

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

# Le marché LMNP à Briançon

Prix au m<sup>2</sup>, rendements quartier par quartier, meublé de tourisme et réglementation locale. Édition 2026.

## Pourquoi cette analyse

À Briançon, les appartements se sont vendus en médiane autour de 3 190 €/m<sup>2</sup> en 2025 (base DVF), pour un loyer d'annonce de 16,3 €/m<sup>2</sup> charges comprises sur un T1-T2 selon la carte des loyers ANIL 2025. En location à l'année, le rendement brut estimé va d'environ 4 % avenue du Professeur Forgues à plus de 7 % dans la cité Vauban, frais d'acquisition inclus, et tourne autour de 5 % au pied du Prorel. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Briançon.

### PRIX APPARTEMENTS

**≈ 3 190 €**

/ m<sup>2</sup> • médiane DVF 2025

### RENDEMENT BRUT ESTIMÉ

**4 à 7 %**

selon le secteur, frais inclus

### LOYER T1-T2

**16,3 €**

/ m<sup>2</sup> charges comprises •  
ANIL 2025

### RÉSIDENCES SECONDAIRES

**+60 %**

majoration de taxe  
d'habitation

Briançon mêle une ville à l'année et une porte d'entrée de Serre Chevalier Vallée, environ 250 km de pistes entre 1 200 et 2 800 m, reliés à la ville par la télécabine du Prorel. Ses fortifications font partie des sites Vauban inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2008, et la commune compte 6 850 emplois (INSEE, 2023), dont ceux du centre hospitalier des Escartons. La demande vient ainsi à la fois des skieurs, des visiteurs d'été, des saisonniers et des actifs à l'année, dans une ville où 35,9 % des logements sont des résidences secondaires et 44,1 % des ménages sont locataires.

**La méthode.** Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : ventes DVF 2024 et 2025 de la commune (médianes calculées par le cabinet, par adresse pour les secteurs), carte des loyers 2025 du ministère du Logement (ANIL), recensement de l'INSEE, décrets de zonage, état DGFIP 2026 des délibérations, bases DGFIP de fiscalité locale et de taxe de séjour, arrêté de zonage France ruralités revitalisation et registre des délibérations de la ville. Les loyers retenus sont des loyers d'annonce de logements vides, charges comprises, utilisés comme approximation d'un loyer meublé hors charges ; les rendements du tableau intègrent 7,5 % de frais d'acquisition et portent sur une location à l'année, le rendement saisonnier n'étant pas estimé faute de données d'occupation fiables. Plusieurs données n'existent pas en source publique et nous ne les estimons pas : la date de la délibération fixant les tarifs de taxe de séjour à effet 2025 et la plateforme de déclaration, une délibération sur le changement d'usage (le registre n'a été consulté qu'en partie), l'existence d'une convention pour le logement des saisonniers, les statistiques DPE communales, les loyers saisonniers et taux d'occupation, les effectifs du centre hospitalier, ainsi que la portée d'une éventuelle ancienne délibération communale sur la CFE. Les rendements bruts sont des estimations de marché : ils ne garantissent aucun résultat.

# Le marché en chiffres

Briançon mêle une ville à l'année et une porte d'entrée de Serre Chevalier : 11 411 habitants, 44,1 % de ménages locataires, mais 35,9 % de résidences secondaires dans un parc à 81,8 % composé d'appartements (INSEE, 2023). Les appartements s'y sont vendus en médiane autour de 3 190 €/m<sup>2</sup> en 2025 (base DVF), pour un loyer d'annonce de 16,3 €/m<sup>2</sup> charges comprises sur un T1-T2 (carte des loyers ANIL 2025). Selon le secteur, le rendement brut estimé en location à l'année va d'environ 4 % avenue du Professeur Forgues à plus de 7 % dans la cité Vauban, autour de 5 % au pied du Prorel.

| TYPLOGIE OU SECTEUR                                                | REPÈRES                                                            | RENDEMENT BRUT |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Cité Vauban (Grande Rue, rue du Pont d'Asfeld, rue de la Mercerie) | ≈ 2 180 €/m <sup>2</sup> • 53 ventes, bâti ancien                  | ≈ 7,3 %        |
| Avenue du 159e RIA                                                 | ≈ 2 240 €/m <sup>2</sup> • 25 ventes, grandes surfaces             | ≈ 6,8 %        |
| Rue Pasteur                                                        | ≈ 2 970 €/m <sup>2</sup> • 27 ventes                               | ≈ 5,4 %        |
| Avenue René Froger, pied du Prorel                                 | ≈ 3 600 €/m <sup>2</sup> • 21 ventes, studios de 30 m <sup>2</sup> | ≈ 5,1 %        |
| Route de Grenoble, avenue du Lautaret                              | ≈ 3 670 €/m <sup>2</sup> • 47 ventes                               | ≈ 4,4 %        |
| Avenue du Professeur Forgues                                       | ≈ 4 230 €/m <sup>2</sup> • 19 ventes                               | ≈ 3,8 %        |

## Le rendement réel, secteur par secteur

De 2 180 €/m<sup>2</sup> dans la cité Vauban à 4 230 €/m<sup>2</sup> avenue du Professeur Forgues, les prix varient de 1 à 1,9 selon le secteur, alors que les médianes par nombre de pièces restent resserrées : à Briançon, l'adresse pèse davantage sur le rendement que la typologie.

Sources : DVF 2024 et 2025 (data.gouv.fr, calcul du cabinet par adresse), carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL)

## Les quartiers, un par un

### Cité Vauban (Grande Rue, rue du Pont d'Asfeld, rue de la Mercerie)

≈ 7,3 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 2 180 €/m<sup>2</sup>

Profil

Bâti ancien, prix le plus bas

**Notre verdict LMNP.** Le prix au m<sup>2</sup> le plus bas de la commune, sur 53 ventes en 2024 et 2025 et une surface médiane de 45 m<sup>2</sup>, donne le meilleur rendement brut estimé, environ 7,3 % en location à l'année. C'est un bâti ancien où les travaux se chiffrent avant l'offre ; au régime réel, ces travaux et l'amortissement par composants absorbent l'essentiel des loyers imposables.

### Avenue du 159e RIA

≈ 6,8 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 2 240 €/m<sup>2</sup>

Profil

Grandes surfaces, familles

**Notre verdict LMNP.** Un prix proche de celui de la cité Vauban pour des surfaces plus grandes, 72 m<sup>2</sup> en médiane sur 25 ventes, louées sur la base des T3 et plus, 13,63 €/m<sup>2</sup> charges comprises. Le rendement estimé reste élevé, autour de 6,8 %, pour une location familiale à l'année.

### Rue Pasteur

≈ 5,4 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 2 970 €/m<sup>2</sup>

Profil

Équilibre

**Notre verdict LMNP.** Un prix au m<sup>2</sup> inférieur à la médiane communale, sur 27 ventes et une surface médiane de 59 m<sup>2</sup>, pour un rendement brut estimé autour de 5,4 %. Un secteur d'équilibre pour une location à l'année, à arbitrer sur l'état du bien.

## Les quartiers, un par un (suite)

### Avenue René Froger, pied du Prorel

≈ 5,1 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 3 600 €/m<sup>2</sup>

Profil

**Studios au départ des pistes**

**Notre verdict LMNP.** Au départ de la télécabine du Prorel, des studios de 30 m<sup>2</sup> en médiane (21 ventes) se vendent autour de 3 600 €/m<sup>2</sup>, pour un rendement estimé d'environ 5,1 % en location à l'année. Loué à la semaine, le studio devient un meublé de tourisme dont le rendement n'est pas estimé, faute de données d'occupation fiables : l'équation saisonnière se chiffre dossier par dossier, avec l'arbitrage entre classé et non classé.

### Route de Grenoble, avenue du Lautaret

≈ 4,4 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 3 670 €/m<sup>2</sup>

Profil

**Compromis**

**Notre verdict LMNP.** Un prix au m<sup>2</sup> élevé, sur 47 ventes et une surface médiane de 46 m<sup>2</sup>, ramène le rendement brut estimé autour de 4,4 % en location à l'année. Le dossier se justifie par la qualité du bien plus que par le rendement.

### Avenue du Professeur Forgues

≈ 3,8 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 4 230 €/m<sup>2</sup>

Profil

**Patrimoine**

**Notre verdict LMNP.** Le secteur le plus cher de la commune, autour de 4 230 €/m<sup>2</sup> sur 19 ventes, et le rendement estimé le plus bas, environ 3,8 % à l'année. Un achat patrimonial, où la fiscalité locale, taxe foncière et majoration de taxe d'habitation si le bien n'est pas loué à l'année, pèse dans le calcul.

# La réglementation locale, à jour 2026

---

## Serre Chevalier, Vauban et une ville d'emplois

Briançon est l'un des quatre secteurs de **Serre Chevalier Vallée**, environ 250 km de pistes entre 1 200 et 2 800 m, relié à la ville par la télécabine du Prorel. Ses fortifications font partie des **sites Vauban inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO** depuis 2008. La commune compte aussi **6 850 emplois** (INSEE, 2023), dont ceux du centre hospitalier des Escartons : la demande vient à la fois des skieurs, des visiteurs d'été, des saisonniers et des actifs à l'année.

## Zone tendue de la seconde liste : loyer libre, fiscalité locale durcie

Briançon figure sur la **liste 2°** de l'annexe du décret n° 2013-392, celle des communes hors grandes agglomérations où prix, loyers et part de résidences secondaires traduisent un déséquilibre marqué. Elle reste sur la liste 2° du décret du 25 août 2026 qui prend le relais en 2027. Le loyer de relocation n'y est **pas plafonné** et aucun encadrement ne s'applique. En revanche, ce classement ouvre la taxe sur les logements vacants et la majoration de taxe d'habitation des résidences secondaires, que la ville applique au **taux maximal de 60 %**.

## Meublé de tourisme : déclaration, 120 jours, enregistrement

Nous n'avons trouvé **aucune délibération** instaurant à Briançon l'autorisation de changement d'usage, une compensation ou des quotas au 19 octobre 2026 : le cadre national s'applique. Un logement qui n'est pas votre résidence principale se déclare en mairie avant d'être loué, une résidence principale se loue **120 jours par an** au plus, et le numéro d'enregistrement national arrive avec le téléservice de l'État. Si la ville instaurait un jour le changement d'usage, un **DPE de A à E** serait exigé.

## Taxe de séjour : perçue par la ville, 5,5 % pour les non classés

À Briançon, c'est la **commune** qui institue et perçoit la taxe de séjour, et non la Communauté de communes du Briançonnais. Meublé non classé : **5 % du coût hors taxes de la nuitée** par personne, plus 10 % de taxe additionnelle départementale, soit **5,5 % dans la limite de 5,28 €** (tarifs à effet 2025, toujours en vigueur). Un meublé 3 étoiles paie un forfait de 1,70 € avant additionnelle. Les saisonniers employés dans la commune sont exonérés.

# Taxe de séjour : le barème 2026

| CATÉGORIE                                          | PAR NUIT ET PAR PERSONNE                                                                            |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hébergements sans classement (meublés non classés) | 5 % du coût HT de la nuitée par personne, soit 5,5 % avec l'additionnelle, dans la limite de 5,28 € |
| Meublés classés 1 étoile                           | 0,80 €                                                                                              |
| Meublés classés 2 étoiles                          | 1,00 €                                                                                              |
| Meublés classés 3 étoiles                          | 1,70 €                                                                                              |
| Meublés classés 4 étoiles                          | 2,60 €                                                                                              |
| Meublés classés 5 étoiles                          | 3,50 €                                                                                              |
| Palaces                                            | 4,80 € (5,28 € avec l'additionnelle)                                                                |
| Chambres d'hôtes                                   | 0,80 €                                                                                              |
| Taxe additionnelle départementale                  | + 10 % (tarifs fixes ci-dessus avant additionnelle)                                                 |
| Taxe régionale de 34 %                             | Non applicable dans les Hautes-Alpes                                                                |

À Briançon, la taxe de séjour est instituée et perçue par la commune, et non par la Communauté de communes du Briançonnais, au régime réel et toute l'année, avec des tarifs à effet 2025 sans date de fin, toujours en vigueur. Les mineurs et les saisonniers employés dans la commune sont exonérés. La date de la délibération tarifaire et la plateforme de télédéclaration n'ont pas été retrouvées : à vérifier auprès de la mairie. Source : base des délibérations de taxe de séjour de la DGFIP ([data.economie.gouv.fr](https://data.economie.gouv.fr)).

# Cas chiffré : micro-BIC ou régime réel pour un T2 à Briançon

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m<sup>2</sup> à Briançon et le loue en meublé à l'année. Même bien, mêmes loyers : seul le régime fiscal change.

**Le dossier.** T2 de 45 m<sup>2</sup> acheté comptant 149 000 € (3 302 €/m<sup>2</sup>, hors frais), loué 730 € par mois charges comprises, soit 8 760 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 3 100 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 4 722 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 5 722 € d'amortissements annuels, en année pleine. Hypothèses fiscales : TMI 30 %, prélèvements sociaux 18,6 % (taux des revenus LMNP depuis l'imposition des revenus 2025). Prix et loyer au m<sup>2</sup> : prix médian DVF 2025 des 2 pièces (calcul du cabinet) et loyer d'annonce T1-T2 de la carte des loyers ANIL 2025, logements vides charges comprises.

|                                                   | MICRO-BIC        | RÉGIME RÉEL |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------|
| Recettes annuelles                                | 8 760 €          | 8 760 €     |
| Abattement forfaitaire / charges réelles          | – 50 % (4 380 €) | – 3 100 €   |
| Amortissements déduits (limite de l'article 39 C) | sans objet       | – 5 660 €   |
| Base imposable                                    | 4 380 €          | 0 €         |
| Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)  | ≈ 2 129 €        | 0 €         |
| Amortissements mis en réserve                     | sans objet       | 62 € par an |

**La lecture du cabinet.** Au régime réel, l'amortissement ne peut pas créer de déficit (article 39 C du CGI) : sur 5 722 € disponibles, 5 660 € suffisent à ramener le résultat à zéro et le solde de 62 € se met en réserve, reportable sans limite de durée. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 2 129 € par an dans ce dossier, se répète tant que les amortissements couvrent le résultat (le mobilier cesse de s'amortir après 7 ans). Sous le plafond du micro-BIC, le réel s'applique sur option (article 50-0 du CGI), à exercer pour une année donnée avant la date limite de déclaration des revenus de l'année précédente, ou dès la première déclaration pour une activité nouvelle. Trois limites à garder en tête : les amortissements déduits sont réintégrés dans le calcul de la plus-value à la revente (article 150 VB du CGI, cessions depuis le 15 février 2025) ; les honoraires comptables et la CFE, déductibles au réel, ne sont pas intégrés ici et restent une dépense à mettre en face de l'économie d'impôt ; les chiffres dépendent enfin de votre TMI, de vos charges réelles et d'un éventuel emprunt. C'est ce calcul, refait sur votre dossier, que nous faisons avant de choisir le régime.

# 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, avec des durées d'usage indicatives :

| 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. Le PLF 2027, non voté à ce jour, prévoit de le limiter.

Cette décomposition se construit à l'entrée du bien au bilan : à l'achat, ou lors d'un passage du micro-BIC au réel, avec une valeur d'entrée à justifier. 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 du résultat (la réduction d'impôt pour adhésion à un OGA est supprimée depuis les revenus 2025).
- **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. Seuls les amortissements déduits comptent, pas la réserve reportée. Les résidences étudiantes, seniors et les EHPAD sont exclus.
- **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. Ce levier patrimonial a pris une forte valeur.

**Le verdict du cabinet.** Sur un dossier type (32 000 € amortis en 8 ans), le surcoût de la réforme ressort au plus à 11 584 € hors surtaxe, contre environ 15 550 € d'impôt économisés par l'amortissement (TMI 30 %, prélèvements 18,6 %) : 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                                     |
|------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Bail meublé classique</b> | 1 an renouvelable         | Le régime de droit commun                    |
| <b>Bail étudiant</b>         | 9 mois, non reconductible | Étudiants, calé sur l'année universitaire    |
| <b>Bail mobilité</b>         | 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, à tout moment, en zone tendue comme ailleurs (art. 25-8 de la loi de 1989).
- **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** : chaque chambre est équipée selon sa destination (literie, occultation), inventaire signé à l'appui.

# Vos questions sur le LMNP à Briançon

---

## Faut-il une autorisation pour louer en meublé de tourisme à Briançon ?

Au 19 octobre 2026, nous n'avons trouvé aucune délibération instaurant l'autorisation de changement d'usage à Briançon. Un logement qui n'est pas votre résidence principale doit être déclaré en mairie avant toute location touristique, et votre résidence principale se loue au plus 120 jours par an. Le numéro d'enregistrement national arrivera avec le téléservice de l'État. Vérifiez le cadre en mairie avant d'acheter.

## Quelle est la taxe de séjour à Briançon pour un meublé non classé ?

La ville de Briançon applique 5 % du coût hors taxes de la nuitée par personne aux hébergements non classés, plus la taxe additionnelle départementale de 10 %, soit 5,5 % dans la limite de 5,28 € par personne et par nuit. Un meublé classé paie un forfait : 1,00 € en 2 étoiles, 1,70 € en 3 étoiles, 2,60 € en 4 étoiles, avant additionnelle. Les mineurs et les saisonniers employés dans la commune sont exonérés.

## Les loyers sont-ils encadrés à Briançon ?

Non. Briançon figure sur la liste 2° des communes en zone tendue, et y reste dans le décret du 25 août 2026 qui prend le relais en 2027, mais le loyer de relocation n'y est pas plafonné et aucun encadrement ne s'applique. Ce classement ouvre en revanche la taxe sur les logements vacants et la majoration de taxe d'habitation des résidences secondaires.

## Quelle majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires ?

60 %, le maximum légal, en vertu d'une délibération du 13 septembre 2023 recensée par la DGFIP. Elle vise les logements meublés non affectés à l'habitation principale, donc un pied-à-terre loué occasionnellement, mais pas un meublé loué à l'année à titre de résidence principale du locataire.

## Combien de résidences secondaires à Briançon ?

Le recensement de l'INSEE (données 2023) compte 3 521 résidences secondaires et logements occasionnels sur 9 797 logements, soit 35,9 %, dans un parc composé à 81,8 % d'appartements. Ce poids, porté par Serre Chevalier, explique le classement de la commune dans la liste 2° des zones tendues.

# La checklist de l'investisseur LMNP à Briançon

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

- ☐ Usage du bien : gardé pour vos vacances et loué quelques semaines, l'appartement supporte la taxe d'habitation majorée de 60 % ; loué meublé à l'année, il relève de la CFE à la place. C'est souvent l'argument qui fait basculer un pied-à-terre vers la location longue durée.
- ☐ Taxe foncière : le taux global atteint 72,57 % en 2025 à Briançon. Elle s'intègre au calcul du rendement net dès l'achat.
- ☐ Changement d'usage : aucune délibération n'a été trouvée au 19 octobre 2026, le cadre national s'applique, avec déclaration en mairie hors résidence principale et 120 jours par an au plus pour une résidence principale. La situation se vérifie en mairie au moment de l'achat ; si la ville instaurait l'autorisation, un DPE de A à E serait exigé.
- ☐ Classé ou non classé : au pied du Prorel, un meublé de tourisme non classé n'a droit qu'à 30 % d'abattement dans la limite de 15 000 € de recettes, contre 50 % jusqu'à 83 600 € s'il est classé (revenus 2026). Le classement réduit souvent la taxe de séjour, et le régime réel reste à comparer.
- ☐ Bâti ancien de la cité Vauban : les travaux se chiffrent avant l'offre, et aucune statistique DPE communale n'est publiée. La classe énergétique du bien se vérifie au cas par cas.
- ☐ Zone France ruralités revitalisation : l'exonération d'impôt et de CFE attachée à ce zonage exclut la location meublée classique. Seule une location assortie de prestations de type hôtelier, avec entretien quotidien et linge compris dans le prix, peut y prétendre, un choix lourd en TVA notamment, qui se décide avant l'achat.
- ☐ Loyer et CFE : Briançon est en zone tendue de la liste 2°, mais le loyer de relocation n'y est pas plafonné et aucun encadrement ne s'applique. La CFE relève de la Communauté de communes du Briançonnais, avec un taux global de 30,52 % en 2025.

## 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](https://comptalocatif.fr/rendez-vous)

• Guillaume Mailey, expert-comptable inscrit à l'Ordre.

# Sources

---

- DVF, ventes 2024 et 2025, commune 05023, médianes calculées par le cabinet : [files.data.gouv.fr/geo-dvf](https://files.data.gouv.fr/geo-dvf)
- Ministère du Logement / ANIL, carte des loyers 2025, loyers d'annonce charges comprises : [data.gouv.fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025](https://data.gouv.fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025)
- INSEE, dossier complet, recensement 2023 : [insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-05023](https://insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-05023)
- Décret n° 2013-392 modifié, décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 et décret n° 2026-831 du 25 août 2026 : [legifrance.gouv.fr](https://legifrance.gouv.fr)
- DGFIP, état des délibérations 2026 de taxe d'habitation (majoration de 60 %, délibération du 13 septembre 2023) : [impots.gouv.fr, dgfip\\_deliberations\\_2026\\_th\\_tf\\_com.pdf](https://impots.gouv.fr/dgfip_deliberations_2026_th_tf_com.pdf)
- DGFIP, base des délibérations de taxe de séjour : [data.economie.gouv.fr/explore/dataset/delta\\_deliberation\\_ts\\_tarif0](https://data.economie.gouv.fr/explore/dataset/delta_deliberation_ts_tarif0)
- DGFIP, fiscalité locale des particuliers et des entreprises 2025 (taxe foncière, CFE) : [data.economie.gouv.fr](https://data.economie.gouv.fr)
- Arrêté du 19 juin 2024, zones France ruralités revitalisation : [legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049746820](https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049746820)
- Ville de Briançon, registre des délibérations consulté le 19 octobre 2026 : [ville-briancon.fr/mairie/le-conseil-municipal/les-deliberations](https://ville-briancon.fr/mairie/le-conseil-municipal/les-deliberations)
- UNESCO, fortifications de Vauban : [whc.unesco.org/fr/list/283](https://whc.unesco.org/fr/list/283) ; meublé de tourisme : [service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2043](https://service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2043)

Données collectées en octobre 2026. Chaque chiffre de ce document provient d'une source publique consultée ; aucune donnée n'est estimée par nos soins sans source.