

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Berre-l'Étang

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

Pourquoi cette analyse

Berre-l'Étang est un marché de pur rendement du pourtour de l'étang de Berre : environ 14 000 habitants, des prix d'entrée parmi les plus bas de la métropole Aix-Marseille-Provence (2 610 €/m² en moyenne pour les appartements), et près d'un ménage sur deux locataire. Pas de moteur touristique ici, à peine 1,5 % de résidences secondaires, mais un pôle pétrochimique sur la commune et un bassin industriel qui fait vivre des dizaines de milliers de salariés à l'année. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Berre.

PRIX APPARTEMENTS

2 610 €

/ m² • de 2 090 à 3 820 €

RENDEMENT BRUT MOYEN

4,5-4,8 %

petites surfaces en tête

LOYER MEUBLÉ

15-17 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

La logique d'investissement y est simple à énoncer et exigeante à exécuter : le prix bas fait le rendement, la qualité du dossier fait le rendement encaissé. Le marché est celui de la longue durée meublée, louée à des salariés de l'industrie, des intérimaires d'arrêts techniques et des mobilités professionnelles. Le saisonnier, lui, n'a pratiquement pas d'existence.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (Efficity, Trackstone, MeilleursAgents, SeLoger, observatoire des loyers, plateforme de taxe de séjour de la Métropole Aix-Marseille-Provence, données ministérielles sur le parc DPE, INSEE). Chaque section indique ses sources, et les données introuvables sont signalées comme telles plutôt qu'estimées. C'est le cas notamment de la part communale de passives énergétiques et de la ventilation du rendement par typologie, qui ne sont pas publiées pour Berre. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Berre-l'Étang est un marché de pur rendement du pourtour de l'étang de Berre : des prix d'entrée parmi les plus bas de la métropole Aix-Marseille-Provence, autour de 2 610 €/m² pour les appartements, et près d'un ménage sur deux locataire. Pas de moteur touristique ici (à peine 1,5 % de résidences secondaires), mais un pôle pétrochimique et un bassin industriel de l'étang de Berre qui font vivre des dizaines de milliers de salariés à l'année. C'est cette demande locative de longue durée qui structure le marché, typologie par typologie.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T1 — mobilité et missions industrielles	petites surfaces • intérim, chantiers et arrêts techniques	5-6 %
T2, T3 — jeunes actifs et couples	cœur du marché • salariés de l'industrie à l'année	4,5-5 %
Grand T4, maison — familles	≈ 3 220 €/m ² pour les maisons • vacance faible	3,5-4,5 %
Bien de standing, abords de l'étang	haut de fourchette • marché plus étroit	3-3,5 %

Le rendement réel, par typologie

Entre 2 090 et 3 820 €/m² pour les appartements, l'amplitude de prix reste contenue : Berre n'a pas de quartier de prestige ni de front de mer valorisé. Le tri se fait par typologie et par état du bien, pas par adresse.

Sources : Efficity (juin 2026), Trackstone, MeilleursAgents (mars 2026), SeLogger (mars 2026), observatoire des loyers de l'agglomération d'Aix-Marseille

Les quartiers, un par un

Studio, T1

5-6 %

Prix au m²

Profil

petites surfaces, bas de fourchette

Mobilité et missions industrielles

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements bruts de la ville. La demande vient de l'intérim, des CDD de chantier et des arrêts techniques du bassin industriel : elle est réelle mais rotative. Le bail mobilité et un suivi de gestion sérieux font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

T2, T3

4,5-5 %

Prix au m²

Profil

≈ 2 610 €/m²

Jeunes actifs et couples, salariés de l'industrie à l'année

Notre verdict LMNP. Le cœur du marché berrois, et le meilleur compromis entre rendement, stabilité du locataire et liquidité à la revente. C'est sur ces typologies que le régime réel donne les résultats les plus nets, avec des loyers réguliers et une vacance faible.

Grand T4, maison

3,5-4,5 %

Prix au m²

Profil

≈ 3 220 €/m² pour les maisons

Familles installées

Notre verdict LMNP. Berre est d'abord une ville de maisons, et ces biens se louent à des familles qui restent. Vacance très faible, rotation limitée, mais rendement mécaniquement plus bas. La base amortissable élevée reste l'atout fiscal de ces dossiers.

Les quartiers, un par un (suite)

Bien de standing, abords de l'étang

3-3,5 %

Prix au m²

Profil

haut de fourchette

Marché plus étroit

Notre verdict LMNP. Le haut de fourchette berrois, sur un marché nettement moins profond. On y achète de la valeur d'usage plutôt que du rendement, et la revente y demande davantage de temps. À réserver aux dossiers patrimoniaux assumés.

La réglementation locale, à jour 2026

Le vrai moteur : les salariés de la pétrochimie

Ici, la demande locative ne vient pas du tourisme mais de l'**industrie de l'étang de Berre**. Le site pétrochimique **LyondellBasell de Berre** (vapocraqueur, unités polypropylène et polyéthylène) emploie près de **1 000 personnes** sur place, et le bassin industriel Fos-étang de Berre représente environ **50 000 emplois** (chimie, sidérurgie, logistique, énergie), avec près de **10 000 postes à pourvoir d'ici 10 ans**. Ce flux de salariés à loger à l'année (CDD de chantier, intérim, arrêts techniques, mobilité professionnelle) fait du **meublé longue durée** le vrai marché de Berre.

Zone tendue, mais loyer libre

Berre-l'Étang 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, taxe sur les logements vacants applicable. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué dans la métropole Aix-Marseille-Provence : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le barème métropolitain, peu mobilisé ici

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 €. Mais avec à peine **1,5 % de résidences secondaires**, Berre est une ville industrielle, pas touristique : l'arbitrage courte durée n'a de sens que sur des cas particuliers. Le meublé de tourisme reste une simple déclaration en mairie, sans changement d'usage ni compensation.

DPE : donnée communale non publiée, tri à l'achat

Le taux de passoires F-G **spécifique à Berre-l'Étang n'est pas publié** à ce jour (donnée communale introuvable). À défaut, la référence nationale est de **12,7 % de logements F ou G** au 1er janvier 2025. Le tri à l'achat reste donc décisif : vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer (G interdit à la location depuis 2025, F en 2028).

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 €
Majoration départementale (Bouches-du-Rhône)	+ 10 % (incluse dans le taux ci-dessus)
Majoration régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur »	+ 34 % (incluse dans le taux ci-dessus)
Barème par catégorie d'étoiles (1 à 5 étoiles, palaces)	non itemisé de façon fiable pour la Métropole AMP — à vérifier sur ampmetropole.taxesejour.fr

Tarifs 2026 de la Métropole Aix-Marseille-Provence, applicables à Berre-l'Étang. Seul le taux officiel des meublés non classés est retenu ici : le barème par catégorie d'étoiles n'a pas pu être relevé de façon fiable au niveau métropolitain. À noter que ce barème n'a qu'un intérêt théorique à Berre, où les résidences secondaires représentent environ 1,5 % du parc. Exonérations légales habituelles : mineurs, titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés sur la commune, personnes en hébergement d'urgence. Source : ampmetropole.taxesejour.fr.

Cas chiffré : passer au réel sur un T3 loué à l'année

Le dossier type du bailleur berrois : un T3 loué en meublé à un couple de salariés de l'industrie, déclaré au micro-BIC. La bascule au régime réel ramène l'impôt à zéro et commence à constituer une réserve.

Le dossier. T3 acheté 150 000 €, loué meublé 625 € par mois soit 7 500 €/an hors charges (5 % brut, milieu de la fourchette T2-T3 du tableau ci-dessus), 3 200 € de charges réelles annuelles (copropriété, taxe foncière, assurance, gestion, intérêts d'emprunt). Entrée au bilan à 150 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 4 752 €/an. Mobilier inventorié 8 000 € sur 7 ans : 1 143 €/an. Total : 5 895 € d'amortissements disponibles par an.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	3 750 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 17,2 %)	≈ 1 770 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 595 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur les 5 895 € disponibles, 4 300 € suffisent à ramener le résultat à zéro, le reste se met en réserve sans limite de durée. C'est le profil typique de Berre : un rendement modéré, entièrement neutralisé par le réel, avec une réserve qui s'accumule pour absorber les hausses de loyer futures. À retenir aussi : l'option pour le réel ne rétroagit pas, les années déclarées au micro sont définitivement perdues.

Cas chiffré n°2 : rénover avant de louer, sans rien perdre

Le dossier type du parc ancien berrois : un appartement acheté au bas de la fourchette, cinq mois de travaux sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement de 55 m² acheté 115 000 € (bas de fourchette communale), 28 000 € de rénovation immobilisée sur 15 ans (1 867 €/an) et 4 500 € d'entretien passés en charge, 5 mois de vacance en année 1. Loyer meublé après travaux : 6 325 €/an (3 690 € encaissés en année 1). Charges courantes 2 400 €/an. Amortissements disponibles : 6 367 €/an (bâti 3 643 €, travaux 1 867 €, mobilier 857 €).

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 3 210 €	3 925 €	3 925 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		3 210 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	715 €	3 925 €
Résultat imposable	- 3 210 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 367 €	12 019 €	14 461 €

La lecture du cabinet. Deux compteurs distincts, à ne jamais mélanger : le déficit issu des charges se reporte 10 ans sur les bénéfices meublés, la réserve d'amortissements se reporte sans limite de durée. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit, ce qui explique qu'on ne déduise que 715 € en année 2. Sur un dossier berrois, la réserve grossit vite parce que le loyer est modéré au regard de la base amortissable : elle sécurise des années de résultat imposable à zéro. Le mélange des deux compteurs est l'erreur classique des dossiers 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 Berre-l'Étang

Qui loue en meublé à Berre-l'Étang ?

Des salariés de l'industrie, pas des vacanciers. Le pôle pétrochimique de Berre emploie environ 1 000 personnes sur la commune, et le bassin industriel Fos-étang de Berre représente près de 50 000 emplois, avec environ 10 000 postes à pourvoir d'ici dix ans. La demande locative vient de ces actifs à l'année, auxquels s'ajoutent l'intérim, les CDD de chantier et les arrêts techniques. C'est un marché de meublé longue durée, avec un vrai usage du bail mobilité.

Les loyers sont-ils plafonnés à Berre-l'Étang ?

Non. Berre est en zone tendue au sein de l'agglomération Marseille-Aix-en-Provence, ce qui réduit le préavis du locataire à 1 mois et limite le loyer de relocation à l'IRL par rapport au locataire précédent. Mais aucun encadrement du loyer au m² n'est appliqué dans la métropole Aix-Marseille-Provence : le rendement reste entier.

Le saisonnier a-t-il un intérêt à Berre ?

Pratiquement aucun. Les résidences secondaires représentent environ 1,5 % du parc : Berre est une ville industrielle, pas une destination. Le meublé de tourisme reste juridiquement possible, avec une simple déclaration en mairie et un numéro d'enregistrement, sans changement d'usage ni compensation. Mais l'arbitrage économique penche systématiquement vers la longue durée.

Le risque industriel est-il un problème pour investir ?

C'est un point de vérification, pas un interdit. Berre accueille un pôle pétrochimique classé, avec un plan particulier d'intervention publié par la commune. Avant l'offre, il faut vérifier si le bien se situe dans un périmètre de plan de prévention des risques technologiques : cela peut conditionner l'assurance, les travaux autorisés et la valeur de revente. C'est une vérification d'urbanisme classique, à faire en amont plutôt qu'à la découverte.

Quel est le taux de passoires énergétiques à Berre-l'Étang ?

Nous ne le donnons pas : la donnée communale n'est pas publiée pour Berre-l'Étang, et nous préférons l'écrire plutôt que d'avancer une estimation. La seule référence disponible est nationale, 12,7 % de logements classés F ou G au 1er janvier 2025. Le tri se fait donc strictement bien par bien, en vérifiant la classe et le coût de mise à niveau avant de signer.

La checklist de l'investisseur LMNP à Berre-l'Étang

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

- ☐ Risque industriel : Berre accueille un pôle pétrochimique classé. Vérifier si le bien est dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou du plan particulier d'intervention du pôle pétrochimique, publié par la commune. Cela conditionne l'assurance, les travaux autorisés et la revente.
- ☐ DPE : la part de passoires propre à Berre-l'Étang n'est pas publiée. Nous ne l'estimons pas. Le tri se fait donc bien par bien, en vérifiant la classe et le coût de mise à niveau avant de signer. G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des rendements de 3,5 à 6 % et des bases amortissables élevées au regard des loyers, le réel ramène le résultat à zéro dans la plupart des dossiers berrois et constitue en plus une réserve. Le micro-BIC est rarement le bon choix ici.
- ☐ Structurer les baux : la demande locale mêle CDD de chantier, intérim d'arrêts techniques et mobilités professionnelles. Le bail mobilité et le bail meublé classique ne se choisissent pas au hasard, ils se calent sur le profil de locataire visé.
- ☐ Loyer de relocation : Berre est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux d'amélioration). Le préavis du locataire est réduit à 1 mois.
- ☐ Saisonnier : sans objet ou presque, avec environ 1,5 % de résidences secondaires. Le meublé de tourisme reste une simple déclaration en mairie, sans changement d'usage ni compensation, mais l'arbitrage courte durée n'a de sens que sur des cas particuliers.
- ☐ Copropriétés : lire les procès-verbaux d'assemblée générale avant l'offre. Sur des prix d'acquisition bas, un ravalement ou une réfection de toiture votée pèse proportionnellement beaucoup plus lourd sur l'équilibre du dossier.

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 Berre-l'Étang, juin 2026 : efficacity.com/prix-immobilier-m2/v_berre-l-etang_13130/ (appartements 2 610 €/m², de 2 090 à 3 820 €/m² ; maisons 3 220 €/m², de 2 690 à 4 210 €/m²)
- Trackstone : rendement brut moyen 4,8 % ; loyer nu appartements 13,6 €/m², de 9 à 20 €/m² ; prix appartements 2 790 €/m²
- MeilleursAgents (mars 2026) : appartements 2 453 €/m², maisons 3 033 €/m²
- SeLoger (mars 2026) : ≈ 14 €/m² pour les appartements ; observatoire des loyers de l'agglomération d'Aix-Marseille (médiane du parc locatif privé 12,9 €/m², premier quartile 11 €, troisième quartile 15,5 €)
- Zeroimmo : rendement locatif moyen 2025 ≈ 4,5 %
- Pôle pétrochimique de Berre : vapocraqueur, unités polypropylène et polyéthylène, environ 1 000 emplois directs sur près de 1 000 hectares (lyondellbasell.com, dispositif-reponses.org). Site repris par le groupe Aequita et exploité par Velogy
- Bassin industriel Fos-étang de Berre : environ 50 000 emplois et près de 10 000 postes à pourvoir d'ici 10 ans (France Bleu, 2024)
- Plan particulier d'intervention du pôle pétrochimique de Berre : berreletang.fr
- Zone tendue : décret n°2013-392 du 10 mai 2013, agglomération Marseille-Aix-en-Provence ; aucun encadrement du loyer au m² (quittance-loyer.com, economie.gouv.fr)
- Taxe de séjour : ampmetropole.taxesejour.fr (Métropole Aix-Marseille-Provence, tarifs 2026)
- Meublé de tourisme : service-public.gouv.fr (déclaration en mairie Cerfa 14004*04, numéro d'enregistrement ; changement d'usage réservé aux communes de plus de 200 000 habitants ou sur délibération spécifique, non applicable à Berre) ; loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024
- Parc DPE : statistiques.developpement-durable.gouv.fr (moyenne nationale 12,7 % de F-G au 1er janvier 2025). Part communale propre à Berre-l'Étang : non publiée
- INSEE (recensement 2022 : 13 941 habitants) et ville-data.com : environ 49 % de locataires, 20,7 % de locataires HLM, parc 50,9 % de maisons et 46,9 % d'appartements, 1,55 % de résidences secondaires, vacance ≈ 6 %

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.