

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Draguignan

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

Pourquoi cette analyse

Draguignan affiche l'un des prix d'entrée les plus bas du Var : environ 2 090 €/m² pour un appartement en médiane DVF 2025, sur 428 ventes. Le loyer d'annonce s'établit à 13,4 €/m² charges comprises selon la carte des loyers 2025, d'où un rendement brut estimé supérieur à 7 % pour les appartements, avant vacance et charges. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Draguignan.

PRIX APPARTEMENTS

≈ 2 090 €

/ m² • médiane DVF 2025,
428 ventes

RENDEMENT BRUT ESTIMÉ

≈ 7 %

appartements, avant
vacance et charges

LOYER D'ANNONCE

13,4 €

/ m² charges comprises •
carte des loyers 2025

LOGEMENTS VACANTS

13 %

du parc • INSEE 2023

La demande vient d'abord des écoles militaires de Draguignan, créées le 1er août 2010, qui forment les officiers et sous-officiers de l'infanterie et de l'artillerie au quartier Bonaparte, avec le camp de Canjuers et ses 35 000 hectares à une trentaine de kilomètres. S'y ajoutent l'antenne de l'Université de Toulon, avec environ 350 étudiants en droit et 120 en GEA, et les services de la sous-préfecture. Le ministère ne publie pas le nombre de stagiaires accueillis chaque année, et nous ne l'estimons pas. Avec 13 % de logements vacants selon l'INSEE, tout se joue sur le choix du bien.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : les ventes DVF 2025, dont nous avons calculé les médianes, Trackstone en recoupement, la carte des loyers 2025 du ministère du Logement et de l'ANIL, le recensement 2023 de l'INSEE, Légifrance, l'état DGFIP des délibérations 2026, le ministère des Armées et la plateforme de taxe de séjour de Dracénie Provence Verdon agglomération. Plusieurs données n'existent pas en source publique pour Draguignan, et nous l'indiquons plutôt que de les estimer : les prix ou rendements par quartier, l'effectif annuel des stagiaires militaires, la statistique DPE communale, un relevé de loyers meublés, un régime municipal propre au meublé de tourisme et les tarifs classés 2026 de la taxe de séjour ; MeilleursAgents et efficity refusent par ailleurs l'accès automatisé. Les loyers retenus sont des loyers d'annonce non meublés, charges comprises, et les rendements sont calculés avant vacance, charges et travaux. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Draguignan affiche l'un des prix d'entrée les plus bas du Var : environ 2 090 €/m² pour un appartement (médiane DVF 2025), pour des loyers d'annonce de 13,4 €/m² charges comprises. Le rendement brut facial dépasse 7 %, mais 13 % des logements sont vacants selon l'INSEE : ici, tout se joue sur le choix du bien. La demande vient des écoles militaires de Draguignan, qui forment les cadres de l'infanterie et de l'artillerie, de l'antenne de l'Université de Toulon et des emplois administratifs de la sous-préfecture.

TYPLOGIE OU SECTEUR	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
T3	≈ 2 130 €/m ² • 158 ventes, la typologie la plus échangée	≈ 6,5 %
T4	≈ 2 040 €/m ² • 87 ventes, familles et colocation	≈ 7 %
T2	≈ 2 220 €/m ² • 96 ventes, stagiaires et jeunes actifs	≈ 8 %
Studio, T1	≈ 1 960 €/m ² • 63 ventes, rotation forte	≈ 9 %
Maison	≈ 3 410 €/m ² • 214 ventes, loyer maison 14 €/m ²	≈ 5 %

Le rendement réel, par typologie

Entre typologies d'appartement, les prix restent groupés, de 1 960 €/m² pour un studio à 2 220 €/m² pour un T2, et la maison monte à 3 410 €/m², soit un écart de 1 à 1,7. Le rendement estimé, lui, va de 5 % pour une maison à 9 % pour un studio, avant vacance.

Sources : DVF 2025 (calcul Comptalocatif), Trackstone (moyennes 2025), carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL)

Les quartiers, un par un

T3

≈ 6,5 %

Prix au m²

≈ 2 130 €/m²

Profil

La typologie la plus échangée

Notre verdict LMNP. Avec 158 ventes en 2025, c'est le marché le plus profond de la commune, donc le plus liquide à la revente. Le loyer d'annonce des T3 et plus, 11,73 €/m², limite le rendement estimé autour de 6,5 %, mais la clientèle de couples et de familles s'inscrit dans la durée.

T4

≈ 7 %

Prix au m²

≈ 2 040 €/m²

Profil

Familles et colocation

Notre verdict LMNP. Un prix au m² parmi les plus bas des appartements pour un rendement estimé autour de 7 %, sur 87 ventes en 2025. La piste familiale ou la colocation se chiffre avant l'achat, et l'état du bien reste le premier critère dans une ville où 13 % des logements sont vacants.

T2

≈ 8 %

Prix au m²

≈ 2 220 €/m²

Profil

Stagiaires et jeunes actifs

Notre verdict LMNP. Le loyer d'annonce T1-T2 de 15,35 €/m² porte le rendement estimé autour de 8 %. Les stagiaires des écoles militaires restent de quelques semaines à plusieurs mois, et le bail mobilité, de 1 à 10 mois, répond à ce besoin, avec des frais de remise en location et des périodes creuses à budgéter. Un T2 rénové proche du centre se loue.

Les quartiers, un par un (suite)

Studio, T1

≈ 9 %

Prix au m²

≈ 1 960 €/m²

Profil

Rotation forte, à auditer

Notre verdict LMNP. Le rendement facial le plus haut, autour de 9 %, mais aussi le risque de vacance le plus fort, d'où notre mention « à auditer ». Un studio près de l'antenne universitaire se loue ; un petit logement ancien mal isolé, beaucoup moins. L'emplacement et le DPE se vérifient avant l'offre.

Maison

≈ 5 %

Prix au m²

≈ 3 410 €/m²

Profil

Familles

Notre verdict LMNP. Avec 214 ventes en 2025 et un loyer d'annonce de 14 €/m², la maison ressort autour de 5 % brut. Un marché familial, nettement moins rentable que les appartements au prix d'achat actuel, à réserver à une logique patrimoniale.

La réglementation locale, à jour 2026

Écoles militaires, université, administration : la demande dracénoise

Les **écoles militaires de Draguignan**, créées le 1^{er} août 2010, sont l'organisme de formation des officiers et sous-officiers de l'**infanterie et de l'artillerie**, au quartier Bonaparte, avec le camp de Canjuers (35 000 hectares) à une trentaine de kilomètres. S'y ajoutent l'antenne de l'Université de Toulon (environ **350 étudiants en droit** et 120 en GEA) et les services de la sous-préfecture. Le ministère ne publie pas le nombre de stagiaires accueillis chaque année : nous ne l'estimons pas.

Zone tendue : le loyer de relocation est encadré

Draguignan appartient à l'agglomération de Draguignan, inscrite dans la **liste 1^o des zones tendues** avec Les Arcs, Flayosc, La Motte, Le Muy et Trans-en-Provence. À la relocation, le loyer d'un meublé ne peut pas dépasser celui du locataire précédent, révisé selon l'IRL, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué, et il est **bloqué pour un logement classé F ou G**. Aucun loyer de référence au m² ne s'applique : le premier loyer reste libre.

Une ville de locataires, avec un parc vacant important

Draguignan compte **46,5 % de ménages locataires** et 61,4 % d'appartements, mais aussi **2 866 logements vacants**, soit 13 % du parc, contre seulement 2,7 % de résidences secondaires (INSEE 2023). Le meublé touristique reste marginal : le marché est celui de la **longue durée et de la mobilité**. L'écart entre un bien rénové, qui se loue, et un logement ancien énergivore, qui reste vide, compte davantage que le quartier.

Taxe de séjour : perçue par l'agglomération, 5 % pour les non classés

La taxe est perçue par **Dracénie Provence Verdon agglomération** pour ses 23 communes. En 2026, un meublé non classé paie **5 % du coût hors taxes de la nuitée** par personne, plafonné à **4,30 €**, majoré de 10 % (département du Var) et de 34 % (Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur), soit **6,19 € au maximum**. Les nuitées se déclarent chaque mois avant le 15, et la taxe se reverse trois fois par an.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé de tourisme non classé	5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,30 €, soit 6,19 € au maximum après majorations
Majoration départementale (Var)	+ 10 %
Majoration régionale « Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur »	+ 34 %
Meublés classés (1 à 5 étoiles)	Tarifs 2026 non relus en source publique, à vérifier sur dracenie.taxesejour.fr

Taxe perçue par Dracénie Provence Verdon agglomération pour ses 23 communes, au régime du réel (délibérations des 7 avril 2022 et 8 avril 2024).
Déclaration mensuelle des nuitées avant le 15, reversement avant le 31 mai, le 30 septembre et le 31 janvier. Source : dracenie.taxesejour.fr.

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

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à Draguignan 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 100 000 € (2 222 €/m², hors frais), loué 690 € par mois charges comprises, soit 8 280 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 2 900 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 3 169 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 4 169 € 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 médian des T2 calculé sur les ventes DVF 2025 (96 ventes) ; loyer d'annonce T1-T2 non meublé charges comprises de la carte des loyers 2025.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Recettes annuelles	8 280 €	8 280 €
Abattement forfaitaire / charges réelles	– 50 % (4 140 €)	– 2 900 €
Amortissements déduits (limite de l'article 39 C)	sans objet	– 4 169 €
Base imposable	4 140 €	1 211 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 012 €	≈ 589 €
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 4 169 € d'amortissements se déduisent en totalité et laissent une base imposable de 1 211 €. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 1 423 € 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 Draguignan

Est-il rentable d'investir à Draguignan ?

Sur le papier, oui : avec des appartements autour de 2 090 €/m² et des loyers d'annonce de 13,4 €/m² charges comprises, le rendement brut estimé dépasse 7 %. Mais 13 % des logements de la commune sont vacants selon l'INSEE : la rentabilité dépend surtout de l'état du bien, de son DPE et de sa proximité avec les écoles militaires, l'antenne universitaire et le centre.

Draguignan est-elle en zone tendue ?

Oui. Draguignan est inscrite dans la liste 1^o du décret n° 2013-392 modifié, avec cinq communes voisines. Le loyer d'un meublé y est plafonné à la relocation à celui du locataire précédent, révisé selon l'IRL, sauf exceptions, et bloqué pour un logement F ou G. La commune majore aussi de 50 % la taxe d'habitation des résidences secondaires.

Qui loue un meublé à Draguignan ?

Des stagiaires et cadres des écoles militaires de Draguignan, qui forment les officiers et sous-officiers de l'infanterie et de l'artillerie, des étudiants de l'antenne de l'Université de Toulon, environ 350 en droit et 120 en GEA, et des agents de la sous-préfecture. Le meublé touristique reste marginal, avec 2,7 % de résidences secondaires : le marché est celui de la longue durée et de la mobilité.

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

Nous n'avons trouvé, au 19 octobre 2026, ni régime municipal de changement d'usage ni compensation. Un meublé de tourisme qui n'est pas la résidence principale du loueur se déclare en mairie, selon la règle nationale du code du tourisme, jusqu'à l'ouverture du téléservice national annoncé par l'État pour le quatrième trimestre 2026. La taxe de séjour se déclare sur la plateforme de Dracénie Provence Verdon agglomération.

Combien de logements sont vacants à Draguignan ?

Le recensement de l'INSEE (données 2023) compte 2 866 logements vacants sur 22 068, soit 13 % du parc, contre 2,7 % de résidences secondaires. Aucune statistique DPE communale n'est publiée, et nous ne l'estimons pas : l'état du logement et sa classe énergétique deviennent le premier critère de sélection, à vérifier avant l'offre.

La checklist de l'investisseur LMNP à Draguignan

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

- ☐ DPE d'abord : aucune statistique DPE communale n'est publiée pour Draguignan, le tri se fait bien par bien. Un logement G ne peut plus être loué, à la signature comme au renouvellement du bail, depuis le 1er janvier 2025, et un logement F ou G ne peut pas voir son loyer augmenter.
- ☐ Vacance : 13 % des logements de la commune sont vides selon l'INSEE. L'écart entre un bien rénové, qui se loue, et un logement ancien énergivore, qui reste vide, compte davantage que le quartier.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur un rendement facial de 7 % ou plus, l'amortissement du bâti et du mobilier, les intérêts et les charges neutralisent le plus souvent le loyer imposable au réel, l'amortissement ne pouvant pas créer de déficit (article 39 C du CGI). Le micro-BIC laisse souvent une base taxable plus lourde sur un bien acheté peu cher, et les amortissements déduits sont réintégrés dans la plus-value à la revente.
- ☐ Loyer de relocation : Draguignan est en zone tendue de première liste, le loyer d'un meublé ne peut pas dépasser celui du locataire précédent, révisé selon l'IRL, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué. Aucun loyer de référence au m² ne s'applique : le premier loyer reste libre.
- ☐ Type de bail : pour les stagiaires des écoles militaires, le bail mobilité, meublé, de 1 à 10 mois, est le format adapté. La rotation se budgète dans le prévisionnel plutôt que de raisonner sur douze mois pleins.
- ☐ Taxe d'habitation : la commune majore de 50 % la taxe d'habitation des logements meublés non affectés à l'habitation principale (délibération du 21 septembre 2022). Un meublé gardé vide entre deux locations, ou réservé à votre usage, est concerné.
- ☐ Courte durée : aucun régime municipal de changement d'usage ni de compensation n'a été trouvé au 19 octobre 2026. Un meublé de tourisme qui n'est pas la résidence principale du loueur se déclare en mairie, jusqu'à l'ouverture du téléservice national annoncé par l'État pour le quatrième trimestre 2026.

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

- Fichiers DVF géolocalisés 2025, commune 83050, médianes calculées par Comptalocatif : files.data.gouv.fr/geo-dvf
- Trackstone, moyennes 2025 (appartements 2 078 €/m², maisons 3 323 €/m², rendement brut 7,3 % et 5,1 %) : trackstone.fr
- Ministère du Logement et ANIL, carte des loyers 2025, loyers d'annonce non meublés charges comprises : data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025
- INSEE, dossier complet de Draguignan, recensement 2023 : insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-83050
- Ministère des Armées, écoles militaires de Draguignan : defense.gouv.fr/terre/unites-larmee-terre/nos-brigades/com-pole-formation-pform/ecoles-militaires-draguignan
- Université de Toulon, antenne de Draguignan : univ-tln.fr
- Légifrance, décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 et décret n° 2026-831 du 25 août 2026, zones tendues : legifrance.gouv.fr
- Service-public.gouv.fr, encadrement du loyer à la relocation en zone tendue : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1314
- DGFIP, état des délibérations 2026 de taxe d'habitation (majoration de 50 %, délibération du 21 septembre 2022) : impots.gouv.fr
- Dracénie Provence Verdon agglomération, taxe de séjour, consultée le 19 octobre 2026 : dracenie.taxesejour.fr

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.