

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Antibes

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

Pourquoi cette analyse

Antibes Juan-les-Pins est un marché patrimonial du littoral azuréen : des prix parmi les plus élevés de la région, un rendement brut de 3,5 à 5 %, mais une demande locative solide à l'année, portée par les cadres de la technopole de Sophia-Antipolis toute proche et par une population aisée. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Antibes.

PRIX APPARTEMENTS

≈ 6 300 €

/ m² • de 5 400 à 7 700 €
selon quartier

STUDIOS ANCIENS

5-6 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

16-25 €

/ m² • studios jusqu'à 31 €

MEUBLÉ DE TOURISME

Compensation

changement d'usage, dès le
2e bien

Ici, l'équation n'est pas celle du cash-flow, c'est celle de la fiscalité : des loyers élevés en valeur absolue sur des biens chers, qu'il faut neutraliser dans la durée. Et un cadre plus contraignant qu'ailleurs pour le meublé de tourisme, avec changement d'usage et compensation dès le deuxième bien.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (MeilleursAgents, Nestenn, bases spécialisées d'investissement, office de tourisme d'Antibes Juan-les-Pins, données DPE ADEME relayées par VigiLoc). 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

Antibes Juan-les-Pins est un marché patrimonial, pas un marché de rendement : des prix parmi les plus élevés du littoral, un rendement brut de 3,5 à 5 %, mais deux moteurs de demande solides à l'année, les cadres de Sophia-Antipolis et la clientèle balnéaire de Juan-les-Pins. Ici, l'enjeu n'est pas le cash-flow, c'est de neutraliser la fiscalité de loyers élevés sur un actif cher.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Les Groules, La Constance-Le Puy	6 250 à 6 500 €/m² • les secteurs les plus accessibles	4,8 %
Ponteil	≈ 6 620 €/m² • résidentiel proche du centre	4,7 %
La Fontonne	≈ 6 520 €/m² • populaire, petites surfaces	4,4 %
Vieil Antibes, Vieille Ville	≈ 7 010 €/m² • cœur historique, locatif à l'année	4,3 %
Juan-les-Pins	6 000 à 6 600 €/m² • station balnéaire, saisonnier estival	4-4,5 %
Cap d'Antibes, Port Vauban	7 470 à 7 740 €/m² • le haut de gamme, bord de mer	3,7-4,2 %

Le rendement réel, quartier par quartier

De La Constance à 6 250 €/m² au Cap d'Antibes à 7 740 €/m², les prix restent partout élevés : l'écart entre quartiers n'est que de 1 à 1,24, à l'inverse d'un marché de rendement comme Toulon. On achète ici du patrimoine balnéaire liquide, pas du cash-flow.

Sources : MeilleursAgents (avril 2026), Nestenn, Hagnéré Investissement (prix et rendements par quartier, 2025), meafLOW.com (rendement moyen, fév. 2026)

Les quartiers, un par un

Cap d'Antibes

≈ 4,2 %

Prix au m²

≈ 7 740 €/m²

Profil

Le haut de gamme azuréen

Notre verdict LMNP. Le quartier le plus cher de la commune, rendement mécaniquement faible. On y achète de la valeur refuge et de la résidence secondaire haut de gamme, pas du cash-flow. Le réel garde tout son intérêt pour neutraliser des loyers élevés.

Port Vauban

≈ 3,7 %

Prix au m²

≈ 7 470 €/m²

Profil

Front de mer, plaisance

Notre verdict LMNP. Le premier port de plaisance de la Méditerranée et son front de mer : prix élevés, rendement locatif faible, mais la meilleure liquidité à la revente. Un actif patrimonial que l'amortissement rend fiscalement efficace.

Vieil Antibes, Vieille Ville

≈ 4,3 %

Prix au m²

≈ 7 010 €/m²

Profil

Cœur historique, à l'année

Notre verdict LMNP. Le charme intra-muros et un marché locatif à l'année régulier. Attention : secteur sauvegardé, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour beaucoup de travaux, et le bâti ancien impose un contrôle DPE et copropriété avant l'offre.

Les quartiers, un par un (suite)

Juan-les-Pins

4 à 4,5 %

Prix au m²

6 000 à 6 600 €/m²

Profil

Station balnéaire, saisonnier

Notre verdict LMNP. La station balnéaire animée l'été (Jazz à Juan), plus calme l'hiver. Profil mixte : meublé longue durée hors saison, saisonnier l'été, mais avec changement d'usage et compensation à anticiper. On chiffre l'arbitrage classé/non classé avant de se lancer.

Ponteil

≈ 4,7 %

Prix au m²

≈ 6 620 €/m²

Profil

Résidentiel proche centre

Notre verdict LMNP. Un des meilleurs compromis prix/loyer de la commune, à deux pas du centre et des plages. Le studio ou T2 meublé s'y reloue bien auprès des actifs et des cadres de Sophia-Antipolis.

La Fontonne

≈ 4,4 %

Prix au m²

≈ 6 520 €/m²

Profil

Populaire, petites surfaces

Notre verdict LMNP. Quartier résidentiel plus accessible, adapté aux petites surfaces meublées. La demande à l'année est réelle ; la sélection du bien et le suivi de copropriété font l'écart entre rendement affiché et rendement encaissé.

Les quartiers, un par un (suite)

Les Groules, La Constance-Le Puy

≈ 4,8 %

Prix au m²

6 250 à 6 500 €/m²

Profil

Les secteurs les plus accessibles

Notre verdict LMNP. Les prix d'entrée de la commune et, mécaniquement, les meilleurs rendements bruts nus. Combiné au meublé (+10 à 25 %) et sur de petites surfaces, c'est ici qu'Antibes se rapproche le plus d'un profil cash-flow. À étudier bien par bien.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : changement d'usage ET compensation

Contrairement à Toulon, Antibes **exige une autorisation de changement d'usage** pour louer en meublé de tourisme. La **compensation est demandée dès le 2e bien** mis en location touristique (le premier en est exempté). Résidence principale limitée à **90 jours par an**, numéro d'enregistrement national obligatoire (loi Le Meur). Dans le secteur sauvegardé du vieil Antibes, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis. Amendes jusqu'à 50 000 €.

Zone tendue, mais loyer libre

Antibes est en zone tendue : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au précédent locataire (sauf travaux). Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** : la ville n'applique pas l'encadrement avec loyers de référence réservé à Paris, Lyon ou Lille.

Taxe de séjour : 5 % pour les non classés

Meublé non classé : **5 % du prix de la nuitée** par personne, taxe additionnelle régionale (+34 %) incluse, plafonné à **4,69 €** (tarif 5 étoiles). Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait de 1,07 € à 4,69 €. Le calcul penche vite pour le classement dès qu'on loue cher.

DPE : 3 % de passoires seulement

3,0 % de logements F ou G à Antibes (693 sur 23 292 DPE), près de trois fois moins que la moyenne nationale (8,2 %) : le bâti balnéaire est plus récent que l'ancien niçois ou marseillais. G interdit à la location depuis 2025, F en 2028. Le vrai point de vigilance ici, ce sont les **charges de copropriété du bord de mer**.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Palace	6,43 €
5 étoiles	4,69 €
4 étoiles	3,48 €
3 étoiles	2,28 €
2 étoiles	1,34 €
1 étoile	1,07 €
Non classés	5 % du prix de la nuitée, plafonné à 4,69 €

Tarifs de la commune d'Antibes Juan-les-Pins (Communauté d'agglomération Sophia Antipolis), par personne et par nuit, taxe additionnelle régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluse. Le plafond des non classés est aligné sur le tarif 5 étoiles (4,69 €). Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : office de tourisme antibesjuanlespins.com. Le barème 2026 (vs 2025) n'a pas été retrouvé en source ouverte ; ces tarifs sont les derniers publiés.

Cas chiffré : passer au réel après 3 ans de micro-BIC

Le dossier type du bailleur antibois : un T2 de Juan-les-Pins loué 1 200 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro, malgré un loyer élevé.

Le dossier. T2 acheté 300 000 € il y a 3 ans, loué 14 400 €/an hors charges, 5 500 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 300 000 €, dont 25 % de terrain non amortissable (foncier littoral cher). Bâti décomposé par composants : ≈ 8 900 €/an. Mobilier inventorié 10 000 € sur 7 ans : 1 429 €/an. Total : ≈ 10 300 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	7 200 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + PS 17,2 %)	≈ 3 398 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 400 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur ≈ 10 300 € disponibles, ≈ 8 900 € suffisent à ramener le résultat à zéro, le reste se met en réserve sans limite de durée. À retenir aussi : l'option ne rétroagit pas, les trois années de micro sont définitivement perdues (près de 10 000 € d'impôt sur ce dossier). Sur un marché de prix élevés comme Antibes, l'écart micro/réel est d'autant plus important que le loyer imposable est élevé en valeur absolue.

Cas chiffré n°2 : deux ans de travaux dans le vieil Antibes, zéro euro perdu

Le dossier type du cœur historique : une rénovation lourde en secteur sauvegardé, six mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 220 000 € (terrain 25 %), 40 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 7 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (6 000 €), puis 12 000 €/an. Amortissements disponibles : ≈ 8 400 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 7 000 €	7 500 €	7 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		7 000 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	500 €	7 500 €
Résultat imposable	- 7 000 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	8 400 €	16 300 €	16 800 €

La lecture du cabinet. Deux compteurs distincts : le déficit issu des charges se reporte 10 ans sur les bénéfices meublés, la réserve d'amortissements se reporte sans limite. Bien tenus, ils garantissent des années de résultat imposable à zéro. Le mélange des deux est l'erreur classique des dossiers travaux, fréquente dans l'ancien du vieil Antibes où les rénovations sont lourdes et souvent soumises à l'avis des Bâtiments de France.

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 Antibes

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à Antibes ?

Oui. Contrairement à Toulon, Antibes exige une autorisation de changement d'usage pour louer en meublé de tourisme, et une compensation dès le 2e bien mis en location touristique (le premier en est exempté). La résidence principale est limitée à 90 jours par an, et le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) est obligatoire. Dans le vieil Antibes, secteur sauvegardé, l'avis des Bâtiments de France s'ajoute.

Les loyers sont-ils plafonnés à Antibes ?

Non. Antibes est en zone tendue (préavis réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL) mais n'applique pas l'encadrement des loyers avec loyer de référence réservé à quelques grandes villes comme Paris, Lyon ou Lille. Le loyer au m² reste libre à la première mise en location.

Qui loue en meublé à Antibes ?

Une demande à l'année portée par les cadres et ingénieurs de Sophia-Antipolis, première technopole d'Europe toute proche, et par une population aisée. À cela s'ajoute la clientèle balnéaire de Juan-les-Pins l'été et une forte présence de résidences secondaires. Le meublé longue durée qualitatif et les baux mobilité y trouvent naturellement leur marché.

Un rendement de 4 %, est-ce un bon investissement LMNP ?

À Antibes, le rendement brut est modéré (3,5 à 5 %), mais c'est précisément là que le LMNP au réel prend tout son sens : des loyers élevés en valeur absolue sur un bien cher, qu'on neutralise fiscalement par l'amortissement pendant des années. On y investit pour un patrimoine balnéaire liquide et une fiscalité maîtrisée dans la durée, pas pour le cash-flow immédiat.

La checklist de l'investisseur LMNP à Antibes

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

- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des prix élevés et des loyers élevés en valeur absolue, le réel gagne dans la quasi-totalité des dossiers antibois. C'est lui qui neutralise l'impôt malgré un rendement brut modéré.
- ☐ Saisonnier : à Antibes, changement d'usage requis et compensation exigée dès le 2e bien mis en location touristique. Résidence principale limitée à 90 jours par an, numéro d'enregistrement national obligatoire. On vérifie le zonage avant l'achat.
- ☐ Secteur sauvegardé (vieil Antibes) : l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'impose pour de nombreux travaux. À intégrer au budget et au calendrier avant l'offre.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour plafonnée à 4,69 € ; le classement en étoiles se rentabilise vite dès qu'on loue cher.
- ☐ Copropriétés du bord de mer : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre. Ravalements et charges y sont élevés et peuvent effacer un rendement déjà modéré.
- ☐ Loyer de relocation : Antibes est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux). Pas d'encadrement au m² en revanche.

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

- MeilleursAgents, prix immobilier Antibes 06600, avril 2026 : meilleursagents.com
- Nestenn et Hagnéré Investissement : prix et rendements par quartier (2025), hagnere-investissement.fr/investir/antibes
- meafflow.com/calculateurs/rendement-locatif/antibes : rendement net moyen 3,8 % (février 2026)
- Réglementation meublé de tourisme : vigiloc.fr/reglementation-airbnb-antibes et livretaccueil.com (changement d'usage, compensation dès le 2e bien, 90 jours résidence principale) ; loi Le Meur, numéro d'enregistrement national depuis mai 2026
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/06600-antibes ; bailpdf.com (pas d'encadrement avec loyer de référence)
- Taxe de séjour : [office de tourisme antibesjuanlespins.com](https://office-de-tourisme-antibesjuanlespins.com) (non classé 5 % plafonné à 4,69 €)
- DPE : vigiloc.fr/interdiction-location-dpe-antibes (693 logements F-G sur 23 292 DPE = 3,0 %, base ADEME)
- Antibes membre de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA) ; technopole de Sophia-Antipolis à proximité
- Cadre fiscal LMNP : CGI art. 39 C (limite de l'amortissement), régime réel BIC, déficit reportable 10 ans

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.