 %**

Lecture

Un rendement brut de **5,3 %** avec le T2 à 1 000 €/mois (haut de la fourchette d'annonces) ; avec le loyer moyen SeLoger (19 €/m², soit 855 €/mois), environ 4,5 % ; Trackstone annonce 4,3 % brut. L'édition #1 affichait 4,3 % pour un T2 de 280 000 € (surface supérieure à 45 m²). Net de charges et fiscalité : de l'ordre de 2,9 à 3,4 %.

Ce que cela signifie pour les professionnels

L'écart entre quartiers reste de 1 à 2,3.

Il justifie une expertise locale que les portails nationaux ne remplacent pas.

La rue précise prime sur l'adresse.

Un bien à Garavan sans vue mer peut se négocier au niveau de Borrigo (édition #1).

Vue mer, terrasse et parking : les biens les plus liquides.

Ils se vendent, les autres attendent (édition #1).

À surveiller — DPE & délais.

Les biens classés G sont interdits à la location depuis 2025 ; un bien correctement estimé se vend en moins de 90 jours, surestimé il peut rester 6 mois (édition #1).

Méthodologie et sources

Source officielle

base « Demandes de valeurs foncières » (DVF) de la DGFiP, via data.gouv.fr : fichiers 2021 (2e semestre) à 2026 (1er semestre), mise à jour du 12 octobre 2026 (ventes jusqu'au 30 juin 2026).

Périmètre

commune de Menton (code INSEE 06083), code postal 06500.

Définition du prix

médiane du prix au m² (valeur foncière / surface réelle bâtie) des ventes d'appartements seuls : sans maison ni local commercial, surface cumulée supérieure à 9 m², valeurs de 300 à 60 000 €/m². Maisons : même méthode.

Volume

« ventes enregistrées » = mutations de vente de la commune, dépendances comprises ; « ventes retenues » = celles qui entrent dans la médiane.

Portails

PAP.fr, MeilleursAgents, Qoridor, Immovrai, SeLoger, RealAdvisor (relevés d'octobre 2026) ; loyers Trackstone, SeLoger et Figaro Immobilier. Valeurs en partie fondées sur des annonces.

Limites

calcul d'Appartement Menton, non de l'administration ; il peut différer de quelques points d'autres publications.

Cet observatoire est mis à disposition librement. Reproduction autorisée avec mention de la source. Réseau Riviera Address : 18 sites, commune par commune (riviera-address.com). Document publié à titre informatif ; ne constitue pas un conseil en investissement immobilier.