

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Menton

Prix au m², rendements quartier par quartier, meublé de tourisme et réglementation locale. Édition 2026.

Pourquoi cette analyse

Menton se paie environ 5 680 €/m² pour un appartement (efficity, octobre 2026), pour un loyer d'annonce moyen de 21 €/m² charges comprises selon la carte des loyers 2025 du ministère du Logement. Rapportés l'un à l'autre, ces deux chiffres donnent un rendement brut estimé de l'ordre de 4,5 %, un peu plus sur les T2. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Menton.

PRIX APPARTEMENTS

5 680 €

/ m² • efficity, octobre 2026

LOYER D'ANNONCE

21 €

/ m² charges comprises •
carte des loyers 2025

RENDEMENT BRUT ESTIMÉ

≈ 4,5 %

prix et loyer moyens croisés

RÉSIDENCES
SECONDAIRES

42 %

des logements • INSEE 2023

La demande mentonnaise repose sur deux clientèles qui ne se recoupent pas. Selon l'INSEE, environ 5 000 habitants de Menton travaillent à Monaco (2021), un chiffre en hausse de 35 % depuis 2010, et cette clientèle solvable cherche du meublé à l'année. En face, la vieille ville, Garavan et la Fête du Citron, annoncée du 13 au 28 février 2027, nourrissent la courte durée, dans une ville où 42 % des logements sont des résidences secondaires et où la location touristique est encadrée depuis 2018.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : prix au m² par nombre de pièces (efficity), loyers d'annonce de la carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL), recensement INSEE 2023, délibérations municipales, état DGFIP des délibérations 2026 et textes réglementaires. Le loyer retenu est un loyer d'annonce charges comprises, ce qui place les rendements plutôt dans le haut de la fourchette. Lorsqu'une donnée n'existe pas, nous l'indiquons plutôt que de l'estimer : c'est le cas d'un loyer meublé propre à Menton, des prix et loyers par quartier (Garavan, centre, Careï, Borrigo) issus d'une source statistique, d'une statistique DPE communale, d'un bilan de fréquentation de la Fête du Citron 2026 et de la date d'ouverture effective du téléservice national. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Menton se paie environ 5 680 €/m² pour un appartement (efficity, octobre 2026), pour un loyer d'annonce moyen de 21 €/m² charges comprises selon la carte des loyers 2025 du ministère du Logement. La ville vit de deux clientèles : les vacanciers de la vieille ville, de Garavan et de la Fête du Citron, et environ 5 000 Mentonnais qui travaillent à Monaco selon l'INSEE. Avec 42 % de résidences secondaires, la commune encadre la location touristique depuis 2018 : le choix entre saisonnier et année se fait avant l'achat.

TYPLOGIE OU SECTEUR	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
T2	≈ 5 570 €/m ² • loyer d'annonce ≈ 23,4 €/m ²	≈ 5 %
Studio, T1	≈ 5 800 €/m ² • le m ² d'appartement le plus cher	≈ 4,8 %
T4 et plus	4 850 à 4 910 €/m ² • loyer au m ² sans doute surévalué	≈ 5 %
T3	≈ 5 330 €/m ² • loyer d'annonce ≈ 20,4 €/m ²	≈ 4,6 %
Moyenne communale	≈ 5 680 €/m ² • loyer moyen ≈ 21 €/m ²	≈ 4,5 %

Le rendement réel, par typologie

De 4 850 €/m² sur les grands logements à 5 800 €/m² sur les studios, l'écart entre typologies reste limité, de 1 à 1,2 : à Menton, les vrais écarts de prix se lisent rue par rue, de 3 860 €/m² au tunnel Molinari à plus de 7 800 €/m² promenade du Soleil.

Sources : efficity (octobre 2026), carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL), realadvisor.fr (prix par rue, juillet-août 2026)

Les quartiers, un par un

T2

≈ 5 %

Prix au m²

≈ 5 570 €/m²

Profil

Frontaliers de Monaco

Notre verdict LMNP. C'est la typologie qui affiche le meilleur ratio estimé, avec un loyer d'annonce d'environ 23,4 €/m² charges comprises. Elle correspond à la demande à l'année des actifs qui travaillent à Monaco, ce qui en fait notre point de départ habituel pour un meublé longue durée à Menton.

Studio, T1

≈ 4,8 %

Prix au m²

≈ 5 800 €/m²

Profil

Rotation forte

Notre verdict LMNP. Le m² le plus cher des appartements de la ville, pour le même loyer d'annonce que le T2 : le rendement estimé recule logiquement. La rotation des locataires pèse davantage sur les petites surfaces, et la gestion se chiffre avant l'achat.

T4 et plus

≈ 5 %

Prix au m²

4 850 à 4 910 €/m²

Profil

Rendement à vérifier

Notre verdict LMNP. Le rendement affiché est sans doute surévalué : la carte des loyers applique aux grands logements l'indicateur « T3 et plus », qui ne distingue pas un T3 d'un T5. Le loyer réel d'un grand appartement se vérifie sur des annonces comparables avant de bâtir un plan de financement.

Les quartiers, un par un (suite)

T3

≈ 4,6 %

Prix au m²

≈ 5 330 €/m²

Profil

Familles

Notre verdict LMNP. Avec un loyer d'annonce d'environ 20,4 €/m² charges comprises, le T3 se situe un peu au-dessus de la moyenne communale. Il vise une clientèle familiale à l'année, et le rendement brut estimé reste en retrait du T2.

Moyenne communale

≈ 4,5 %

Prix au m²

≈ 5 680 €/m²

Profil

Référence

Notre verdict LMNP. La référence de la commune, sur un loyer moyen d'environ 21 €/m² charges comprises. Aucun loyer meublé dédié n'est publié pour Menton : ce rendement est une estimation brute, avant charges et fiscalité.

La réglementation locale, à jour 2026

Deux marchés : Monaco toute l'année, le tourisme en saison

Selon l'INSEE, **environ 5 000 habitants de Menton travaillent à Monaco** (2021), un chiffre en hausse de 35 % depuis 2010, et autour de 40 % des actifs de Menton et de ses environs immédiats y ont leur emploi. Cette clientèle solvable cherche du meublé à l'année. En face, la vieille ville, Garavan et la Fête du Citron, annoncée du 13 au 28 février 2027, nourrissent la courte durée. Les écarts de prix sont réels : le m² dépasse 7 800 € promenade du Soleil, contre environ 3 860 € au tunnel Molinari (relevés par rue de juillet et août 2026).

Zone tendue : le loyer se plafonne à la relocation

Menton appartient à l'agglomération **Menton-Monaco (partie française)**, inscrite sur la liste des zones tendues, que le décret n° 2026-831 reprend pour 2027. Conséquence pour un bail meublé : le **loyer de relocation est limité** au dernier loyer révisé selon l'IRL, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué. En revanche, Menton n'applique **aucun encadrement du niveau des loyers** avec loyer de référence au m², réservé à quelques grandes villes hors PACA.

Meublé de tourisme : six ans au plus, trois logements maximum

Depuis le 1er janvier 2018, tout meublé de tourisme mentonnais doit être déclaré et porter un **numéro d'enregistrement**. Hors résidence principale, il faut une **autorisation de changement d'usage** : personnelle, **sans compensation**, valable deux ans et renouvelable deux fois, soit **six ans au maximum**, dans la limite de **trois logements par propriétaire**. La résidence principale se loue au plus **120 jours par an**. Depuis la loi Le Meur, le changement d'usage exige aussi un DPE classé entre A et E.

Taxe de séjour : 6,7 % de la nuitée pour un non classé

À Menton, la taxe de séjour est instituée et perçue par **la commune elle-même**. Un meublé non classé paie **5 % du prix hors taxes de la nuitée par personne**, plafonné à 4,90 €, auquel s'ajoute la taxe régionale de 34 % pour la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur : **6,7 % dans la limite de 6,57 €**. Pas de part départementale dans les Alpes-Maritimes. Un meublé classé paie un forfait, de **1,07 €** (une étoile) à **4,82 €** (cinq étoiles).

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé de tourisme non classé	6,7 % du prix HT de la nuitée par personne, dans la limite de 6,57 € (dont 5 % communaux plafonnés à 4,90 €)
Meublé classé 1 étoile	1,07 €
Meublé classé 2 étoiles	1,34 €
Meublé classé 3 étoiles	2,28 €
Meublé classé 4 étoiles	3,48 €
Meublé classé 5 étoiles	4,82 €
Taxe régionale (ligne nouvelle Provence Côte d'Azur)	+ 34 % (incluse dans les tarifs ci-dessus)
Part départementale	Aucune dans les Alpes-Maritimes

À Menton, la taxe de séjour est instituée et perçue par la commune elle-même, selon les tarifs fixés par la délibération n° 76/25 du 17 juin 2025 et applicables depuis le 1er janvier 2026. Elle se collecte toute l'année et se reverse sur menton.taxesejour.fr au 31 mai, au 30 septembre et au 31 janvier. Les plateformes reversent la taxe des réservations qu'elles encaissent, les réservations directes restent à votre charge, et les mineurs sont exonérés. Source : menton.taxesejour.fr.

Cas chiffré : micro-BIC ou régime réel pour un T2 à Menton

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à Menton et le loue en meublé à l'année. Même bien, mêmes loyers : seul le régime fiscal change.

Le dossier. T2 de 45 m² acheté comptant 251 000 € (5 570 €/m², hors frais), loué 1 050 € par mois charges comprises, soit 12 600 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 4 400 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 7 954 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 8 954 € d'amortissements annuels, en année pleine. Hypothèses fiscales : TMI 30 %, prélèvements sociaux 18,6 % (taux des revenus LMNP depuis l'imposition des revenus 2025). Prix et loyer au m² : prix au m² des 2 pièces efficity (octobre 2026) et loyer d'annonce T1-T2 charges comprises de la carte des loyers 2025.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Recettes annuelles	12 600 €	12 600 €
Abattement forfaitaire / charges réelles	– 50 % (6 300 €)	– 4 400 €
Amortissements déduits (limite de l'article 39 C)	sans objet	– 8 200 €
Base imposable	6 300 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 3 062 €	0 €
Amortissements mis en réserve	sans objet	754 € par an

La lecture du cabinet. Au régime réel, l'amortissement ne peut pas créer de déficit (article 39 C du CGI) : sur 8 954 € disponibles, 8 200 € suffisent à ramener le résultat à zéro et le solde de 754 € se met en réserve, reportable sans limite de durée. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 3 062 € par an dans ce dossier, se répète tant que les amortissements couvrent le résultat (le mobilier cesse de s'amortir après 7 ans). Sous le plafond du micro-BIC, le réel s'applique sur option (article 50-0 du CGI), à exercer pour une année donnée avant la date limite de déclaration des revenus de l'année précédente, ou dès la première déclaration pour une activité nouvelle. Trois limites à garder en tête : les amortissements déduits sont réintégrés dans le calcul de la plus-value à la revente (article 150 VB du CGI, cessions depuis le 15 février 2025) ; les honoraires comptables et la CFE, déductibles au réel, ne sont pas intégrés ici et restent une dépense à mettre en face de l'économie d'impôt ; les chiffres dépendent enfin de votre TMI, de vos charges réelles et d'un éventuel emprunt. C'est ce calcul, refait sur votre dossier, que nous faisons avant de choisir le régime.

L'amortissement par composants : la méthode

L'amortissement est le moteur fiscal du LMNP au régime réel : il déduit chaque année une fraction de la valeur du bien, sans sortie d'argent. Encore faut-il l'appliquer selon les règles.

Le terrain, jamais amortissable, est d'abord isolé : selon la localisation, il représente 15 à 25 % du prix (souvent plus en hyper-centre). Le bâti restant se décompose par composants, avec des durées d'usage indicatives :

COMPOSANT	PART DU BÂTI	DURÉE
Gros œuvre (structure)	≈ 50 %	50 ans
Façade, toiture, étanchéité	≈ 15 %	25 ans
Installations techniques	≈ 20 %	18 ans
Agencements intérieurs	≈ 15 %	12 ans
Mobilier	valeur d'inventaire	7 ans
Frais d'acquisition (option)	notaire, agence	amortissables

La règle de l'article 39 C du CGI. L'amortissement ne peut jamais créer de déficit : il se déduit dans la limite du résultat avant amortissements, et le surplus se met en réserve, reportable sans limite de durée. Le PLF 2027, non voté à ce jour, prévoit de le limiter.

Cette décomposition se construit à l'entrée du bien au bilan : à l'achat, ou lors d'un passage du micro-BIC au réel, avec une valeur d'entrée à justifier. C'est un travail d'expert-comptable, et c'est lui qui conditionne quinze ans de fiscalité.

Micro-BIC ou régime réel : la méthode de décision

Le choix du régime décide de votre impôt chaque année. Les plafonds 2026 du micro-BIC, applicables aux revenus 2026-2028 :

SITUATION	PLAFOND DE RECETTES	ABATTEMENT
Location meublée longue durée	83 600 €	50 %
Meublé de tourisme classé	83 600 €	50 %
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %

Le micro se joue en une ligne : vos recettes, moins l'abattement. Le réel déduit les charges réelles ET l'amortissement. La méthode de décision tient en trois questions :

- **Vos charges réelles plus l'amortissement dépassent-ils l'abattement ?** Dans la grande majorité des dossiers avec crédit ou bien de valeur, oui, largement.
- **Êtes-vous prêt à tenir une comptabilité ?** Le réel exige une liasse fiscale télétransmise ; les honoraires sont déductibles du résultat (la réduction d'impôt pour adhésion à un OGA est supprimée depuis les revenus 2025).
- **Quel est votre horizon de revente ?** Depuis 2025, les amortissements déduits se réintègrent à la plus-value : l'arbitrage se fait en connaissant la sortie.

Quand le micro reste pertinent. Petites recettes sans crédit ni travaux, bien détenu depuis longtemps et déjà amorti fiscalement dans les faits, ou volonté de simplicité absolue : le forfait garde sa place, à condition de l'avoir choisi par calcul et non par défaut.

Revendre depuis la réforme 2025 : ce qui a changé

La loi de finances pour 2025 a changé la sortie du LMNP : les amortissements déduits pendant la détention sont désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable.

- **Le mécanisme** : le prix d'acquisition retenu est diminué des amortissements déduits, ce qui augmente d'autant la plus-value brute. Seuls les amortissements déduits comptent, pas la réserve reportée. Les résidences étudiantes, seniors et les EHPAD sont exclus.
- **Les taux** : 19 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux, régime des plus-values des particuliers.
- **Les abattements pour durée de détention** continuent de s'appliquer : exonération totale d'impôt sur le revenu après 22 ans, de prélèvements sociaux après 30 ans.
- **L'effet de bord** : au-delà de 50 000 € de plus-value imposable, une surtaxe progressive de 2 à 6 % s'applique. Des dossiers ordinaires la croisent désormais.
- **La transmission change tout** : donation et succession purgent la plus-value, amortissements compris. Ce levier patrimonial a pris une forte valeur.

Le verdict du cabinet. Sur un dossier type (32 000 € amortis en 8 ans), le surcoût de la réforme ressort au plus à 11 584 € hors surtaxe, contre environ 15 550 € d'impôt économisés par l'amortissement (TMI 30 %, prélèvements 18,6 %) : même après la réforme, le régime réel reste gagnant. Mais la stratégie d'amortissement se pense désormais avec l'horizon de détention, dès l'entrée.

Le bail meublé et le logement conforme

Le rendement se défend aussi dans le contrat. L'essentiel du bail meublé, valable dans toute la région :

FORMAT	DURÉE	POUR QUI
Bail meublé classique	1 an renouvelable	Le régime de droit commun
Bail étudiant	9 mois, non reconductible	Étudiants, calé sur l'année universitaire
Bail mobilité	1 à 10 mois	Mobilité professionnelle, formation, mission

- **Dépôt de garantie** : deux mois de loyer hors charges maximum en meublé (interdit en bail mobilité).
- **Préavis du locataire** : 1 mois, à tout moment, en zone tendue comme ailleurs (art. 25-8 de la loi de 1989).
- **Le logement conforme** : les 11 équipements du décret de 2015 sont obligatoires (literie complète, occultation, plaques, four ou micro-ondes, réfrigérateur avec congélateur, vaisselle, ustensiles, table et sièges, rangements, luminaires, matériel d'entretien). Un logement incomplet risque la requalification du bail en location nue, fiscalité comprise.
- **En colocation** : chaque chambre est équipée selon sa destination (literie, occultation), inventaire signé à l'appui.

Vos questions sur le LMNP à Menton

Faut-il une autorisation pour louer sa résidence secondaire sur Airbnb à Menton ?

Oui. Hors résidence principale, la location en meublé de tourisme exige une autorisation de changement d'usage, demandée sur DéclaLoc. Elle est personnelle, sans compensation, valable deux ans et renouvelable deux fois, soit six ans au plus, dans la limite de trois logements par propriétaire (délibération n° 204/17 du 30 octobre 2017). Le logement doit aussi présenter un DPE entre A et E.

Quelle est la taxe de séjour d'un meublé non classé à Menton en 2026 ?

Un meublé non classé collecte 5 % du prix hors taxes de la nuitée par personne, plafonné à 4,90 €, plus 34 % de taxe régionale, soit 6,7 % dans la limite de 6,57 € par personne et par nuit (délibération n° 76/25 du 17 juin 2025). Les mineurs en sont exonérés. Un meublé classé paie un forfait de 1,07 € à 4,82 € selon ses étoiles.

Les loyers sont-ils encadrés à Menton ?

Pas au sens d'un loyer de référence au m² : Menton n'applique aucun encadrement du niveau des loyers. La commune appartient en revanche à l'agglomération Menton-Monaco (partie française), en zone tendue, liste reprise par le décret n° 2026-831 pour 2027 : le loyer de relocation d'un bail meublé est limité au dernier loyer révisé selon l'IRL, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué.

Combien y a-t-il de résidences secondaires à Menton ?

Le recensement de l'INSEE (données 2023) compte 12 533 résidences secondaires et logements occasionnels sur 29 757 logements, soit 42,1 %, pour 30 604 habitants. Seule la moitié des logements (50,4 %) sont des résidences principales. C'est ce poids qui explique la régulation de la location touristique mise en place par la ville dès 2018.

Quelle majoration de taxe d'habitation pour une résidence secondaire à Menton ?

La majoration est de 60 %, le plafond légal, en vertu d'une délibération du 29 septembre 2022 recensée par la DGFIP dans ses états 2025 et 2026. Elle touche un logement gardé à votre disposition, y compris s'il est loué quelques semaines l'été. Un meublé loué à l'année comme résidence principale du locataire n'est pas concerné.

La checklist de l'investisseur LMNP à Menton

Avant d'acheter ou de basculer un bien en meublé à Menton, voici les vérifications que nous faisons systématiquement au cabinet.

- ☐ Saisonnier ou année, avant l'achat : hors résidence principale, la location touristique exige une autorisation de changement d'usage personnelle, sans compensation, valable deux ans et renouvelable deux fois, soit six ans au maximum, dans la limite de trois logements par propriétaire. Le projet saisonnier se chiffre donc avec sa sortie.
- ☐ DPE : aucune statistique communale n'est publiée, la classe se vérifie bien par bien. Depuis la loi Le Meur, le changement d'usage exige un DPE classé entre A et E, et en location à l'année, un logement classé G ne peut plus faire l'objet d'un nouveau bail, d'un renouvellement ou d'une reconduction depuis 2025, F à compter de 2028.
- ☐ Déclaration du meublé de tourisme : numéro d'enregistrement obligatoire depuis 2018 via DéclaLoc, en attendant le téléservice national annoncé pour le quatrième trimestre 2026, sur lequel le numéro communal devra être renouvelé.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : un meublé de tourisme non classé n'a droit qu'à 30 % d'abattement jusqu'à 15 000 € de recettes, contre 50 % jusqu'à 83 600 € pour un bail meublé classique (seuils 2026). Au réel, l'amortissement neutralise souvent les loyers, mais il est réintégré dans la plus-value à la revente depuis 2025.
- ☐ Taxe d'habitation : Menton applique la majoration maximale de 60 % sur les résidences secondaires. Un pied-à-terre loué quelques semaines l'été la supporte chaque année, un meublé loué à l'année comme résidence principale du locataire n'est pas concerné.
- ☐ Zone tendue : à la relocation, le loyer d'un bail meublé est limité au dernier loyer révisé selon l'IRL, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué. Le préavis du locataire en meublé est d'un mois, quelle que soit la zone, et aucun loyer de référence au m² ne s'applique.
- ☐ Typologie : le T2 affiche le meilleur ratio estimé, le studio paie le m² d'appartement le plus cher, et le rendement des grands logements est probablement surévalué par l'indicateur de loyer « T3 et plus ».

Votre LMNP suivi, déclaré et optimisé, pour 600 € par an

Cabinet 100 % location meublée, plateforme de gestion incluse. Premier échange gratuit :

comptalocatif.fr/rendez-vous

• Guillaume Mailey, expert-comptable inscrit à l'Ordre.

Sources

- efficity, prix au m² à Menton par nombre de pièces, octobre 2026 : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_menton_06500/
- RealAdvisor, prix au m² par rue, juillet-août 2026 : realadvisor.fr/fr/prix-m2-immobilier/06500-menton
- Ministère du Logement / ANIL, carte des loyers 2025, commune 06083 : data.gouv.fr, carte des loyers 2025
- INSEE, dossier complet Menton, recensement 2023 : insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-06083
- INSEE Flash PACA n° 108, travailleurs frontaliers vers Monaco, 28 novembre 2024 : insee.fr/fr/statistiques/8287439
- Ville de Menton, délibérations n° 204/17 et 205/17 du 30 octobre 2017 (changement d'usage, enregistrement) : menton.fr
- Ville de Menton, délibération n° 76/25 du 17 juin 2025 (taxe de séjour 2026) : menton.taxesejour.fr
- DGFIP, état des délibérations 2026, majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires : impots.gouv.fr
- Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 et décret n° 2026-831 du 25 août 2026 (zones tendues) : legifrance.gouv.fr
- Code du tourisme, article L. 324-1-1 (déclaration, 120 jours) : legifrance.gouv.fr

Données collectées en octobre 2026. Chaque chiffre de ce document provient d'une source publique consultée ; aucune donnée n'est estimée par nos soins sans source.