

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Cuers

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

Pourquoi cette analyse

Cuers affiche les prix d'entrée les plus bas de l'arrière-pays toulonnais : environ 2 930 €/m² pour les appartements, sous Toulon (3 287 €/m²) et nettement sous La Crau (3 440 €/m²). Sur des loyers médians de 13,88 €/m², cela donne un rendement brut communal de l'ordre de 5 %. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Cuers.

PRIX APPARTEMENTS

2 930 €

/ m² • de 2 060 à 3 760 €

RENDEMENT BRUT MOYEN

≈ 5 %

appartements comme
maisons

LOYER MEUBLÉ

15-17 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES
LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

Une précision utile, parce que l'idée circule beaucoup : la base d'aéronautique navale de Cuers-Pierrefeu est fermée depuis le 1er octobre 1997. Le site a été reconverti en atelier de maintenance aéronautique et reste un pôle d'activité, mais aucun effectif n'est publié et nous ne l'estimons pas. Le marché locatif cuersoïse est celui d'un bourg périurbain : demande locale, actifs de l'aire toulonnaise, longue durée meublée.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (bases de prix immobiliers, données de loyers, tarifs officiels de la Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures, textes réglementaires). Chaque section indique ses sources. Lorsqu'une donnée communale n'existe pas, nous l'indiquons explicitement plutôt que de l'estimer : c'est le cas du taux de passoires énergétiques, du barème étoilé de la taxe de séjour et du profil sociodémographique de la commune. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Cuers affiche les prix d'entrée les plus bas de l'arrière-pays toulonnais : environ 2 930 €/m² pour les appartements, contre 3 440 € à La Crau et 3 287 € à Toulon. C'est le seul argument qui compte ici, et c'est un argument de rendement. Commune périurbaine, non touristique, adossée à un site industriel aéronautique historique : la demande est locale et longue durée, et le tri se fait par typologie.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
T4, grandes surfaces	≈ 2 630 €/m ² • le prix d'entrée le plus bas de la commune	≈ 5,5 %
Studio, T1	≈ 2 680 €/m ² • rotation forte, frais de gestion plus élevés	≈ 5,5 %
T3, couples et familles	≈ 3 170 €/m ² • stabilité locative, baux longs	≈ 5 %
T2, jeunes actifs	≈ 3 180 €/m ² • la typologie la plus demandée	≈ 5 %
T5 et plus	≈ 3 230 €/m ² • marché locatif plus étroit	≈ 4,5 %
Maison individuelle	≈ 3 540 €/m ² • de 2 180 à 4 310 €/m ²	≈ 5 %

Le rendement réel, par typologie

De 2 630 €/m² sur les T4 à 3 540 €/m² sur les maisons, l'amplitude reste modérée : à Cuers, l'avantage n'est pas dans l'écart entre biens, il est dans le niveau de prix général, le plus bas du secteur.

Sources : efficity (juin 2026), meilleursagents.com, trackstone.fr, seloger.com

Les quartiers, un par un

T4, grandes surfaces

≈ 5,5 %

Prix au m²

≈ 2 630 €/m²

Profil

Le prix d'entrée le plus bas

Notre verdict LMNP. La typologie la moins chère au m² de la commune, et mécaniquement la mieux placée en rendement. Le ticket d'entrée total reste raisonnable aux prix cuersois. À examiner en location familiale classique, ou en colocation meublée si la configuration s'y prête, ce qui se chiffre avant l'achat.

Studio, T1

≈ 5,5 %

Prix au m²

≈ 2 680 €/m²

Profil

Rotation forte

Notre verdict LMNP. Bon rendement affiché, mais un marché étroit : Cuers n'a pas de population étudiante. La rotation et les frais de remise en état pèsent proportionnellement plus lourd que sur une grande ville. À réserver aux investisseurs qui pilotent réellement leur gestion.

T3, couples et familles

≈ 5 %

Prix au m²

≈ 3 170 €/m²

Profil

Stabilité locative

Notre verdict LMNP. Le compromis le plus solide sur la commune : baux longs, vacance faible, demande de fond des actifs locaux et des navetteurs de l'aire toulonnaise. La typologie que nous voyons le plus souvent tenir ses hypothèses en meublé longue durée à Cuers.

Les quartiers, un par un (suite)

T2, jeunes actifs

≈ 5 %

Prix au m²

Profil

≈ 3 180 €/m² **La typologie la plus demandée**

Notre verdict LMNP. Comme souvent en périurbain, le T2 est parmi les plus chers au m² parce que c'est la typologie la plus recherchée. Le meublé s'y reloue bien ; le rendement reste dans la moyenne communale, à condition de ne pas surpayer l'entrée.

T5 et plus

≈ 4,5 %

Prix au m²

Profil

≈ 3 230 €/m² **Marché locatif plus étroit**

Notre verdict LMNP. Prix au m² le plus élevé parmi les appartements et demande locative plus rare : le rendement décroche. On y va pour une stratégie précise (colocation, division si le règlement le permet), pas par défaut.

Maison individuelle

≈ 5 %

Prix au m²

Profil

≈ 3 540 €/m² (2 180 à 4 310) **Le patrimoine cuersois**

Notre verdict LMNP. Les sources spécialisées estiment le rendement brut des maisons au même niveau que celui des appartements, autour de 5 %, sur un loyer médian de 14,90 €/m². Point de vigilance comptable : la part de terrain non amortissable est plus élevée sur une maison, elle s'isole correctement à l'entrée au bilan.

La réglementation locale, à jour 2026

Le prix d'entrée : le vrai moteur du dossier cuersoïs

À environ **2 930 €/m²** pour un appartement, Cuers se situe sous Toulon (3 287 €/m²) et nettement sous La Crau (3 440 €/m²). Sur des loyers nus médians de **13,88 €/m²**, cela donne un rendement brut communal de **l'ordre de 5 %**, appartements comme maisons. C'est ce différentiel de prix, et lui seul, qui fait l'intérêt locatif de la commune : la demande y est locale et longue durée, pas touristique.

Périurbain et industrie aéronautique : la demande est locale

Cuers appartient à la **Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures** (6 communes, environ 46 540 habitants), et non à la métropole toulonnaise. Attention à une idée reçue fréquente : la **base d'aéronautique navale de Cuers-Pierrefeu est fermée depuis le 1er octobre 1997**. Le site a été reconverti en atelier de maintenance aéronautique et reste un pôle d'activité local, mais nous n'avons trouvé **aucun effectif publié** et ne l'estimons pas. Le marché locatif cuersoïs est celui d'un bourg périurbain : actifs locaux et navetteurs de l'aire toulonnaise, en meublé longue durée.

Zone tendue, mais loyer libre

Cuers est classée en **zone tendue**. Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux), et taxe sur les logements vacants applicable. En revanche, **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : 5 %, régime au réel

Cuers relève du barème de la **Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures**, qui a opté pour le régime au réel. Meublé non classé : **5 % du coût de la nuitée** par personne, plafonné à **4,58 €**, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Les hébergements classés relèvent d'un tarif fixe par catégorie, que nous n'avons pas trouvé publié de façon accessible : à vérifier sur lalonde.taxesejour.fr avant de fixer ses prix. Rappel : Cuers n'est pas une commune touristique.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Hébergements classés (hôtels, meublés de tourisme classés, campings)	Tarif fixe par catégorie, non publié sous forme accessible
Meublés de tourisme non classés	5 % du coût de la nuitée par personne, plafonné à 4,58 €
Majoration départementale	+ 10 % (incluse dans les tarifs ci-dessus)
Majoration régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur »	+ 34 % (incluse dans les tarifs ci-dessus)

Tarifs 2026 de la Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures, qui perçoit la taxe de séjour pour Collobrières, Cuers, La Londe-les-Maures et Pierrefeu-du-Var, au régime réel. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune, personnes en hébergement d'urgence. Déclaration mensuelle des nuitées avant le 15. Le barème étoilé détaillé n'a pas été retrouvé sous forme accessible : à vérifier sur lalonde.taxesejour.fr avant de fixer ses prix. Source : lalonde.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur cuersois : un T3 meublé loué 700 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T3 acheté 145 000 € il y a 3 ans, loué 8 400 €/an hors charges, 3 900 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 145 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 4 594 €/an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 €/an. Total : 5 594 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 200 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 041 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 094 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 5 594 € disponibles, 4 500 € suffisent à ramener le résultat à zéro, le solde se met en réserve sans limite de durée. Deux enseignements propres aux marchés à prix d'entrée bas : l'option ne rétroagit pas, les trois années de micro sont perdues (près de 6 100 € d'impôt ici) ; et la base amortissable étant plus faible qu'en centre-ville toulonnais, la réserve se constitue plus lentement. Raison de plus pour opter tôt.

Cas chiffré n°2 : deux ans de travaux, zéro euro perdu

Le dossier travaux type de l'arrière-pays : 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 120 000 € (terrain 20 %), 28 000 € de rénovation lourde immobilisée sur 15 ans et 5 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (3 900 €), puis 7 800 €/an. Charges courantes 3 300 €/an. Amortissements disponibles : 5 669 €/an (bâti 3 802 € + travaux immobilisés 1 867 €).

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 400 €	4 500 €	4 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 400 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	100 €	4 500 €
Résultat imposable	- 4 400 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	5 669 €	11 238 €	12 407 €

La lecture du cabinet. Deux compteurs distincts : le déficit issu des charges se reporte 10 ans sur les seuls bénéfices meublés, la réserve d'amortissements se reporte sans limite de durée. Sur un bien acheté 120 000 €, les 28 000 € de travaux immobilisés pèsent lourd dans l'amortissement annuel : c'est souvent le poste qui rend le dossier cuersois durablement non imposable. Encore faut-il classer correctement chaque facture entre charge et immobilisation, l'erreur classique des dossiers travaux.

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 Cuers

Pourquoi investir à Cuers plutôt qu'à Toulon ou La Crau ?

Pour le prix d'entrée. Environ 2 930 €/m² pour un appartement à Cuers, contre 3 287 €/m² à Toulon et 3 440 €/m² à La Crau. Sur des loyers médians de 13,88 €/m², cela donne un rendement brut de l'ordre de 5 %. En contrepartie, le bassin locatif est plus étroit qu'en ville : c'est un arbitrage rendement contre profondeur de marché, à chiffrer dossier par dossier.

La base navale de Cuers fait-elle vivre le marché locatif ?

Non, et c'est une confusion fréquente. La base d'aéronautique navale de Cuers-Pierrefeu est fermée depuis le 1er octobre 1997. Le site a été reconverti en atelier de maintenance aéronautique et reste un pôle d'activité local, mais nous n'avons trouvé aucun effectif publié et nous ne l'estimons pas. La demande locative cuersoise est celle d'un bourg périurbain : actifs locaux et navetteurs de l'aire toulonnaise.

Les loyers sont-ils plafonnés à Cuers ?

Non. Cuers est en zone tendue, ce qui réduit le préavis du locataire à 1 mois et limite le loyer de relocation à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux). Mais aucun encadrement du loyer au m² n'y est appliqué.

Quelle est la taxe de séjour à Cuers ?

Elle est perçue par la Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures, au régime réel. Pour un meublé de tourisme non classé : 5 % du coût de la nuitée par personne, plafonné à 4,58 €, majorations départementale (+10 %) et régionale (+34 %) incluses. Le barème fixe des hébergements classés n'est pas publié de façon accessible : nous invitons à le vérifier sur lalande.taxesejour.fr plutôt que de l'estimer.

Combien y a-t-il de passoires énergétiques à Cuers ?

Nous n'avons trouvé aucune statistique communale publiée sur ce point, et nous ne l'estimons pas. Le repère national est de 12,7 % de résidences principales classées F ou G au 1er janvier 2025. À l'échelle d'un achat, seule compte de toute façon la classe DPE du bien visé, à vérifier avant l'offre.

La checklist de l'investisseur LMNP à Cuers

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

- ☐ DPE d'abord : aucune statistique communale n'est publiée pour Cuers, le tri se fait bien par bien. Vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer, G est interdit à la location depuis 2025, F le sera en 2028.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur un brut de l'ordre de 5 %, le réel gagne dans la grande majorité des dossiers. Attention à opter tôt : la base amortissable étant plus faible qu'en ville, la réserve met plus de temps à se constituer.
- ☐ Ne pas surestimer le bassin locatif : pas d'université, pas de saisonnier structurant, et une base aéronavale fermée depuis 1997. Les hypothèses de vacance se prennent au sérieux, surtout sur les petites surfaces.
- ☐ Typologie avant adresse : le T4 et le studio affichent les meilleurs bruts, le T3 le meilleur compromis rendement / gestion. Le choix se fait sur ce critère, pas sur le quartier.
- ☐ Loyer de relocation : Cuers est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux), et le préavis du locataire est réduit à 1 mois.
- ☐ Copropriétés : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre. Sur des tickets d'entrée bas, un ravalement voté suffit à effacer deux ans de rendement.
- ☐ Courte durée : si le sujet est envisagé, vérifier le barème classé sur lalande.taxesejour.fr, non publié à ce jour, avant de fixer ses prix. Le non classé est à 5 % du coût de la nuitée, plafonné à 4,58 €.

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](https://efficity.com/prix-immobilier-m2/v_cuers_83390/), prix du m² à Cuers (83390), juin 2026 : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_cuers_83390/
- meilleursagents.com/prix-immobilier/cuers-83390 : 2 950 €/m², 80 % des ventes entre 2 100 et 3 750 €/m²
- trackstone.fr/prix-immobilier/cuers-83390 : loyers médians 13,88 €/m² (appartements) et 14,90 €/m² (maisons), rendement brut estimé 5 %
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/83390-cuers ; décret n°2013-392 du 10 mai 2013 modifié
- Intercommunalité : ccmpm.fr/vos-communes (CC Méditerranée Porte des Maures, 6 communes, ≈ 46 540 habitants, 428 km²)
- Taxe de séjour : lalonde.taxesejour.fr (CC Méditerranée Porte des Maures, régime au réel, tarifs 2026)
- Base d'aéronautique navale de Cuers-Pierrefeu : fermée depuis le 1er octobre 1997, reconvertie en atelier de maintenance aéronautique (fr.wikipedia.org)
- DPE : aucune donnée communale publiée pour Cuers. Référence nationale 12,7 % de passoires F-G au 1er janvier 2025 (statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

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.