

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Arles

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

Pourquoi cette analyse

Arles vend ses appartements autour de 2 600 €/m² (médiane DVF 2025), pour des loyers d'annonce de 15,2 €/m² charges comprises sur les petites surfaces selon la carte des loyers 2025. Le rendement brut estimé y tourne autour de 5,5 à 6 %, avant vacance et charges. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Arles.

PRIX APPARTEMENTS

≈ 2 600 €

/ m² • médiane DVF 2025,
252 ventes

RENDEMENT BRUT ESTIMÉ

≈ 5,5-6 %

petites surfaces, loyer à
l'année

LOYER D'ANNONCE T1-T2

15,2 €

/ m² charges comprises •
carte des loyers 2025

MEUBLÉ DE TOURISME

Autorisation

changement d'usage hors
résidence principale

Deux clientèles portent le meublé arlésien. D'un côté, plus de 1 500 étudiants, environ 1 700 selon la presse locale fin 2025, attirés par des formations rares comme l'École nationale supérieure de la photographie, l'école d'animation MoPA ou un site de l'IUT d'Aix-Marseille ; de l'autre, une saison culturelle longue, des Rencontres de la photographie (163 000 visiteurs en 2026) aux deux Férias, prolongée par les monuments inscrits à l'Unesco, la fondation Luma et la Camargue. Ces deux stratégies, studio étudiant ou saisonnier, obéissent à des règles très différentes, d'autant que la ville encadre la location touristique depuis 2019.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : ventes DVF 2025, dont nous avons calculé les prix médians, carte des loyers 2025 du ministère du Logement et de l'ANIL, observatoire local des loyers 2024, recensement de l'INSEE, états des délibérations de la DGFIP, délibérations et pages officielles de la ville d'Arles. Les loyers retenus sont des loyers d'annonce de logements non meublés, charges comprises, aucun relevé de loyers meublés n'étant publié. Lorsqu'une donnée n'existe pas en source publique, nous l'indiquons plutôt que de l'estimer : c'est le cas des prix et rendements par quartier (le tri se fait donc par typologie), des statistiques DPE communales, de l'effectif exact des étudiants en 2026, de la durée de l'autorisation de changement d'usage (la page de la ville mentionne trois ans et cinq ans) et de l'existence d'une compensation ou de quotas. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Arles vend ses appartements autour de 2 600 €/m² (médiane DVF 2025), pour des loyers d'annonce de 15,2 €/m² charges comprises sur les petites surfaces : le rendement brut y tourne autour de 5,5 à 6 %. Deux clientèles portent le meublé, les quelque 1 700 étudiants d'écoles rares comme l'École nationale supérieure de la photographie ou MoPA, et une saison culturelle longue, des Rencontres de la photographie (163 000 visiteurs en 2026) aux deux Férias. Le saisonnier y est encadré : numéro d'enregistrement depuis 2019 et autorisation de changement d'usage hors résidence principale.

TYPLOGIE OU SECTEUR	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
T2	≈ 3 010 €/m ² • 80 ventes, la typologie la plus échangée	≈ 6 %
T3	≈ 2 460 €/m ² • 77 ventes, couples et familles	≈ 5,5 %
Studio, T1	≈ 3 330 €/m ² • 37 ventes, demande étudiante	≈ 5,5 %
T4	≈ 1 860 €/m ² • 51 ventes, état et DPE à auditer	≈ 7,5 %
Maison	≈ 2 900 €/m ² • 363 ventes, loyer maison 11,8 €/m ²	≈ 5 %

Le rendement réel, par typologie

De 1 860 €/m² sur les T4 à 3 330 €/m² sur les studios, l'écart va de 1 à 1,8 entre typologies : les petites surfaces se paient plus cher au m² mais se louent aussi plus cher, et les grands logements bon marché signalent souvent des travaux.

Sources : ventes DVF 2025 (calcul Comptalocatif), carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL), observatoire local des loyers 2024

Les quartiers, un par un

T2

≈ 6 %

Prix au m²

≈ 3 010 €/m²

Profil

La typologie la plus échangée

Notre verdict LMNP. Avec 80 ventes en 2025, le T2 est la typologie la plus échangée parmi les appartements arlésiens. Sur un loyer d'annonce de 15,2 €/m² charges comprises, le rendement brut estimé tourne autour de 6 %, le meilleur équilibre du tableau entre rendement et profondeur de marché.

T3

≈ 5,5 %

Prix au m²

≈ 2 460 €/m²

Profil

Couples et familles

Notre verdict LMNP. 77 ventes en 2025 et un prix au m² plus bas que le T2, mais un loyer d'annonce lui aussi plus bas sur les grandes surfaces (11,6 €/m²). La typologie de la longue durée, dans une ville où 45,4 % des ménages sont locataires.

Studio, T1

≈ 5,5 %

Prix au m²

≈ 3 330 €/m²

Profil

Demande étudiante

Notre verdict LMNP. La typologie la plus chère au m² (37 ventes en 2025), portée par la demande étudiante. Loué en bail de 9 mois, un studio perd trois mois de loyer s'il reste vide l'été ; le compléter par quelques semaines de location touristique pendant les Rencontres le fait entrer dans le champ du changement d'usage, un arbitrage à chiffrer avant de signer le premier bail.

Les quartiers, un par un (suite)

T4

≈ 7,5 %

Prix au m²

≈ 1 860 €/m²

Profil

État et DPE à auditer

Notre verdict LMNP. Le rendement facial le plus haut du tableau, mais à moins de 1 900 €/m² l'écart de prix signale souvent des travaux. Un logement classé F ou G ne peut pas voir son loyer augmenter à la relocation : le DPE et la frontière entre travaux déductibles et amortissables se regardent avant l'offre.

Maison

≈ 5 %

Prix au m²

≈ 2 900 €/m²

Profil

Familles

Notre verdict LMNP. 363 ventes en 2025, le volume le plus important du tableau, pour un loyer d'annonce maison de 11,8 €/m² : le rendement brut estimé descend autour de 5 %. Une logique familiale de longue durée plutôt qu'une stratégie de rendement.

La réglementation locale, à jour 2026

Des écoles rares et une saison culturelle longue

Arles compte **plus de 1 500 étudiants**, environ 1 700 selon la presse locale fin 2025, attirés par des formations qu'on trouve peu ailleurs : l'**École nationale supérieure de la photographie**, l'école d'animation MoPA, un site de l'IUT d'Aix-Marseille. En face, les **Rencontres de la photographie** ont reçu **163 000 visiteurs** en 2026, la Feria de Pâques et la Feria du Riz remplissent la ville, et les monuments inscrits à l'Unesco, la fondation Luma et la Camargue prolongent la saison. Deux stratégies, studio étudiant ou saisonnier, aux règles très différentes.

Zone tendue : le loyer se fixe à la première location

Arles forme avec Fourques, dans le Gard, l'agglomération d'Arles, inscrite dans la **liste 1° des zones tendues** (décret n° 2013-392 modifié le 22 décembre 2025, liste reprise pour 2027 par le décret n° 2026-831). Conséquence pour un meublé : à la relocation, le loyer ne peut pas dépasser celui du précédent locataire, révisé selon l'IRL, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué. Pour un logement classé F ou G, aucune hausse n'est possible. En revanche, **aucun loyer de référence au m²** ne s'applique : le premier loyer reste libre.

Meublé de tourisme : enregistrement et autorisation

Tout hébergement de courte durée doit afficher un **numéro d'enregistrement** délivré par la ville, obligatoire depuis le **31 mars 2019**. Une résidence principale se loue sans autorisation dans la limite de **120 jours par an**. Pour une résidence secondaire ou un investissement locatif, la location répétée à une clientèle de passage est un **changement d'usage** soumis à autorisation du maire, délivrée pour une durée limitée et sans renouvellement tacite. En copropriété, l'accord écrit du syndic est demandé.

Taxe de séjour : perçue par la ville, 5 % pour les non classés

La communauté d'agglomération ACCM exerce la compétence tourisme, mais la **ville d'Arles a conservé la perception** de la taxe de séjour. En 2026, un meublé non classé paie **5 % du prix hors taxes de la nuitée** par personne, plafonné à **4,90 €**, majoré de 10 % (département) et de 34 % (Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur), soit **7,06 € au maximum**. Un meublé classé paie un tarif fixe, de **1,15 €** en une étoile à **5,18 €** en cinq étoiles, taxes additionnelles incluses.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublés de tourisme non classés	5 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,90 €, soit 7,06 € au maximum avec les majorations
Majoration départementale	+ 10 %
Majoration régionale « Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur »	+ 34 %
Meublé classé 1 étoile (majorations incluses)	1,15 €
Meublé classé 2 étoiles (majorations incluses)	1,44 €
Meublé classé 3 étoiles (majorations incluses)	2,45 €
Meublé classé 4 étoiles (majorations incluses)	3,74 €
Meublé classé 5 étoiles (majorations incluses)	5,18 €

La compétence tourisme appartient à la communauté d'agglomération ACCM depuis le 1er janvier 2018, mais la ville d'Arles a conservé la perception de la taxe de séjour (délibération du 24 octobre 2018). Les tarifs 2026 ont été fixés par la délibération n° 2025_0121 du 19 juin 2025. La déclaration est mensuelle, en ligne, y compris à zéro sans location, avec un paiement entre le 1er et le 10 du mois suivant et la tenue d'un registre du logeur. L'annexe de la délibération qui détaille le barème étoilé n'étant pas lisible par extraction, ces tarifs se confirment auprès de la ville avant de fixer vos prix. Source : arles.fr.

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

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à Arles 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 135 000 € (3 009 €/m², hors frais), loué 680 € par mois charges comprises, soit 8 160 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 2 900 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 4 278 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 5 278 € 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 médian DVF 2025 des T2 (80 ventes, calcul Comptalocatif) et loyer d'annonce T1-T2 de la carte des loyers 2025, non meublé, charges comprises.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Recettes annuelles	8 160 €	8 160 €
Abattement forfaitaire / charges réelles	– 50 % (4 080 €)	– 2 900 €
Amortissements déduits (limite de l'article 39 C)	sans objet	– 5 260 €
Base imposable	4 080 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 1 983 €	0 €
Amortissements mis en réserve	sans objet	18 € par an

La lecture du cabinet. Au régime réel, l'amortissement ne peut pas créer de déficit (article 39 C du CGI) : sur 5 278 € disponibles, 5 260 € suffisent à ramener le résultat à zéro et le solde de 18 € se met en réserve, reportable sans limite de durée. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 1 983 € 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 Arles

Faut-il une autorisation pour louer en Airbnb à Arles ?

Oui pour une résidence secondaire ou un investissement locatif : la location répétée de courte durée y est un changement d'usage soumis à autorisation du maire, temporaire et à renouveler. Tout meublé de tourisme doit aussi afficher le numéro d'enregistrement délivré par la ville depuis 2019. Une résidence principale se loue sans autorisation, dans la limite de 120 jours par an.

Arles est-elle en zone tendue ?

Oui. Arles figure dans la liste 1° du décret n° 2013-392 modifié, avec Fourques, et dans la liste qui la remplace au 1er janvier 2027 (décret n° 2026-831). À la relocation, le loyer d'un meublé est plafonné à celui du locataire précédent, révisé selon l'IRL, sauf exceptions. Aucun loyer de référence au mètre carré ne s'applique, et la taxe d'habitation des résidences secondaires y est majorée de 60 %.

Quelle taxe de séjour pour un meublé à Arles en 2026 ?

Elle est perçue par la ville d'Arles. Un meublé non classé paie 5 % du prix hors taxes de la nuitée par personne, plafonné à 4,90 €, majoré de 10 % pour le département et de 34 % pour la Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur, soit 7,06 € au maximum. Un meublé classé paie un tarif fixe, de 1,15 € en une étoile à 5,18 € en cinq étoiles, taxes additionnelles incluses.

Quel rendement locatif à Arles ?

Avec des appartements autour de 2 600 €/m² (médiane DVF 2025) et un loyer d'annonce de 15,2 €/m² charges comprises sur les T1-T2, le rendement brut tourne autour de 5,5 à 6 %. Il atteint environ 6 % sur les T2 et 7,5 % en façade sur les T4, dont les prix bas signalent souvent des travaux. Ce sont des estimations, avant vacance, charges et fiscalité.

Combien de résidences secondaires à Arles ?

2 138 résidences secondaires et logements occasionnels selon l'INSEE (données 2023), soit 7,3 % des 29 184 logements, pour 3 013 logements vacants (10,3 %) et 45,4 % de ménages locataires. Le marché reste d'abord un marché de résidences principales, ce qui explique la vigilance de la ville sur la transformation de logements en meublés touristiques.

La checklist de l'investisseur LMNP à Arles

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

- ☐ DPE : aucune statistique communale n'est publiée, le tri se fait bien par bien. Un logement F ou G ne peut pas voir son loyer augmenter à la relocation, ce qui pèse d'abord sur les grands logements bon marché.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : en saisonnier non classé, le micro-BIC ne laisse qu'un abattement de 30 % dans la limite de 15 000 € de recettes, et le classement en étoiles le fait remonter à 50 %. Le régime réel, lui, déduit les charges et amortit le bien et le mobilier.
- ☐ Courte durée : numéro d'enregistrement obligatoire depuis le 31 mars 2019, et autorisation de changement d'usage du maire pour une résidence secondaire ou un investissement locatif, temporaire et sans renouvellement tacite. La durée exacte de l'autorisation se confirme en mairie avant l'achat, et l'accord écrit du syndic est demandé en copropriété.
- ☐ Studio étudiant : un bail de 9 mois laisse l'été vacant. Y ajouter de la location touristique pendant les Rencontres mêle deux régimes de recettes et fait entrer le bien dans le champ du changement d'usage : on chiffre l'arbitrage avant de signer.
- ☐ Taxe de séjour : déclaration mensuelle à la ville, y compris à zéro, et registre du logeur. Le non classé paie 5 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 4,90 €, soit 7,06 € au maximum avec les majorations.
- ☐ Taxe d'habitation sur les résidences secondaires : majoration de 60 % depuis une délibération du 29 septembre 2021. Loué à l'année, le bien relève de la CFE, avec une exonération de la cotisation minimum si les recettes ne dépassent pas 5 000 € par an.
- ☐ Zone tendue : à la relocation, le loyer ne peut pas dépasser celui du précédent locataire, révisé selon l'IRL, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué. Aucun loyer de référence au m² ne s'applique, le premier loyer reste libre.

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

- DVF géolocalisé 2025, ventes d'Arles, prix médians calculés par Comptalocatif : files.data.gouv.fr/geo-dvf/latest/csv/2025/communes/13/13004.csv
- Carte des loyers 2025, ministère du Logement et ANIL, loyers d'annonce non meublés charges comprises : data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025/
- Observatoire local des loyers 2024, agglomérations d'Aix-Marseille et d'Arles : observatoires-des-loyers.org
- INSEE, dossier complet d'Arles, recensement 2023 : insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13004
- Ville d'Arles, location saisonnière et règlement de changement d'usage (délibération n° 2024_0066) : arles.fr/sinvestir/location-saisonniere/
- Ville d'Arles, délibération n° 2025_0121 du 19 juin 2025, tarifs 2026 de la taxe de séjour : arles.fr
- DGFIP, état des délibérations 2026, majoration de 60 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (délibération du 29 septembre 2021) : impots.gouv.fr
- Zone tendue : décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 (legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000053143539) et décret n° 2026-831 du 25 août 2026 (legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000054761859)
- Rencontres de la photographie, 163 000 visiteurs en 2026 : rencontres-arles.com
- Établissements d'enseignement supérieur à Arles : arles.fr/vivre-a-arles/education-et-jeunesse/

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.