

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à La Crau

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

Pourquoi cette analyse

La Crau est un marché périurbain de la métropole Toulon Provence Méditerranée. Des prix d'appartements autour de 3 440 €/m², nettement inférieurs à ceux du littoral toulonnais, et une demande locative portée par les salariés de l'aire de Toulon. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à La Crau.

PRIX APPARTEMENTS

3 440 €

/ m² • de 2 650 à 4 710 €

STUDIOS, PETITES SURFACES

5,9-8,6 %

les meilleurs rendements bruts

LOYER MEUBLÉ

16-19 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

Ni université, ni front de mer, ni marché saisonnier structurant : La Crau n'est pas une commune touristique. C'est la longue durée meublée, portée par des actifs qui cherchent à rester dans le bassin d'emploi toulonnais sans en payer le prix littoral, qui fait la solidité du marché. Une donnée à intégrer avant tout arbitrage courte durée.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (bases de prix immobiliers, observatoire local des loyers, tarifs officiels de la Métropole TPM, textes réglementaires). Chaque section indique ses sources. Lorsqu'une donnée communale n'existe pas, nous l'indiquons explicitement plutôt que de l'estimer : c'est le cas du taux de passoires énergétiques et du profil sociodémographique de la commune. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

La Crau est un marché périurbain de la métropole Toulon Provence Méditerranée : des prix d'appartements autour de 3 440 €/m², nettement plus bas que le littoral toulonnais, et une demande locative portée par les salariés de l'aire toulonnaise plutôt que par le tourisme. Pas d'université, pas de front de mer : ici, c'est la longue durée meublée qui fait le marché, et le tri se fait par typologie.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T1	≈ 3 580 €/m² • rotation forte, frais de gestion plus élevés	5,9-8,6 %
T2, jeunes actifs	≈ 3 700 €/m² • le prix au m² le plus élevé de la commune	4,6-5,9 %
T3, couples et actifs	≈ 3 490 €/m² • stabilité locative, vacance maîtrisée	4,6-5,9 %
T4 familial	≈ 3 110 €/m² • baux longs, rotation faible	4,6-5 %
T5 et grandes surfaces	≈ 2 920 €/m² • le prix d'entrée au m² le plus bas	4,6-5 %
Maison individuelle	≈ 4 160 €/m² • de 2 720 à 5 230 €/m²	n.c.

Le rendement réel, par typologie

De 2 920 €/m² sur les grandes surfaces à 3 700 €/m² sur les T2, l'écart entre typologies reste faible : à La Crau, le rendement se joue sur la surface achetée bien plus que sur l'adresse.

Sources : efficity (juin 2026), observatoire local des loyers (2024), seloger.com (2025), jesimule.fr

Les quartiers, un par un

Studio, T1

5,9-8,6 %

Prix au m²

≈ 3 580 €/m²

Profil

Rotation forte

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements bruts de la commune. La contrepartie est connue : rotation locative plus rapide, frais de gestion et de remise en état supérieurs. Le rendement encaissé se rapproche du rendement affiché seulement si la vacance et le suivi sont réellement pilotés.

T2, jeunes actifs

4,6-5,9 %

Prix au m²

≈ 3 700 €/m²

Profil

Le prix au m² le plus élevé

Notre verdict LMNP. Paradoxe classique du périurbain : le T2 est la typologie la plus chère au m² parce que c'est la plus demandée. Le meublé s'y reloue vite auprès des jeunes actifs de l'aire toulonnaise. Le rendement reste correct, à condition de ne pas surpayer l'entrée.

T3, couples et actifs

4,6-5,9 %

Prix au m²

≈ 3 490 €/m²

Profil

Stabilité locative

Notre verdict LMNP. Le meilleur compromis rendement / tranquillité de gestion sur la commune. Baux plus longs, vacance maîtrisée, et un rendement qui reste dans la fourchette haute du marché craurois. La typologie que nous voyons le plus souvent fonctionner en meublé longue durée ici.

Les quartiers, un par un (suite)

T4 familial

4,6-5 %

Prix au m²

≈ 3 110 €/m²

Profil

Baux longs, rotation faible

Notre verdict LMNP. Le prix au m² baisse avec la surface, le rendement aussi. On y achète de la stabilité : familles installées, rotation faible, gestion légère. À réserver aux investisseurs qui privilégient la régularité au cash-flow.

T5 et grandes surfaces

4,6-5 %

Prix au m²

≈ 2 920 €/m²

Profil

Le prix d'entrée au m² le plus bas

Notre verdict LMNP. Le m² le moins cher de la commune, mais un ticket d'entrée total élevé et un marché locatif plus étroit. La colocation meublée peut y changer l'équation ; elle se chiffre avant l'achat, pas après.

Maison individuelle

n.c.

Prix au m²

≈ 4 160 €/m² (2 720 à 5 230)

Profil

Le patrimoine craurois

Notre verdict LMNP. Aucune donnée de rendement locatif publiée pour les maisons à La Crau : nous ne l'estimons pas. C'est un achat patrimonial, avec une part de terrain non amortissable élevée à isoler correctement à l'entrée au bilan.

La réglementation locale, à jour 2026

Périurbain toulonnais : la demande vient des salariés

La Crau est l'une des **12 communes de la métropole Toulon Provence Méditerranée**, qu'elle a rejointe en 2009 (métropole depuis le 1er janvier 2018). Le moteur locatif n'est ni étudiant ni touristique : ce sont les **actifs de l'aire toulonnaise** qui cherchent un logement moins cher que sur le littoral, tout en restant dans le bassin d'emploi. Conséquence pratique : c'est le **meublé longue durée** qui structure le marché, pas la courte durée.

Zone tendue, mais loyer libre

La Crau est classée en **zone tendue**. Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux), et taxe sur les logements vacants applicable. En revanche, **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le barème métropolitain TPM

Si vous faites malgré tout de la courte durée, La Crau relève du barème de la **Métropole TPM**, identique à celui de Toulon. Meublé non classé : **7,2 % du prix de la nuitée** par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale (+34 %) incluses, plafonné à 4,45 €. Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait de 1,11 € à 3,34 €. Sur une commune peu touristique, l'arbitrage penche cependant très majoritairement vers la longue durée.

DPE : pas de statistique communale publiée

Nous n'avons **pas trouvé de taux communal de passoires F-G publié pour La Crau** : nous ne l'inventons pas. Le repère national est de **12,7 % de résidences principales classées F ou G** au 1er janvier 2025. Le tri se fait donc bien par bien, à la lecture du DPE du logement visé : G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.

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, applicables à l'ensemble de ses communes membres dont La Crau. Majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : tpm.taxesejour.fr. À relativiser : La Crau n'est pas une commune touristique, la courte durée y reste marginale.

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

Le dossier type du bailleur craurois : un T2 meublé loué 780 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 160 000 € il y a 3 ans, loué 9 360 €/an hors charges, 4 300 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 160 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 5 070 €/an. Mobilier inventorié 8 000 € sur 7 ans : 1 143 €/an. Total : 6 213 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 680 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 274 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 153 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 6 213 € disponibles, 5 060 € suffisent à ramener le résultat à zéro, le solde se met en réserve sans limite de durée. À retenir aussi : l'option ne rétroagit pas, les trois années de micro sont définitivement perdues, soit près de 6 800 € d'impôt sur ce dossier.

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

Le dossier travaux type : 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 140 000 € (terrain 20 %), 30 000 € de rénovation lourde immobilisée sur 15 ans et 5 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 200 €), puis 8 400 €/an. Charges courantes 3 700 €/an. Amortissements disponibles : 6 435 €/an (bâti 4 435 € + travaux immobilisés 2 000 €).

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 500 €	4 700 €	4 700 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 500 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	200 €	4 700 €
Résultat imposable	- 4 500 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 435 €	12 670 €	14 405 €

La lecture du cabinet. Deux compteurs distincts : le déficit issu des charges se reporte 10 ans sur les seuls bénéfices meublés, la réserve d'amortissements se reporte sans limite de durée. Bien tenus, ils garantissent des années de résultat imposable à zéro. Le mélange des deux est l'erreur classique des dossiers 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 La Crau

Qui loue en meublé à La Crau ?

Des salariés de l'aire toulonnaise. La Crau est l'une des 12 communes de la métropole Toulon Provence Méditerranée, qu'elle a rejointe en 2009 : on y trouve un logement moins cher que sur le littoral tout en restant dans le bassin d'emploi. Il n'y a ni université ni marché saisonnier structurant, c'est la longue durée meublée qui fait le marché.

Les loyers sont-ils plafonnés à La Crau ?

Non. La Crau est en zone tendue, ce qui réduit le préavis du locataire à 1 mois et limite le loyer de relocation à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux). Mais aucun encadrement du loyer au m² n'y est appliqué.

Quelle typologie offre le meilleur rendement à La Crau ?

Les studios et T1, avec un brut estimé entre 5,9 et 8,6 %, contre 4,6 à 5,9 % pour l'ensemble du marché communal. La contrepartie est une rotation locative plus rapide et des frais de gestion supérieurs : le rendement net se rapproche du rendement brut seulement si la gestion suit.

Combien y a-t-il de passoires énergétiques à La Crau ?

Nous n'avons trouvé aucune statistique communale publiée sur ce point, et nous ne l'estimons pas. Le repère national est de 12,7 % de résidences principales classées F ou G au 1er janvier 2025. À l'échelle d'un achat, seule compte de toute façon la classe DPE du bien visé, à vérifier avant l'offre.

Peut-on faire de la location saisonnière à La Crau ?

Réglementairement oui, avec les obligations de droit commun (déclaration en mairie et numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme), et la taxe de séjour de la Métropole TPM : 7,2 % du prix de la nuitée pour un meublé non classé, plafonné à 4,45 €. Économiquement, la commune n'est pas touristique : bâtir un plan de financement sur des hypothèses de courte durée y serait imprudent.

La checklist de l'investisseur LMNP à La Crau

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

- ☐ DPE d'abord : aucune statistique communale n'est publiée pour La Crau, le tri se fait donc bien par bien. Vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer, G est interdit à la location depuis 2025, F le sera en 2028.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des rendements de 4,6 à 8,6 % selon la typologie, les loyers à neutraliser sont significatifs ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers crauains.
- ☐ Typologie avant adresse : l'écart de prix au m² entre typologies est faible (1 à 1,3), l'écart de rendement ne l'est pas. Le choix studio / T2 / T3 est le vrai levier ici.
- ☐ Marché de longue durée : pas d'université, pas de saisonnier structurant. Chiffrer un projet sur des hypothèses de courte durée serait une erreur de base sur cette commune.
- ☐ Loyer de relocation : La Crau est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux), et le préavis du locataire est réduit à 1 mois.
- ☐ Copropriétés : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre, les rendements affichés ne tiennent pas si des travaux votés arrivent.

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 Crau (83260), juin 2026 : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_la-crau_83260/
- meilleursagents.com, pap.fr et seloger.com : fourchettes de prix communales (2026)
- Observatoire local des loyers : médiane 12,7 €/m²/mois du parc privé (2024) ; seloger.com ≈ 15 €/m² (2025)
- jesimule.fr/simulateur/rendement-locatif/la-crau : rendement brut communal 4,6-5,9 %, studios 5,9-8,6 %
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/83260-la-crau ; décret n°2013-392 du 10 mai 2013 modifié
- Métropole TPM : villedelacrau.fr/antennetpm.html ; data.gouv.fr, communes de la Métropole TPM
- Taxe de séjour : tpm.taxesejour.fr (Métropole TPM, tarifs 2026)
- DPE : aucune donnée communale publiée pour La Crau. Référence nationale 12,7 % de passoires F-G au 1er janvier 2025 (statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

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.