

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Gardanne

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

Pourquoi cette analyse

Gardanne est un marché de rendement du corridor Aix-Marseille : des prix d'entrée encore contenus (autour de 3 390 €/m² pour les appartements), près de 40 % de locataires, et un moteur de demande que peu de villes de cette taille possèdent, le campus Georges Charpak de l'École des Mines de Saint-Étienne. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Gardanne.

PRIX APPARTEMENTS

3 390 €

/ m² • de 2 530 à 4 540 €

STUDIOS, CENTRE ET
CAMPUS

5,5-6,5 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

16-20 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES
LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

La ville n'impose ni changement d'usage ni compensation au meublé de tourisme : une déclaration en mairie suffit. Mais Gardanne n'est pas une ville touristique. C'est la longue durée meublée, portée par les étudiants des Mines et par les actifs du corridor Aix-Marseille, qui fait la solidité du marché.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, annonces de location seloger/pap/logic-immo, bases spécialisées lybox et horiz.io, tarifs officiels de la Métropole Aix-Marseille-Provence, données DPE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Les loyers meublés au m² sont dérivés des loyers nus observés, faute de relevé meublé dédié.

Le marché en chiffres

Gardanne est un marché de rendement du corridor Aix-Marseille : des prix d'entrée encore contenus (autour de 3 390 €/m² pour les appartements), près de 40 % de locataires et un moteur de demande que peu de villes de cette taille possèdent, l'École des Mines de Saint-Étienne et son campus Georges Charpak. Ancien bassin houiller en reconversion, la ville tire sa demande locative des étudiants et des actifs, pas du tourisme. Le tri se fait secteur par secteur.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Centre-ville, Gare	petites surfaces • étudiants des Mines et actifs, forte liquidité	5,5-6,5 %
Studios et T1 (proximité campus Charpak)	le produit étudiant roi	5,5-6,5 %
Biver, quartiers de l'ancien bassin minier	prix d'entrée les plus bas • secteurs populaires, à étudier	5-6 %
T2, T3 en résidence	≈ 3 390 €/m ² • actifs et familles	4,5-5,5 %
Maisons et secteurs résidentiels	collines, pavillonnaire • la famille plutôt que le rendement	3,5-4,5 %

Le rendement réel, secteur par secteur

Des quartiers populaires de l'ancien bassin minier autour de 2 530 €/m² au résidentiel de collines à 4 540 €/m², les prix vont pratiquement du simple au double : Gardanne permet encore de choisir entre cash-flow sur petite surface et patrimoine familial.

Sources : efficacy (juin 2026), meilleursagents.com, annonces de location seloger/pap/logic-immo, lybox.fr, horiz.io

Les quartiers, un par un

Centre-ville, Gare

5,5-6,5 %

Prix au m²

Profil

petites surfaces

Étudiants des Mines et actifs

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements bruts de la ville sur les studios et T1. La proximité du campus Georges Charpak et de la gare porte une demande étudiante et jeune actif constante. La sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

Studios et T1 (proximité campus Charpak)

5,5-6,5 %

Prix au m²

Profil

le produit étudiant roi

Meublé longue durée

Notre verdict LMNP. Le studio meublé est le support de rendement type à Gardanne, porté par les ~300 étudiants de l'École des Mines. On structure le bail (bail meublé, bail étudiant de 9 mois, mobilité) et la fiscalité au régime réel qui va avec.

Biver, quartiers de l'ancien bassin minier

5-6 %

Prix au m²

Profil

prix d'entrée les plus bas

Résidentiel populaire

Notre verdict LMNP. Les prix d'entrée les plus bas de la commune, hérités de l'histoire minière. Des rendements corrects sur petites surfaces bien gérées, à étudier bien par bien en vérifiant l'état des copropriétés et le DPE.

Les quartiers, un par un (suite)

T2, T3 en résidence

4,5-5,5 %

Prix au m²

≈ 3 390 €/m²

Profil

Actifs et familles

Notre verdict LMNP. Le cœur du marché résidentiel gardannais. Rendement encore correct pour le corridor Aix-Marseille, et une meilleure liquidité à la revente que les très petites surfaces.

Maisons et secteurs résidentiels

3,5-4,5 %

Prix au m²

collines, pavillonnaire

Profil

Familles

Notre verdict LMNP. On y achète du patrimoine et de la stabilité locative familiale, pas du cash-flow. Rendement mécaniquement plus faible sur des surfaces plus grandes et des prix au m² plus élevés.

La réglementation locale, à jour 2026

École des Mines : le moteur de la demande meublée

Gardanne accueille le **campus Georges Charpak Provence** de l'École des Mines de Saint-Étienne, soit environ **300 étudiants** en microélectronique, informatique et systèmes embarqués (cycle ingénieur ISMIN, ~80 par promotion). À cela s'ajoute la reconversion de l'ancien bassin houiller (campus technologique, centrale reconvertie à la biomasse). Résultat : **le studio et le T1 meublés sont le produit roi**, portés par une demande étudiante et jeune actif. La ville reste peu touristique : la déclaration de meublé de tourisme est simple (pas de changement d'usage), mais c'est la longue durée qui structure le marché.

Zone tendue, mais loyer libre

Gardanne est en zone tendue au sein de l'agglomération Marseille - Aix-en-Provence : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le barème métropolitain

La taxe de séjour est perçue par la **Métropole Aix-Marseille-Provence**. Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, plafonné à 4,00 €. Un classement en étoiles fait basculer sur un tarif fixe par catégorie, souvent plus favorable sur les nuitées élevées.

DPE : 10 % de passoires

10 % de logements F ou G à Gardanne, contre 12,7 % de moyenne nationale : un parc relativement sain (60 % du bâti postérieur à 1970), 1 929 DPE réalisés couvrant environ 19 % du parc. Le tri reste utile bien par bien, G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Non classés	5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €
Meublés classés (1 à 5 étoiles)	tarif fixe par catégorie, majorations comprises
Palaces	tarif fixe le plus élevé du barème métropolitain

Barème 2026 de la Métropole Aix-Marseille-Provence, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, en vigueur depuis le 01/01/2023. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Les tarifs fixes par catégorie d'étoiles ne sont pas itemisés de façon fiable au niveau métropolitain : seul le taux non classé officiel (5 %, plafond 4,00 €) est ici garanti. Source : ampmetropole.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur gardannais : un studio meublé loué à un étudiant des Mines 550 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. Studio acheté 130 000 € il y a 3 ans, loué 6 600 €/an hors charges, 3 200 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 130 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 4 120 €/an. Mobilier inventorié 6 000 € sur 7 ans : 857 €/an. Total : 4 977 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	3 300 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 1 604 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 577 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 4 977 € disponibles, 3 400 € 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 4 800 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-gardanne/.

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

Le dossier type d'une rénovation dans l'ancien de Gardanne : des travaux lourds, six mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 140 000 € (terrain 20 %), 32 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 5 500 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 200 €), puis 8 400 €/an. Amortissements disponibles : 6 613 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 800 €	5 100 €	5 100 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 800 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	300 €	5 100 €
Résultat imposable	- 4 800 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 613 €	12 926 €	14 439 €

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 Gardanne

Qui loue en meublé à Gardanne ?

Deux moteurs : les étudiants de l'École des Mines de Saint-Étienne (campus Georges Charpak, ~300 étudiants en microélectronique et informatique) et les actifs pendulaires du corridor Aix-Marseille. Le studio et le T1 meublés sont les supports les plus recherchés. Environ 40 % des Gardannais sont locataires.

Les loyers sont-ils plafonnés à Gardanne ?

Non. Gardanne est en zone tendue (préavis réduit, relocation limitée à l'IRL) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m².

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

Non, pas de changement d'usage ni de compensation à Gardanne : une déclaration en mairie suffit, avec le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours/an maximum). Mais la ville reste peu touristique : la longue durée meublée est la stratégie par défaut.

Le bâti gardannais est-il un piège énergétique ?

C'est un point de vigilance plus qu'un piège : 10 % de passoires F-G, sous la moyenne nationale (12,7 %), et un parc à 60 % postérieur à 1970. Le DPE et les procès-verbaux de copropriété se vérifient avant l'offre, en particulier dans le centre ancien et à Biver.

La checklist de l'investisseur LMNP à Gardanne

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

- ☐ Cibler la demande étudiante : proximité du campus Georges Charpak, de la gare et des transports vers Aix. Le studio et le T1 meublés sont les supports de rendement les plus profonds.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements gardannais de 5,5-6,5 % sur petites surfaces, les loyers à neutraliser sont réels ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ DPE : 10 % de passoires F-G dans la ville, parc à 60 % postérieur à 1970. Vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer, surtout dans les quartiers anciens (Biver, centre).
- ☐ Saisonnier : déclaration en mairie et numéro d'enregistrement national obligatoire (loi Le Meur), résidence principale limitée à 120 jours. Pas de compensation exigée à Gardanne, mais marché peu touristique.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour métropolitaine ; le classement en étoiles se rentabilise sur les nuitées élevées.
- ☐ Loyer de relocation : Gardanne 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

- efficity, prix du m² à Gardanne, juin 2026 : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_gardanne_13120
- meilleursagents.com et squarehabitat.fr : prix appartements Gardanne 2026
- Annonces de location seloger.com, pap.fr, logic-immo.com (juin 2026) : loyers observés
- lybox.fr et horiz.io : rentabilité brute par typologie à Gardanne
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/13120-gardanne
- Meublé de tourisme : service-public.gouv.fr ; loi Le Meur (numéro d'enregistrement)
- Taxe de séjour : ampmetropole.taxesejour.fr (Métropole Aix-Marseille-Provence, 2026)
- École des Mines de Saint-Étienne, campus Georges Charpak : ~300 étudiants (mines-stetienne.fr, letudiant.fr, provence-pad.com)
- DPE : heero.fr (10 % de passoires F-G) ; moyenne nationale 12,7 % (statistiques.developpement-durable.gouv.fr)
- Profil : INSEE via bien-dans-ma-ville.fr (~21 600 hab, ~40 % de locataires)

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.