

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Gap

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

Pourquoi cette analyse

À Gap, les appartements se sont vendus en médiane autour de 2 280 €/m² en 2025 (base DVF), pour un loyer d'annonce de 14,6 €/m² charges comprises sur un T1-T2 selon la carte des loyers ANIL 2025. Selon nos estimations, un T2 meublé y rapporte autour de 6 % bruts, frais d'acquisition et mobilier inclus, les studios faisant un peu mieux et les maisons nettement moins. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Gap.

PRIX APPARTEMENTS

≈ 2 280 €

/ m² • médiane DVF 2025

RENDEMENT BRUT ESTIMÉ

≈ 6 %

T2 meublé, frais et mobilier inclus

LOYER T1-T2

14,6 €

/ m² charges comprises • ANIL 2025

ZONE TENDUE

Non

loyer libre à chaque relocation

Gap vit au rythme d'une préfecture plus que d'une station : 41 293 habitants, 22 432 emplois et seulement 4,0 % de résidences secondaires (INSEE, 2023). Le site principal du centre hospitalier intercommunal des Alpes du Sud y fait venir internes, stagiaires et soignants en remplacement, son institut de formation en soins infirmiers admet environ 45 étudiants par an, Aix-Marseille Université compte Gap parmi ses sites, et les agents de l'État mutés à la préfecture complètent la demande. L'hiver, les saisonniers des petites stations de Gap-Bayard, de Laye et d'Ancelle préfèrent souvent loger en ville : il en résulte une demande de meublé à l'année, diversifiée et peu dépendante du tourisme.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : ventes DVF 2025 de la commune (médianes calculées par le cabinet), carte des loyers 2025 du ministère du Logement (ANIL), recensement de l'INSEE, décrets de zonage, état DGFIP 2026 des délibérations, bases DGFIP de fiscalité locale, arrêté de zonage France ruralités revitalisation et tarifs 2026 de la taxe de séjour de l'agglomération. Les loyers retenus sont des loyers d'annonce de logements vides, charges comprises, utilisés comme approximation d'un loyer meublé hors charges, et les rendements du tableau intègrent 7,5 % de frais d'acquisition. Plusieurs données n'existent pas en source publique et nous ne les estimons pas : une délibération municipale sur le changement d'usage ou le plafond de jours (à confirmer en mairie), le barème détaillé des tarifs classés 2026, les statistiques DPE communales, les prix et loyers par quartier, un loyer meublé observé, les effectifs du centre hospitalier et le nombre d'étudiants du site universitaire de Gap. MeilleursAgents et efficity n'étaient pas consultables. Les rendements bruts sont des estimations de marché : ils ne garantissent aucun résultat.

Le marché en chiffres

Gap vit au rythme d'une préfecture, pas d'une station : 41 293 habitants, 45,6 % de ménages locataires et seulement 4,0 % de résidences secondaires (INSEE, 2023). Les appartements s'y sont vendus en médiane autour de 2 280 €/m² en 2025 (base DVF), pour un loyer d'annonce de 14,6 €/m² charges comprises sur un T1-T2 (carte des loyers ANIL 2025). La demande à l'année vient du centre hospitalier, des étudiants, des agents de l'État et des saisonniers des stations voisines.

TyPOLOGIE OU SECTEUR	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, 1 pièce	≈ 2 470 €/m ² • surface médiane 27 m ² , 50 ventes	≈ 6,6 %
T2	≈ 2 560 €/m ² • surface médiane 46 m ² , 129 ventes	≈ 6,4 %
T4 et plus	≈ 2 030 €/m ² • surface médiane 85 m ² , 125 ventes	≈ 6,2 %
T3	≈ 2 210 €/m ² • surface médiane 68 m ² , 145 ventes	≈ 5,7 %
Maison	≈ 3 270 €/m ² • 130 ventes	≈ 4,4 %

Le rendement réel, par typologie

Des T4 et plus, autour de 2 030 €/m², aux maisons, autour de 3 270 €/m², l'écart va de 1 à 1,6 : parmi les appartements, il reste resserré, et ce sont les petites surfaces, louées sur la base des T1-T2, qui tirent le rendement.

Sources : DVF 2025 (data.gouv.fr, calcul du cabinet), carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL)

Les quartiers, un par un

Studio, 1 pièce

≈ 6,6 %

Prix au m²

≈ 2 470 €/m²

Profil

Clientèle étudiante

Notre verdict LMNP. Le meilleur rendement brut estimé de la commune, sur 50 ventes en 2025 et une surface médiane de 27 m², avec un loyer retenu sur la base des T1-T2, 14,64 €/m² charges comprises. La clientèle étudiante existe, mais l'effectif du site universitaire n'est pas publié et l'IFSI admet environ 45 étudiants par an : la rotation se chiffre dans le prévisionnel.

T2

≈ 6,4 %

Prix au m²

≈ 2 560 €/m²

Profil

Soignants et actifs mutés

Notre verdict LMNP. Avec 129 ventes en 2025 et une surface médiane de 46 m², le T2 est une typologie liquide, louée sur la base des T1-T2. Il répond à la demande des soignants, des internes et des agents de l'État mutés à la préfecture, et c'est sur cette typologie que repose notre estimation d'environ 6 % bruts, frais et mobilier inclus.

T4 et plus

≈ 6,2 %

Prix au m²

≈ 2 030 €/m²

Profil

Colocation possible

Notre verdict LMNP. Le prix au m² le plus bas des appartements, sur 125 ventes et une surface médiane de 85 m², compense un loyer au m² plus faible, 11,18 €/m² pour les T3 et plus. Le rendement estimé dépasse 6 % ; en colocation meublée, la configuration du logement se vérifie avant l'achat.

Les quartiers, un par un (suite)

T3

≈ 5,7 %

Prix au m²

≈ 2 210 €/m²

Profil

Familles

Notre verdict LMNP. Le T3 se loue sur la base des T3 et plus, 11,18 €/m², pour un prix au m² intermédiaire, si bien que le rendement brut estimé descend sous les 6 %. Une typologie d'équilibre pour une location familiale à l'année, avec 145 ventes en 2025.

Maison

≈ 4,4 %

Prix au m²

≈ 3 270 €/m²

Profil

Patrimoine

Notre verdict LMNP. Un prix au m² nettement supérieur à celui des appartements, sur 130 ventes en 2025, pour un loyer d'annonce de 12,77 €/m² : le rendement brut estimé tombe autour de 4,4 %. À Gap, une maison se choisit pour le patrimoine plus que pour le rendement locatif.

La réglementation locale, à jour 2026

Une préfecture qui emploie plus qu'elle ne loge

Gap compte **22 432 emplois** pour 41 293 habitants (INSEE, 2023) : la ville attire chaque jour des actifs des communes voisines. Le site principal du **centre hospitalier intercommunal des Alpes du Sud** y fait venir internes, stagiaires et soignants en remplacement, son institut de formation en soins infirmiers admet environ **45 étudiants par an**, et Aix-Marseille Université compte Gap parmi ses sites. S'y ajoutent les agents de l'État mutés à la préfecture : une demande de meublé à l'année, diversifiée et peu dépendante du tourisme.

Hors zone tendue : le loyer reste libre

Gap ne figure sur **aucune des deux listes** de l'annexe du décret n° 2013-392 modifié (décrets de 2023 et du 22 décembre 2025), ni dans celle du décret du 25 août 2026 qui la remplace en 2027. Conséquences : le loyer se fixe librement à chaque relocation, sans référence au loyer du locataire précédent, et la commune ne peut pas majorer la taxe d'habitation des résidences secondaires. Le préavis du locataire en meublé reste **d'un mois**, comme partout en France. Aucun encadrement des loyers ne s'applique.

Les saisonniers des stations voisines

L'hiver, les petites stations de **Gap-Bayard**, de **Laye** et d'**Ancelle** font venir des saisonniers qui préfèrent souvent loger en ville. Un bail meublé classique de décembre à avril convient, le bail mobilité restant réservé aux motifs prévus par la loi. Louer à la nuitée entre deux baux fait du logement un **meublé de tourisme** : déclaration en mairie s'il ne s'agit pas de votre résidence principale, **120 jours par an** au plus s'il l'est, et numéro d'enregistrement national attendu avec le téléservice de l'État.

Taxe de séjour : 5 %, perçue par l'agglomération

La taxe de séjour est instituée par la **Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance**, et non par la ville. Meublé non classé : **5 % du coût hors taxes de la nuitée** par personne, plafonné à **4,80 €**, plus la taxe additionnelle départementale des Hautes-Alpes de 10 %, soit 5,5 % dans la limite de 5,28 € (tarifs au 1er janvier 2026). Les Hautes-Alpes ne supportent pas la taxe régionale de 34 % appliquée dans le Var ou les Bouches-du-Rhône. Les saisonniers employés sur le territoire en sont exonérés.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Hébergements sans classement (meublés non classés)	5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,80 € (5,5 % dans la limite de 5,28 € avec l'additionnelle)
Meublés classés	Tarifs fixes par catégorie : barème 2026 détaillé non retrouvé sous forme lisible, à vérifier sur gaptallardduration.taxesejour.fr
Taxe additionnelle départementale (Hautes-Alpes)	+ 10 %
Taxe régionale de 34 %	Non applicable dans les Hautes-Alpes

Taxe instituée par la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, et non par la ville, tarifs au 1er janvier 2026 (délibération tarifaire 2025-2026 adoptée le 25 juin 2024). Chaque début de mois, l'hébergeur déclare les nuitées du mois précédent, avant le 15. Les saisonniers employés sur le territoire sont exonérés. Source : gaptallardduration.taxesejour.fr.

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

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à Gap 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 115 000 € (2 558 €/m², hors frais), loué 660 € par mois charges comprises, soit 7 920 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 2 800 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 3 644 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 4 644 € 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 DVF 2025 des 2 pièces (calcul du cabinet) et loyer d'annonce T1-T2 de la carte des loyers ANIL 2025, logements vides charges comprises.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Recettes annuelles	7 920 €	7 920 €
Abattement forfaitaire / charges réelles	– 50 % (3 960 €)	– 2 800 €
Amortissements déduits (limite de l'article 39 C)	sans objet	– 4 644 €
Base imposable	3 960 €	476 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 1 925 €	≈ 231 €
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 4 644 € d'amortissements se déduisent en totalité et laissent une base imposable de 476 €. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 1 693 € 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 50-0 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 Gap

Gap est-elle en zone tendue ?

Non. Gap ne figure sur aucune des deux listes de l'annexe du décret n° 2013-392, dans sa version issue du décret du 22 décembre 2025, ni dans celle du décret du 25 août 2026 qui prend le relais en 2027. Le loyer d'un meublé s'y fixe librement à chaque relocation, aucun encadrement ne s'applique, et la commune ne majore pas la taxe d'habitation des résidences secondaires. Le préavis du locataire en meublé reste d'un mois.

Quel rendement pour un appartement meublé à Gap ?

Selon nos estimations, un T2 acheté au prix médian DVF 2025 des T1 et T2 (environ 2 550 €/m²) et loué au niveau du loyer d'annonce ANIL, 14,6 €/m² charges comprises, rapporte autour de 6 % bruts, frais de notaire et mobilier inclus. Les studios font un peu mieux, les maisons nettement moins. Le net dépend du DPE, de la vacance et de la taxe foncière.

Peut-on louer en meublé de tourisme à Gap ?

Oui, dans le cadre national. Un logement qui n'est pas votre résidence principale se déclare en mairie, votre résidence principale se loue 120 jours par an au plus, et le numéro d'enregistrement national est attendu avec le téléservice de l'État. Nous n'avons trouvé en ligne aucune délibération gapençaise sur le changement d'usage, la compensation, les quotas ou le plafond de jours : le point est à confirmer en mairie.

Quelle est la taxe de séjour à Gap ?

Elle est instituée par la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, et non par la ville. Au 1er janvier 2026, un meublé non classé paie 5 % du coût hors taxes de la nuitée par personne, plafonné à 4,80 €, plus 10 % de taxe additionnelle départementale, soit 5,5 % dans la limite de 5,28 €. La taxe régionale de 34 % ne s'applique pas dans les Hautes-Alpes, et les saisonniers employés sur le territoire sont exonérés.

La taxe d'habitation des résidences secondaires est-elle majorée à Gap ?

Non. Faute de figurer dans la liste des communes en zone tendue, Gap ne peut pas majorer la taxe d'habitation des résidences secondaires, et l'état DGFIP des délibérations 2026 ne cite pas la commune. Un logement gardé pour votre usage et loué quelques semaines par an paie donc la taxe d'habitation au taux normal, sans surtaxe.

La checklist de l'investisseur LMNP à Gap

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

- ☐ Micro-BIC ou réel : un brut de l'ordre de 6 % produit vite des loyers imposables qui pèsent au micro-BIC, alors qu'au régime réel l'amortissement du bien et du mobilier, les charges et les intérêts ramènent le plus souvent le résultat à zéro pendant de longues années. L'arbitrage se pose dès la première déclaration, sachant qu'à la revente les amortissements déduits augmentent la plus-value imposable.
- ☐ Taxe foncière : le taux global atteint 62,05 % à Gap en 2025. Sur un petit prix d'achat, cette charge fixe entame vite le rendement net, et elle ne se déduit qu'au régime réel, l'abattement du micro-BIC étant forfaitaire.
- ☐ Type de bail : bail étudiant de neuf mois, bail d'un an pour un soignant, bail de saison de décembre à avril pour un moniteur. Le bail mobilité reste réservé aux motifs prévus par la loi.
- ☐ Nuitées entre deux baux : elles relèvent du meublé de tourisme, avec déclaration en mairie hors résidence principale et un abattement réduit à 30 % dans la limite de 15 000 € si le meublé n'est pas classé. Aucune délibération gapençaise sur le changement d'usage n'a été trouvée, le point se confirme en mairie.
- ☐ État du bien : avec 8,1 % de logements vacants, l'emplacement et l'état font la différence. Aucune statistique DPE communale n'est publiée, la classe énergétique se vérifie bien par bien.
- ☐ CFE : aucune cotisation n'est due l'année de création, ni la cotisation minimum tant que les recettes de l'avant-dernière année ne dépassent pas 5 000 €. Gap est la seule commune des Hautes-Alpes hors zone France ruralités revitalisation, ce qui ne change rien pour un meublé classique, exclu de ce régime.
- ☐ Loyer : hors zone tendue, il se fixe librement à chaque relocation, sans référence au loyer du locataire précédent, et la taxe d'habitation des résidences secondaires n'est pas majorée. Le préavis du locataire en meublé reste d'un mois.

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

- DVF, ventes 2025, commune 05061, médianes calculées par le cabinet : files.data.gouv.fr/geo-dvf
- Ministère du Logement / ANIL, carte des loyers 2025, loyers d'annonce charges comprises : data.gouv.fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025
- INSEE, dossier complet, recensement 2023 : insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-05061
- Décret n° 2013-392 modifié et décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 : legifrance.gouv.fr (JORFTEXT000027399823, JORFTEXT000053143539)
- Décret n° 2026-831 du 25 août 2026 : legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000054761859
- DGFIP, état des délibérations 2026 de taxe d'habitation : impots.gouv.fr, [dgfip_deliberations_2026_th_tf_com.pdf](https://dgfip.deliberations_2026_th_tf_com.pdf)
- DGFIP, fiscalité locale des particuliers et des entreprises 2025 (taxe foncière, CFE) : data.economie.gouv.fr
- Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, taxe de séjour, tarifs au 1er janvier 2026 : gaptallarddurance.taxesejour.fr
- Arrêté du 19 juin 2024, zones France ruralités revitalisation : legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049746820
- CHICAS, institut de formation en soins infirmiers : chicas-gap.fr ; meublé de tourisme : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2043

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.