

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Aubagne

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

Pourquoi cette analyse

Aubagne est un marché de rendement de l'est marseillais : des prix d'entrée parmi les plus bas de la métropole Aix-Marseille-Provence, près de la moitié de locataires, et une demande portée non pas par les étudiants mais par les actifs pendulaires vers Marseille et Aix. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Aubagne.

PRIX APPARTEMENTS

2 840 €

/ m² • de 2 170 à 4 030 €

CENTRE-VILLE, PETITES SURFACES

5-6 %

les meilleurs rendements bruts

LOYER MEUBLÉ

16-20 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

La ville n'impose ni changement d'usage ni compensation au meublé de tourisme : avec moins de 50 000 habitants, une simple déclaration en mairie suffit. Mais Aubagne reste peu touristique : c'est la longue durée meublée, portée par les salariés du bassin marseillais, qui fait la solidité du marché.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (bases de prix immobilières, INSEE, plateforme officielle de la taxe de séjour de la Métropole Aix-Marseille-Provence, données DPE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts par secteur ne sont pas publiés en tant que tels pour Aubagne : ils sont dérivés de la fourchette citadine (4 à 6 %) et des rendements par typologie, appliqués aux profils de quartiers réels. Ce sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Aubagne est un marché de rendement de l'est marseillais : des prix d'entrée parmi les plus bas de la métropole Aix-Marseille-Provence, une moyenne autour de 2 840 €/m² pour les appartements, et près de la moitié de locataires. Pas de moteur étudiant ici, mais des actifs pendulaires vers Marseille et Aix qui portent une demande locative longue durée solide. Le tri se fait secteur par secteur.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Centre-ville, Gare, Rimbaud	petites surfaces • actifs et jeunes actifs, forte liquidité	5-6 %
La Tournelle, Camp-Major, Le Charrel	prix d'entrée les plus bas • secteurs populaires, à étudier	5-6 %
Le Pin Vert, La Garenne	résidentiel apprécié • proche commerces et transports	4-5 %
Les Passons, Les Creissauds	pavillonnaire familial • vacance faible	3,5-4,5 %
Saint-Mitre, Beaudinard, Les Solans	collines résidentielles calmes, vue	3,5-4 %

Le rendement réel, secteur par secteur

Des secteurs populaires autour de 2 200 €/m² aux collines résidentielles au-delà de 4 000 €/m², les prix aubagnais restent modérés : la ville permet du cash-flow sur petite surface là où le littoral proche ne le permet plus.

Sources : Efficity (juin 2026), MeilleursAgents, PAP, Hagnéré Investissement, immomontagne.com

Les quartiers, un par un

Centre-ville, Gare, Rimbaud

5-6 %

Prix au m²

Profil

petites surfaces

Actifs et jeunes actifs

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements bruts de la ville sur les studios et T2, portés par la desserte (gare SNCF, ligne vers Marseille) et une forte liquidité à la relocation. La sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

La Tourtelle, Camp-Major, Le Charrel

5-6 %

Prix au m²

Profil

prix d'entrée les plus bas

Secteurs populaires

Notre verdict LMNP. Les prix d'achat les plus bas d'Aubagne, donc les rendements affichés les plus élevés. Secteurs à étudier bien par bien : état des copropriétés, part de logement social, demande locative réelle. Le rendement encaissé dépend d'une gestion serrée.

Le Pin Vert, La Garenne

4-5 %

Prix au m²

Profil

milieu de fourchette

Résidentiel apprécié

Notre verdict LMNP. Quartiers calmes et recherchés, proches des commerces et des transports. Un rendement plus modeste mais une vacance faible et une valeur de revente plus solide. Bon compromis pour un premier meublé longue durée.

Les quartiers, un par un (suite)

Les Passons, Les Creissauds

3,5-4,5 %

Prix au m²

Profil

pavillonnaire **Familles**

Notre verdict LMNP. Secteur familial, davantage maisons et grands appartements. Rendement mécaniquement plus faible sur de grandes surfaces, mais une demande stable de familles et une vacance réduite.

Saint-Mitre, Beaudinard, Les Solans

3,5-4 %

Prix au m²

Profil

collines résidentielles **Le haut de gamme aubagnais**

Notre verdict LMNP. Les collines résidentielles calmes, avec vue et espaces verts. On y achète de la valeur patrimoniale et de la liquidité à la revente plus qu'du cash-flow immédiat.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : une simple déclaration en mairie

Avec moins de 50 000 habitants, Aubagne n'impose ni changement d'usage, ni compensation : une déclaration en mairie (Cerfa 14004*04) suffit. Depuis 2026, le **numéro d'enregistrement** (loi Le Meur) est généralisé à tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum). Aubagne restant peu touristique, c'est surtout la longue durée meublée qui structure le marché.

Zone tendue, mais loyer libre

Aubagne est en zone tendue au sein de l'agglomération Marseille-Aix-en-Provence : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le barème métropolitain

La taxe de séjour est perçue par la **Métropole Aix-Marseille-Provence**. Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, plafonné à 4,00 €. Un classement en étoiles fait basculer sur un tarif fixe par catégorie, souvent plus favorable sur les nuitées élevées.

DPE : seulement 4 % de passoires

4 % de logements F ou G à Aubagne, contre 12,7 % de moyenne nationale : un parc relativement sain, porté par une part importante de constructions récentes. Le tri reste utile bien par bien, G interdit à la location depuis 2025, F en 2028, mais le risque « passoire » y est trois fois plus faible qu'ailleurs.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé de tourisme non classé	5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €
Hébergements classés 1 à 5 étoiles	tarif fixe par catégorie (barème métropolitain AMP)
Majoration départementale (Bouches-du-Rhône)	+10 % (incluse dans les tarifs)
Majoration régionale (LN Provence Côte d'Azur)	+34 % (incluse dans les tarifs)

Taxe de séjour perçue par la Métropole Aix-Marseille-Provence, dont Aubagne fait partie. Le taux non classé (5 % du coût HT de la nuitée, plafonné à 4,00 €) inclut les majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %). Le barème détaillé par catégorie d'étoiles n'a pas pu être vérifié de façon fiable au niveau métropolitain : le classement bascule sur un tarif fixe à chiffrer auprès de la plateforme. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : ampmetropole.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur aubagnais : un T2 du centre loué 800 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 180 000 € il y a 3 ans, loué 9 600 €/an hors charges, 4 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 180 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 5 400 €/an. Mobilier inventorié 9 000 € sur 7 ans : 1 286 €/an. Total : 6 686 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 800 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 333 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 086 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 6 686 € disponibles, 5 600 € 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 7 000 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-aubagne/.

Cas chiffré n°2 : une rénovation, zéro euro perdu

Le dossier type du bien à retaper à Aubagne : une rénovation, quelques mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 130 000 € (terrain 20 %), 30 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 200 €), puis 8 400 €/an. Amortissements disponibles : 6 253 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 1 800 €	5 400 €	5 400 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		1 800 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	3 600 €	5 400 €
Résultat imposable	- 1 800 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 253 €	8 906 €	9 759 €

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. Calcul complet : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-deficit-travaux/.

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 Aubagne

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

Non. Avec moins de 50 000 habitants, Aubagne n'impose ni changement d'usage ni compensation : une déclaration en mairie via le Cerfa 14004*04 suffit. Depuis 2026, le numéro d'enregistrement (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum).

Les loyers sont-ils plafonnés à Aubagne ?

Non. Aubagne est en zone tendue au sein de l'agglomération Marseille-Aix (préavis réduit, relocation limitée à l'IRL) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m².

Qui loue en meublé à Aubagne ?

Contrairement à Toulon ou Aix, pas de gros moteur étudiant : la demande vient des actifs pendulaires vers Marseille (15 km) et Aix, et des familles locales. Près de la moitié des Aubagnais sont locataires, avec une part importante de logement social. Le marché est celui de la longue durée meublée.

Aubagne est-elle un bon marché pour le rendement ?

Oui, pour du cash-flow modéré et maîtrisé. Les prix d'entrée bas (autour de 2 200 €/m² dans les secteurs populaires) permettent des rendements bruts de 5-6 % en petite surface, rares à proximité immédiate du littoral. En contrepartie, la ville est peu touristique : la solidité vient de la longue durée, pas du saisonnier.

La checklist de l'investisseur LMNP à Aubagne

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

- ☐ DPE d'abord : seulement 4 % de passoires F-G à Aubagne, mais vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer reste un réflexe (G interdit à la location depuis 2025, F en 2028).
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements aubagnais de 5-6 % en petite surface, les loyers à neutraliser sont réels ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Saisonnier : déclaration en mairie (Cerfa 14004*04) et numéro d'enregistrement obligatoire depuis 2026, résidence principale limitée à 120 jours. Pas de changement d'usage ni de compensation à Aubagne.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour au barème métropolitain AMP ; sur une ville peu touristique, l'arbitrage courte durée / longue durée se chiffre avant de se lancer.
- ☐ Secteurs populaires (La Tourtelle, Camp-Major, Le Charrel) : prix bas et rendements affichés élevés, mais lire les procès-verbaux d'AG et vérifier la demande locative réelle avant l'offre.
- ☐ Loyer de relocation : Aubagne est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux).

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 du m² à Aubagne, juin 2026 : [efficity.com](https://www.efficity.com) (appartements 2 840 €/m², fourchette 2 170 à 4 030 €/m²)
- MeilleursAgents et PAP, prix immobilier Aubagne 2026
- Hagnéré Investissement, investir à Aubagne : rendements bruts 4,3-4,8 %, rendements par typologie
- [immomontagne.com](https://www.immomontagne.com) : quartiers et rentabilité brute 4 à 6 %
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/13400-aubagne ; economie.gouv.fr (loyer non plafonné au m²)
- Déclaration meublé de tourisme : service-public.gouv.fr (F2043, Cerfa 14004*04) ; loi Le Meur (numéro d'enregistrement généralisé 2026)
- Taxe de séjour : ampmetropole.taxesejour.fr (Métropole Aix-Marseille-Provence, 2026)
- DPE : heero.fr (4 % de passoires F-G, 5 187 DPE réalisés) ; moyenne nationale 12,7 % (statistiques.developpement-durable.gouv.fr)
- Profil : INSEE via bien-dans-ma-ville.fr et ville-data.com (48 246 habitants, ≈ 49,5 % de locataires, 25,4 % de logement social)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-aubagne/

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.