

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à La Ciotat

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

Pourquoi cette analyse

La Ciotat est un marché balnéaire tendu aux portes de Marseille : environ 5 340 €/m², un vieux port et un port de plaisance, des chantiers navals reconvertis dans la réparation de grands yachts, et le Parc national des Calanques à sa porte. Près de 46 % de locataires et 18 % de résidences secondaires : la demande locative est forte toute l'année. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à La Ciotat.

PRIX APPARTEMENTS

5 340 €

/ m² • de 3 890 à 7 330 €

CENTRE ANCIEN, PEYMIAN

5-5,5 %

meublé • les meilleurs
rendements longue durée

LOYER MEUBLÉ

18-21 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

CHANGEMENT D'USAGE

Oui

mais sans compensation
exigée

La ville impose l'autorisation de changement d'usage pour le meublé de tourisme hors résidence principale, mais sans compensation : une contrainte réelle, plus légère qu'à Cannes ou Marseille. La solidité du marché tient à la longue durée meublée dans un marché tendu, et à une demande saisonnière portée par la plaisance et le tourisme des calanques.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (Effcity, SeLoger, MeilleursAgents, bases spécialisées, règlement de changement d'usage de la Métropole Aix-Marseille-Provence, plateforme officielle de la taxe de séjour, Observatoire des loyers, données DPE et INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

La Ciotat est un marché balnéaire tendu aux portes de Marseille : environ 5 340 €/m², un vieux port et un port de plaisance, des chantiers navals reconvertis dans la réparation de grands yachts, et le Parc national des Calanques à sa porte. Près de 46 % de locataires, 18 % de résidences secondaires : la demande est forte toute l'année, et le tri du rendement se fait quartier par quartier.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Peymian, Fontsaïnte	3 200 à 4 400 €/m ² • prix d'entrée de la ville	5-5,5 %
Centre ancien, Vieux-Port	≈ 4 500 €/m ² • cœur historique, port de plaisance	5-5,5 %
Saint-Jean, La Madrague	4 000 à 5 200 €/m ² • secteurs balnéaires, plages	6-8 %
Les Matagots, Les Crêtes	5 400 à 5 550 €/m ² • résidentiel familial	4-5 %
Les Calanques, Ouest	5 660 à 5 700 €/m ² • proximité calanques	4-4,5 %
Clos des Plages, front de mer	6 350 €/m ² (jusqu'à 7 330) • premium bord de mer	3-4 %

Le rendement réel, quartier par quartier

Du secteur d'entrée de Peymian à 3 200 €/m² au front de mer du Clos des Plages à plus de 7 000 €/m², les prix vont quasiment du simple au double : La Ciotat permet de choisir entre le cash-flow des secteurs abordables et le patrimoine balnéaire de bord de mer.

Sources : Efficity (juin 2026), SeLoger, MeilleursAgents, maisonetvous.immo, kazba.fr, trackstone.fr

Les quartiers, un par un

Peymian, Fontsaïnte

5-5,5 %

Prix au m²

3 200 à 4 400 €/m²

Profil

Prix d'entrée de la ville

Notre verdict LMNP. Les secteurs les plus accessibles de La Ciotat, résidentiels et en développement. C'est là que le cash-flow sur petite surface bien gérée est le plus atteignable, avec un potentiel de rattrapage de prix. La sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé ; on vérifie l'état des copropriétés et le DPE bien par bien.

Centre ancien, Vieux-Port

5-5,5 %

Prix au m²

≈ 4 500 €/m²

Profil

Cœur historique, port de plaisance

Notre verdict LMNP. Le centre historique et le vieux port concentrent la demande locative de l'année (actifs, jeunes ménages) et un potentiel saisonnier lié au port de plaisance. Les bases spécialisées y relèvent un rendement brut autour de 5,5 %. Le couple travaux + amortissement au régime réel y est efficace ; le tri du bâti ancien et les procès-verbaux d'AG se lisent avant l'offre.

Saint-Jean, La Madrague

6-8 %

Prix au m²

4 000 à 5 200 €/m²

Profil

Balnéaire, plages, Liouquet

Notre verdict LMNP. Les secteurs balnéaires (plages de Saint-Jean, petit port de La Madrague, secteur du Liouquet vers Ceyreste) : forte demande de résidence secondaire et potentiel de courte durée saisonnière de 6 à 8 % brut. L'arbitrage entre longue durée meublée et meublé de tourisme, taxe de séjour comprise, se chiffre avant de se lancer.

Les quartiers, un par un (suite)

Les Matagots, Les Crêtes

4-5 %

Prix au m²

5 400 à 5 550 €/m²

Profil

Résidentiel familial

Notre verdict LMNP. Des quartiers résidentiels calmes, prisés des familles et de la résidence principale. Rendement longue durée correct pour la ville, bonne liquidité à la revente. On y vise l'équilibre entre cash-flow et patrimoine.

Les Calanques, Ouest

4-4,5 %

Prix au m²

5 660 à 5 700 €/m²

Profil

Proximité du Parc des Calanques

Notre verdict LMNP. Secteurs recherchés pour le cadre (calanque du Mugel, île Verte, sentiers). Le rendement locatif y est plus modéré, l'attrait est autant patrimonial que locatif. À étudier bien par bien selon la surface et l'exposition.

Clos des Plages, front de mer

3-4 %

Prix au m²

6 350 €/m² (jusqu'à 7 330)

Profil

Le premium bord de mer

Notre verdict LMNP. Le secteur le plus cher de la ville, front de mer et villas de standing. Rendement locatif mécaniquement faible. On y achète de la valeur refuge et de la plus-value long terme, pas du cash-flow ; la part de terrain non amortissable, élevée, se traite dès l'entrée au bilan.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : changement d'usage, mais sans compensation

Depuis le 15 septembre 2022, La Ciotat **impose l'autorisation de changement d'usage** pour tout meublé de tourisme qui n'est pas la résidence principale du loueur. Bonne nouvelle : le règlement métropolitain précise que cette autorisation **n'est pas subordonnée à compensation** (pas d'obligation de transformer un local en logement, contrairement à Nice, Marseille ou Cannes). L'autorisation est délivrée pour **3 ans**. S'y ajoutent la déclaration en mairie via Declaloc et le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur, obligatoire depuis le 20 mai 2026). Résidence principale : 120 jours par an maximum.

Zone tendue, loyer libre, permis de louer

La Ciotat est en **zone tendue** : 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** : votre rendement reste entier. Attention : la ville a instauré un **permis de louer** dans certains secteurs d'habitat ancien, à vérifier avant toute mise en location.

Taxe de séjour : 5 % pour les non classés

Meublé non classé : **5,00 % du prix HT de la nuitée** par personne, plafonné à 4,60 €, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Le barème forfaitaire des hébergements classés (1 à 5 étoiles) est fixé par délibération municipale : un classement en étoiles réduit et sécurise l'addition, à chiffrer avant de se lancer.

DPE : très peu de passoires, un marché de plaisance

Le parc ciotaden compte **peu de passoires énergétiques** (de l'ordre de 1 à 4 % de logements F ou G selon les sources, bien sous la moyenne nationale). Le tri à l'achat reste utile bien par bien : G interdit à la location depuis 2025, F en 2028. Le moteur du marché : plaisance et yachting, tourisme des calanques, résidences secondaires (18 %) et proximité de Marseille.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublés et hôtels non classés	5,00 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 4,60 €
Hébergements classés (1 à 5 étoiles, palaces)	tarif forfaitaire fixé par délibération municipale

Tarif 2026 de la commune de La Ciotat pour les meublés non classés : 5,00 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,60 €, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. La Ciotat applique la taxe au réel (sauf ports de plaisance, au forfait). Le barème forfaitaire par catégorie d'étoiles est fixé par délibération municipale et n'était pas publié en ligne sous forme accessible à la date de collecte : le vérifier auprès de la mairie (laciotat@taxesejour.fr) avant tout classement. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : laciotat.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur ciotaden : un T2 du centre loué 1 000 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 250 000 € il y a 3 ans, loué 12 000 €/an hors charges, 5 500 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 250 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 340 €/an. Mobilier inventorié 10 000 € sur 7 ans : 1 429 €/an. Total : 7 769 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	6 000 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 916 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 269 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 7 769 € disponibles, 6 500 € 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 8 750 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-la-ciotat/.

Cas chiffré n°2 : rénover dans le centre ancien, zéro euro perdu

Le dossier type du centre ancien ciotaden : 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 180 000 € (terrain 20 %), 40 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 7 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (5 000 €), puis 10 000 €/an. Amortissements disponibles : 8 100 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 500 €	6 000 €	6 000 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 500 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	1 500 €	6 000 €
Résultat imposable	- 4 500 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	8 100 €	14 700 €	16 800 €

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-la-ciotat/.

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 La Ciotat

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à La Ciotat ?

Oui, hors résidence principale : depuis le 15 septembre 2022, La Ciotat impose une autorisation de changement d'usage pour tout meublé de tourisme qui n'est pas la résidence principale du loueur. Bonne nouvelle, cette autorisation n'est pas subordonnée à compensation (pas d'obligation de transformer un local en logement), et elle est délivrée pour 3 ans. S'y ajoutent la déclaration en mairie via Declaloc et le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) obligatoire depuis le 20 mai 2026. La résidence principale reste limitée à 120 jours par an.

Les loyers sont-ils plafonnés à La Ciotat ?

Non. La Ciotat est en zone tendue (préavis réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL par rapport au locataire précédent) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m². Attention toutefois : un permis de louer est exigé dans certains secteurs d'habitat ancien.

Quel quartier viser pour du rendement à La Ciotat ?

Pour la longue durée meublée, les secteurs d'entrée (Peymian, Fontsaïnte) et le centre ancien offrent les meilleurs rendements bruts, autour de 5 à 5,5 %. Les secteurs balnéaires (Saint-Jean, La Madrague, Liouquet) montent à 6-8 % en saisonnier. À l'inverse, le front de mer du Clos des Plages (3-4 %) relève d'une logique patrimoniale et de plus-value, pas de cash-flow.

Le meublé de tourisme reste-t-il intéressant à La Ciotat ?

Oui, plus qu'à Cannes ou Marseille : le changement d'usage est exigé hors résidence principale, mais sans compensation, ce qui allège nettement la contrainte. La demande saisonnière est portée par la plaisance, le port et le tourisme des calanques. Entre le classement, la taxe de séjour (5 % pour les non classés) et les 120 jours de la résidence principale, l'arbitrage se chiffre au cas par cas. Dans beaucoup de dossiers ciotadens, le LMNP longue durée au régime réel reste l'option la plus simple et la plus sûre.

La checklist de l'investisseur LMNP à La Ciotat

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

- ☐ Changement d'usage : hors résidence principale, il est obligatoire à La Ciotat (règlement métropolitain depuis le 15 septembre 2022), mais sans compensation exigée. Autorisation délivrée pour 3 ans, à renouveler.
- ☐ Numéro d'enregistrement et 120 jours : déclaration en mairie via Declaloc, numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026 (loi Le Meur) ; résidence principale limitée à 120 jours par an.
- ☐ Permis de louer : la ville l'impose dans certains secteurs d'habitat ancien. À vérifier avant toute mise en location, sous peine d'amende.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements ciotadens de 5 à 8 % et des prix d'acquisition élevés, les loyers à neutraliser et la base amortissable sont forts ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5,00 % de taxe de séjour plafonnés à 4,60 €/nuit/personne ; le classement en étoiles se rentabilise vite, barème à confirmer auprès de la mairie.
- ☐ Loyer de relocation : La Ciotat est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux), sans plafonnement au m².

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 La Ciotat, juin 2026 : efficacity.com (5 340 €/m² appartements, 3 890 à 7 330 €, +3,6 % sur 12 mois)
- Prix par quartier : efficacity.com et maisonetvous.immo/investissement-immobilier-la-ciotat-2026
- Loyers : SeLoger (≈ 17,6 €/m², février 2026) et indice-ville.com (17,68 €/m², Observatoire des loyers) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : kazba.fr (centre-ville 5,52 % brut, loyer médian 21,43 €/m²) ; maisonetvous.immo (meublé 4,5-5,5 %, saisonnier 6-8 %) ; trackstone.fr (marché long terme 3,6 %)
- Meublé de tourisme : règlement de changement d'usage, Métropole Aix-Marseille-Provence (destinationlaciostat.com, art. 5 « non subordonnée à compensation », art. 18 autorisation 3 ans) ; déclaration Declaloc ; loi Le Meur, numéro national obligatoire depuis le 20 mai 2026
- Encadrement des loyers : quittance-loyer.com/fiche-locative/13600-la-ciotat (zone tendue, pas d'encadrement au m², permis de louer dans certains secteurs)
- Taxe de séjour : laciostat.taxesejour.fr (non classé 5,00 %, plafonné 4,60 €, majorations +10 % et +34 % incluses ; barème étoilé par délibération municipale)
- Marché et population : trackstone.fr (46,1 % de locataires, 18,4 % de résidences secondaires) ; taux de vacance locative 4,2 % (seloger.com / mysweetimmo.com, février 2026)
- DPE : indice-ville.com/villes/la-ciotat-13028 (≈ 1 % de passoires F-G) ; autre source ≈ 4 % ; moyenne nationale ≈ 15,7 % (statistiques.developpement-durable.gouv.fr)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-la-ciotat/

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.