

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Avignon

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

Pourquoi cette analyse

Avignon est un marché de rendement porté par deux moteurs de demande rares à cumuler : près de 10 000 étudiants et un tourisme patrimonial et festivalier de premier plan. 64 % des Avignonnais sont locataires. Mais depuis le 1er janvier 2026, la ville encadre fortement le meublé de tourisme. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Avignon.

PRIX APPARTEMENTS

2 449 €

/ m² • de 1 471 à 3 598 €

MONCLAR, SAINT-ROCH

7-9 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

13-15 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

CHANGEMENT D'USAGE

Oui

autorisation obligatoire •
sans compensation

La ville n'exige aucune compensation pour transformer un logement en meublé de tourisme, mais elle impose désormais une autorisation de changement d'usage dès 70 nuitées par an, limitée à deux par personne. C'est la longue durée meublée, portée par les étudiants et les jeunes actifs, qui fait la solidité du marché avignonnais, davantage que le saisonnier de Festival.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (SeLoger, CPIM, Observatoire local des loyers de l'agglomération d'Avignon, bases spécialisées, délibérations et règlements officiels de la Ville d'Avignon, données INSEE). 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

Avignon est un marché à deux visages : 64 % de locataires, près de 10 000 étudiants et un Festival qui attire 600 000 spectateurs chaque juillet, mais un meublé de tourisme désormais très encadré. Depuis le 1er janvier 2026, louer en courte durée passe par une autorisation de changement d'usage. Le tri se fait quartier par quartier, et l'arbitrage saisonnier avant de signer.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Monclar	≈ 1 500 à 2 000 €/m ² • secteur ANRU, petits budgets	7-9 %
Saint-Roch, Eisenhower	les prix les plus bas de la ville • populaire	7-8 %
Champfleury, Durance-Cantarel	≈ 2 100 €/m ² • résidentiel abordable	6-7 %
Saint-Ruf, Gare	≈ 2 400 à 2 800 €/m ² • étudiants et actifs	5,5-6,5 %
Montfavet	≈ 2 300 à 2 600 €/m ² • familles, écoles	5-6 %
Intra-muros (Carmes, centre historique)	3 000 à 3 700 €/m ² • patrimonial + pic Festival	4,5-6 %

Le rendement réel, quartier par quartier

Du quartier populaire de Saint-Roch autour de 900 €/m² aux Carmes intra-muros au-delà de 3 000 €/m², les prix vont du simple au triple : Avignon permet de choisir entre cash-flow immédiat en périphérie et patrimoine historique dans les remparts.

Sources : SeLoger (juillet 2026), CPIM (DVF 2024-2025), Observatoire des loyers d'Avignon, jedecclaremonmeuble.com, hagnere-investissement.fr

Les quartiers, un par un

Monclar

7-9 %

Prix au m²

≈ 1 500 à 2 000 €/m²

Profil

Secteur ANRU, sud de la ville

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements bruts affichés de la ville, sur de petits budgets en rénovation urbaine. La demande locative est réelle et constante ; l'état des copropriétés, les procès-verbaux d'AG et la sélection du locataire font toute la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

Saint-Roch, Eisenhower

7-8 %

Prix au m²

les prix les plus bas de la ville

Profil

Quartier populaire, gare

Notre verdict LMNP. Le secteur d'entrée d'Avignon, adossé à la gare centre. Prix au m² parmi les plus bas de la commune, rendements élevés sur petites surfaces. Un profil de cash-flow à étudier bien par bien, en vérifiant l'état du bâti et de la copropriété.

Champfleury, Durance-Cantarel

6-7 %

Prix au m²

≈ 2 100 €/m²

Profil

Résidentiel abordable

Notre verdict LMNP. Un résidentiel accessible cité parmi les secteurs à privilégier pour le rendement locatif. Le couple travaux + amortissement au régime réel y est efficace ; la demande longue durée est stable, portée par les actifs et les familles.

Les quartiers, un par un (suite)

Saint-Ruf, Gare

5,5-6,5 %

Prix au m²

≈ 2 400 à 2 800 €/m²

Profil

Étudiants et actifs

Notre verdict LMNP. La proximité de la gare centre, de l'université et des services porte la demande étudiante et jeune actif. Le studio ou T2 meublé s'y reloue vite ; le rendement reste confortable pour un secteur central bien desservi.

Montfavet

5-6 %

Prix au m²

≈ 2 300 à 2 600 €/m²

Profil

Familles, écoles

Notre verdict LMNP. Le compromis résidentiel d'Avignon, rattaché à la commune mais avec son identité de village. Écoles, espaces verts, demande familiale stable. Rendement plus mesuré, mais bonne liquidité à la revente et locataires longue durée.

Intra-muros (Carmes, centre historique)

4,5-6 %

Prix au m²

3 000 à 3 700 €/m²

Profil

Patrimonial, cœur classé

Notre verdict LMNP. Le fleuron de la ville, dans les remparts classés au patrimoine mondial. Le Festival crée une saisonnalité très lucrative mais désormais contrainte par l'autorisation de changement d'usage. On y achète du patrimoine et un pic de revenus l'été, pas du cash-flow régulier.

Les quartiers, un par un (suite)

Saint-Lazare, extra-muros nord

n.c.

Prix au m²

Profil

secteurs recherchés Résidentiel de valorisation

Notre verdict LMNP. Les secteurs extra-muros recherchés pour la qualité de vie et la valorisation à long terme, davantage que pour le rendement immédiat. On y arbitre en faveur du patrimoine et de la revente.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : l'autorisation, sans compensation

Contrairement à Toulon, Avignon impose depuis le **1er janvier 2026** une **autorisation temporaire de changement d'usage** pour louer un logement en meublé de tourisme, dès que la location dépasse **70 nuitées par an**. Bonne nouvelle : cette autorisation **n'est pas subordonnée à une compensation** (contrairement à Nice ou Paris). Elle est limitée à **2 autorisations par personne**, délivrée pour **3 ans** et strictement personnelle. La résidence principale reste louable sans autorisation jusqu'à 90 jours (au 91e jour, l'autorisation devient obligatoire).

Enregistrement obligatoire, même en résidence principale

Toute location de meublé de tourisme doit faire l'objet d'une **déclaration préalable soumise à enregistrement** auprès de la commune, y compris pour une résidence principale (loi Le Meur). Le **numéro d'enregistrement** doit figurer sur chaque annonce. La télédéclaration passe par changementdusage.fr/avignon. L'enregistrement ne vaut pas autorisation de changement d'usage : ce sont deux démarches distinctes.

Zone tendue, mais loyer libre

Avignon est en **zone tendue** depuis août 2023 : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au précédent locataire. Mais la ville **n'applique aucun plafonnement du loyer au m²** (pas d'encadrement expérimental à la parisienne) : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : 5 % pour les non classés

Meublé non classé : **5 % du prix HT de la nuitée** par personne, **plafonné à 3,30 €** (le tarif des 5 étoiles), majoration départementale de **+10 %** en sus. Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait : de **0,80 € (1 étoile) à 3,30 € (5 étoiles)**. Sur des nuitées chères de Festival, le calcul penche vite pour le classement.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
5 étoiles	3,30 €
4 étoiles	2,50 €
3 étoiles	1,60 €
2 étoiles	1,00 €
1 étoile	0,80 €
Non classés	5 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 3,30 €

Tarifs communaux d'Avignon par nuitée et par personne (délibération n°17 du 24 juin 2023, en vigueur depuis le 1er janvier 2024), à majorer de la taxe additionnelle départementale de +10 %. Le tarif des meublés non classés (5 %) est plafonné au tarif le plus élevé adopté, soit 3,30 €. Exonérations : mineurs, titulaires d'un contrat saisonnier employés sur la commune. Source : avignon.fr.

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

Le dossier type du bailleur avignonnais : un T2 proche de la gare loué 780 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 170 000 € il y a 3 ans, loué 9 360 €/an hors charges, 4 400 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 170 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 5 388 €/an. Mobilier inventorié 8 000 € sur 7 ans : 1 143 €/an. Total : 6 531 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 680 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 274 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 571 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 6 531 € disponibles, 4 960 € 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 6 800 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-avignon/.

Cas chiffré n°2 : deux ans de travaux, zéro euro perdu

Le dossier type de l'intra-muros avignonnais : une rénovation lourde dans le bâti ancien classé, six mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 145 000 € (terrain 20 %), 32 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 5 500 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 200 €), puis 8 400 €/an. Amortissements disponibles : 6 587 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 800 €	5 100 €	5 100 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 800 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	300 €	5 100 €
Résultat imposable	- 4 800 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 587 €	12 874 €	14 361 €

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, fréquents dans le bâti ancien intra-muros. 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 Avignon

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

Oui, depuis le 1er janvier 2026. Une autorisation temporaire de changement d'usage est obligatoire dès que la location dépasse 70 nuitées par an, limitée à 2 autorisations par personne et délivrée pour 3 ans. Bonne nouvelle : elle n'exige aucune compensation, contrairement à Nice ou Paris. Une résidence principale reste louable sans autorisation jusqu'à 90 jours par an.

Les loyers sont-ils plafonnés à Avignon ?

Non au sens d'un plafond au m². Avignon est en zone tendue depuis août 2023 (préavis réduit, relocation limitée à l'IRL), mais n'applique pas l'encadrement expérimental des loyers au m² à la parisienne.

Qui loue en meublé à Avignon ?

64 % des Avignonnais sont locataires. La demande longue durée est portée par près de 10 000 étudiants et de nombreux jeunes actifs, autour de la gare, de Saint-Ruf et de l'université. Le tourisme et le Festival (600 000 spectateurs en juillet) alimentent un saisonnier lucratif mais désormais très encadré.

Combien coûte la taxe de séjour à Avignon ?

Pour un meublé non classé : 5 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 3,30 €, plus une majoration départementale de 10 %. Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait, de 0,80 € (1 étoile) à 3,30 € (5 étoiles). Sur des nuitées chères de Festival, le classement se rentabilise vite.

La checklist de l'investisseur LMNP à Avignon

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

- ☐ Meublé de tourisme : depuis le 1er janvier 2026, une autorisation de changement d'usage est obligatoire dès 70 nuitées/an, limitée à 2 par personne et 3 ans, sans compensation. Vérifier la faisabilité du projet saisonnier AVANT l'offre, pas après.
- ☐ Résidence principale en saisonnier : plafond de 90 jours par an (au 91e jour, autorisation exigée). Déclaration préalable et numéro d'enregistrement obligatoires, même pour une résidence principale.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements avignonnais de 6-9 % en périphérie, les loyers à neutraliser sont élevés ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ DPE d'abord : G interdit à la location depuis 2025, F en 2028. Un diagnostic de performance énergétique est exigé dans le dossier de changement d'usage. Vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer.
- ☐ Copropriétés populaires et ANRU (Monclar, Saint-Roch) : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre, les rendements affichés ne tiennent pas si des travaux votés arrivent.
- ☐ Loyer de relocation : Avignon est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux). Pas de plafonnement 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

- SeLoger, prix m² Avignon, juillet 2026 (2 449 €/m², fourchette 1 471-3 598 €) : seloger.com
- CPIM, marché immobilier Avignon 2026, prix par quartier (DVF 2024-2025) : cpim.fr/marche-immobilier/avignon
- Observatoire local des loyers de l'agglomération d'Avignon (observatoires-des-loyers.org, données 2024) + SeLoger location
- jedeclaremonmeuble.com/lmnp-avignon et hagnere-investissement.fr/investir/avignon : rendements meublés par profil
- Ville d'Avignon, règlement de changement d'usage, délibération du 22 février 2025, en vigueur au 1er janvier 2026 ; loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 : avignon.fr
- Taxe de séjour : Ville d'Avignon, délibération n°17 du 24 juin 2023, tarifs 2024 (+10 % départemental) : avignon.fr
- Avignon Université ~7 500 étudiants ; ~10 000 dans l'agglomération (L'Etudiant, CampusFrance) ; Festival ~600 000 spectateurs (letudiant.fr)
- INSEE, commune d'Avignon : 64 % de locataires (27 172 ménages locataires sur 42 732 résidences principales)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-avignon/

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.