

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Grasse

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

Pourquoi cette analyse

Grasse est le marché de rendement de l'arrière-pays azuréen : des prix d'entrée bien plus bas que sur le littoral des Alpes-Maritimes, près de 51 000 habitants, 41 % de locataires, et un moteur de demande rare, la capitale mondiale du parfum et ses salariés à l'année. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Grasse.

PRIX APPARTEMENTS

3 090 €

/ m² • de 1 910 à 4 220 €

CENTRE HISTORIQUE

6-7 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

14-19 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

CHANGEMENT D'USAGE

Non

meublé de tourisme libre
(déclaration seule)

La ville n'impose ni changement d'usage ni compensation au meublé de tourisme, une liberté devenue rare dans les Alpes-Maritimes où Cannes voisine a resserré la vis. Mais c'est la longue durée meublée, portée par la parfumerie et le tertiaire, qui fait la solidité du marché grassois : peu de saisonnalité, une demande d'actifs à l'année.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (INSEE, Observatoire des loyers des Alpes-Maritimes, bases immobilières spécialisées, plateforme officielle de la taxe de séjour de Grasse, données DPE ADEME). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts par secteur sont calculés à partir du prix et du loyer observés : ce sont des ordres de grandeur, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Grasse est le pari rendement de l'arrière-pays azuréen : capitale mondiale du parfum, près de 51 000 habitants, 41 % de locataires et des prix d'entrée bien plus bas que sur le littoral des Alpes-Maritimes. Ici la demande vient des salariés à l'année de la parfumerie et du tertiaire, pas du balnéaire. Le tri se fait secteur par secteur, du centre historique médiéval aux hauteurs résidentielles.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Centre historique	≈ 2 600 €/m² • cœur ancien médiéval, petits budgets	6-7 %
Saint-Jacques, Le Plan	secteurs populaires et plaine active • prix d'entrée	5-6 %
Centre-ville, Gare	≈ 3 100 €/m² • actifs, bonne desserte	5-6 %
Plascassier	≈ 3 434 €/m² • résidentiel, familles	4-5 %
Saint-Antoine, Les Aspres	plus de 4 000 €/m² • secteurs résidentiels prisés	3,5-4,5 %
Magagnosc	village perché de villas • marché de maisons	3-4 %

Le rendement réel, secteur par secteur

Du centre historique médiéval à 2 600 €/m² aux hauteurs résidentielles à plus de 4 000 €/m², Grasse permet encore de choisir entre cash-flow d'entrée de gamme et patrimoine familial, sur des prix nettement inférieurs au littoral.

Sources : efficacy.com (mai 2026), Observatoire des loyers des Alpes-Maritimes (2024), Trackstone.fr, immover.fr, INSEE (dossier commune 06069)

Les quartiers, un par un

Centre historique

6-7 %

Prix au m²

≈ 2 600 €/m²

Profil

Cœur ancien médiéval

Notre verdict LMNP. Le prix d'entrée de Grasse : cœur ancien dense, petites surfaces, forte demande locative. Le couple travaux + amortissement y est particulièrement efficace au régime réel, mais le tri DPE est indispensable, le bâti médiéval concentre les passoires F-G. On lit les procès-verbaux d'AG avant l'offre.

Saint-Jacques, Le Plan

5-6 %

Prix au m²

prix d'entrée

Profil

Populaire et plaine active

Notre verdict LMNP. Secteurs populaires du bas de la ville et plaine d'activité : demande d'actifs et de familles, petites surfaces à bon rapport. Le studio ou le T2 meublé s'y reloue vite. Un profil de cash-flow sur surface bien gérée, à étudier bien par bien selon l'état des copropriétés.

Centre-ville, Gare

5-6 %

Prix au m²

≈ 3 100 €/m²

Profil

Actifs, bonne desserte

Notre verdict LMNP. La desserte (gare routière, commerces, services) porte la demande d'actifs et de jeunes ménages. Le meublé longue durée y est roi, avec une saisonnalité faible : c'est un marché de salariés à l'année, pas de touristes. Rendement confortable pour une ville des Alpes-Maritimes.

Les quartiers, un par un (suite)

Plascassier

4-5 %

Prix au m²

≈ 3 434 €/m²

Profil

Résidentiel, familles

Notre verdict LMNP. Secteur résidentiel prisé des familles, à la frontière de Mouans-Sartoux et Valbonne (Sophia-Antipolis toute proche). Rendement plus modéré, mais demande stable de cadres et une meilleure liquidité à la revente. On vise ici l'équilibre rendement / patrimoine.

Saint-Antoine, Les Aspres

3,5-4,5 %

Prix au m²

plus de 4 000 €/m²

Profil

Résidentiel prisé

Notre verdict LMNP. Les secteurs résidentiels recherchés de Grasse : villas et appartements de standing, vues sur le pays de Grasse. Rendement mécaniquement plus faible, on y achète de la valeur patrimoniale plus que du cash-flow. À réserver aux profils qui privilégient la revente.

Magagnosc

3-4 %

Prix au m²

villas ≈ 6 800 €/m²

Profil

Village perché de villas

Notre verdict LMNP. Village perché essentiellement composé de villas, à la lisière de l'est grassois. Marché de maisons, rendement locatif faible, patrimoine et cadre de vie avant tout. Ce n'est pas le secteur du meublé de rendement : on y investit pour la valeur, pas pour le loyer.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : la liberté de l'arrière-pays

Grasse n'impose **ni changement d'usage, ni compensation, ni quotas**, contrairement à Cannes voisine : une simple déclaration en mairie via le téléservice municipal (en place depuis 2020) suffit. Depuis le 20 mai 2026, le **numéro d'enregistrement national à 13 caractères** (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum, abaissables à 90). La commune a les outils pour se durcir par délibération : à surveiller.

Zone tendue, mais loyer libre

Grasse est classée en zone tendue (décret n°2025-1267 du 22 décembre 2025) : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : l'addition des non classés

Meublé non classé : **5,00 % du prix HT de la nuitée** par personne, plafonné à 4,90 €, majoration régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluse. Un classement en étoiles fait basculer sur un tarif forfaitaire fixé par la commune. Sur des nuitées correctes en meublé touristique, l'arbitrage classé / non classé se chiffre avant de se lancer.

DPE : un bâti ancien à trier

25 % de logements F ou G à Grasse sur les 20 404 diagnostiqués, deux fois plus que la moyenne nationale (12,7 %) : le centre historique médiéval pèse lourd dans ce chiffre. 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**, pas après.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé de tourisme classé (1 à 5 étoiles)	tarif forfaitaire par étoile fixé par délibération communale (majoration régionale +34 % incluse)
Meublé non classé	5,00 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,90 €

Tarifs 2026 de la Ville de Grasse. Le taux proportionnel pour les meublés non classés (5,00 %, plafonné à 4,90 € par personne et par nuit) inclut la majoration additionnelle régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %, en vigueur depuis le 01/01/2023). Les hébergements classés en étoiles relèvent d'un tarif forfaitaire fixé par délibération, non détaillé publiquement en ligne : le barème exact est à confirmer auprès de la mairie (grasse.taxesejour.fr). Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : grasse.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur grassois : un T2 du centre loué 750 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 150 000 € il y a 3 ans, loué 9 000 €/an hors charges, 4 200 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 150 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : ≈ 4 700 €/an. Mobilier inventorié 8 000 € sur 7 ans : ≈ 1 143 €/an. Total : ≈ 5 850 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 500 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + PS 17,2 %)	≈ 2 124 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 050 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 5 850 € disponibles, 4 800 € 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-BIC sont définitivement perdues. Sur les prix d'entrée grassois, la bascule au réel est presque toujours gagnante dès que le bien est meublé. Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-grasse/.

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

Le dossier type du centre historique grassois : une rénovation lourde dans l'ancien, six mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 130 000 € (terrain 20 %), 30 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 000 €), puis 8 000 €/an. Amortissements disponibles : ≈ 6 000 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 3 000 €	5 500 €	5 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		3 000 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	2 500 €	5 500 €
Résultat imposable	- 3 000 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 000 €	9 500 €	10 000 €

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, fréquents dans le centre ancien grassois. 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 Grasse

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

Non, pas de changement d'usage ni de compensation à Grasse, contrairement à Cannes voisine : une déclaration en mairie via le téléservice municipal suffit. Depuis le 20 mai 2026, le numéro d'enregistrement national à 13 caractères (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum).

Les loyers sont-ils plafonnés à Grasse ?

Non. Grasse est en zone tendue (préavis réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL, taxe sur les logements vacants) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m².

Qui loue en meublé à Grasse ?

Essentiellement des actifs à l'année : salariés de la parfumerie (Fragonard, Galimard, Molinard), du tertiaire et des services, ainsi que des cadres travaillant vers Sophia-Antipolis. 41 % des Grassois sont locataires. C'est un marché de longue durée avec peu de saisonnalité, pas un marché balnéaire.

Le bâti ancien grassois est-il un piège ?

C'est un vrai point de vigilance : 25 % de passoires F-G à Grasse, deux fois la moyenne nationale, concentrées dans le centre historique médiéval. Le DPE et les procès-verbaux de copropriété se vérifient avant l'offre, pas après. En contrepartie, ce sont ces biens à rénover qui offrent les meilleurs rendements et le meilleur levier travaux + amortissement au régime réel.

La checklist de l'investisseur LMNP à Grasse

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

- ☐ DPE d'abord : 25 % de passoires F-G à Grasse, deux fois la moyenne nationale, surtout dans le centre historique médiéval. Vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements grasseois de 5-7 %, les loyers à neutraliser sont réels ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers meublés.
- ☐ Saisonnier : déclaration en mairie via le téléservice municipal et numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026, résidence principale limitée à 120 jours. Pas de compensation exigée à Grasse.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5,00 % de taxe de séjour ; le classement en étoiles peut se rentabiliser, à chiffrer selon vos nuitées.
- ☐ Copropriétés du 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 : Grasse est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux). Taxe sur les logements vacants applicable au-delà de 12 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

- efficity.com, prix du m² à Grasse, mai 2026 : 3 090 €/m² appartements (1 910 à 4 220 €)
- Observatoire des loyers des Alpes-Maritimes (observatoires-des-loyers.org, données 2024 : 12,7 à 14,6 €/m²)
- [Trackstone.fr](https://trackstone.fr) : rendement brut moyen 4,4 %, loyer 13,2 €/m²
- immoover.fr/journal/analyses/meuble-touristique-grasse : prix par secteur, cadre meublé de tourisme
- Déclaration meublé de tourisme : téléservice municipal de Grasse ; loi Le Meur, numéro national 13 caractères au 20 mai 2026
- Taxe de séjour : grasse.taxesejour.fr (non classé 5,00 %, plafond 4,90 €, majoration régionale +34 % incluse)
- Zone tendue : décret n°2025-1267 du 22 décembre 2025 ; economie.gouv.fr
- INSEE, dossier complet commune de Grasse 06069 (2023 : 50 970 habitants, 41,3 % de locataires, industrie 14,8 % des emplois)
- DPE : dpe-par-ville.fr/ville/grasse (25 % de passoires F-G sur 20 404 logements, base ADEME)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-grasse/

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.