

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Fréjus

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

Pourquoi cette analyse

Fréjus est un marché balnéaire et patrimonial de l'Est-Var : environ 4 857 €/m², près de 45 % de locataires, mais aussi 38 % de résidences secondaires et une demande estivale forte, portée par les plages, la Base Nature, le port de plaisance et la proximité immédiate de Saint-Raphaël et de l'Estérel. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Fréjus.

PRIX APPARTEMENTS

4 857 €

/ m² • de 2 910 à 7 128 €

CENTRE HISTORIQUE,
VILLENUEVE

5-5,7 %

les meilleurs rendements
bruts (studios, petites
surfaces)

LOYER MEUBLÉ

18-24 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

CHANGEMENT D'USAGE

Oui

déclaration en mairie via
DéclaLoc en meublé de
tourisme

La ville combine deux logiques : une demande locative à l'année, concentrée sur le centre historique et les petites surfaces, et un marché saisonnier soutenu sur les fronts de mer. Le meublé de tourisme y est encadré par une déclaration en mairie et une procédure de changement d'usage : à cadrer avant tout projet de courte durée.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (MeilleursAgents, SeLoger, INSEE, bases spécialisées d'investissement locatif, plateforme officielle frejus.taxesejour.fr, statistiques DPE du ministère). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Fréjus est un marché balnéaire et patrimonial de l'Est-Var : environ 4 857 €/m², près de 45 % de locataires, mais aussi 38 % de résidences secondaires et une forte demande estivale portée par les plages, la Base Nature et la proximité de Saint-Raphaël et de l'Estérel. Le rendement se joue quartier par quartier, du cœur romain et médiéval aux fronts de mer de Fréjus-Plage et Port-Fréjus.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Villeneuve, quartiers d'entrée	≈ 3 500 €/m² • prix d'entrée, petites surfaces	5-5,5 %
Centre historique, centre-ville	3 900 à 4 100 €/m² • cœur romain et médiéval, demande à l'année	5-5,7 %
La Tour de Mare	≈ 5 200 €/m² • résidentiel, écoles et commerces	≈ 4,5 %
Fréjus-Plage	5 400 à 6 100 €/m² • balnéaire, saisonnier fort	4-4,5 %
Saint-Aygulf	5 300 à 5 480 €/m² • village balnéaire, résidences secondaires	≈ 4 %
Port-Fréjus	5 700 à 5 730 €/m² • marina haut de gamme	3,5-4 %

Le rendement réel, quartier par quartier

Du centre-ville à 3 900 €/m² à la marina de Port-Fréjus à 5 730 €/m², les prix vont pratiquement du simple au double : Fréjus permet de choisir entre rendement à l'année sur petite surface et patrimoine balnéaire.

Sources : MeilleursAgents (juin 2026), SeLoger (janvier 2026), cyriljarnias.com, hagnere-investissement.fr, homunity.com

Les quartiers, un par un

Villeneuve, quartiers d'entrée

5-5,5 %

Prix au m²

Profil

≈ 3 500 €/m²

Prix d'entrée, petites surfaces

Notre verdict LMNP. Les prix d'entrée de Fréjus, sur des surfaces qui se louent à l'année. Le couple studio ou T2 meublé bien géré y offre les rendements bruts les plus solides de la commune. La sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

Centre historique, centre-ville

5-5,7 %

Prix au m²

Profil

3 900 à 4 100 €/m²

Cœur romain et médiéval, demande à l'année

Notre verdict LMNP. Le meilleur équilibre rendement / demande à l'année de Fréjus. Les studios y ressortent à 5,5-5,7 %, avec une vacance réduite et une clientèle d'actifs. Le bâti ancien du cœur de ville demande en revanche de vérifier le DPE et les procès-verbaux de copropriété avant l'offre.

La Tour de Mare

≈ 4,5 %

Prix au m²

Profil

≈ 5 200 €/m²

Résidentiel, écoles et commerces

Notre verdict LMNP. Un secteur résidentiel de report, à l'écart du front de mer, avec écoles et commerces. Rendement encore correct pour une location longue durée familiale, et une meilleure lisibilité de la demande qu'en zone balnéaire pure.

Les quartiers, un par un (suite)

Fréjus-Plage

4-4,5 %

Prix au m²

5 400 à 6 100 €/m²

Profil

Balnéaire, saisonnier fort

Notre verdict LMNP. Le front de mer animé de Fréjus : forte liquidité, potentiel saisonnier réel, mais rendement serré en longue durée. L'arbitrage entre meublé à l'année et location saisonnière (déclaration, changement d'usage, taxe de séjour) se chiffre avant l'achat.

Saint-Aygulf

≈ 4 %

Prix au m²

5 300 à 5 480 €/m²

Profil

Village balnéaire, résidences secondaires

Notre verdict LMNP. Village balnéaire prisé, entre criques et plages, avec une part importante de résidences secondaires. On y achète de la valeur patrimoniale et de la liquidité à la revente plus que du cash-flow ; le saisonnier y est la logique dominante.

Port-Fréjus

3,5-4 %

Prix au m²

5 700 à 5 730 €/m²

Profil

Marina haut de gamme

Notre verdict LMNP. La marina moderne et recherchée de Fréjus : cadre haut de gamme, demande constante, rendement mécaniquement faible. Un secteur de valeur refuge en meublé de standing, pas de cash-flow.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : déclaration et changement d'usage

Fréjus impose la **déclaration en mairie** de tout meublé de tourisme et gère la procédure de **changement d'usage** pour les résidences secondaires via le téléservice DéclaLoc. Le **numéro d'enregistrement national** issu de la loi Le Meur s'appliquera à Fréjus à compter du 4e trimestre 2026. La résidence principale reste limitée à 120 jours de location par an. L'exigence d'une compensation (transformer un local équivalent en logement) n'est pas confirmée à ce jour pour Fréjus : à vérifier auprès du service urbanisme avant tout projet saisonnier.

Zone tendue, mais loyer libre

Fréjus est en zone tendue : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, frais d'agence plafonnés à 10 €/m². Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le régime au réel

Fréjus applique la taxe de séjour **au réel**, fixée par Estérel Côte d'Azur Agglomération. Meublé de tourisme non classé : **5,00 % du prix HT de la nuitée** par personne, plafonné à **4,30 €**, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) comprises. Un classement en étoiles ramène la taxe à un tarif forfaitaire : le calcul penche vite pour le classement sur des nuitées estivales élevées.

DPE : un parc balnéaire récent, peu de passoires

Le parc de Fréjus est majoritairement récent et balnéaire : la part de logements classés F ou G y est **faible, très en dessous de la moyenne nationale de 12,7 %**. Le tri reste néanmoins à faire bien par bien : G interdit à la location depuis 2025, F en 2028. La classe énergétique et le coût de mise à niveau se vérifient avant l'offre.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Hébergements classés (par étoile)	tarif forfaitaire fixé par Estérel Côte d'Azur Agglomération (barème détaillé sur frejus.taxesejour.fr)
Meublés de tourisme et hébergements non classés	5,00 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,30 €

Fréjus applique la taxe de séjour au réel, tarifs fixés par Estérel Côte d'Azur Agglomération. Majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) comprises. Le barème forfaitaire détaillé par catégorie d'étoiles n'est accessible qu'après connexion sur frejus.taxesejour.fr et n'a pas été reproduit ici pour éviter tout chiffre non vérifié. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : frejus.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur fréjusien : un T2 loué 900 € 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 10 800 €/an hors charges, 5 000 € 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	5 400 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 624 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 2 458 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 8 258 € disponibles, 5 800 € 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 7 900 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-frejus/.

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

Le dossier type du centre historique fréjusien : 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 160 000 € (terrain 20 %), 35 000 € 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 : 7 419 €/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	7 419 €	14 338 €	16 257 €

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/.

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 Fréjus

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

Oui pour une résidence secondaire : Fréjus impose une déclaration en mairie du meublé de tourisme et gère la procédure de changement d'usage via le téléservice DéclaLoc. Le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) s'appliquera à Fréjus à compter du 4e trimestre 2026. L'exigence éventuelle d'une compensation reste à confirmer auprès du service urbanisme.

Les loyers sont-ils plafonnés à Fréjus ?

Non. Fréjus est en zone tendue (préavis réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL, frais d'agence plafonnés à 10 €/m²) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m².

Quel quartier pour du rendement à Fréjus ?

Le centre historique et les quartiers d'entrée comme Villeneuve offrent les meilleurs rendements bruts (5 à 5,7 % sur studios et petites surfaces) grâce à une demande locative à l'année. Les fronts de mer (Fréjus-Plage, Saint-Aygulf, Port-Fréjus) sont plus chers, avec des rendements de 3,5 à 4,5 % et une logique patrimoniale ou saisonnière.

Le marché de Fréjus est-il seulement saisonnier ?

Non. La saison estivale est forte, portée par les plages, la Base Nature et la proximité de Saint-Raphaël et de l'Estérel, mais près de 45 % des Fréjusiens sont locataires et la demande à l'année reste solide sur le centre-ville et les petites surfaces. Le meublé longue durée y garde toute sa place.

La checklist de l'investisseur LMNP à Fréjus

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

- ☐ DPE d'abord : parc balnéaire récent, peu de passoires F-G, mais le tri se fait bien par bien. Vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements fréjusiens de 4 à 5,7 %, les loyers meublés à neutraliser sont élevés en valeur ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Saisonnier : déclaration en mairie et changement d'usage via DéclaLoc pour une résidence secondaire ; numéro d'enregistrement national à compter du 4e trimestre 2026 ; résidence principale limitée à 120 jours. Vérifier l'exigence éventuelle de compensation auprès du service urbanisme.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5,00 % de taxe de séjour plafonnée à 4,30 € ; le classement en étoiles se rentabilise vite sur des nuitées estivales élevées.
- ☐ Copropriétés balnéaires et centre ancien : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre, les rendements affichés ne tiennent pas si des travaux votés arrivent.
- ☐ Loyer de relocation : Fréjus est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux).

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

- MeilleursAgents, prix du m² à Fréjus, juin 2026 : meilleursagents.com/prix-immobilier/frejus-83600
- SeLoger, prix de vente et de location Fréjus : seloger.com (janvier / décembre 2025)
- cyriljarnias.com : prix, quartiers et rendements de Fréjus (déc. 2025)
- hagnere-investissement.fr/investir/frejus et homunity.com/ou-investir/frejus : rendements par typologie
- INSEE, Dossier complet commune de Fréjus (83061) : 57 937 habitants (2024), 38,1 % de résidences secondaires
- journaldunet.com/patrimoine/prix-immobilier/frejus : ≈ 55 % de propriétaires, ≈ 45 % de locataires
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/83370-frejus ; pap.fr (encadrement à la relocation)
- Meublé de tourisme : ville-frejus.fr (déclaration en mairie) ; frejus.taxesejour.fr/portail/homepage-declaloc (changement d'usage DéclaLoc) ; loi Le Meur
- Taxe de séjour : frejus.taxesejour.fr (régime au réel, non classé 5,00 % plafonné à 4,30 €) ; tarifs fixés par Estérel Côte d'Azur Agglomération
- DPE : statistiques.developpement-durable.gouv.fr (moyenne nationale 12,7 % de passoires F-G au 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.