

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Cavalaire-sur-Mer

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

Pourquoi cette analyse

Cavalaire-sur-Mer est un marché de patrimoine et de saisonnier, pas de rendement locatif nu : environ 5 700 €/m² pour un appartement, plus des deux tiers de résidences secondaires, une station balnéaire familiale du golfe de Saint-Tropez adossée à une grande plage de sable. Le rendement brut moyen en location nue est faible (autour de 2,5 %). Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Cavalaire.

PRIX APPARTEMENTS

5 700 €

/ m² • de 4 330 à 7 470 €

RENDEMENT BRUT MOYEN

≈ 2,5 %

en location nue • le
saisonnier reste le vrai levier

LOYER MEUBLÉ ESTIMÉ

16-21 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

RÉSIDENCES SECONDAIRES

68 %

THRS majorée de 40 %

La ville est en zone tendue et majore de 40 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Le meublé de tourisme y reste soumis à la déclaration en mairie et au numéro d'enregistrement national, sans régime de changement d'usage documenté à ce jour. La solidité d'un projet cavalaïrois tient à la valeur du bien, au potentiel saisonnier bien chiffré et à une fiscalité maîtrisée, pas au cash-flow de la location nue.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, Trackstone, MeilleursAgents, plateforme cavalaire.taxesejour.fr, site et documents budgétaires de la Ville de Cavalaire-sur-Mer, la-mairie.com, INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Cavalaire 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

Cavalaire-sur-Mer est une station balnéaire familiale du golfe de Saint-Tropez : environ 5 700 €/m² pour un appartement, une grande plage de sable, un port de plaisance, et un parc capté à plus des deux tiers par les résidences secondaires. On y achète d'abord du patrimoine et un potentiel saisonnier : le rendement brut moyen en location nue tourne autour de 2,5 %. La commune est en zone tendue et majore de 40 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T2 • petite surface	≈ 5 520 à 5 750 €/m ² • demande saisonnière et jeunes actifs	3,5-4 %
T3 familial	≈ 5 950 €/m ² • résidentiel, demande stable	3-3,5 %
T4, grand appartement	≈ 5 660 €/m ² • familles, résidence secondaire	2,5-3 %
Maison, villa	≈ 7 300 €/m ² • collines et quartiers résidentiels	2,5-3 %
Front de mer, bord de plage	jusqu'à 11 400 €/m ² • le prestige cavalaïrois	2-2,5 %

Le rendement réel, par typologie

Des quartiers résidentiels à 4 330 €/m² au front de mer à plus de 11 000 €/m², les prix cavalaïrois restent partout élevés : ici, on n'arbitre pas entre cash-flow et patrimoine, on arbitre entre typologies, exposition et stratégie locative (longue durée ou saisonnier) d'un même marché balnéaire.

Sources : efficacy (juin 2026), Trackstone (2026), MeilleursAgents

Les quartiers, un par un

Studio, T2 • petite surface

3,5-4 %

Prix au m²

≈ 5 520 à 5 750 €/m²

Profil

Le meilleur rendement de Cavalaire

Notre verdict LMNP. Les petites surfaces offrent les rendements bruts les plus corrects de la commune en meublé longue durée, et le meilleur potentiel saisonnier sur une station à grande plage. Rien d'un cash-flow au sens des marchés de rendement, mais une base amortissable et une demande réelle (jeunes actifs, saisonniers). La sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre rendement affiché et rendement encaissé.

T3 familial

3-3,5 %

Prix au m²

≈ 5 950 €/m²

Profil

Demande longue durée stable

Notre verdict LMNP. Le T3 est un bon compromis longue durée : demande de familles et d'actifs travaillant sur la station ou aux alentours. Le meublé longue durée bien géré s'y reloue régulièrement ; le rendement reste modeste, l'intérêt est autant patrimonial que locatif.

T4, grand appartement

2,5-3 %

Prix au m²

≈ 5 660 €/m²

Profil

Familles, résidence secondaire

Notre verdict LMNP. Surface recherchée par les familles et souvent captée par la résidence secondaire. Attention à la majoration de 40 % de la taxe d'habitation si le bien n'est pas loué en résidence principale. Rendement locatif faible, valeur de revente élevée.

Les quartiers, un par un (suite)

Maison, villa

2,5-3 %

Prix au m²

≈ 7 300 €/m²

Profil

Collines et quartiers résidentiels

Notre verdict LMNP. La maison cavalaïroise est chère au m² et son rendement locatif reste faible. On y achète de la valeur et un cadre de vie ; la base amortissable est forte au régime réel. Isoler la part de terrain, non amortissable, dès l'entrée au bilan.

Front de mer, bord de plage

2-2,5 %

Prix au m²

jusqu'à 11 400 €/m²

Profil

Le prestige cavalaïrois

Notre verdict LMNP. Le bord de plage et le front de mer 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 : déclaration et numéro national, pas de changement d'usage documenté

Cavalaire est en **zone tendue** mais aucune délibération instituant un **changement d'usage ou une compensation** pour le meublé de tourisme n'a été trouvée dans les sources publiques consultées : la **déclaration en mairie** (téléservice Declaloc) reste obligatoire, comme partout. Depuis le 20 mai 2026, le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19 mars 2026) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum). La commune étant en tension, un régime d'autorisation peut être voté : ce point se vérifie en mairie avant tout projet saisonnier.

La majoration de 40 % sur les résidences secondaires

Face à un parc capté à **68 % par les résidences secondaires**, Cavalaire majore de **40 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires** (Rapport d'orientations budgétaires 2025 de la commune). Un pied-à-terre non loué en résidence principale coûte donc plus cher ici qu'ailleurs : à intégrer au calcul avant tout achat.

Zone tendue, mais loyer libre

Cavalaire relève de la **zone tendue** (décret n°2023-822 du 25 août 2023) : préavis du locataire réduit à 1 mois, taxe sur les logements vacants applicable, majoration de taxe d'habitation possible sur les résidences secondaires (portée à 40 %). 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 4,00 € avant majorations, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) en sus (plafond effectif d'environ 5,8 €). 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 cavalaire.taxesejour.fr avant de fixer ses prix.

DPE : 4 % de passoires seulement

4 % de logements F ou G à Cavalaire (base des DPE communaux, la-mairie.com), trois fois moins que la moyenne nationale (12,7 % au 1er janvier 2025) : effet du climat méditerranéen et d'un parc balnéaire plutôt récent. Le tri à l'achat reste utile, G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé non classé	5 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 € avant majorations (≈ 5,8 € majorations comprises)
Hébergements classés (1 à 5 étoiles, palace)	forfait par nuitée fixé par délibération (régime au réel), à vérifier sur cavalaire.taxesejour.fr

Cavalaire 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 4,00 € avant majorations, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) en sus (soit un plafond effectif d'environ 5,8 €). Le barème détaillé des hébergements classés n'est pas publié sous forme accessible : il se vérifie sur la plateforme officielle cavalaire.taxesejour.fr. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : cavalaire.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur cavalairois : un T2 loué 950 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 250 000 € il y a 3 ans, loué 11 400 €/an hors charges, 5 200 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 250 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 500 €/an. Mobilier inventorié 10 000 € sur 7 ans : 1 429 €/an. Total : 7 929 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	5 700 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 770 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 729 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 7 929 € disponibles, 6 200 € 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 8 300 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-cavalair/.

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

Le dossier type du bien à rafraîchir sur la station : 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 180 000 € (terrain 20 %), 40 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 7 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (5 500 €), puis 11 000 €/an. Amortissements disponibles : 8 100 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 000 €	6 000 €	6 000 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 000 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	2 000 €	6 000 €
Résultat imposable	- 4 000 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	8 100 €	14 200 €	16 300 €

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-cavalaire/.

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 Cavalaire-sur-Mer

Peut-on faire du saisonnier à Cavalaire ?

Oui, sous conditions. Il faut déclarer le meublé en mairie et disposer du numéro d'enregistrement national (obligatoire pour tous les meublés de tourisme depuis le 20 mai 2026, loi Le Meur). À ce jour, aucun régime de changement d'usage ni de compensation propre à Cavalaire n'est documenté dans les sources publiques, mais la commune est en zone tendue et peut voter une autorisation : ce point se vérifie en mairie avant d'acheter. La résidence principale reste louable 120 jours par an sur déclaration. S'ajoute la majoration de 40 % sur la taxe d'habitation des résidences secondaires.

Quel rendement espérer à Cavalaire ?

Faible en location nue : le rendement brut moyen tourne autour de 2,5 %. Les meilleurs rendements en meublé longue durée se trouvent sur les petites surfaces (studios, T2, estimés à 3,5-4 %), les plus faibles sur le front de mer (2 à 2,5 %). Cavalaire est un marché de patrimoine et de plus-value ; le potentiel de rendement supérieur passe par le saisonnier, qui se chiffre au cas par cas.

Les loyers sont-ils plafonnés à Cavalaire ?

Non. Cavalaire 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 un choix solide à Cavalaire ?

Parce que le rendement brut reste faible quelle que soit la stratégie, et que le meublé longue durée au régime réel permet de neutraliser durablement l'impôt grâce à une base amortissable élevée, sans les contraintes croissantes du meublé de tourisme (numéro d'enregistrement, taxe de séjour, majoration de THRS de 40 %). Pour beaucoup de dossiers cavalois, c'est l'option la plus simple et la plus sûre, le saisonnier restant un levier à étudier bien par bien.

La checklist de l'investisseur LMNP à Cavalaire-sur-Mer

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : déclaration en mairie et numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026. Aucun régime de changement d'usage / compensation documenté à ce jour, mais la commune est en zone tendue : vérifier en mairie l'existence éventuelle d'une autorisation avant tout projet saisonnier.
- ☐ Surtaxe résidence secondaire : Cavalaire majore de 40 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. 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 Cavalaire (2 à 4 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour (plafond effectif $\approx$ 5,8 €/nuit/personne) ; le classement en étoiles peut réduire l'addition selon le niveau de nuitée.
- ☐ Copropriétés balnéaires 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 : Cavalaire 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 : appartements $\approx$ 5 700 €/m², 4 330 à 7 470 €/m² ; maisons $\approx$ 7 300 €/m²) ; Trackstone (appart 5 694 €/m², maison 8 423 €/m²) ; MeilleursAgents
- Loyers : Trackstone (loyer nu appartement 14,7 €/m²/mois, maison 14,1 €/m²) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : Trackstone (brut moyen 2,5 % en location nue) ; rendements par typologie estimés à partir des prix et loyers sourcés
- Meublé de tourisme : cavalaire.taxesejour.fr et cavalaire.fr/taxe-de-sejour (déclaration obligatoire) ; loi Le Meur, décrets n°2026-196 et 2026-197 du 19/03/2026 (numéro d'enregistrement national depuis le 20/05/2026). Régime de changement d'usage : non documenté (à confirmer en mairie)
- Majoration THRS : Rapport d'orientations budgétaires 2025 de la Ville de Cavalaire-sur-Mer, délibération n°17/2025 (majoration de 40 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires)
- Zone tendue : décret n°2023-822 du 25 août 2023 (ajout de Cavalaire à la liste des communes en tension) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : cavalaire.taxesejour.fr (non classé 5 %, plafond 4,00 € avant majorations, majorations +10 % et +34 %)
- Marché et population : INSEE via webvilles.net (recensement 2023 : 11 812 logements, 68,4 % de résidences secondaires, 40,6 % de 60 ans et plus ; population $\approx$ 8 121 hab.)
- DPE : la-mairie.com (4 % de passoires F-G à Cavalaire) ; 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.