

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Cannes

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

Pourquoi cette analyse

Cannes est un marché de prestige : environ 6 000 €/m² de moyenne, plus d'un tiers de résidences secondaires, une clientèle internationale et un calendrier événementiel unique (Festival, MIPIM, MIPCOM). Mais c'est aussi l'une des villes les plus strictes de France sur le meublé de tourisme. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Cannes.

PRIX APPARTEMENTS

6 012 €

/ m² • de 3 751 à 9 214 €

LA BOCCA, CARNOT

5-7 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

21-23 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

CHANGEMENT D'USAGE

Oui

compensation exigée en
meublé de tourisme

La ville impose le changement d'usage hors résidence principale et exige une compensation pour le meublé de tourisme définitif : une contrainte devenue rare et lourde, appliquée strictement sur la Croisette, le centre et le Suquet. La solidité du marché tient à la longue durée meublée dans les secteurs populaires et à une demande événementielle exceptionnelle sur la courte durée.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (MeilleursAgents, SeLoger, Observatoire des loyers des Alpes-Maritimes, bases spécialisées, guides officiels de la Ville de Cannes, données DPE et INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Cannes est un marché de prestige et d'international : environ 6 000 €/m² de moyenne, plus d'un tiers de résidences secondaires, et une demande saisonnière portée par le Festival, le MIPIM et une clientèle étrangère. Le rendement se joue quartier par quartier, du front de mer patrimonial aux secteurs populaires de La Bocca et Carnot. Et le meublé de tourisme y est parmi les plus encadrés de France.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
La Bocca, Ranguin	3 600 à 5 200 €/m ² • secteurs populaires, prix d'entrée	5-7 %
Carnot-République	≈ 4 500 à 5 800 €/m ² • étudiants et jeunes actifs	5-7 %
Centre-ville, Gare	≈ 6 000 €/m ² • actifs, bonne desserte	4-6 %
Le Suquet	≈ 7 500 €/m ² • vieille ville très touristique	Saisonnier
Californie, Super Cannes	7 000 à 10 000 €/m ² • collines résidentielles	2-4 %
Croisette, Palm Beach	10 000 à 12 000 €/m ² • front de mer prestige	2-4 %

Le rendement réel, quartier par quartier

De La Bocca à 3 600 €/m² à la Croisette à plus de 12 000 €/m², les prix vont du simple au triple : Cannes permet de choisir entre le cash-flow des secteurs populaires et le patrimoine balnéaire de prestige.

Sources : MeilleursAgents (avril 2026), SeLoger, Observatoire des loyers des Alpes-Maritimes, invest-immo-cannes.fr, investissement-locatif.com

Les quartiers, un par un

La Bocca

5-7 %

Prix au m²

≈ 5 200 €/m²

Profil

Secteur populaire en développement

Notre verdict LMNP. Le quartier de rendement de Cannes : prix d'entrée les plus bas de la commune côté littoral et demande locative constante. C'est là que le cash-flow sur petite surface bien gérée est le plus accessible ; la sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

Ranguin

5-7 %

Prix au m²

≈ 3 600 €/m²

Profil

Le plus abordable de la ville

Notre verdict LMNP. Le secteur le plus accessible de Cannes, résidentiel et populaire. Rendements bruts parmi les meilleurs de la commune, à étudier bien par bien en vérifiant l'état des copropriétés et le DPE.

Carnot-République

5-7 %

Prix au m²

≈ 4 500 à 5 800 €/m²

Profil

Étudiants et jeunes actifs

Notre verdict LMNP. L'axe montant de l'investissement cannois : prix modérés pour la ville et forte demande de studios et T2 meublés auprès des étudiants et jeunes actifs. Le meublé longue durée s'y reloue vite, avec un rendement confortable pour Cannes.

Les quartiers, un par un (suite)

Centre-ville, Gare

4-6 %

Prix au m²

≈ 6 000 €/m²

Profil

Actifs, bonne desserte

Notre verdict LMNP. La desserte (gare, commerces, Palais des Festivals) porte une demande d'actifs et de jeunes ménages. Le rendement longue durée reste dans la moyenne haute cannoise ; l'événementiel ouvre un potentiel de courte durée, sous réserve du changement d'usage.

Le Suquet

saisonnier

Prix au m²

≈ 7 500 €/m²

Profil

Vieille ville très touristique

Notre verdict LMNP. Le cœur historique, très prisé en location courte durée, mais soumis au changement d'usage et à la compensation. Le rendement longue durée y est mécaniquement plus faible ; l'intérêt est saisonnier et patrimonial, à chiffrer taxe de séjour comprise.

Californie, Super Cannes

2-4 %

Prix au m²

7 000 à 10 000 €/m²

Profil

Collines résidentielles de standing

Notre verdict LMNP. Les hauteurs résidentielles de prestige : villas et grands appartements, rendement locatif faible. On y achète de la valeur refuge et de la plus-value long terme, pas du cash-flow.

Les quartiers, un par un (suite)

Croisette, Palm Beach

2-4 %

Prix au m²

10 000 à 12 000 €/m²

Profil

Front de mer prestige

Notre verdict LMNP. Le secteur le plus cher de la ville, porté par une demande internationale. Rendement locatif modeste en longue durée ; il ne devient intéressant qu'en courte durée haut de gamme sur les semaines d'événements, sous la contrainte du changement d'usage et de la compensation.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : changement d'usage et compensation

Contrairement à Toulon, Cannes **impose le changement d'usage** hors résidence principale, et le régime définitif exige une **compensation** : transformer un local de surface équivalente en logement classique dans le même secteur. La règle est appliquée strictement sur la Croisette, le centre et le Suquet. Le **numéro d'enregistrement à 13 caractères** (loi Le Meur) est obligatoire sur toutes les annonces, sous peine d'amende jusqu'à 5 000 € par annonce. Résidence principale : 120 jours par an maximum (Cannes peut l'abaisser à 90 par délibération).

Zone tendue, mais loyer libre

Cannes est en zone tendue : 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 : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : l'addition des non classés

Meublé non classé : **6,7 % du prix HT de la nuitée** par personne, plafonné à 4,42 € (le tarif d'un 5 étoiles), majoration régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluse. Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait de 1,07 € à 6,16 €. Sur des nuitées élevées à Cannes, le calcul penche vite pour le classement.

DPE : 4 % de passoires seulement

4,0 % de logements F ou G à Cannes, trois fois moins que la moyenne nationale (12,7 %). Le parc reste néanmoins à trier bien par bien : G interdit à la location depuis 2025, F en 2028. La classe énergétique et le coût de mise à niveau se vérifient avant l'offre.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Palaces	6,16 €
5 étoiles	4,42 €
4 étoiles	3,35 €
3 étoiles	2,14 €
2 étoiles	1,27 €
1 étoile	1,07 €
Non classés	6,7 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 4,42 €

Tarifs nets 2026 de la Ville de Cannes (votés en juin 2025), majoration régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluse. Le plafond du non classé correspond au tarif le plus élevé applicable aux meublés (4,42 €, niveau 5 étoiles). Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Sources : myhote.com et collectionriviera.com, cohérentes avec le taux officiel non classé de 6,7 %.

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

Le dossier type du bailleur cannois : un T2 à Carnot loué 1 100 € 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 13 200 €/an hors charges, 6 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 320 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 7 100 €/an. Mobilier inventorié 12 000 € sur 7 ans : 1 714 €/an. Total : 8 814 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	6 600 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 3 208 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 614 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 8 814 € disponibles, 7 200 € 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 9 600 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-cannes/.

Cas chiffré n°2 : rénover dans le Suquet, zéro euro perdu

Le dossier type du centre ancien cannois : une rénovation lourde dans la vieille ville, six mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement du Suquet acheté 240 000 € (terrain 20 %), 45 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 8 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (6 000 €), puis 12 000 €/an. Amortissements disponibles : 9 200 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 000 €	7 500 €	7 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 000 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	3 500 €	7 500 €
Résultat imposable	- 4 000 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	9 200 €	14 900 €	16 600 €

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 du centre ancien. Calcul complet : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-deficit-travaux-cannes/.

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 Cannes

Peut-on faire du saisonnier à Cannes ?

Oui, mais c'est l'une des villes les plus strictes de France. Hors résidence principale, le changement d'usage est obligatoire et le régime définitif exige une compensation : transformer un local de surface équivalente en logement classique dans le même secteur, appliqué strictement sur la Croisette, le centre et le Suquet. Un numéro d'enregistrement à 13 caractères (loi Le Meur) est obligatoire sur toutes les annonces. La résidence principale reste limitée à 120 jours par an.

Les loyers sont-ils plafonnés à Cannes ?

Non. Cannes est en zone tendue (préavis réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL par rapport au locataire précédent) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m².

Quel quartier viser pour du rendement à Cannes ?

Les secteurs populaires : La Bocca, Ranguin et Carnot-République offrent 5 à 7 % de rendement brut avec les prix d'entrée les plus bas. À l'inverse, la Croisette, Palm Beach et les collines de Californie (2 à 4 %) relèvent d'une logique patrimoniale et de plus-value, pas de cash-flow.

Le meublé de tourisme reste-t-il intéressant à Cannes malgré les règles ?

Le calendrier événementiel (Festival, MIPIM, MIPCOM, congrès) et la clientèle internationale soutiennent une courte durée à forte valeur sur les semaines d'événements. Mais entre le changement d'usage, la compensation et la taxe de séjour, l'arbitrage se chiffre au cas par cas. Dans beaucoup de dossiers cannois, le LMNP longue durée au régime réel reste l'option la plus simple et la plus sûre.

La checklist de l'investisseur LMNP à Cannes

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

- ☐ Changement d'usage d'abord : hors résidence principale, il est obligatoire à Cannes, et le régime définitif exige une compensation (transformer un local équivalent en logement). Vérifier la faisabilité avant l'offre, surtout sur la Croisette, le centre et le Suquet.
- ☐ Numéro d'enregistrement et 120 jours : numéro à 13 caractères obligatoire sur les annonces (amende jusqu'à 5 000 €) ; résidence principale limitée à 120 jours par an, que Cannes peut abaisser à 90 par délibération.
- ☐ 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 du front de mer.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 6,7 % de taxe de séjour plafonnés à 4,42 €/nuit/personne ; sur des nuitées cannoises élevées, le classement en étoiles réduit et sécurise l'addition.
- ☐ 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 : Cannes est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux ou sous-évaluation manifeste), sans plafonnement 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

- MeilleursAgents, prix du m² à Cannes, avril 2026 : meilleursagents.com (6 012 €/m² appartements, 3 751 à 9 214 €)
- Prix par quartier : SeLoger, netvendeur, efficity 2026 ; invest-immo-cannes.fr/secteurs-rentables.html
- Loyers : SeLoger (≈ 19 €/m², janvier 2026) et Observatoire des loyers des Alpes-Maritimes (médiane 12,7 à 18 €/m²) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : invest-immo-cannes.fr ; investissement-locatif.com/investissement-locatif-cannes-rendement ; guestready.com
- Meublé de tourisme : cannes.com (guide des locations saisonnières) ; collectionriviera.com/location-saisonniere-cannes-regles-2026 ; loi Le Meur (numéro d'enregistrement national au plus tard le 20 mai 2026)
- Encadrement des loyers : vigiloc.fr/encadrement-loyers-cannes ; quittance-loyer.com (zone tendue, pas d'encadrement au m²)
- Taxe de séjour : myhote.com et collectionriviera.com (tarifs nets 2026, non classé 6,7 %, majoration régionale +34 % incluse)
- Marché et population : INSEE via ville-data.com et villesavivre.fr (74 040 habitants, ≈ 50 % de locataires, plus d'un tiers de résidences secondaires) ; demande internationale et événementielle (reseau-patrimoine.net, hop-house.fr)
- DPE : cadastrefrance.fr/dpe/cannes (4 % de passoires F-G) ; moyenne nationale 12,7 % (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.