

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

# Le marché LMNP à L'Isle-sur-la-Sorgue

Prix au m<sup>2</sup>, rendements quartier par quartier, meublé de tourisme et réglementation locale. Édition 2026.

## Pourquoi cette analyse

À L'Isle-sur-la-Sorgue, l'un des marchés les plus chers du Vaucluse, un appartement s'est vendu autour de 3 530 €/m<sup>2</sup> en médiane sur 2024-2025 (DVF). La carte des loyers 2025 y relève un loyer d'annonce de 13,8 €/m<sup>2</sup> charges comprises pour l'ensemble des appartements, et de 16,6 €/m<sup>2</sup> sur les T1-T2. Le rendement brut estimé tourne ainsi autour de 4,5 à 5 % pour la commune, et de 5 à 5,5 % sur les studios et les T2. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à L'Isle-sur-la-Sorgue.

### PRIX APPARTEMENTS

**≈ 3 530 €**

/ m<sup>2</sup> • médiane DVF 2024-2025

### STUDIOS ET T2

**≈ 5-5,5 %**

les meilleurs rendements bruts

### LOYER T1-T2

**16,6 €**

/ m<sup>2</sup> • charges comprises • carte des loyers 2025

### MEUBLÉ DE TOURISME

**Autorisation**

dès la 1<sup>re</sup> nuitée • quota intra-Sorgue

La demande locative isloise est d'abord touristique. La ville est classée station de tourisme depuis le 8 septembre 2023, et ses antiquaires comme sa Foire internationale antiquités et brocante, à Pâques et autour du 15 août, attirent une clientèle nombreuse : plus de 100 000 visiteurs ont été annoncés pour l'édition d'août 2023. Cela se lit dans les 9,9 % de résidences secondaires, trois fois la part de Cavaillon, face à un parc où les appartements ne représentent que 36,4 % des logements et où 42,3 % des ménages sont locataires. C'est ce déséquilibre qui fonde la régulation municipale de la location touristique, engagée dès 2024.

**La méthode.** Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : ventes DVF 2024 et 2025 de la commune (230 appartements, médianes calculées par le cabinet), carte des loyers 2025 du ministère du Logement (ANIL, Cerema), recensement de l'INSEE, règlement municipal des meublés de tourisme, état DGFIP 2026 des délibérations et tarifs 2026 de la taxe de séjour intercommunale. Les loyers retenus sont des loyers d'annonce charges comprises : le rendement hors charges est donc un peu plus bas. Plusieurs données n'existent pas en source publique et nous ne les estimons pas : le nombre de meublés de tourisme autorisés et l'état actuel du quota intra-Sorgue, le tracé officiel de la zone intra-Sorgue (notre ligne « centre ancien » regroupe les ventes à moins de 400 m de la collégiale, une approximation), la statistique DPE communale, les loyers saisonniers et les taux d'occupation, ainsi que le nombre d'antiquaires. Les rendements bruts sont des estimations de marché : ils ne garantissent aucun résultat.

# Le marché en chiffres

L'Isle-sur-la-Sorgue, station classée de tourisme depuis 2023 et capitale des antiquaires, est l'un des marchés les plus chers du Vaucluse : un appartement s'y est vendu autour de 3 530 €/m² en médiane sur 2024-2025 (DVF), pour un loyer d'annonce de 13,8 €/m² charges comprises selon la carte des loyers 2025. Le rendement brut estimé tourne autour de 4,5 à 5 %. Surtout, la ville a encadré la location touristique dès 2024 : autorisation dès la première nuitée, trois par personne, et un quota de 215 dans le centre ancien.

| TyPOLOGIE OU SECTEUR         | REPÈRES                                                           | RENDEMENT BRUT |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| T2                           | ≈ 3 530 €/m² • surface médiane 46 m², la typologie la plus vendue | ≈ 5,5 %        |
| Studio, T1                   | ≈ 3 790 €/m² • le prix au m² le plus élevé                        | ≈ 5 %          |
| Centre ancien (intra-Sorgue) | ≈ 3 280 €/m² • quota de 215 meublés de tourisme                   | ≈ 5 %          |
| T4 et plus                   | ≈ 2 870 €/m² • peu de ventes, marché étroit                       | ≈ 4,5 %        |
| T3                           | ≈ 3 510 €/m² • loyer au m² plus bas que les petites surfaces      | ≈ 4 %          |
| Maison individuelle          | ≈ 3 750 €/m² • médiane DVF 2024-2025                              | ≈ 4 %          |

## Le rendement réel, par typologie

De 2 870 €/m² sur les T4 et plus à 3 790 €/m² sur les studios et T1, l'écart de prix reste contenu, de 1 à 1,3 : à L'Isle-sur-la-Sorgue, la différence de rendement vient surtout du loyer au m², nettement plus élevé sur les petites surfaces (16,62 €/m² en T1-T2 contre 11,48 €/m² en T3 et plus).

Sources : DVF 2024-2025 (data.gouv.fr, calcul du cabinet), carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL / Cerema), realadvisor.fr (juillet 2026)

# Les quartiers, un par un

## T2

≈ 5,5 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 3 530 €/m<sup>2</sup>

Profil

**La typologie la plus vendue**

**Notre verdict LMNP.** Avec 87 ventes sur 2024-2025 et une surface médiane de 46 m<sup>2</sup>, le T2 est le cœur du marché islois. Il se loue sur la base des T1-T2, 16,6 €/m<sup>2</sup> charges comprises, ce qui en fait le meilleur rendement brut estimé de la commune. C'est la typologie que nous regardons en premier pour un meublé longue durée.

## Studio, T1

≈ 5 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 3 790 €/m<sup>2</sup>

Profil

**Prix au m<sup>2</sup> le plus élevé**

**Notre verdict LMNP.** Le studio bénéficie du même loyer au m<sup>2</sup> que le T2, mais il s'achète plus cher, autour de 3 790 €/m<sup>2</sup>, le niveau le plus élevé de la commune, et le rendement brut retombe autour de 5 %. L'échantillon reste réduit, 39 ventes sur deux ans. Un compromis acceptable, à condition de ne pas surpayer l'entrée.

## Centre ancien (intra-Sorgue)

≈ 5 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 3 280 €/m<sup>2</sup>

Profil

**Secteur sous quota**

**Notre verdict LMNP.** Le prix au m<sup>2</sup> y est plus bas que la médiane communale, mais c'est le secteur où la location touristique est la plus encadrée, avec un quota de 215 autorisations de meublé de tourisme et une liste d'attente une fois le plafond atteint. Notre prix porte sur les ventes à moins de 400 m de la collégiale, une approximation de la zone et non son tracé officiel, et le rendement est calculé sur le loyer communal. L'état du quota n'est pas publié : il se vérifie en mairie avant tout projet saisonnier.

## Les quartiers, un par un (suite)

### T4 et plus

≈ 4,5 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 2 870 €/m<sup>2</sup>

Profil

**Marché étroit, familles**

**Notre verdict LMNP.** Le prix au m<sup>2</sup> le plus bas des appartements, mais sur 25 ventes seulement en deux ans, un échantillon trop faible pour en tirer une règle. Le loyer des grandes surfaces, 11,48 €/m<sup>2</sup> charges comprises pour les T3 et plus, limite le rendement. À réserver à un projet familial précis.

### T3

≈ 4 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 3 510 €/m<sup>2</sup>

Profil

**Loyer au m<sup>2</sup> plus faible**

**Notre verdict LMNP.** Le T3 s'achète presque au prix du T2, mais il se loue sur la base des T3 et plus, 11,48 €/m<sup>2</sup>, contre 16,62 €/m<sup>2</sup> pour les T1-T2, si bien que le rendement brut estimé descend autour de 4 %. Sur ce marché, la surface supplémentaire ne se retrouve pas dans le loyer.

### Maison individuelle

≈ 4 %

Prix au m<sup>2</sup>

≈ 3 750 €/m<sup>2</sup>

Profil

**Patrimoine**

**Notre verdict LMNP.** Médiane DVF 2024-2025 calculée sur 331 ventes, pour un loyer d'annonce de 12,64 €/m<sup>2</sup> charges comprises : le rendement brut estimé tourne autour de 4 %. À L'Isle-sur-la-Sorgue, une maison se choisit pour le patrimoine plus que pour le rendement locatif.

# La réglementation locale, à jour 2026

---

## Antiquaires et station classée : un marché touristique

L'Isle-sur-la-Sorgue est **classée station de tourisme depuis le 8 septembre 2023**. Ses antiquaires et sa **Foire internationale antiquités et brocante**, à Pâques et autour du 15 août, attirent une clientèle nombreuse : **plus de 100 000 visiteurs** ont été annoncés pour l'édition d'août 2023. Sur le parc de logements, cela se lit dans les **9,9 % de résidences secondaires**, trois fois la part de Cavaillon, et des loyers que la ville elle-même décrit parmi les plus élevés du Vaucluse.

## Meublé de tourisme : autorisation dès la première nuitée

Hors résidence principale, louer en meublé de tourisme exige une **autorisation de changement d'usage dès la première nuitée**, personne physique comme société. Elle est personnelle, valable **4 ans**, limitée à **3 par personne**, et suppose un DPE entre A et E. Dans le centre ancien (zone intra-Sorgue), un **quota de 215 autorisations** s'applique. La résidence principale reste louable sans autorisation dans la limite de **120 nuits par an**. Amende civile jusqu'à **100 000 €** par logement.

## Zone tendue depuis 2023, loyer libre

La commune a été classée en **zone tendue** par le décret du 25 août 2023, classement maintenu en décembre 2025 et repris par le décret du 25 août 2026 applicable en 2027. Loyer de relocation limité à l'évolution de l'IRL, sauf exceptions (dispositif prorogé jusqu'au 31 juillet 2027), taxe sur les logements vacants, préavis d'un mois en location nue (en meublé, il est d'un mois partout). Mais **aucun plafonnement du loyer au m<sup>2</sup>** : le loyer de première mise en location reste libre, ce qui compte sur un marché où les petites surfaces se louent plus de 16 €/m<sup>2</sup>.

## Taxe de séjour : 5 %, plafond 4,90 €

La taxe de séjour est perçue au réel par la **Communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse**. Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, plafonné à **4,90 €**, plus la taxe additionnelle départementale de **10 %**. Pas de taxe régionale Ligne nouvelle en Vaucluse. En 2026, les meublés classés paient un forfait de **0,80 € (1 étoile) à 3,60 € (5 étoiles)**. Sur des nuitées chères, le classement change vite le calcul.

# Taxe de séjour : le barème 2026

| CATÉGORIE                                    | PAR NUIT ET PAR PERSONNE                                    |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Meublés de tourisme non classés              | 5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,90 € |
| Meublés classés 1 étoile                     | 0,80 €                                                      |
| Meublés classés 2 étoiles                    | 1,00 €                                                      |
| Meublés classés 3 étoiles                    | 1,70 €                                                      |
| Meublés classés 4 étoiles                    | 2,60 €                                                      |
| Meublés classés 5 étoiles                    | 3,60 €                                                      |
| Palaces                                      | 4,90 €                                                      |
| Taxe additionnelle départementale (Vaucluse) | + 10 % (tarifs ci-dessus avant additionnelle)               |
| Taxe régionale Ligne nouvelle (34 %)         | Non applicable en Vaucluse                                  |

Taxe perçue au réel par la Communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse pour ses cinq communes (Châteauneuf-de-Gadagne, Fontaine-de-Vaucluse, L'Isle-sur-la-Sorgue, Le Thor, Saumane-de-Vaucluse), tarifs au 1er janvier 2026. Les loueurs déclarent chaque mois leurs nuitées avant le 15 et reversent la taxe au 31 mai, au 30 septembre et au 31 janvier. Sources : ccpsmv.taxesejour.fr et base des délibérations de la DGFIP (data.economie.gouv.fr).

# Cas chiffré : micro-BIC ou régime réel pour un T2 à L'Isle-sur-la-Sorgue

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à L'Isle-sur-la-Sorgue 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 159 000 € (3 529 €/m², hors frais), loué 750 € par mois charges comprises, soit 9 000 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 3 200 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 5 039 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 6 039 € 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 2024-2025 des T2 (calcul du cabinet) et loyer d'annonce T1-T2 de la carte des loyers 2025, charges comprises.

|                                                   | MICRO-BIC        | RÉGIME RÉEL  |
|---------------------------------------------------|------------------|--------------|
| Recettes annuelles                                | 9 000 €          | 9 000 €      |
| Abattement forfaitaire / charges réelles          | – 50 % (4 500 €) | – 3 200 €    |
| Amortissements déduits (limite de l'article 39 C) | sans objet       | – 5 800 €    |
| Base imposable                                    | 4 500 €          | 0 €          |
| Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)  | ≈ 2 187 €        | 0 €          |
| Amortissements mis en réserve                     | sans objet       | 239 € par an |

**La lecture du cabinet.** Au régime réel, l'amortissement ne peut pas créer de déficit (article 39 C du CGI) : sur 6 039 € disponibles, 5 800 € suffisent à ramener le résultat à zéro et le solde de 239 € se met en réserve, reportable sans limite de durée. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 2 187 € 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                                     |
|------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Bail meublé classique</b> | 1 an renouvelable         | Le régime de droit commun                    |
| <b>Bail étudiant</b>         | 9 mois, non reconductible | Étudiants, calé sur l'année universitaire    |
| <b>Bail mobilité</b>         | 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 L'Isle-sur-la-Sorgue

---

## Peut-on encore louer en Airbnb à L'Isle-sur-la-Sorgue ?

Oui, mais sous conditions. Sa résidence principale se loue sans autorisation jusqu'à 120 nuits par an. Pour tout autre logement, il faut une autorisation de changement d'usage dès la première nuitée, valable 4 ans, limitée à 3 par personne et subordonnée à un DPE entre A et E. Dans l'intra-Sorgue, un quota de 215 autorisations s'applique, avec une liste d'attente une fois le plafond atteint (règlement municipal modifié le 4 mars 2025).

## Quelle taxe de séjour pour un meublé à L'Isle-sur-la-Sorgue ?

La taxe est perçue par la Communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse. En 2026, un meublé non classé paie 5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,90 €, plus 10 % de taxe départementale. Un meublé classé paie un forfait : 0,80 € en 1 étoile, 1,00 € en 2 étoiles, 1,70 € en 3 étoiles, 2,60 € en 4 étoiles et 3,60 € en 5 étoiles, avant taxe additionnelle.

## Les loyers sont-ils encadrés à L'Isle-sur-la-Sorgue ?

En partie. La commune est classée en zone tendue par le décret du 25 août 2023, classement maintenu en décembre 2025 et repris par le décret du 25 août 2026 applicable en 2027. Le loyer de relocation est limité à l'évolution de l'IRL, sauf exceptions, mais aucun plafonnement du loyer au m<sup>2</sup> ne s'applique : le loyer de première mise en location reste libre. En meublé, le préavis du locataire est d'un mois.

## Combien de résidences secondaires à L'Isle-sur-la-Sorgue ?

Le recensement de l'INSEE (données 2023) compte 1 174 résidences secondaires et logements occasionnels sur 11 918 logements, soit 9,9 %, trois fois la part de Cavaillon. La commune majore de 40 % la taxe d'habitation due sur les résidences secondaires, par une délibération du 26 septembre 2023 toujours recensée par la DGFIP en 2026.

## Combien de meublés de tourisme sont déjà autorisés ?

Nous n'avons trouvé aucune donnée publique sur le nombre de meublés autorisés ni sur l'état actuel du quota de 215 autorisations dans l'intra-Sorgue, et nous ne l'estimons pas. C'est un point à faire confirmer en mairie avant tout achat destiné à la location touristique.

# La checklist de l'investisseur LMNP à L'Isle-sur-la-Sorgue

Avant d'acheter ou de basculer un bien en meublé à L'Isle-sur-la-Sorgue, voici les vérifications que nous faisons systématiquement au cabinet.

- ☐ **Projet saisonnier** : hors résidence principale, une autorisation de changement d'usage est exigée dès la première nuitée, personne physique comme société. Elle est personnelle, valable 4 ans, limitée à 3 par personne et tombe à la revente, ce qui se vérifie avant de bâtir un plan de financement sur la location à la nuitée. Louer sans autorisation expose à une amende civile pouvant atteindre 100 000 € par logement (article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation).
- ☐ **Quota intra-Sorgue** : dans le centre ancien, 215 autorisations au maximum, avec liste d'attente. L'état du quota n'étant pas publié, nous le faisons confirmer en mairie et chiffrons la longue durée comme scénario de repli.
- ☐ **DPE** : l'autorisation de meublé de tourisme suppose un DPE entre A et E, puis entre A et D à compter du 1er janvier 2034. Aucune statistique DPE communale n'est publiée, la vérification se fait bien par bien avant l'offre.
- ☐ **Enregistrement** : toute location en meublé de tourisme, résidence principale comprise, passe par une déclaration qui donne un numéro d'enregistrement à afficher sur les annonces, et la résidence principale reste limitée à 120 nuits par an.
- ☐ **Micro-BIC ou réel** : avec un brut de 4,5 à 5 % sur des biens chers, le régime réel et l'amortissement par composants neutralisent le plus souvent les loyers imposables. Un meublé de tourisme non classé n'a droit au micro-BIC qu'avec un abattement de 30 % dans la limite de 15 000 € de recettes, et à la revente les amortissements déduits augmentent la plus-value imposable.
- ☐ **Résidence secondaire louée quelques semaines** : la commune majore de 40 % la taxe d'habitation, dans une limite légale de 60 % que le conseil municipal peut encore atteindre. Ce coût de détention, comme la CFE, entre dans le calcul dès l'achat.
- ☐ **Loyer de relocation** : la commune est en zone tendue, le loyer de relocation est donc limité à l'évolution de l'IRL, sauf exceptions (dispositif prorogé jusqu'au 31 juillet 2027), mais le loyer de première mise en location reste libre. En meublé, le préavis du locataire est 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](https://comptalocatif.fr/rendez-vous)

• Guillaume Mailey, expert-comptable inscrit à l'Ordre.

# Sources

---

- DVF, ventes 2024 et 2025, commune 84054, médianes calculées par le cabinet : [files.data.gouv.fr/geo-dvf](https://files.data.gouv.fr/geo-dvf)
- Ministère du Logement / ANIL / Cerema, carte des loyers 2025, loyers d'annonce charges comprises : [data.gouv.fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025](https://data.gouv.fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025)
- [realadvisor.fr](https://realadvisor.fr), prix et loyers à L'Isle-sur-la-Sorgue, juillet 2026 (recoupement)
- Ville de L'Isle-sur-la-Sorgue, règlement des meublés de tourisme, délibérations du 21 mai 2024 et du 4 mars 2025 : [islesurlasorgue.fr/fileadmin/user\\_upload/Reglement\\_meubles\\_de\\_tourisme\\_-\\_maj2025.pdf](https://islesurlasorgue.fr/fileadmin/user_upload/Reglement_meubles_de_tourisme_-_maj2025.pdf)
- Liste des communes selon le zonage TLV, décret du 22 décembre 2025 : [data.gouv.fr/datasets/liste-des-communes-selon-le-zonage-tlv-1](https://data.gouv.fr/datasets/liste-des-communes-selon-le-zonage-tlv-1)
- DGFIP, état des délibérations 2026 de taxe d'habitation (majoration de 40 %) : [impots.gouv.fr, dgfip\\_deliberations\\_2026\\_th\\_tf\\_com.pdf](https://impots.gouv.fr/dgfip_deliberations_2026_th_tf_com.pdf)
- CC Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, taxe de séjour, tarifs au 1er janvier 2026 : [ccpsmv.taxesejour.fr](https://ccpsmv.taxesejour.fr)
- DGFIP, base des délibérations de taxe de séjour : [data.economie.gouv.fr/explore/dataset/delta\\_deliberation\\_ts\\_tarif0](https://data.economie.gouv.fr/explore/dataset/delta_deliberation_ts_tarif0)
- INSEE, dossier complet, recensement 2023 : [insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-84054](https://insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-84054)
- Foire internationale antiquités et brocante, édition d'août 2023 : [echodumardi.com](https://echodumardi.com), 16 août 2023

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.