

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Carqueiranne

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

Pourquoi cette analyse

Carqueiranne est un marché de patrimoine, pas de rendement : environ 5 300 €/m² pour les appartements, plus d'un quart de résidences secondaires, un petit village côtier de 9 400 habitants adossé à son port, à l'est de la rade de Toulon. Le rendement brut moyen y tourne autour de 3,1 %. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Carqueiranne.

PRIX APPARTEMENTS

≈ 5 300 €

/ m² • de 4 330 à 7 270 €

T3 ET MAISONS RÉSIDENTIELLES

≈ 3,5 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

16-18 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

ZONE TENDUE

Oui

loyer libre, sans
compensation

La commune est plus souple que Cassis sur le meublé de tourisme : une simple déclaration en mairie via Declaloc, sans changement d'usage ni compensation connus à ce jour. Mais elle est en zone tendue, et la solidité d'un projet tient d'abord à la valeur du bien et à une fiscalité maîtrisée, pas au cash-flow.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, MeilleursAgents, Trackstone, SeLoger, zonage TLV du Ministère de la Transition écologique via data.gouv.fr, plateforme officielle tpm.taxesejour.fr, site de la Ville de Carqueiranne, INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Carqueiranne 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

Carqueiranne est un petit village côtier prisé de l'est de la rade de Toulon : environ 9 400 habitants, un port, et plus d'un quart de résidences secondaires. Les prix des appartements tournent autour de 5 300 €/m² et le rendement brut moyen reste modeste, environ 3,1 %. On y achète d'abord du patrimoine balnéaire, pas du cash-flow. La commune reste toutefois plus souple que Cassis sur le meublé de tourisme : zone tendue mais loyer libre, une simple déclaration en mairie et aucune compensation connue à ce jour.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
T3 familial	≈ 5 090 €/m² • demande longue durée stable	≈ 3,5 %
Maison, grand T4-T5 résidentiel	4 900 à 6 200 €/m² • collines et secteurs résidentiels	3-3,5 %
T2, jeunes actifs	≈ 5 820 €/m² • centre et abords	3-3,5 %
Studio, pied-à-terre	≈ 5 770 €/m² • souvent résidence secondaire	3-3,5 %
Bord de mer, port des Salettes, secteurs prisés	jusqu'à 7 270 €/m² en appartement, davantage en maison	2-3 %

Le rendement réel, par typologie

Des maisons de collines résidentielles autour de 5 000 €/m² au bord de mer et au port au-delà de 7 000 €/m², les prix carqueirannais restent partout élevés et assez homogènes : ici, on arbitre entre typologies et exposition d'un même marché balnéaire prisé, pas entre cash-flow et patrimoine.

Sources : efficity (mai 2025), MeilleursAgents (janvier 2026), Trackstone (2026), SeLogger (août 2025)

Les quartiers, un par un

T3 familial

≈ 3,5 %

Prix au m²

≈ 5 090 €/m²

Profil

Le meilleur compromis longue durée

Notre verdict LMNP. Le T3 offre le meilleur équilibre longue durée de Carqueiranne : prix au m² un peu plus doux que les petites surfaces et demande de familles stable. Le meublé longue durée bien géré s'y reloue régulièrement. La sélection du locataire et l'état de la copropriété font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

Maison, grand T4-T5 résidentiel

3-3,5 %

Prix au m²

4 900 à 6 200 €/m²

Profil

Collines et secteurs résidentiels

Notre verdict LMNP. Les quartiers résidentiels offrent une base amortissable solide au régime réel. Rien d'un cash-flow, mais un patrimoine familial recherché et liquide à la revente. Attention à isoler la part de terrain, plus élevée sur les grandes parcelles.

T2, jeunes actifs

3-3,5 %

Prix au m²

≈ 5 820 €/m²

Profil

Centre et abords

Notre verdict LMNP. Prix au m² élevé pour une petite surface, rendement modeste. Le T2 meublé se loue vite mais la rentabilité reste sous la barre des marchés de rendement. L'intérêt est autant patrimonial que locatif.

Les quartiers, un par un (suite)

Studio, pied-à-terre

3-3,5 %

Prix au m²

≈ 5 770 €/m²

Profil

Souvent résidence secondaire

Notre verdict LMNP. Le studio carqueirannais est cher au m² et souvent capté par la résidence secondaire. Rendement locatif faible, valeur de revente élevée. À étudier bien par bien, en vérifiant l'état des copropriétés.

Bord de mer, port des Salettes, secteurs prisés

2-3 %

Prix au m²

jusqu'à 7 270 €/m² (appartement)

Profil

Le prestige côtier

Notre verdict LMNP. Le front de mer et le port concentrent les prix les plus élevés de la commune, en appartement comme en maison. 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.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : la déclaration, sans compensation connue

Hors résidence principale, Carqueiranne impose une **déclaration préalable dématérialisée via Declaloc**, mise en place par la mairie en partenariat avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée. À ce jour, **aucune obligation de changement d'usage ni de compensation propre à la commune n'a été identifiée** (à confirmer en mairie), contrairement à Cassis. Depuis le 20 mai 2026, le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum).

Zone tendue, mais loyer libre

Carqueiranne est classée **zone tendue** au titre du zonage de la taxe sur les logements vacants, au sein de la Métropole TPM (liste ministérielle mise à jour le 30 décembre 2025). Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL, taxe sur les logements vacants applicable et majoration possible de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. En revanche, **aucun encadrement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le barème de la Métropole TPM

Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée par personne (part communale, plafond 3,09 €)**, soit environ **7,2 % une fois les majorations incluses**, plafonné à 4,45 €. Majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %). Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait (de 1,11 € en 1 étoile à 4,45 € en palace). Source : tpm.taxesejour.fr.

DPE : donnée communale non publiée

Le **taux de passoires F-G propre à Carqueiranne n'est pas publié** par les bases DPE consultées (donnée non trouvée). À défaut, la référence nationale est de **12,7 % de logements F ou G au 1er janvier 2025**. Le tri énergétique à l'achat reste décisif : G interdit à la location depuis 2025, F à compter de 2028.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Palaces	4,45 € (dont majorations)
5 étoiles	3,34 €
4 étoiles	2,83 €
3 étoiles	1,86 €
2 étoiles	1,30 €
1 étoile	1,11 €
Non classés	5 % du prix HT de la nuitée (part communale, plafond 3,09 €), soit ≈ 7,2 % et 4,45 € majorations comprises

Tarifs 2026 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, dont Carqueiranne fait partie : le barème est identique à celui de Toulon. Meublé non classé 5 % du coût HT de la nuitée par personne (part communale plafonnée à 3,09 €), soit environ 7,2 % et 4,45 € majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : tpm.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur carqueirannais : un T2 loué 750 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 220 000 € il y a 3 ans, loué 9 000 €/an hors charges, 4 800 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 220 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 972 €/an. Mobilier inventorié 9 000 € sur 7 ans : 1 286 €/an. Total : 8 258 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 500 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 187 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 4 058 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 8 258 € disponibles, 4 200 € 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 6 600 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-carqueiranne/.

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

Le dossier type de la rénovation carqueirannaise : des travaux lourds, six mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 170 000 € (terrain 20 %), 32 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 500 €), puis 9 000 €/an. Amortissements disponibles : 6 800 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 5 000 €	5 500 €	5 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		5 000 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	500 €	5 500 €
Résultat imposable	- 5 000 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 800 €	13 100 €	14 400 €

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-carqueiranne/.

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 Carqueiranne

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à Carqueiranne ?

À ce jour, une déclaration préalable en mairie via Declaloc suffit hors résidence principale, sans changement d'usage ni compensation identifiés (contrairement à Cassis). Point à confirmer en mairie avant tout projet. Depuis le 20 mai 2026, le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise, celle-ci restant limitée à 120 jours par an.

Quel rendement espérer à Carqueiranne ?

Modeste : le rendement brut moyen tourne autour de 3,1 %, dans une fourchette de 2 à 3,5 % selon la typologie. Les meilleurs rendements se trouvent sur les T3 et les maisons résidentielles, les plus faibles sur le bord de mer et le port (2 à 3 %). Carqueiranne est un marché de patrimoine balnéaire et de plus-value, pas de cash-flow.

Les loyers sont-ils plafonnés à Carqueiranne ?

Non. Carqueiranne 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.

Pourquoi le meublé longue durée est-il souvent le meilleur choix à Carqueiranne ?

Parce que le rendement brut reste faible quelle que soit la stratégie (2 à 3,5 %) et que la demande longue durée, portée par la proximité de Toulon et de Hyères, est régulière. Le meublé longue durée au régime réel permet de neutraliser durablement l'impôt grâce à une base amortissable élevée, tout en évitant les contraintes et l'incertitude réglementaire du meublé de tourisme. Dans la plupart des dossiers carqueirannais, c'est l'option la plus simple et la plus sûre.

La checklist de l'investisseur LMNP à Carqueiranne

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

- ☐ Meublé de tourisme : hors résidence principale, une déclaration en mairie via Declaloc suffit à ce jour ; aucun changement d'usage ni compensation propres à Carqueiranne n'ont été identifiés (à confirmer en mairie avant l'offre).
- ☐ Numéro d'enregistrement national : obligatoire depuis le 20 mai 2026 pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum).
- ☐ 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 Carqueiranne (2 à 3,5 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour (part communale, $\approx$ 7,2 % et 4,45 €/nuit/personne majorations comprises) ; le classement en étoiles peut réduire l'addition selon le niveau de nuitée.
- ☐ Copropriétés 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 : Carqueiranne 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 (mai 2025 : 5 270 €/m² appartements, 4 330 à 7 270 €, par pièce T1 5 770 à T5 4 330) ; MeilleursAgents (janvier 2026 : 5 414 €/m²) ; Trackstone (2026 : 4 936 €/m²)
- Loyers : Trackstone (loyer nu 14,5 €/m² appartements) ; SeLogger (~15-16 €/m², août 2025) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedecclaremonmeuble.com)
- Rendements : Trackstone (brut moyen 3,1 % ; exemple maison T5 : 2,8 %) ; rendements par typologie estimés à partir des prix et loyers sourcés
- Zone tendue : zonage TLV du Ministère de la Transition écologique via data.gouv.fr (Carqueiranne, INSEE 83034, Métropole TPM, « 1. Zone tendue », maj 30/12/2025) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Meublé de tourisme : carqueiranne.fr (déclaration via declaloc.fr, partenariat Métropole TPM) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026 ; changement d'usage et compensation propres à la commune : non trouvés
- Taxe de séjour : tpm.taxesejour.fr (Métropole TPM, barème 2026 identique à Toulon ; non classé 5 %, plafond communal 3,09 €, majorations +10 % et +34 %)
- Marché et population : INSEE via webvilles.net et ville-data.com (9 417 habitants, 7 041 logements, 26 % de résidences secondaires, maisons 51,5 %, appartements 48,5 %, locataires 33,3 %)
- DPE : donnée communale F-G non trouvée pour Carqueiranne ; référence nationale 12,7 % de passoires F-G (statistiques.developpement-durable.gouv.fr, 1er janvier 2025)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-carqueiranne/

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.