

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Bormes-les-Mimosas

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

Pourquoi cette analyse

Bormes-les-Mimosas est un marché de patrimoine et de résidence secondaire, pas de rendement : environ 5 410 €/m² pour les appartements, 60,9 % du parc en résidence secondaire, un village fleuri classé et les villas huppées de Cabasson et du Cap Bénat. Les rendements bruts en location classique y sont faibles (2,7 à 3,4 %). Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Bormes.

PRIX APPARTEMENTS

5 410 €

/ m² • de 4 390 à 6 880 €

GRANDES SURFACES, T4-T5

≈ 4-4,5 %

les meilleurs rendements bruts

LOYER MEUBLÉ

16-19 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

RÉSIDENCES SECONDAIRES

60,9 %

pas de surtaxe THRS

La vraie question locale, c'est l'arbitrage entre saisonnier (La Favière, plages) et longue durée dans une commune où 6 logements sur 10 sont des résidences secondaires. Bon point pour le pied-à-terre : Bormes n'applique pas de surtaxe sur les résidences secondaires. La solidité d'un projet bormésien 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, SeLogger, plateforme officielle bormeslesmimosas.taxesejour.fr, impots-locaux.org, base ADEME, INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Bormes 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

Bormes-les-Mimosas, village fleuri classé de la corniche des Maures, est un marché de patrimoine et de résidence secondaire : environ 5 410 €/m² pour les appartements, 60,9 % du parc en résidence secondaire, un revenu médian de 41 831 € et les villas huppées de Cabasson et du Cap Bénat. On y achète du cadre de vie et de la plus-value, pas du cash-flow : le rendement brut en location classique tourne autour de 2,7 à 3,4 %. Bonne nouvelle pour le pied-à-terre : la commune n'applique pas de surtaxe sur les résidences secondaires.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Grand T4-T5	≈ 4 520 à 4 830 €/m² • le meilleur prix d'entrée	4-4,5 %
T3 familial	≈ 5 440 €/m² • demande longue durée stable	≈ 3,8 %
T2, jeunes actifs	≈ 5 420 €/m² • le cœur du marché	3,5-4 %
Studio, pied-à-terre	≈ 5 560 €/m² • souvent résidence secondaire	3-3,5 %
Villa Cap Bénat, Cabasson	8 000 à 10 800 €/m² • l'exception bormésienne	2-3 %

Le rendement réel, par typologie

Des grands T4-T5 autour de 4 500 €/m² aux villas du Cap Bénat à plus de 10 000 €/m², les prix bormésiens restent partout élevés : ici, on n'arbitre pas entre cash-flow et patrimoine, on choisit entre typologies et secteurs d'un même marché de prestige.

Sources : efficcity (juin 2026), MeilleursAgents (avril 2026), Trackstone, SeLogger (août 2025), indice-ville

Les quartiers, un par un

Grand T4-T5

4-4,5 %

Prix au m²

≈ 4 520 à 4 830 €/m²

Profil

Le meilleur prix d'entrée de Bormes

Notre verdict LMNP. Les grandes surfaces offrent le meilleur rapport prix/loyer de la commune, sur un €/m² plus bas que les petites surfaces. Rien d'un cash-flow, mais une base amortissable solide au régime réel. La sélection du locataire et l'état de la copropriété font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

T3 familial

≈ 3,8 %

Prix au m²

≈ 5 440 €/m²

Profil

Demande longue durée stable

Notre verdict LMNP. Le T3 est le meilleur compromis longue durée de Bormes : demande de familles et d'actifs à l'année, dans une ville où la longue durée reste étroite. Le meublé longue durée bien géré s'y reloue régulièrement, à condition de sécuriser le bail et le suivi.

T2, jeunes actifs

3,5-4 %

Prix au m²

≈ 5 420 €/m²

Profil

Le cœur du marché

Notre verdict LMNP. Le T2 est la typologie la plus échangée, mais son €/m² élevé pèse sur le rendement en location classique. Il se prête bien au saisonnier près de La Favière, sous réserve de la déclaration en mairie. L'intérêt est autant patrimonial que locatif.

Les quartiers, un par un (suite)

Studio, pied-à-terre

3-3,5 %

Prix au m²

≈ 5 560 €/m²

Profil

Souvent résidence secondaire

Notre verdict LMNP. Le studio bormésien est cher au m² et souvent capté par la résidence secondaire. Bon point : Bormes n'applique pas de surtaxe sur les résidences secondaires, contrairement à d'autres communes du littoral. Rendement locatif faible, valeur de revente élevée et forte demande saisonnière.

Villa Cap Bénat, Cabasson

2-3 %

Prix au m²

8 000 à 10 800 €/m²

Profil

L'exception bormésienne

Notre verdict LMNP. Les domaines de Cabasson et du Cap Bénat concentrent les prix les plus élevés de la commune, largement au-dessus des moyennes. 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 ; les règlements de domaine se lisent avant l'offre.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : déclaration obligatoire, pas de règlement de compensation confirmé

Tout meublé de tourisme à Bormes doit être **déclaré en mairie** (télédéclaration via le portail communal, Cerfa n°14004*04, numéro de déclaration délivré immédiatement). Pour un bien qui n'est pas votre résidence principale, un changement d'usage peut être exigé : la mairie renvoie à ses services, mais **aucun règlement communal formel de compensation ou de quota n'a été trouvé en délibération publique**. La résidence principale reste louable **120 jours par an** maximum. Depuis le 20 mai 2026, le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur) est obligatoire sur toutes les annonces, avec des amendes jusqu'à 10 000 € (défaut) et 20 000 € (fausse déclaration).

Pas de surtaxe sur les résidences secondaires

Alors que **60,9 % des logements de Bormes sont des résidences secondaires**, la commune **n'applique pas de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires** (source impots-locaux.org), contrairement à Cassis ou, semble-t-il, au Lavandou voisin. Un pied-à-terre bormésien ne subit donc pas cette surtaxe aujourd'hui. Attention toutefois : la commune est en zone tendue et donc **éligible** à cette majoration (5 à 60 %) ; le statut peut évoluer, à revérifier avant un achat de résidence secondaire.

Zone tendue, mais loyer libre

Bormes-les-Mimosas relève de la **zone tendue** (soumise à la taxe sur les logements vacants, liste étendue par le décret du 25 août 2023). Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent. En revanche, **aucun encadrement du loyer au m²** n'est appliqué (dispositif réservé à quelques grandes agglomérations, aucune commune du Var) : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : 5 % pour les non classés

Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, plafonné à **4,60 €** (barème 2026), avant les majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %). La commune applique le régime au réel. Le barème détaillé par étoiles n'est pas publié sous forme accessible (affiche officielle non consultable en ligne) : il se vérifie sur bormeslesmimosas.taxesejour.fr avant de fixer ses prix.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé non classé	5 % du coût HT de la nuitée, plafonné à 4,60 € (hors majorations +10 % et +34 %)
Hébergements classés (1 à 5 étoiles, palace)	forfait par nuitée fixé par délibération (régime au réel), barème détaillé non publié en ligne, à vérifier sur bormeslesmimosas.taxesejour.fr

Bormes applique la taxe de séjour au régime réel. Le meublé non classé est taxé à 5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,60 € (barème 2026), avant les majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) qui s'ajoutent automatiquement. Le barème détaillé des hébergements classés n'est pas publié sous forme accessible (affiche officielle non consultable en ligne) : il se vérifie sur la plateforme officielle bormeslesmimosas.taxesejour.fr. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : bormeslesmimosas.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur bormésien : un T2 loué 950 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 215 000 € il y a 3 ans, loué 11 400 €/an hors charges, 5 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 215 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 5 200 €/an. Mobilier inventorié 11 900 € sur 7 ans : 1 700 €/an. Total : 6 900 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	5 700 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 770 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 500 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 6 900 € disponibles, 6 400 € 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 8 300 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-bormes-les-mimosas/.

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

Le dossier type du bien de caractère bormésien : 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 220 000 € (terrain 20 %), 38 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 7 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (5 500 €), puis 11 000 €/an. Amortissements disponibles : 7 800 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 3 500 €	6 500 €	6 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		3 500 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	3 000 €	6 500 €
Résultat imposable	- 3 500 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	7 800 €	12 600 €	13 900 €

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-bormes-les-mimosas/.

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 Bormes-les-Mimosas

Peut-on faire du saisonnier à Bormes-les-Mimosas ?

Oui, mais tout meublé de tourisme doit être déclaré en mairie (télédéclaration, Cerfa, numéro de déclaration). Hors résidence principale, un changement d'usage peut être exigé : la mairie renvoie à ses services et aucun règlement communal de compensation ou de quota n'a été trouvé en délibération publique. La résidence principale reste louable 120 jours par an. Depuis le 20 mai 2026, le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) est obligatoire sur toutes les annonces, avec des amendes jusqu'à 10 000 € (défaut d'enregistrement) et 20 000 € (fausse déclaration).

Quel rendement espérer à Bormes ?

Faible en location classique : de l'ordre de 2,7 à 3,4 % brut selon la source, dans une fourchette de 2 à 4,5 % selon la typologie. Les meilleurs rendements se trouvent sur les grandes surfaces (jusqu'à ~4,5 %), les plus faibles sur les villas de Cabasson et du Cap Bénat (2 à 3 %). Bormes est un marché de patrimoine, de plus-value et de saisonnier, pas de cash-flow en location à l'année.

Y a-t-il une surtaxe sur les résidences secondaires à Bormes ?

Non. Alors que 60,9 % des logements sont des résidences secondaires, la commune n'applique pas de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (source impots-locaux.org). C'est un avantage pour un pied-à-terre. Attention toutefois : Bormes est en zone tendue et donc éligible à cette majoration (5 à 60 %) ; le statut peut évoluer, à vérifier avant l'achat.

Les loyers sont-ils plafonnés à Bormes ?

Non. Bormes 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.

La checklist de l'investisseur LMNP à Bormes-les-Mimosas

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : la déclaration en mairie est obligatoire (numéro de déclaration). Hors résidence principale, vérifier si un changement d'usage est exigé ; aucun règlement communal de compensation ou de quota n'a été trouvé en délibération publique, mais cela se confirme en mairie avant l'offre.
- ☐ Surtaxe résidence secondaire : bonne nouvelle, Bormes ne l'applique pas aujourd'hui. La commune y est toutefois éligible (zone tendue) : intégrer le risque d'un vote futur dans la projection d'un pied-à-terre.
- ☐ 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 Bormes (2,7 à 3,4 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour (plafond 4,60 €/nuit/personne, hors majorations +10 % et +34 %) ; le classement en étoiles peut réduire l'addition, barème à vérifier sur la plateforme officielle.
- ☐ Villas Cap Bénat, Cabasson et copropriétés de standing : lire les règlements de domaine et 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 : Bormes 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 5 410 €/m², 4 390 à 6 880 ; maisons 5 620 €/m²) ; MeilleursAgents (avril 2026 : ≈ 5 103 €/m² appartements, villas jusqu'à 10 801) ; Trackstone (appartements 5 593 €/m², maisons 6 960)
- Loyers : SeLoger (août 2025 : appartements 16 €/m², 10 à 21) et Trackstone (appartements 14,6 €/m²) ; observatoire des loyers Porte des Maures (médiane 11,4 €/m²) ; meublé +10 à 20 % vs nu
- Rendements : Trackstone (brut moyen 2,7 %) et indice-ville (≈ 3,42 %) ; rendements par typologie estimés à partir des prix et loyers sourcés
- Meublé de tourisme : bormeslesmimosas.taxesejour.fr (déclaration obligatoire, Cerfa n°14004*04, numéro de déclaration) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026 (numéro national obligatoire depuis le 20/05/2026)
- Surtaxe résidences secondaires : impots-locaux.org/impots-locaux-bormes-les-mimosas-83230 (commune n'appliquant pas de majoration THRS ; éligible car en zone tendue)
- Zone tendue : Bormes soumise à la taxe sur les logements vacants (décret n°2023-822 du 25 août 2023) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : bormeslesmimosas.taxesejour.fr (non classé 5 %, plafond 4,60 €, régime au réel) ; majorations départementale +10 % et régionale +34 % ; barème par étoiles non publié en ligne
- Marché et population : INSEE commune de Bormes-les-Mimosas 83019 (8 361 habitants en 2022) ; webvilles.net (60,9 % de résidences secondaires, 54,5 % appartements) ; indice-ville (revenu médian 41 831 €)
- DPE : indice-ville / base ADEME (9 % de passoires F-G)

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.