

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Bouc-Bel-Air

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

Pourquoi cette analyse

Bouc-Bel-Air est un marché tendu du corridor Aix-Marseille : à 10 km d'Aix-en-Provence par l'A51, un plateau résidentiel aisé, des prix élevés (autour de 4 700 €/m² pour les appartements) et une tension locative maximale. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Bouc-Bel-Air.

PRIX APPARTEMENTS

4 700 €

/ m² • de 3 580 à 5 740 €

STUDIOS, PETITES SURFACES

5,5-6,5 %

les meilleurs rendements bruts

LOYER MEUBLÉ

20-23 €

/ 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. Mais Bouc-Bel-Air n'est ni touristique ni étudiante : sa demande locative vient du débordement de la tension aixoise et des actifs cadres pendulaires vers Aix, Marseille et la zone d'emploi de Plan de Campagne. C'est la longue durée meublée qui fait la solidité du marché.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, meilleursagents, trackstone, realadvisor, tarifs officiels de la Métropole Aix-Marseille-Provence, données DPE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Les loyers meublés au m² sont dérivés des loyers nus observés, faute de relevé meublé dédié.

Le marché en chiffres

Bouc-Bel-Air est un marché tendu du corridor Aix-Marseille : à 10 km d'Aix-en-Provence par l'A51, un plateau résidentiel aisé, des prix élevés (autour de 4 700 €/m² pour les appartements) et une tension locative maximale. Pas de moteur touristique ni étudiant ici, mais le débordement de la demande aixoise et des actifs cadres pendulaires vers Aix, Marseille et la zone d'emploi de Plan de Campagne. Le rendement se travaille sur les petites surfaces, secteur par secteur.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studios et T1, centre-village	petites surfaces • actifs et jeunes cadres, forte liquidité	5,5-6,5 %
T2, proximité Aix et Plan de Campagne	actifs pendulaires • demande tendue	4,5-5 %
T3, T4 en résidence	≈ 4 700 €/m ² • familles de cadres	3,5-4,5 %
Maisons, plateau résidentiel	pavillonnaire aisé • le patrimoine plutôt que le rendement	3-4 %
Biens haut de gamme, collines boisées	jusqu'à 5 740 €/m ² • valeur refuge	n.c.

Le rendement réel, secteur par secteur

Du T2 en résidence autour de 3 580 €/m² aux villas de collines à 5 740 €/m², Bouc-Bel-Air est un marché cher et homogène par le haut : le rendement s'y travaille sur les petites surfaces, le patrimoine sur les maisons.

Sources : efficcity (juin 2026), meilleursagents.com, trackstone.fr, realadvisor.fr, ouinvestir.net

Les quartiers, un par un

Studios et T1, centre-village

5,5-6,5 %

Prix au m²

Profil

petites surfaces

Actifs et jeunes cadres

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements bruts de la commune, sur des surfaces rares et très demandées. La forte liquidité locative (tension 10/10) sécurise l'encaissement ; le prix d'entrée élevé impose de bien acheter.

T2, proximité Aix et Plan de Campagne

4,5-5 %

Prix au m²

Profil

demande tendue

Actifs pendulaires

Notre verdict LMNP. Le produit qui capte le débordement de la demande aixoise et les actifs travaillant à Aix, Marseille ou dans la zone de Plan de Campagne. Rendement correct pour un marché aussi cher, relocation rapide.

T3, T4 en résidence

3,5-4,5 %

Prix au m²

Profil

≈ 4 700 €/m²

Familles de cadres

Notre verdict LMNP. Le cœur du marché familial de Bouc-Bel-Air. Rendement plus modeste, mais une base d'amortissement élevée qui neutralise l'impôt au régime réel, et une excellente liquidité à la revente.

Les quartiers, un par un (suite)

Maisons, plateau résidentiel

3-4 %

Prix au m²

Profil

pavillonnaire aisé

Familles

Notre verdict LMNP. On y achète du patrimoine dans une commune recherchée, pas du cash-flow. Rendement mécaniquement faible sur de grandes surfaces à prix élevé.

Biens haut de gamme, collines boisées

n.c.

Prix au m²

Profil

jusqu'à 5 740 €/m²

Le haut de gamme local

Notre verdict LMNP. Le segment le plus cher de la commune, rendement mécaniquement faible. On y achète de la valeur refuge en meublé haut de gamme, pas du rendement locatif.

La réglementation locale, à jour 2026

Corridor Aix-Marseille : la tension d'Aix qui déborde

Bouc-Bel-Air est à **10 km d'Aix-en-Provence** par l'A51, sur un plateau résidentiel aisé. Aix étant l'une des villes les plus chères de la région, une partie de sa demande locative **déborde sur les communes du corridor** : actifs et cadres pendulaires vers Aix, Marseille et la zone d'emploi de Plan de Campagne, l'une des plus grandes zones commerciales de France, toute proche. Résultat : une **tension locative maximale (10/10)** sur un marché de longue durée meublée, pas de saisonnier. La ville n'impose ni changement d'usage ni compensation, mais le débouché n'est pas touristique.

Zone tendue, mais loyer libre

Bouc-Bel-Air 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 : les loyers élevés du corridor aixois restent libres.

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.

DPE : un parc récent et sain

Bouc-Bel-Air affiche **une part de passoires F-G faible (environ 3 à 7 % selon les sources)**, sur un échantillon de DPE réduit, contre 12,7 % de moyenne nationale : un parc à dominante récente et pavillonnaire. Le tri reste utile bien par bien, G interdit à la location depuis 2025, F en 2028, mais le risque « passoire » y est parmi les plus faibles du département.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Non classés	5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €
Meublés classés (1 à 5 étoiles)	tarif fixe par catégorie, majorations comprises
Palaces	tarif fixe le plus élevé du barème métropolitain

Barème 2026 de la Métropole Aix-Marseille-Provence, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, en vigueur depuis le 01/01/2023. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Les tarifs fixes par catégorie d'étoiles ne sont pas itemisés de façon fiable au niveau métropolitain : seul le taux non classé officiel (5 %, plafond 4,00 €) est ici garanti. Source : ampmetropole.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur de Bouc-Bel-Air : un T2 meublé loué 850 € par mois à un jeune cadre pendulaire, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 210 000 € il y a 3 ans, loué 10 200 €/an hors charges, 4 800 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 210 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 655 €/an. Mobilier inventorié 9 000 € sur 7 ans : 1 286 €/an. Total : 7 941 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	5 100 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 479 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 2 541 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 7 941 € disponibles, 5 400 € 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 7 400 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-bouc-bel-air/.

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

Le dossier type d'une rénovation à Bouc-Bel-Air : une remise à neuf, six mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 200 000 € (terrain 20 %), 38 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 500 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (5 100 €), puis 10 200 €/an. Amortissements disponibles : 9 187 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 5 500 €	6 200 €	6 200 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		5 500 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	700 €	6 200 €
Résultat imposable	- 5 500 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	9 187 €	17 674 €	20 661 €

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 Bouc-Bel-Air

Qui loue en meublé à Bouc-Bel-Air ?

Des actifs et jeunes cadres pendulaires vers Aix-en-Provence (10 km), Marseille et la zone d'emploi de Plan de Campagne, ainsi que le débordement de la demande locative aixoise, l'une des plus chères de la région. Pas de moteur étudiant ni touristique : c'est un marché de longue durée meublée, avec une tension locative maximale (10/10). Environ 24 % des habitants sont locataires.

Les loyers sont-ils plafonnés à Bouc-Bel-Air ?

Non. Bouc-Bel-Air est en zone tendue (préavis réduit, relocation limitée à l'IRL) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m² : les loyers élevés du corridor aixois restent libres.

Le rendement est-il intéressant dans une ville aussi chère ?

Le rendement brut est modeste ($\approx$ 4,5-5 % en moyenne, jusqu'à 6,5 % sur les studios), mais le prix élevé crée une base d'amortissement importante : au régime réel, elle ramène le revenu imposable vers le minimum légal. Le rendement se travaille sur les petites surfaces ; les maisons relèvent du patrimoine.

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à Bouc-Bel-Air ?

Non, pas de changement d'usage ni de compensation : une déclaration en mairie suffit, avec le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur), résidence principale limitée à 120 jours/an. Mais la commune n'est pas touristique : la longue durée meublée est la stratégie par défaut.

La checklist de l'investisseur LMNP à Bouc-Bel-Air

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

- ☐ Bien acheter d'abord : le prix d'entrée élevé ($\approx 4\,700$ €/m²) est le premier levier de rendement. Le studio et le T2 restent les meilleurs supports de rentabilité.
- ☐ Cibler la demande d'actifs : proximité d'Aix (A51), de Marseille et de la zone d'emploi de Plan de Campagne. Marché de longue durée meublée, pas de saisonnier.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur un marché cher, la base d'amortissement est élevée ; le régime réel neutralise l'impôt malgré des rendements bruts modestes, dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ DPE : part de passoires F-G faible (≈ 3 à 7% selon les sources, échantillon réduit), parc plutôt récent. Vérifier tout de même la classe bien par bien, G interdit depuis 2025, F en 2028.
- ☐ Saisonnier : déclaration en mairie et numéro d'enregistrement national (loi Le Meur), résidence principale limitée à 120 jours. Pas de compensation exigée, mais commune non touristique.
- ☐ Loyer de relocation : Bouc-Bel-Air 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 Bouc-Bel-Air, juin 2026 : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_bouc-bel-air_13320
- meilleursagents.com, pap.fr, netvendeur.com : prix appartements Bouc-Bel-Air 2026
- trackstone.fr et realadvisor.fr : loyers observés et rentabilité
- ouinvestir.net : rendement locatif par type de bien
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/13320-bouc-bel-air
- Meublé de tourisme : service-public.gouv.fr ; loi Le Meur (numéro d'enregistrement)
- Taxe de séjour : ampmetropole.taxesejour.fr (Métropole Aix-Marseille-Provence, 2026)
- DPE : borealis-ingenierie.com et apidiag.immo (≈ 3 à 7 % de passoires F-G) ; moyenne nationale 12,7 % (statistiques.developpement-durable.gouv.fr)
- Profil : trackstone.fr et cartes-2-france.com (~15 300 hab, 24 % de locataires)

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.