

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Cassis

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

Pourquoi cette analyse

Cassis est un marché de patrimoine, pas de rendement : environ 7 400 €/m², plus d'un tiers de résidences secondaires, une petite ville de 6 720 habitants coincée entre les calanques, le port et le vignoble AOC. Les rendements bruts y sont parmi les plus faibles de France (2 à 4 %). Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Cassis.

PRIX APPARTEMENTS

7 400 €

/ m² • de 5 000 à 11 400 €

MAISON, T4 RÉSIDENTIEL

≈ 4,2 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

17-20 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

MEUBLÉ DE TOURISME

Très encadré

changement d'usage +
compensation

La ville est aussi l'une des plus verrouillées de France sur le meublé de tourisme : changement d'usage obligatoire hors résidence principale, compensation exigée, autorisation unique par personne, et surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation des résidences secondaires. La solidité d'un projet cassiden tient à la valeur du bien et à la fiscalité maîtrisée, pas au cash-flow.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, av-transaction, MeilleursAgents, Trackstone, SeLoger, plateforme officielle cassis.taxesejour.fr, site de la Ville de Cassis, INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Cassis 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

Cassis est l'un des marchés les plus chers et les moins rentables de France : environ 7 400 €/m², plus d'un tiers de résidences secondaires, une petite ville de 6 720 habitants adossée aux calanques et à son vignoble AOC. On y achète du patrimoine, pas du cash-flow : le rendement brut moyen tourne autour de 3,4 %. Et le meublé de tourisme y est parmi les plus verrouillés de France, entre changement d'usage, compensation et surtaxe de 60 %.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Maison, grand T4 résidentiel	≈ 6 700 €/m ² • quartiers et collines résidentiels	≈ 4,2 %
T3 familial	≈ 7 100 €/m ² • résidentiel, demande stable	≈ 3,8 %
T2, jeunes actifs	≈ 7 600 €/m ² • centre et abords	3-3,5 %
Studio, pied-à-terre	≈ 7 800 €/m ² • souvent résidence secondaire	3-3,5 %
Centre-port, front de mer, presqu'île	9 000 à 11 400 €/m ² • le prestige cassiden	2-3 %

Le rendement réel, par typologie

Des quartiers résidentiels à 6 700 €/m² au front de mer à plus de 11 000 €/m², les prix cassidens restent partout élevés et homogènes : ici, on ne choisit pas entre cash-flow et patrimoine, on arbitre entre typologies et exposition d'un même marché de prestige.

Sources : efficacy (juin 2026), av-transaction (juillet 2026), MeilleursAgents (juillet 2026), Trackstone, SeLogger, ouinvestir.net

Les quartiers, un par un

Maison, grand T4 résidentiel

≈ 4,2 %

Prix au m²

≈ 6 700 €/m²

Profil

Le meilleur rendement de Cassis

Notre verdict LMNP. Les quartiers et collines résidentiels offrent les rendements bruts les plus corrects de la commune (jusqu'à 4,21 % relevé sur une maison 4 pièces). Rien d'un cash-flow, mais une base amortissable solide au régime réel. La sélection du locataire et l'état de la copropriété ou du bâti font la différence.

T3 familial

≈ 3,8 %

Prix au m²

≈ 7 100 €/m²

Profil

Demande longue durée stable

Notre verdict LMNP. Le T3 est le meilleur compromis longue durée de Cassis (rendement observé autour de 3,84 %). Demande de familles et d'actifs travaillant à Cassis ou à Marseille, à 20 minutes en train. Le meublé longue durée bien géré s'y reloue régulièrement.

T2, jeunes actifs

3-3,5 %

Prix au m²

≈ 7 600 €/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

≈ 7 800 €/m²

Profil

Souvent résidence secondaire

Notre verdict LMNP. Le studio cassiden est cher au m² et souvent capté par la résidence secondaire. Attention à la surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation si le bien n'est pas loué en résidence principale. Rendement locatif faible, valeur de revente élevée.

Centre-port, front de mer, presqu'île

2-3 %

Prix au m²

9 000 à 11 400 €/m²

Profil

Le prestige cassiden

Notre verdict LMNP. Le cœur historique, le port et la presqu'île concentrent les prix les plus élevés de la ville. 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 : changement d'usage, compensation et quota possible

Cassis est l'une des communes les plus verrouillées de France. Hors résidence principale, le **changement d'usage est obligatoire** et toute nouvelle demande exige une **compensation** (transformer un local d'usage autre en logement, dans la commune). L'autorisation dure **3 ans renouvelable**, limitée à **une par personne physique**, avec un minimum de **3 nuitées** par location. Réglementation métropolitaine votée le 26 juin 2024, applicable depuis le 22 janvier 2025. La résidence principale reste louable **120 jours par an** sur simple déclaration. Le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur) est obligatoire depuis le 20 mai 2026.

La surtaxe de 60 % sur les résidences secondaires

Face à la perte d'environ 1 000 habitants en dix ans et à l'explosion des meublés touristiques (386 en 2009, 1 200 en 2019), Cassis a voté une **majoration de 60 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires** (conseil municipal du 25 septembre 2023, effet au 1er janvier 2024). Objectif affiché : décourager le meublé touristique et rendre du logement aux habitants. À intégrer au calcul avant tout achat de pied-à-terre.

Zone tendue, mais loyer libre

Cassis relève de la **zone tendue** (ajout par le décret du 25 août 2023 à la liste des communes en tension). Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, taxe sur les logements vacants applicable, et majoration de taxe d'habitation possible sur les résidences secondaires (portée à 60 %). En revanche, **aucun encadrement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : 5 % pour les non classés

Meublé non classé : **5 % du prix HT de la nuitée** par personne, plafonné à 4,80 € avant majorations, soit environ **6,91 € une fois les majorations incluses** (départementale +10 % et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » +34 %). Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait par nuitée. La commune applique le régime au réel ; le barème étoilé détaillé se vérifie sur cassis.taxesejour.fr avant de fixer ses prix.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé non classé	5 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 4,80 € avant majorations (≈ 6,91 € majorations comprises)
Hébergements classés (1 à 5 étoiles, palace)	forfait par nuitée fixé par délibération (régime au réel), à vérifier sur cassis.taxesejour.fr

Cassis applique la taxe de séjour au régime réel. Le tarif du meublé non classé est de 5 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,80 € avant majorations, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses (soit un plafond effectif d'environ 6,91 €). Le barème détaillé des hébergements classés n'est pas publié sous forme accessible : il se vérifie sur la plateforme officielle cassis.taxesejour.fr. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : cassis.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur cassisien : un T2 loué 1 150 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 350 000 € il y a 3 ans, loué 13 800 €/an hors charges, 6 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 350 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 7 200 €/an. Mobilier inventorié 12 000 € sur 7 ans : 1 714 €/an. Total : 8 914 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	6 900 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 3 353 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 114 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 8 914 € disponibles, 7 800 € 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 10 000 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-cassis/.

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

Le dossier type du bien de caractère cassiden : une rénovation lourde, six mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 300 000 € (terrain 20 %), 45 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 8 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (7 000 €), puis 14 000 €/an. Amortissements disponibles : 9 200 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 000 €	8 000 €	8 000 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 000 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	4 000 €	8 000 €
Résultat imposable	- 4 000 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	9 200 €	14 400 €	15 600 €

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. Calcul complet : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-deficit-travaux-cassis/.

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 Cassis

Peut-on faire du saisonnier à Cassis ?

C'est l'une des villes les plus strictes de France. Hors résidence principale, le changement d'usage est obligatoire et toute nouvelle demande exige une compensation (transformer un local d'usage autre en logement, dans la commune). L'autorisation est limitée à une par personne physique, 3 ans renouvelables, avec un minimum de 3 nuitées par location. S'ajoute une surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation des résidences secondaires. La résidence principale reste louable 120 jours par an sur déclaration, avec numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026.

Quel rendement espérer à Cassis ?

Faible : le rendement brut moyen tourne autour de 3,4 %, dans une fourchette de 2 à 4 % selon la typologie. Les meilleurs rendements se trouvent sur les maisons et grands T4 des quartiers résidentiels (jusqu'à ~4,2 %), les plus faibles sur le front de mer et la presqu'île (2 à 3 %). Cassis est un marché de patrimoine et de plus-value, pas de cash-flow.

Les loyers sont-ils plafonnés à Cassis ?

Non. Cassis 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 Cassis ?

Parce que la courte durée y est verrouillée (changement d'usage, compensation, surtaxe de 60 %) et que le rendement brut reste faible quelle que soit la stratégie. Le meublé longue durée au régime réel permet de neutraliser durablement l'impôt grâce à une base amortissable élevée, tout en évitant les contraintes du meublé de tourisme. Dans la plupart des dossiers cassidens, c'est l'option la plus simple et la plus sûre.

La checklist de l'investisseur LMNP à Cassis

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : hors résidence principale, le changement d'usage est obligatoire à Cassis et le régime définitif exige une compensation. L'autorisation est limitée à une par personne physique, 3 ans renouvelables. Vérifier la faisabilité avant l'offre.
- ☐ Surtaxe résidence secondaire : Cassis majore de 60 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires depuis 2024. Un pied-à-terre non loué en résidence principale coûte plus cher qu'ailleurs : à chiffrer avant d'acheter.
- ☐ 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 Cassis (2 à 4 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour (plafond effectif $\approx$ 6,91 €/nuit/personne) ; le classement en étoiles peut réduire l'addition selon le niveau de nuitée.
- ☐ 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 : Cassis 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 (juin 2026 : 7 270 €/m² appartements) ; av-transaction (01/07/2026 : 7 497 €/m², 4 976 à 11 402 €) ; MeilleursAgents (juillet 2026)
- Loyers : Trackstone (15,3 €/m² appartements, 11 à 23 €) et SeLogger (médiane 17 €/m², août 2025) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : Trackstone (brut moyen 3,4 %) ; ouinvestir.net/rendement-locatif/cassis (maison 4 pièces 4,21 %, appartement 3 pièces 3,84 %)
- Meublé de tourisme : cassis.fr/gerer-mon-quotidien/urbanisme-et-habitat/meubles-de-tourisme (changement d'usage, compensation, autorisation 3 ans, min 3 nuitées, délibération métropole du 26/06/2024 applicable au 22/01/2025) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026
- Surtaxe résidences secondaires : madeinmarseille.net (majoration 60 % votée le 25/09/2023, effet 01/01/2024)
- Zone tendue : décret n°2023-822 du 25 août 2023 (ajout de Cassis à la liste des communes en tension) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : cassis.taxesejour.fr (non classé 5 %, plafond 4,80 € avant majorations, majorations +10 % et +34 %)
- Marché et population : INSEE via webvilles.net (6 720 habitants en 2025, 36,2 % de résidences secondaires, vacance 6,5 %) ; Trackstone (33,8 % de résidences secondaires)
- DPE : donnée communale F-G non trouvée pour Cassis ; référence nationale 12,7 % de passoires F-G (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.