

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Bandol

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

Pourquoi cette analyse

Bandol est un marché de patrimoine, pas de rendement : environ 6 100 €/m² pour un appartement, près de 60 % de résidences secondaires, une station balnéaire chic de la côte ouest varoise entre le port de plaisance et le vignoble AOC. Les rendements bruts y sont faibles (2 à 4 %). Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Bandol.

PRIX APPARTEMENTS

6 090 €

/ m² • de 4 370 à 9 040 €

MAISON, GRAND T4
RÉSIDENTIEL

≈ 3,9 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

18-22 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

MEUBLÉ DE TOURISME

Très encadré

changement d'usage +
surtaxe 60 %

La ville est aussi contrainte sur le meublé de tourisme : changement d'usage obligatoire hors résidence principale, et surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation des résidences secondaires. La solidité d'un projet bandolais tient à la valeur du bien et à la fiscalité maîtrisée, pas au cash-flow.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, MeilleursAgents, Trackstone, IndiceVille, plateforme officielle bandol.taxesejour.fr, site impots-locaux.org, Bandol Tourisme). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Bandol étant une petite commune, aucune donnée fiable de rendement par quartier n'existe : l'analyse est menée par typologie de bien.

Le marché en chiffres

Bandol est un marché de patrimoine, pas de rendement : environ 6 100 €/m² pour un appartement, près de 60 % de résidences secondaires, une station balnéaire chic de la côte ouest varoise, réputée pour son port de plaisance et son vignoble AOC. On y achète de la valeur, pas du cash-flow : le rendement brut moyen tourne autour de 3 à 3,6 %. Et le meublé de tourisme y est verrouillé, entre changement d'usage obligatoire hors résidence principale et surtaxe de 60 % sur les résidences secondaires.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Maison, grand T4 résidentiel	≈ 6 300 €/m ² • quartiers et collines résidentiels	≈ 3,9 %
T3 familial	≈ 6 000 €/m ² • demande longue durée stable	≈ 3,5 %
T2, jeunes actifs	≈ 6 280 €/m ² • centre et abords	3-3,4 %
Studio, pied-à-terre	≈ 6 470 €/m ² • souvent résidence secondaire	3-3,4 %
Front de mer, port, hauteurs prisées	9 000 à 11 560 €/m ² • le prestige bandolais	2-3 %

Le rendement réel, par typologie

Des quartiers résidentiels à 6 300 €/m² au front de mer à plus de 11 000 €/m², les prix bandolais restent partout élevés : ici, on ne choisit pas entre cash-flow et patrimoine, on arbitre entre typologies et exposition d'un même marché de prestige.

Sources : efficcity (juin 2026), MeilleursAgents (avril 2026), Trackstone, IndiceVille, mysweetimmo

Les quartiers, un par un

Maison, grand T4 résidentiel

≈ 3,9 %

Prix au m²

≈ 6 300 €/m²

Profil

Le meilleur rendement de Bandol

Notre verdict LMNP. Les quartiers et collines résidentiels offrent les rendements bruts les plus corrects de la commune (autour de 3,9 % sur les maisons). Rien d'un cash-flow, mais une base amortissable solide au régime réel. La sélection du locataire et l'état de la copropriété ou du bâti font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

T3 familial

≈ 3,5 %

Prix au m²

≈ 6 000 €/m²

Profil

Demande longue durée stable

Notre verdict LMNP. Le T3 est un bon compromis longue durée à Bandol. Demande de familles et d'actifs travaillant sur la commune ou dans l'agglomération. Le meublé longue durée bien géré s'y reloue régulièrement, pour un rendement modeste mais une base amortissable confortable.

T2, jeunes actifs

3-3,4 %

Prix au m²

≈ 6 280 €/m²

Profil

Centre et abords

Notre verdict LMNP. Prix au m² élevé pour une petite surface, rendement modeste. Le T2 meublé se loue vite mais la rentabilité reste sous la barre des marchés de rendement. L'intérêt est autant patrimonial que locatif.

Les quartiers, un par un (suite)

Studio, pied-à-terre

3-3,4 %

Prix au m²

≈ 6 470 €/m²

Profil

Souvent résidence secondaire

Notre verdict LMNP. Le studio bandolais est cher au m² et souvent capté par la résidence secondaire. Attention à la surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation si le bien n'est pas loué en résidence principale. Rendement locatif faible, valeur de revente élevée.

Front de mer, port, hauteurs prisées

2-3 %

Prix au m²

9 000 à 11 560 €/m²

Profil

Le prestige bandolais

Notre verdict LMNP. Le front de mer, le port et les hauteurs concentrent les prix les plus élevés de la ville. Rendement locatif mécaniquement faible : on y achète de la valeur refuge et de la plus-value long terme. La part de terrain, élevée et non amortissable, s'isole dès l'entrée au bilan.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : changement d'usage hors résidence principale

Bandol a instauré, par délibération du conseil municipal, une **autorisation de changement d'usage obligatoire** pour louer une résidence secondaire en meublé de tourisme : la déclaration se fait sur DéclaLoc, puis la demande de changement d'usage. L'autorisation et le numéro d'enregistrement sont **valables 5 ans**, interruptibles à tout moment. La résidence principale reste louable **120 jours par an** sur simple déclaration. Le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme depuis le 20 mai 2026.

La surtaxe de 60 % sur les résidences secondaires

Bandol applique la **majoration maximale de 60 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires** (taux relevé en 2023). Avec près de 60 % du parc en résidences secondaires, la commune utilise le levier fiscal réservé aux zones tendues pour freiner la vacance et le meublé touristique. Un pied-à-terre non loué en résidence principale coûte donc nettement plus cher qu'ailleurs : à intégrer au calcul avant tout achat.

Zone tendue, mais loyer libre

Bandol relève de la **zone tendue** (liste étendue par le décret du 25 août 2023). Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, taxe sur les logements vacants applicable, majoration de taxe d'habitation possible sur les résidences secondaires (portée ici à 60 %). En revanche, **aucun encadrement du loyer au m²** n'est appliqué : 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 **4,41 €** avant majorations (plafond 2026), majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Le versement est trimestriel. Le barème détaillé des hébergements classés n'est pas publié sous forme accessible : il se vérifie sur bandol.taxesejour.fr avant de fixer ses prix.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé non classé	5 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 4,41 € avant majorations (plafond 2026)
Hébergements classés (1 à 5 étoiles, palace)	forfait par nuitée fixé par délibération, à vérifier sur bandol.taxesejour.fr

Le tarif du meublé non classé est de 5 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,41 € avant majorations, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Le versement est trimestriel. Le barème détaillé des hébergements classés n'est pas publié sous forme accessible : il se vérifie sur la plateforme officielle bandol.taxesejour.fr. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : bandol.taxesejour.fr, Bandol Tourisme.

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

Le dossier type du bailleur bandolais : un T2 loué 1 050 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 320 000 € il y a 3 ans, loué 12 600 €/an hors charges, 5 500 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 320 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 600 €/an. Mobilier inventorié 11 000 € sur 7 ans : 1 571 €/an. Total : 8 171 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	6 300 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 3 062 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 071 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 8 171 € disponibles, 7 100 € 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 9 200 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-bandol/.

Cas chiffré n°2 : rénover un bien de caractère, zéro euro perdu

Le dossier type du bien de caractère bandolais : une rénovation lourde, six mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 280 000 € (terrain 20 %), 42 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 7 500 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (6 500 €), puis 13 000 €/an. Amortissements disponibles : 8 600 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 3 800 €	7 500 €	7 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		3 800 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	3 700 €	7 500 €
Résultat imposable	- 3 800 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	8 600 €	13 500 €	14 600 €

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-bandol/.

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 Bandol

Peut-on faire du saisonnier à Bandol ?

Oui, mais c'est encadré. La résidence principale reste louable jusqu'à 120 jours par an sur simple déclaration. Hors résidence principale, une autorisation de changement d'usage est obligatoire, obtenue via DéclaLoc après la déclaration du meublé (autorisation et numéro d'enregistrement valables 5 ans). S'ajoute une surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation des résidences secondaires. Le numéro d'enregistrement national est obligatoire depuis le 20 mai 2026.

Quel rendement espérer à Bandol ?

Faible : le rendement brut moyen tourne autour de 3 à 3,6 %, dans une fourchette de 2 à 4 % selon la typologie. Les meilleurs rendements se trouvent sur les maisons et grands T4 des quartiers résidentiels (autour de 3,9 %), les plus faibles sur le front de mer et le port (2 à 3 %). Bandol est un marché de patrimoine et de plus-value, pas de cash-flow.

Les loyers sont-ils plafonnés à Bandol ?

Non. Bandol relève de la zone tendue (préavis du locataire réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m².

Pourquoi le meublé longue durée est-il souvent le meilleur choix à Bandol ?

Parce que la courte durée y est contrainte (changement d'usage hors résidence principale, surtaxe de 60 % sur les résidences secondaires) et que le rendement brut reste faible quelle que soit la stratégie. Le meublé longue durée au régime réel permet de neutraliser durablement l'impôt grâce à une base amortissable élevée, tout en évitant les contraintes du meublé de tourisme. Dans la plupart des dossiers bandolais, c'est l'option la plus simple et la plus sûre.

La checklist de l'investisseur LMNP à Bandol

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : hors résidence principale, le changement d'usage est obligatoire à Bandol (déclaration puis autorisation via DéclaLoc, valables 5 ans). Vérifier la faisabilité avant l'offre.
- ☐ Surtaxe résidence secondaire : Bandol majore de 60 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Un pied-à-terre non loué en résidence principale coûte plus cher qu'ailleurs : à chiffrer avant d'acheter.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des prix d'acquisition élevés, la base amortissable est forte ; le réel neutralise durablement des loyers meublés élevés en valeur, y compris sur les rendements modestes de Bandol (2 à 4 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour (plafond 4,41 € avant majorations) ; le classement en étoiles peut modifier l'addition selon le niveau de nuitée.
- ☐ Copropriétés de standing et front de mer : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre et isoler la part de terrain (élevée et non amortissable) dès l'entrée au bilan.
- ☐ Loyer de relocation : Bandol est en zone tendue (préavis réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL par rapport au locataire précédent), sans plafonnement du loyer au m².

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

- Prix : efficity (juin 2026 : appartements 6 090 €/m², 4 370 à 9 040 €) ; MeilleursAgents (avril 2026 : tous biens 6 483 €/m², 3 385 à 11 560 €) ; Trackstone (appartements 6 596 €/m²)
- Loyers : Trackstone (appartements 16,7 €/m², maisons 20 €/m²) et IndiceVille (18,16 €/m² médian) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : Trackstone (brut moyen 3,1 %) ; mysweetimmo et amv-immo (appartements ≈ 3,4 %, maisons ≈ 3,9 %)
- Meublé de tourisme : welkeys.com (changement d'usage obligatoire pour résidence secondaire, autorisation et numéro valables 5 ans, résidence principale 120 jours/an) et Bandol Tourisme ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026 (numéro d'enregistrement national depuis le 20/05/2026)
- Surtaxe résidences secondaires : impots-locaux.org (majoration de 60 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, taux 2023)
- Zone tendue : décret n°2023-822 du 25 août 2023 (Bandol classée en zone tendue, Var) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : bandol.taxesejour.fr (non classé 5 %, plafond 4,41 € avant majorations, majorations +10 % et +34 %, versement trimestriel)
- Marché et population : Trackstone (59,6 % de résidences secondaires, 4,7 % de vacance) ; station balnéaire, port de plaisance, vignoble AOC Bandol
- DPE : IndiceVille et heero (4,90 % de logements classés F ou G) ; référence nationale 12,7 % de passoires F-G (statistiques.developpement-durable.gouv.fr, 1er janvier 2025)

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.