

Analyse du marché LMNP à Aix-en-Provence

Édition 2026



COMPTALOCATIF

Pourquoi cette analyse

Première ville étudiante de France dans le classement du Figaro, Aix-en-Provence loge environ 40 000 étudiants pour 145 000 habitants, avec une tension locative notée au maximum par les bases spécialisées. Le marché est cher, les rendements bruts modestes, et pourtant le meublé y prospère : ce document explique pourquoi, et comment en profiter sans se tromper.

PRIX APPARTEMENTS

4 950 €

/ m² • de 3 600 à 7 800 €

SECTEUR DES FACULTÉS

5-5,7 %

la meilleure rentabilité de la ville

STUDIO MEUBLÉ

24-26 €

/ m² près des facs

ENCADREMENT DES LOYERS

Non

loyer libre

La particularité aixoise tient en deux faits : la demande étudiante la plus profonde de la région, et le régime de meublé de tourisme le plus verrouillé (compensation exigée, refus fréquents dans le périmètre sauvegardé). À Aix, la stratégie par défaut est la longue durée meublée, optimisée au régime réel.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (bases spécialisées, FNAIM, guide officiel de la taxe de séjour de la Ville, règlement de changement d'usage de la Métropole Aix-Marseille-Provence, données DPE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Première ville étudiante de France dans le classement du Figaro, Aix loge environ 40 000 étudiants pour 145 000 habitants, avec une tension locative maximale. Le marché est cher, mais le meublé étudiant y trouve la demande la plus profonde de la région.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Sud, facultés (Pont de l'Arc)	≈ 6 400 €/m² • studios loués 24-26 €/m²	5-5,7 %
Jas de Bouffan	3 800 à 5 000 €/m² • le prix d'entrée d'Aix	5-6 %
Studios et T1, toute la ville	le produit étudiant roi	4-5,2 %
Centre historique, Mazarin	6 400 à 7 800 €/m² • périmètre sauvegardé	3,5-4,2 %
T4 et maisons	la famille plutôt que le rendement	3-3,8 %

Le rendement réel, secteur par secteur

Les prix aixois sont en repli (-5,9 % sur un an pour les appartements) : une fenêtre de négociation rare sur un marché structurellement tendu, à condition de trier DPE et copropriétés.

Sources : rendify.fr (2026), FNAIM via hagnere-investissement.fr (10/2025), investissement-locatif-avis.fr

Les quartiers, un par un

Sud, facultés (Pont de l'Arc)

5-5,7 %

Prix au m²

≈ 6 400 €/m²

Profil

Étudiant, studios rois

Notre verdict LMNP. La meilleure rentabilité de la ville : studios loués 24 à 26 €/m², demande insatiable à quinze minutes des amphis. Le studio ou T2 meublé y est le produit de référence, avec une vacance estivale à intégrer au plan de trésorerie.

Jas de Bouffan

5-6 %

Prix au m²

3 800 à 5 000 €/m²

Profil

Prix d'entrée d'Aix

Notre verdict LMNP. Le point d'entrée du marché aixois, en renouvellement urbain, bien desservi. Studio étudiant type : 550 €/mois pour 25 m². Le meilleur rapport prix-rendement de la ville pour un premier investissement.

Encagnane

n.c.

Prix au m²

≈ 3 600 €/m² (sources divergentes)

Profil

Renouvellement urbain, campus sciences

Notre verdict LMNP. Le quartier le plus abordable selon certaines bases, mais les sources divergent sur les prix : à étudier bien par bien. La proximité du campus sciences en fait un secteur étudiant naturel.

Les quartiers, un par un (suite)

Sextius-Mirabeau

n.c.

Prix au m²

5 500 à 7 200 €/m²

Profil

Étudiant premium, facultés de droit

Notre verdict LMNP. Entre le centre et les facultés de droit et lettres : forte demande étudiante sur un foncier cher. Le rendement s'y construit sur la petite surface premium, pas sur le prix d'achat.

Centre historique, Mazarin

3,5-4,2 %

Prix au m²

6 400 à 7 800 €/m²

Profil

Patrimoine, périmètre sauvegardé

Notre verdict LMNP. Le prestige aixois, avec deux contraintes : un périmètre sauvegardé où le saisonnier est presque systématiquement refusé, et un bâti d'avant 1975 à auditer au DPE. On y achète du patrimoine ; la location meublée longue durée en adoucit la fiscalité.

Val Saint-André

n.c.

Prix au m²

≈ 4 000 €/m²

Profil

Résidentiel calme

Notre verdict LMNP. Résidentiel paisible à prix intermédiaire, prisé des jeunes familles et des actifs. Pas de statistique de rendement publiée : dossier au cas par cas.

Les quartiers, un par un (suite)

Luynes

n.c.

Prix au m²

3 800 à 4 300 €/m²

Profil

Village périphérique

Notre verdict LMNP. La périphérie sud à prix contenu, adaptée aux familles et aux actifs du pôle d'activités. Un pari de long terme plus que de rendement immédiat.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : le régime le plus strict de la région

Changement d'usage par **autorisation temporaire de 3 ans** (renouvelable jusqu'à 15 ans) avec **compensation exigée**, et des refus fréquents dans le périmètre sauvegardé (Mazarin, Mirabeau, vieil Aix). Résidence principale plafonnée à **90 jours par an** (option loi Le Meur activée). Amendes jusqu'à 50 000 € pour changement d'usage non autorisé.

Zone tendue, mais loyer libre

Aix est en zone tendue : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** : les loyers étudiants parmi les plus élevés de la région restent libres.

Taxe de séjour : le barème 2026 de la Ville

Meublé non classé : **5 % du prix de la nuitée** par personne (plafonné à 4,00 €), majorations départementale (+10 %) et régionale (+34 %) en sus. Classés : forfait de 1,11 € à 4,32 € selon les étoiles. Le classement simplifie et allège la note.

DPE : un parc plutôt sain, sauf le centre ancien

5,1 % de logements F ou G seulement (43 000 diagnostics), DPE moyen en classe C. Les immeubles d'avant 1975 du centre historique concentrent le risque : G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Palaces	5,76 € (dont majorations)
5 étoiles	4,32 €
4 étoiles	3,27 €
3 étoiles	2,16 €
2 étoiles	1,24 €
1 étoile, auberges, chambres d'hôtes	1,11 €
Non classés	5 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 4,00 € (+ majorations)

Barème officiel 2026 de la Ville d'Aix-en-Provence (guide de facturation, tarifs au 1er janvier 2026), majorations départementale (+10 %) et régionale (+34 %) incluses dans les tarifs fixes. Source : aixenprovence.fr / aixenprovence.taxesejour.fr.

Cas chiffré : la colocation étudiante qui casse le plafond de rendement

À Aix, le meublé classique plafonne entre 3,5 et 4,5 % de rendement brut. La colocation étudiante est le levier qui casse ce plafond : voici un dossier type, chambre par chambre.

Le dossier. T4 de 80 m² acheté 320 000 € à quinze minutes des facultés, loué en colocation à trois étudiants, 480 €/chambre soit 17 280 €/an (rendement brut 5,4 %). Charges réelles 7 200 €/an. Terrain 20 % non amortissable ; bâti décomposé : 10 140 €/an ; mobilier 12 000 € sur 7 ans : 1 714 €/an. Total : 11 854 € d'amortissements disponibles.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Base imposable	8 640 € (abattement 50 %)	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 4 199 €	0 €
Réserve d'amortissements reportée	sans objet	1 774 €

La lecture du cabinet. L'article 39 C plafonne l'amortissement déduit au résultat avant amortissements (10 080 € ici) : le surplus se met en réserve, reportable sans limite. L'écart avec le micro atteint environ 21 000 € sur cinq ans à loyers identiques. Attention au meublé conforme : les 11 équipements du décret de 2015 s'apprécient pour chaque colocataire. Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-colocation-aix/.

Cas chiffré n°2 : la retraite qui menace le statut LMNP

Le basculement en loueur en meublé professionnel exige deux conditions cumulatives. Le départ en retraite en remplit une d'office : le dossier type d'un investisseur aixoïis multi-biens.

Le dossier. Cadre à 48 000 € de salaire, 22 000 € de recettes meublées (2 biens), pension prévue 28 000 €/an. Les pensions ne sont PAS des revenus d'activité : à la retraite, les revenus d'activité tombent à zéro et la condition 2 du LMP est remplie d'office.

	RECETTES 22 000 €	RECETTES 24 500 €
Recettes supérieures à 23 000 € ?	Non	Oui
Recettes supérieures aux revenus d'activité ?	Oui (0 € d'activité)	Oui
Statut	LMNP conservé	LMP automatique
Prélèvements sur le bénéfice	18,6 %	cotisations indépendants (minimum ≈ 1 200 €/an même sans bénéfice)

La lecture du cabinet. Tout se joue sur le seuil des 23 000 € : renoncer à quelques semaines saisonnières ou basculer un bien en longue durée suffit souvent à sécuriser le statut LMNP. La bascule se pilote, elle ne se subit pas. Calcul complet : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-seuils-lmp-retraite/.

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, chacun avec sa durée :

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. Rien ne se perd, tout s'utilise plus tard.

Cette décomposition se construit à l'entrée du bien au bilan : à l'achat, ou à la valeur du jour lors d'un passage du micro-BIC au réel. 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 et partiellement compensés par la réduction d'impôt d'adhésion à un organisme agréé.
- **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. La réforme reprend à la sortie la base déduite pendant la détention ; la réserve d'amortissements non utilisée n'est pas concernée.
- **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. Depuis la réforme, ce levier patrimonial a pris une valeur considérable.

Le verdict du cabinet. Sur un dossier type (32 000 € amortis en 8 ans), le surcoût maximal de la réforme ressort à 11 584 €, contre environ 15 550 € d'impôt économisés par l'amortissement sur la période : 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 renouvelable	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 en zone tendue, ce qui est le cas des grandes villes de la région.
- **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** : les équipements s'apprécient pour chaque colocataire, inventaire signé à l'appui.

Vos questions sur le LMNP à Aix-en-Provence

Puis-je faire du Airbnb à Aix-en-Provence ?

C'est le régime le plus strict de la région : autorisation temporaire de changement d'usage de 3 ans (renouvelable jusqu'à 15 ans) avec compensation exigée, et des refus fréquents dans le périmètre sauvegardé. Résidence principale : plafond de 90 jours retenu par la ville, à reconfirmer en mairie au montage du dossier.

Les loyers sont-ils plafonnés à Aix ?

Non. Aix est en zone tendue (préavis réduit, relocation limitée à l'IRL) mais aucun loyer de référence n'y a été défini : la fixation du loyer initial reste libre.

La vacance estivale étudiante est-elle un vrai sujet ?

Oui : 10 à 15 % sur le segment étudiant. Le plan de trésorerie se construit sur 10,5 mois de loyers, et le bail étudiant de 9 mois se gère en anticipant l'été (bail mobilité, location aux stagiaires).

Pourquoi investir à Aix si les rendements sont modestes ?

Pour la profondeur de la demande (première ville étudiante de France, tension locative maximale) et pour la fiscalité : un marché cher, c'est une base d'amortissement élevée qui ramène le revenu imposable vers zéro au régime réel. La colocation casse le plafond de rendement.

La checklist de l'investisseur LMNP à Aix-en-Provence

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

- ☐ Projet saisonnier : le régime aixois est le plus strict de la région (autorisation de 3 ans avec compensation, refus fréquents dans le périmètre sauvegardé). Vérifier le règlement AVANT de payer le bien, pas après.
- ☐ Résidence principale en courte durée : plafond de 90 jours retenu par la ville (option loi Le Meur) ; à reconfirmer en mairie au montage du dossier.
- ☐ Colocation : bail unique ou baux individuels, meublé conforme pour chaque colocataire (décret de 2015), inventaire signé par chambre.
- ☐ Vacance estivale étudiante (10 à 15 %) : bâtir le plan de trésorerie sur 10,5 mois de loyers, pas 12 ; le bail étudiant de 9 mois se gère.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur un marché cher, la base d'amortissement est élevée ; le réel ramène l'imposable vers zéro dans la plupart des dossiers aixois.
- ☐ Centre ancien : DPE des immeubles d'avant 1975 et procès-verbaux de copropriété à auditer avant l'offre, surtout en période de prix en repli où les vendeurs lâchent les biens à contraintes.

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

- rendify.fr/prix-immobilier/aix-en-provence (2026) : prix par quartier et typologie
- FNAIM via hagnere-investissement.fr (13/10/2025) : prix, loyer médian 19 €/m², tension locative 10/10
- investissement-locatif-avis.fr : rendements par secteur, vacance estivale, 40 000 étudiants / 27 % de la population
- Règlement de changement d'usage : Métropole Aix-Marseille-Provence, délibération du 27 février 2025
- Taxe de séjour : guide officiel de la facturation 2026, Ville d'Aix-en-Provence (aixenprovence.fr)
- Zone tendue : bailfacile.fr + ANIL (aucun loyer de référence défini à Aix)
- Étudiants : cciamp.com (≈ 38 900 sur les sites aixois d'AMU), classement Le Figaro via [france3-regions](https://france3-regions.france3.com)
- DPE : locaeo.com/gestion-lmnp/aix-en-provence (43 162 diagnostics, 5,1 % F-G)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-colocation-aix/

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