

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à La Garde

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

Pourquoi cette analyse

La Garde est une ville universitaire avant d'être une ville de littoral. L'Université de Toulon y a son siège, sur un parc de 32 hectares partagé avec La Valette qui accueille environ 6 100 étudiants, soit 56 % des effectifs. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à La Garde, avec un moteur de demande clair : l'étudiant.

PRIX APPARTEMENTS

3 210 €

/ m² • de 2 400 à 5 825 €

STUDIO MEUBLÉ, SECTEUR
CAMPUS

5,5-6,5 %

le produit du campus
universitaire

LOYER MEUBLÉ

15-20 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES
LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

Le produit local n'est pas la villa balnéaire, c'est le studio ou le T1 meublé loué à l'année scolaire. La demande est structurelle (une rentrée chasse l'autre) mais saisonnière (creux de juillet et août à intégrer). Le bon montage se joue autant sur le bail que sur la fiscalité.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (Observatoire des loyers du Var, portails immobiliers, données CROUS Nice-Toulon, base DPE ADEME, tarifs officiels de la Métropole TPM). Chaque section indique ses sources. Aucune donnée n'est estimée sans référence ; les rendements par typologie sont des estimations de marché, pas des promesses, et le rendement par quartier n'est pas publié à cette échelle.

Le marché en chiffres

La Garde n'est pas une ville touristique : c'est la ville du campus. L'Université de Toulon y a son siège, sur un parc de 32 hectares partagé avec La Valette qui accueille environ 6 100 étudiants. Le produit d'investissement local est le studio meublé étudiant, et le tri se fait par typologie plus que par quartier.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio / T1 meublé, proche campus	1-pièce ≈ 4 310 €/m² • loué à l'étudiant	5,5-6,5 %
T2 meublé, étudiant ou jeune actif	≈ 3 950 €/m² • colocation ou couple	4,5-5,5 %
Résidence étudiante services (CROUS ou privée)	bail géré • vacance estivale mutualisée	4-5 %
T3 et plus, familial	≈ 3 100 €/m² • La Planquette, Sainte-Marguerite	4-4,5 %

Le rendement réel, par produit locatif

Du T3 familial à 3 100 €/m² au studio proche campus à 4 300 €/m², le prix se lit à l'envers de l'habitude : à La Garde, c'est la petite surface qui coûte le plus cher au m², parce que c'est elle qui se loue le mieux.

Sources : Efficity (juin 2026), Meilleurs Agents, SeLoger, PAP, Trackstone, Observatoire des loyers du Var

Les quartiers, un par un

Secteur Université / La Planquette

5,5-6,5 %

Prix au m²

Profil

1-pièce ≈ 4 310 €/m² Le coeur étudiant

Notre verdict LMNP. La zone la plus proche du campus et de ses transports. Studios et T1 meublés s'y relouent à chaque rentrée ; le rendement affiché ne tient que si l'on anticipe le creux estival et si le bail (étudiant ou mobilité) est bien posé. C'est le produit à cibler en priorité.

Centre-ville de La Garde

4,5-5,5 %

Prix au m²

Profil

≈ 3 950 €/m² (T2) Étudiants et jeunes actifs

Notre verdict LMNP. Commerces, marché, gare et desserte vers Toulon et le campus. Le T2 meublé y vise l'étudiant en couple, la colocation ou le jeune actif. Rendement plus lissé que le studio pur, mais vacance plus faible et revente plus liquide.

Résidences services étudiantes

4-5 %

Prix au m²

Profil

bail commercial géré Gestion mutualisée

Notre verdict LMNP. CROUS (837 logements, saturés) et résidences privées. Le rendement est plus bas mais la gestion et la vacance sont déléguées. À étudier bail en main : le statut LMNP fonctionne, mais l'amortissement et la récupération de TVA dépendent du montage exact.

Les quartiers, un par un (suite)

La Planquette, Sainte-Marguerite, Le Plan

4-4,5 %

Prix au m²

≈ 3 100 €/m²

Profil

Résidentiel familial

Notre verdict LMNP. Les secteurs plus calmes de la commune, T3 et maisons. Le rendement mécanique est plus faible, mais la base d'amortissement reste utile au régime réel. On y achète du patrimoine locatif stable plutôt que du cash-flow étudiant.

La réglementation locale, à jour 2026

Le studio meublé étudiant, le produit de la ville

Le campus de La Garde et La Valette accueille **environ 6 100 étudiants** (56 % des 10 956 inscrits de l'Université de Toulon) sur un parc de 32 hectares. Studios et T1 meublés se relouent à chaque rentrée : le **bail étudiant de 9 mois** ou le bail mobilité structurent la location, et le statut LMNP au régime réel neutralise l'impôt par l'amortissement.

Zone tendue, mais loyer libre

La Garde fait partie des communes de la Métropole Toulon Provence Méditerranée classées en zone tendue : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Résidences CROUS et privées : une demande fléchée

Trois résidences CROUS (Faron, Coudon, Fenouillet) totalisent **837 logements** à La Garde, loués de 286 à 410 €/mois, loin de couvrir la demande. Le parc privé prend le relais, avec des studios meublés de 450 à 700 € charges comprises et une file d'attente à chaque mois de septembre.

DPE : un parc plutôt sain

5 % de logements F ou G à La Garde (base ADEME, DPE 2026), avec la classe C en tête (44 %). G est interdit à la location depuis 2025, F le sera en 2028 : le tri à l'achat protège la louabilité future, surtout sur le petit collectif ancien du centre.

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 La Garde est membre : le barème est identique à celui de Toulon. Majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. À La Garde, le saisonnier reste marginal face à la location étudiante à l'année. Source : tpm.taxesejour.fr.

Cas chiffré : un studio étudiant, micro-BIC contre régime réel

Le dossier type du bailleur gardéen : un studio meublé loué à un étudiant à l'année scolaire. Le micro-BIC laisse la moitié du loyer imposable ; le régime réel la ramène à quasi zéro.

Le dossier. Studio de 22 m² acheté 88 000 € frais inclus, dont 8 000 € de mobilier, loué 490 €/mois (5 880 €/an), 1 900 € de charges réelles annuelles (copropriété non récupérable, taxe foncière, assurance PNO, CFE, gestion). Amortissements : bâti 68 000 € par composants $\approx$ 2 700 €/an (terrain 15 % non amortissable), mobilier 9 000 € sur 7 ans $\approx$ 1 286 €/an, soit environ 3 986 €/an disponibles.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	2 940 €	$\approx$ 0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 17,2 %)	$\approx$ 1 388 €	$\approx$ 0 €
Réserve d'amortissements reportée	sans objet	le reliquat, sans limite de durée

La lecture du cabinet. Résultat avant amortissements : $5\,880 - 1\,900 = 3\,980$ €. Les 3 986 € d'amortissements disponibles suffisent à le ramener à zéro, l'article 39 C du CGI interdisant à l'amortissement de créer un déficit : le surplus se met en réserve sans limite de durée. Le micro reste possible, mais il laisse 2 940 € imposables là où le réel n'en laisse aucun. Sur un studio, l'écart d'impôt annuel dépasse souvent 1 000 €. Le calcul exact se fait dossier par dossier au cabinet.

Cas chiffré n°2 : rénover un T2 avant de louer meublé

Le dossier du centre ancien : un T2 rénové pour viser l'étudiant. Bien tenus, travaux et amortissements garantissent des années de résultat imposable à zéro, à condition de ne pas les mélanger.

Le dossier. T2 acheté 150 000 € (terrain 15 %), 25 000 € de rénovation lourde immobilisée sur 15 ans ($\approx 1\,667$ €/an), 5 000 € d'entretien passés en charge l'année des travaux, loué 6 mois la première année (4 200 €) puis 8 400 €/an. Amortissements disponibles hors travaux : $\approx 4\,250$ €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 3 500 €	5 100 €	5 100 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		3 500 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	1 600 €	5 100 €
Résultat imposable	- 3 500 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	5 917 €	10 484 €	11 634 €

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. Le mélange des deux est l'erreur classique des dossiers travaux. À La Garde, la rénovation d'un T2 pour le louer meublé à un étudiant se calcule avant l'achat, DPE compris.

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 Garde

Quel est le meilleur produit locatif à La Garde ?

Le studio ou le T1 meublé proche du campus. L'Université de Toulon a son siège à La Garde et son campus accueille environ 6 100 étudiants : la demande en petites surfaces meublées revient à chaque rentrée. Les rendements bruts estimés y dépassent souvent 5,5 %, contre 4 à 4,5 % sur le T3 familial.

La vacance estivale est-elle un problème pour un studio étudiant ?

C'est un point à intégrer au plan de trésorerie, pas un obstacle. La demande retombe en juillet et août. On la gère par un bail décalé, une relocation courte l'été, ou une résidence services qui mutualise la vacance. Chaque option a une fiscalité différente que l'on calcule en amont.

Les loyers sont-ils plafonnés à La Garde ?

Non. La Garde est en zone tendue (préavis locataire réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m², comme Toulon. Le loyer d'un studio meublé reste libre.

Faut-il une autorisation pour louer en meublé de tourisme à La Garde ?

Le meublé de tourisme suppose une déclaration en mairie et, depuis le 20 mai 2026, un numéro d'enregistrement national (loi Le Meur). Mais à La Garde, la location étudiante à l'année reste plus solide et plus simple que le saisonnier : c'est elle qui porte le marché.

La checklist de l'investisseur LMNP à La Garde

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

- ☐ Cibler la petite surface : à La Garde, le studio et le T1 proches du campus se relouent le mieux et sortent les meilleurs rendements. Le T3 familial se justifie surtout en patrimoine.
- ☐ Anticiper le creux estival : la demande étudiante retombe en juillet et août. Bail décalé, relocation courte ou résidence services à gestion mutualisée, chaque option a sa fiscalité.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des loyers meublés de studio, le réel et l'amortissement gagnent dans la grande majorité des dossiers ; l'option ne rétroagit pas.
- ☐ DPE d'abord : 5 % de passoires F-G seulement, mais le petit collectif ancien du centre se vérifie avant l'offre (G interdit depuis 2025, F en 2028).
- ☐ Copropriétés : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre, les rendements affichés ne tiennent pas si des travaux votés arrivent.
- ☐ Loyer de relocation : La Garde est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux), mais aucun plafonnement au m² n'est appliqué.

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 Garde, juin 2026 : efficity.com
- Meilleurs Agents et PAP, prix et fourchettes 2026 : meilleursagents.com, pap.fr
- SeLoger, prix par pièce et loyers de location, 2026 : seloger.com
- Trackstone, rendement locatif La Garde : trackstone.fr/prix-immobilier/la-garde-83130
- Observatoire des loyers du Var : observatoires-des-loyers.org (médiane 12,7 €/m²)
- Université de Toulon, effectifs et campus : univ-tln.fr ; L'Essentiel (rentrée 2025)
- Logement étudiant CROUS Nice-Toulon : location-etudiant.fr, crous-nice.fr (837 logements)
- Taxe de séjour : tpm.taxesejour.fr (Métropole TPM, 2026, barème identique à Toulon)
- DPE : base ADEME 2026 (5 % de logements F-G, classe C dominante)

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.