

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Hyères

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

Pourquoi cette analyse

Hyères est un marché à deux visages. D'un côté un centre médiéval et un centre-ville encore abordables, où la demande locative à l'année est portée par les seniors, les actifs, les étudiants en soins infirmiers et les personnels de la base d'aéronautique navale. De l'autre un littoral de prestige : presqu'île de Giens, îles d'Or, Le Port, La Capte, tourné vers la location saisonnière. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Hyères.

PRIX APPARTEMENTS

4 538 €

/ m² • de 2 726 à 7 131 €

RENDEMENT BRUT MOYEN

4,7-5,2 %

sur la ville • centre le plus rentable

LOYER MEUBLÉ

15-18 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

CHANGEMENT D'USAGE

Non

déclaration en mairie, pas de compensation à ce jour

La ville n'impose pas, à ce jour, de changement d'usage ni de compensation au meublé de tourisme : une liberté qui reste rare sur le littoral varois. Mais deux points de vigilance propres à Hyères pèsent lourd : la surveillance municipale du saisonnier sur les îles et le bord de mer, et le bail emphytéotique qui grève une partie du littoral. La solidité du marché tient surtout à la longue durée meublée du centre.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (MeilleursAgents, Trackstone, agrégats PAP/MeilleursAgents par quartier, tarifs officiels de la Métropole TPM, sources spécialisées LMNP). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts par quartier sont des estimations de marché dérivées du couple prix/loyer, pas des promesses. Certaines données locales (pourcentage de passoires DPE, année médiane de construction) n'ont pas pu être documentées pour Hyères et sont signalées comme telles.

Le marché en chiffres

Hyères est un marché double : un centre médiéval et un centre-ville abordables où la demande à l'année est portée par les seniors, les actifs, les étudiants en soins infirmiers et la base d'aéronautique navale, et un littoral de prestige (presqu'île de Giens, îles d'Or, Le Port, La Capte) tourné vers le saisonnier. 45 % de locataires, un indice de tension élevé, et un piège local rare : le bail emphytéotique sur une partie du bord de mer. Le tri se fait quartier par quartier.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Centre médiéval, Centre-ville, Gambetta	≈ 3 720 €/m ² • prix d'entrée, demande à l'année	≈ 5 %
La Bayorre, Hautes Loubes	≈ 4 290 €/m ² • secteurs populaires	4-5 %
Presqu'île de Giens, îles d'Or	≈ 5 310 €/m ² (maisons jusqu'à 10 200) • saisonnier, prestige	Saisonnier
Le Port, La Capte	≈ 5 440 €/m ² • littoral, location saisonnière dynamique	Saisonnier
Les Salins, L'Aiguade	≈ 5 740 €/m ² • résidentiel balnéaire	4-4,5 %
Costebelle, Mont des Oiseaux	≈ 5 770 €/m ² • hauteurs résidentielles	3,5-4 %

Le rendement réel, quartier par quartier

Du centre médiéval à 3 720 €/m² aux maisons de Giens à plus de 10 000 €/m², les prix vont du simple au triple : Hyères permet encore de choisir entre le cash-flow à l'année du centre et le patrimoine balnéaire du littoral.

Sources : MeilleursAgents (juillet 2026), Trackstone, renovation-et-construction.fr (agrégats PAP/MeilleursAgents), labonnepierre.com, Imnp-facile.fr

Les quartiers, un par un

Centre médiéval, vieille ville

≈ 5 %

Prix au m²

≈ 3 720 €/m² (secteur Centre-Gambetta)

Profil

Cœur ancien, demande à l'année

Notre verdict LMNP. Le prix d'entrée de Hyères et la demande locative la plus régulière. Le studio ou T2 meublé s'y reloue vite auprès des actifs et des étudiants. Le couple travaux + amortissement au régime réel y est efficace ; le tri DPE est en revanche indispensable, le bâti y étant le plus ancien de la ville.

Centre-ville, Gambetta

≈ 5 %

Prix au m²

≈ 3 720 €/m²

Profil

Actifs, seniors, étudiants

Notre verdict LMNP. Le cœur de la demande à l'année, avec des prix d'achat plus bas que la côte et les hauteurs. Cibler la proximité de la gare et des commerces, idéalement avec une place de parking, qui fait la différence à la relocation.

La Bayorre, Hautes Loubes

4-5 %

Prix au m²

≈ 4 290 €/m²

Profil

Résidentiel populaire

Notre verdict LMNP. Des prix d'entrée qui préservent le rendement. Un secteur à étudier bien par bien, en vérifiant l'état des copropriétés et la classe DPE avant de faire une offre.

Les quartiers, un par un (suite)

Le Port, La Capte

Saisonnier

Prix au m²

≈ 5 440 €/m²

Profil

Littoral, courte durée

Notre verdict LMNP. Le temple de la location saisonnière hyéroise : ambiance maritime, plages, forte demande estivale. On y vise des surfaces compactes avec vue mer ou port pour maximiser le taux d'occupation. ATTENTION : une partie de La Capte est en bail emphytéotique (terrain communal), à vérifier impérativement.

Presqu'île de Giens, îles d'Or

Saisonnier

Prix au m²

≈ 5 310 €/m² (maisons jusqu'à 10 200 €/m²)

Profil

Prestige balnéaire, tourisme

Notre verdict LMNP. Parmi les secteurs les plus chers de la commune (Porquerolles, Port-Cros, Levant). Rendement à l'année mécaniquement faible, forte demande saisonnière mais concurrence intense et surveillance municipale accrue. On y achète surtout de la valeur refuge et du saisonnier de standing.

Les Salins, L'Aiguade

4-4,5 %

Prix au m²

≈ 5 740 €/m²

Profil

Résidentiel balnéaire

Notre verdict LMNP. Un secteur familial recherché, entre plages et nature, avec un mixte longue durée / saisonnier possible. Une partie de L'Aiguade est concernée par le bail emphytéotique : à contrôler avant l'offre.

Les quartiers, un par un (suite)

Costebelle, Mont des Oiseaux

3,5-4 %

Prix au m²

≈ 5 770 €/m²

Profil

Hauteurs résidentielles

Notre verdict LMNP. Les hauteurs recherchées de Hyères, cadre de vie privilégié et bonne liquidité à la revente.

Rendement modéré : on y privilégie le patrimoine et la valorisation long terme plutôt que le cash-flow.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : la déclaration, sans compensation à ce jour

Hyères n'a pas adopté à ce jour de règlement de **changement d'usage avec compensation** comme les très grandes métropoles : la déclaration du meublé de tourisme passe par la plateforme **Declaloc de la Métropole TPM**. Depuis la loi Le Meur, le **numéro d'enregistrement national** devient obligatoire pour tous les meublés de tourisme (résidence principale limitée à 120 jours par an, la commune pouvant l'abaisser à 90) ; le déploiement du téléservice national, initialement prévu au 20 mai 2026, a été repoussé au 4e trimestre 2026. À vérifier en mairie avant de se lancer, la pression touristique sur Giens et les îles étant forte.

Zone tendue, mais loyer libre

Hyères est en zone tendue au sein de la Métropole TPM : **préavis locataire réduit à 1 mois**, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, et taxe sur les logements vacants (17 % la première année, 34 % ensuite). Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : l'addition des non classés

Hyères applique le barème de la Métropole TPM. Meublé non classé : **7,2 % du prix HT de la nuitée** par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, plafonné à 4,45 €. Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait de 1,11 € à 3,34 €. Sur des nuitées estivales élevées, le calcul penche vite pour le classement.

Bail emphytéotique : le piège local du bord de mer

Particularité rare à Hyères : une partie du littoral (**La Capte, La Bergerie, Le Pousset et une partie de l'Aiguade**) est bâtie sur des terrains communaux loués en **bail emphytéotique** (70 ans pour les constructions de plain-pied, 99 ans à étage). À l'échéance, le bien peut revenir à la ville sans indemnité. Cela pèse sur la valeur, la revente et le financement : à vérifier impérativement avant toute offre sur ces secteurs.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Palaces	4,45 € (dont majorations)
5 étoiles	3,34 €
4 étoiles	2,83 €
3 étoiles	1,86 €
2 étoiles	1,30 €
1 étoile	1,11 €
Non classés	7,2 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 4,45 €

Tarifs 2026 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, dont Hyères fait partie. Majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : tpm.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur hyérois : un T2 du centre loué 850 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 190 000 € il y a 3 ans, loué 10 200 €/an hors charges, 4 800 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 190 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 020 €/an. Mobilier inventorié 9 000 € sur 7 ans : 1 286 €/an. Total : 7 306 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	5 100 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 478 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 906 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 7 306 € disponibles, 5 400 € 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 7 400 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-hyeres/.

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

Le dossier type du centre médiéval hyérois : 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 150 000 € (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 : 7 086 €/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	7 086 €	13 672 €	15 258 €

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 du centre ancien. 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 Hyères

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

À ce jour, Hyères n'a pas adopté de règlement de changement d'usage avec compensation : la déclaration du meublé de tourisme passe par la plateforme Declaloc de la Métropole TPM. Le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) devient obligatoire, avec un déploiement du téléservice repoussé au 4e trimestre 2026. La surveillance municipale étant forte sur les îles et le littoral, il est prudent de vérifier auprès de la mairie avant de se lancer.

Qu'est-ce que le bail emphytéotique à Hyères et pourquoi est-ce important ?

Sur certains secteurs du littoral (La Capte, La Bergerie, Le Pousset, une partie de l'Ayguade), les constructions sont bâties sur des terrains appartenant à la ville, louées via un bail emphytéotique de très longue durée (70 ans pour le plain-pied, 99 ans à étage). À l'échéance, le bien peut revenir à la commune. Cela pèse sur la valeur, la revente et le financement : c'est une vérification indispensable avant tout achat sur ces quartiers.

Les loyers sont-ils plafonnés à Hyères ?

Non. Hyères est en zone tendue au sein de la Métropole TPM (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 Hyères ?

Une clientèle mixte, rare à réunir : seniors et actifs à l'année, étudiants en soins infirmiers, personnels de la base d'aéronautique navale, et une forte demande touristique estivale sur le littoral et les îles d'Or. 45 % des Hyérois sont locataires et l'indice de tension locative est élevé.

La checklist de l'investisseur LMNP à Hyères

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

- ☐ Bail emphytéotique : sur La Capte, La Bergerie, Le Pousset et une partie de l'Ayguade, le terrain appartient à la ville (bail de 70 à 99 ans). Vérifier la durée restante et les conséquences sur la valeur, la revente et le financement AVANT toute offre.
- ☐ DPE d'abord : la classe énergétique et le coût de mise à niveau se vérifient avant de signer, en particulier dans le centre médiéval au bâti ancien. G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements hyérois, le réel couplé à l'amortissement par composants gagne dans la grande majorité des dossiers de centre-ville.
- ☐ Saisonnier : déclaration via la plateforme Declaloc de la Métropole TPM et numéro d'enregistrement national (loi Le Meur, déploiement repoussé au T4 2026), résidence principale limitée à 120 jours. Pas de compensation exigée à ce jour, mais vérifier en mairie, la surveillance étant forte sur les îles et le littoral.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 7,2 % de taxe de séjour (barème TPM) ; le classement en étoiles se rentabilise dès les premières semaines de location estivale.
- ☐ Loyer de relocation : Hyères 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 Hyères, juillet 2026 : meilleursagents.com/prix-immobilier/hyeres-83400 (appartements 4 538 €/m², fourchette 2 726 à 7 131 €)
- Trackstone : prix, loyers et rendement brut Hyères : trackstone.fr/prix-immobilier/hyeres-83400
- Prix par quartier (agrégats PAP/MeilleursAgents) : renovation-et-construction.fr/paca/var/hyeres/quartiers-hyeres
- La Bonne Pierre : rendement locatif Hyères 4,7 à 5,2 % et bail emphytéotique : labonnepierre.com (post 366)
- LMNP Facile : profil locataires et budgets par quartier : lmpn-facile.fr/lmpn/hyeres
- Meublé de tourisme : plateforme Declaloc TPM (tpm.taxesejour.fr/portail/homepage-declaloc) ; loi Le Meur n°2024-1039 du 19/11/2024, numéro d'enregistrement national reporté au T4 2026
- Taxe de séjour : tpm.taxesejour.fr (Métropole TPM, dont Hyères, 2026)
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/83400-hyeres (préavis 1 mois, pas d'encadrement au m², taxe logements vacants 17 %/34 %)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-hyeres/

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.