

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Carpentras

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

Pourquoi cette analyse

Carpentras offre l'un des tickets d'entrée les plus bas du Vaucluse : environ 1 800 €/m² pour un appartement, avec une fourchette de 1 200 à 2 280 €/m² selon efficity (octobre 2026), contre près de 2 450 €/m² à Avignon. Le loyer d'annonce atteint 13,1 €/m² charges comprises sur les T1 et T2 d'après la carte des loyers 2025, ce qui place le rendement brut estimé entre 6,5 et 8,5 % selon la typologie. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Carpentras.

PRIX APPARTEMENTS

≈ 1 800 €

/ m² • de 1 200 à 2 280 € •
octobre 2026

T1, T2

≈ 8 %

rendement brut estimé,
loyer nu

LOYER T1-T2

13,1 €

/ m² charges comprises •
carte des loyers 2025

TAXE DE SÉJOUR NON CLASSÉ

4 %

plafond 2,30 € + 10 %
départemental

La demande locative est celle d'une ville de services. Carpentras est sous-préfecture et siège de la CoVe, la Communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin (25 communes, 72 174 habitants en 2022), et depuis le 25 avril 2015 le TER la relie à Avignon-Centre en 30 minutes et à Avignon TGV en 38 minutes, ce qui ouvre la clientèle des actifs qui travaillent à Avignon. Avec 51,3 % de ménages locataires et seulement 2,6 % de résidences secondaires (Insee 2023), le marché est local et de longue durée, le saisonnier autour du Ventoux et des marchés restant un complément.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : efficity, Le Figaro Immobilier (estimations au 1er septembre 2026) et Trackstone pour les prix, la carte des loyers 2025 du ministère du Logement et de l'ANIL pour les loyers, le recensement 2023 de l'Insee, le zonage officiel publié sur data.gouv.fr, Légifrance, l'état DGFIP des délibérations 2026 et la plateforme de taxe de séjour de la CoVe. Plusieurs données n'existent pas en source publique pour Carpentras, et nous l'indiquons plutôt que de les estimer : des prix fiables par quartier, des loyers propres au meublé, le barème fixe 2026 des meublés classés, une délibération de changement d'usage, les effectifs hospitaliers et des grands employeurs et la part communale de logements F ou G ; MeilleursAgents refuse par ailleurs l'accès automatisé. Les loyers retenus sont des loyers d'annonce charges comprises, ce qui surestime le brut de quelques dixièmes, et Trackstone donne 6,5 % en moyenne pour les appartements : nos rendements par typologie sont un haut de fourchette. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Carpentras offre l'un des tickets d'entrée les plus bas du Vaucluse : environ 1 800 €/m² pour un appartement, contre près de 2 450 € à Avignon, pour un loyer d'annonce de 13 €/m² sur les T1 et T2. Le rendement brut estimé s'établit ainsi entre 6,5 et 8,5 % selon la typologie. Sous-préfecture reliée à Avignon par le TER depuis 2015, la ville vit d'une demande locale et longue durée : 51,3 % de ses ménages sont locataires et les résidences secondaires ne représentent que 2,6 % des logements.

TYPLOGIE OU SECTEUR	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
T2	≈ 1 850 €/m ² • jeunes actifs, navetteurs vers Avignon	≈ 8,5 %
Studio, T1	≈ 1 890 €/m ² • rotation forte, gestion plus lourde	≈ 8 %
T5 et plus	≈ 1 400 €/m ² • prix bas, marché locatif étroit	≈ 8 %
T4	≈ 1 620 €/m ² • familles	≈ 7 %
T3	≈ 1 730 €/m ² • couples, baux longs	≈ 6,5 %
Maison	≈ 2 460 €/m ² • loyer prédit 10,6 €/m ²	≈ 5 %

Le rendement réel, par typologie

De 1 400 €/m² pour les T5 et plus à 2 460 €/m² pour une maison, l'écart atteint 1 à 1,75, mais il reste faible entre appartements : à Carpentras, c'est la surface, plus que le quartier, qui fait le rendement.

Sources : efficacy (octobre 2026), Le Figaro Immobilier (estimations au 1er septembre 2026), Trackstone (2025), carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL)

Les quartiers, un par un

T2

≈ 8,5 %

Prix au m²

≈ 1 850 €/m²

Profil

Jeunes actifs, navetteurs

Notre verdict LMNP. Le meilleur rendement estimé de la commune, sur un loyer d'annonce T1-T2 de 13,06 €/m². Les actifs qui prennent le TER pour Avignon et les jeunes ménages forment le cœur de cette clientèle. Le chiffre reste un haut de fourchette, les loyers retenus incluant les charges.

Studio, T1

≈ 8 %

Prix au m²

≈ 1 890 €/m²

Profil

Rotation forte

Notre verdict LMNP. Un rendement estimé proche du T2, avec une gestion plus lourde : la rotation fait monter les frais de relocation et les périodes creuses. Le bail mobilité convient aux missions courtes, le bail d'un an aux autres profils.

T5 et plus

≈ 8 %

Prix au m²

≈ 1 400 €/m²

Profil

Niche, marché étroit

Notre verdict LMNP. Le prix au m² le plus bas du tableau fait mécaniquement monter le rendement estimé, mais le marché locatif des grandes surfaces est étroit. Une niche à réserver à une stratégie précise, avec une vacance à prendre au sérieux dans une commune où 9,7 % des logements sont vacants.

Les quartiers, un par un (suite)

T4

≈ 7 %

Prix au m²

≈ 1 620 €/m²

Profil

Familles

Notre verdict LMNP. Un compromis entre prix bas et demande familiale de longue durée, sur un loyer d'annonce T3 et plus de 9,75 €/m². Sur ces surfaces, les travaux de remise en état pèsent lourd : déductibles ou amortissables, ils se qualifient avant l'achat.

T3

≈ 6,5 %

Prix au m²

≈ 1 730 €/m²

Profil

Couples, baux longs

Notre verdict LMNP. Le rendement estimé le plus bas des appartements, le loyer au m² étant le même que celui des grandes surfaces pour un prix plus élevé. En contrepartie, une clientèle de couples et des baux longs.

Maison

≈ 5 %

Prix au m²

≈ 2 460 €/m²

Profil

Patrimoine

Notre verdict LMNP. Un loyer prédit de 10,6 €/m² pour un prix moyen de 2 460 €/m² : le rendement estimé descend à 5 %. Un choix patrimonial plus qu'un choix de rendement.

La réglementation locale, à jour 2026

Le prix d'entrée : l'argument de Carpentras

Avec un appartement autour de **1 800 €/m²** (fourchette de 1 200 à 2 280 €/m² selon efficacy) et un loyer d'annonce de **13,1 €/m²** sur les petites surfaces, Carpentras dégage un brut parmi les plus élevés du département, là où Avignon se négocie près de 2 450 €/m². Les écarts de prix entre typologies sont faibles : c'est la surface, plus que le quartier, qui fait le rendement. La contrepartie : **9,7 % de logements vacants** selon l'Insee, d'où l'importance de l'état du bien.

Une demande locale : sous-préfecture, hôpital, TER

Carpentras est **sous-préfecture** et siège de la **CoVe**, Communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin (25 communes, **72 174 habitants** en 2022). Depuis le 25 avril 2015, le TER la relie à Avignon-Centre en 30 minutes et à Avignon TGV en 38 minutes, ce qui ouvre la clientèle des actifs qui travaillent à Avignon. La demande est celle d'une ville de services : **51,3 % de ménages locataires**, peu de saisonnier, des baux longs.

Zone tendue, mais loyer libre

Carpentras figure sur la liste des communes en **zone tendue** depuis le décret du 25 août 2023 (liste actualisée le 22 décembre 2025), et aussi dans l'annexe du décret n° 2026-831 du 25 août 2026, qui remplace cette liste au 1er janvier 2027. Conséquences : loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au précédent locataire, sauf exceptions (dispositif prorogé jusqu'au 31 juillet 2027), taxe sur les logements vacants, préavis d'un mois en location nue (en meublé, il est d'un mois partout). **Aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué.

Taxe de séjour : 4 %, l'une des plus basses

La taxe de séjour est perçue par la **CoVe**, au régime du réel, pour ses 25 communes. Meublé non classé : **4 % du coût HT de la nuitée** par personne, plafonné à **2,30 €**, plus la taxe additionnelle départementale de **10 %** ; la taxe régionale de 34 % ne s'applique pas dans le Vaucluse. Le marché du vendredi, le marché aux truffes d'hiver et le Ventoux attirent des visiteurs, mais avec 2,6 % de résidences secondaires, le saisonnier reste un complément.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé de tourisme non classé	4 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 2,30 €
Taxe additionnelle départementale (Vaucluse)	+ 10 %
Taxe régionale de 34 %	Non applicable dans le Vaucluse
Meublés classés (1 à 5 étoiles)	Barème fixe 2026 non retrouvé en source publique, à vérifier auprès de la CoVe

Taxe perçue par la CoVe, Communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin, au régime du réel, pour ses 25 communes. Reversements le 31 mai, le 30 septembre et le 31 janvier, chacun pour la période de quatre mois écoulée. Source : lacove.taxesejour.fr.

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

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à Carpentras et le loue en meublé à l'année. Même bien, mêmes loyers : seul le régime fiscal change.

Le dossier. T2 de 45 m² acheté comptant 83 000 € (1850 €/m², hors frais), loué 590 € par mois charges comprises, soit 7 080 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 2 500 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 2 630 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 3 630 € 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 m² : prix des T2 en moyenne d'efficity (octobre 2026) et du Figaro Immobilier (estimations au 1er septembre 2026) ; loyer d'annonce T1-T2 charges comprises de la carte des loyers 2025.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Recettes annuelles	7 080 €	7 080 €
Abattement forfaitaire / charges réelles	– 50 % (3 540 €)	– 2 500 €
Amortissements déduits (limite de l'article 39 C)	sans objet	– 3 630 €
Base imposable	3 540 €	950 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 1 720 €	≈ 462 €
Amortissements mis en réserve	sans objet	0 €

La lecture du cabinet. Au régime réel, l'amortissement ne peut pas créer de déficit (article 39 C du CGI) : les 3 630 € d'amortissements se déduisent en totalité et laissent une base imposable de 950 €. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 1 259 € 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-O 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
Bail meublé classique	1 an renouvelable	Le régime de droit commun
Bail étudiant	9 mois, non reconductible	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, 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 Carpentras

Quelle est la taxe de séjour d'un meublé à Carpentras ?

La taxe de séjour est fixée par la CoVe, la Communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin. Pour un meublé non classé, elle représente 4 % du coût hors taxe de la nuitée par personne, plafonnée à 2,30 €, plus 10 % de taxe additionnelle départementale. Elle se reverse sur lacove.taxesejour.fr avant le 31 mai, le 30 septembre et le 31 janvier.

Carpentras est-elle en zone tendue ?

Oui. Carpentras figure dans la liste des communes en zone tendue depuis le décret du 25 août 2023, actualisée en décembre 2025, et dans celle du décret du 25 août 2026 qui prend le relais en 2027. Le loyer de relocation est limité par l'IRL, sauf exceptions, mais aucun plafonnement du loyer au m² n'existe. En meublé, le préavis du locataire est d'un mois partout en France. La commune n'a voté aucune majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour 2026.

Quel rendement peut-on espérer à Carpentras ?

En croisant les prix de l'ancien d'efficity et du Figaro Immobilier avec les loyers d'annonce de la carte des loyers 2025, nous estimons le rendement brut entre 6,5 et 8,5 % selon la typologie d'appartement, et autour de 5 % pour une maison. Trackstone donne 6,5 % en moyenne pour les appartements : nos chiffres par typologie sont un haut de fourchette, avant charges, vacance et fiscalité.

Combien y a-t-il de résidences secondaires à Carpentras ?

Très peu : 417 sur 16 341 logements, soit 2,6 % selon le recensement de l'Insee (données 2023), alors que 9,7 % des logements sont vacants et que 51,3 % des ménages sont locataires. Le marché locatif carpentrassien est d'abord un marché de résidence principale, peu exposé à la concurrence des locations touristiques.

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

Nous n'avons trouvé aucune délibération sur le changement d'usage. Un meublé de tourisme hors résidence principale se déclare en mairie avant la première location, par DéclaLoc ou le Cerfa n° 14004, et le numéro d'enregistrement arrivera avec le téléservice national annoncé pour le quatrième trimestre 2026. Un projet saisonnier se confirme auprès du service urbanisme de la mairie.

La checklist de l'investisseur LMNP à Carpentras

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

- ☐ DPE et état du bien : la part de logements F ou G à Carpentras n'est pas publiée, et 9,7 % des logements sont vacants selon l'Insee. La classe énergétique et l'état se vérifient bien par bien, avant l'offre.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : un brut de 7 à 8,5 % sur des T1 et T2 achetés moins de 1 900 €/m², ce sont des loyers imposables élevés rapportés à l'investissement. Le régime réel et l'amortissement par composants permettent en général de les neutraliser, et le choix se chiffre dès la première année.
- ☐ Revente : les amortissements déduits augmentent la plus-value imposable (article 150 VB du CGI, cessions depuis le 15 février 2025). On l'intègre au projet dès l'achat.
- ☐ Travaux : sur un petit appartement acheté peu cher, la base amortissable est plus faible en valeur absolue. Les travaux de remise en état pèsent alors lourd dans le calcul, et leur qualification entre charges déductibles et dépenses amortissables se décide avant l'achat.
- ☐ Loyer de relocation : Carpentras est en zone tendue depuis 2023, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au précédent locataire, sauf exceptions, dispositif prorogé jusqu'au 31 juillet 2027. Aucun plafonnement du loyer au m² n'est appliqué, et en meublé le préavis du locataire est d'un mois partout.
- ☐ Courte durée : un meublé de tourisme hors résidence principale se déclare en mairie avant la première location, par DéclaLoc ou le Cerfa n° 14004. Le numéro d'enregistrement n'était pas encore appliqué sur la commune lors de notre consultation, il arrivera avec le téléservice national annoncé pour le quatrième trimestre 2026, et aucune délibération sur le changement d'usage n'a été trouvée : le projet se confirme auprès du service urbanisme.
- ☐ Saisonnier : avec 2,6 % de résidences secondaires et une taxe de séjour à 4 %, le cadre est souple mais la demande marginale à l'échelle de la ville. L'arbitrage avec une location à l'année se fait sur le taux d'occupation réel hors été, pas sur le prix de la nuitée.

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 Carpentras, relevé le 19 octobre 2026 : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_carpentras_84200/
- Le Figaro Immobilier, estimations au 1er septembre 2026, page mise à jour le 2 octobre 2026 : immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier/carpentras/ville-84031
- Trackstone, prix 2025 : trackstone.fr/prix-immobilier/carpentras-84200
- Ministère du Logement et ANIL, carte des loyers 2025, loyers d'annonce charges comprises : data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025
- Insee, dossier complet de Carpentras, recensement 2023 : insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-84031
- Liste des communes selon le zonage TLV, décret du 22 décembre 2025 : static.data.gouv.fr ; décret n° 2026-831 du 25 août 2026 : legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000054761859
- DGFIP, étude des délibérations 2026 de taxe d'habitation et de taxe foncière : impots.gouv.fr
- CoVe, taxe de séjour et déclaration des meublés, consultée le 19 octobre 2026 : lacove.taxesejour.fr
- Service-public.gouv.fr, téléservice national des meublés de tourisme, actualité A18880 du 27 juillet 2026 : service-public.gouv.fr
- Carpentras et Communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin (sous-préfecture, TER depuis 2015, 25 communes) : fr.wikipedia.org

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.