

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à La Londe-les-Maures

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

Pourquoi cette analyse

La Londe-les-Maures est un marché de patrimoine, pas de rendement : environ 5 600 €/m² pour les appartements, plus d'une résidence sur deux en résidence secondaire, une commune balnéaire et viticole de 11 400 habitants à l'entrée du massif des Maures. Le rendement brut moyen y tourne autour de 2,9 %. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à La Londe.

PRIX APPARTEMENTS

≈ 5 600 €

/ m² • de 3 710 à 6 980 €

MAISONS RÉSIDENTIELLES T4-T5

≈ 3,5 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

15-17 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

MEUBLÉ DE TOURISME

**Changement
d'usage**

enregistrement +
déclaration

La commune est plus encadrée que Carqueiranne sur le meublé de tourisme : au numéro d'enregistrement s'ajoute une déclaration de changement d'usage hors résidence principale. Elle est classée « zone touristique et tendue » sans être soumise à la taxe sur les logements vacants. La solidité d'un projet londais tient d'abord à la valeur du bien et à une fiscalité maîtrisée, pas au cash-flow.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, Trackstone, prix-maison, MeilleursAgents, Observatoire des loyers du Var, zonage TLV du Ministère de la Transition écologique via data.gouv.fr, plateforme officielle lalonde.taxesejour.fr, CC Méditerranée Porte des Maures, heero, INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. La Londe étant étendue et hétérogène, aucune donnée fiable de rendement par quartier n'existe : l'analyse est menée par typologie de bien.

Le marché en chiffres

La Londe-les-Maures cumule deux visages à l'entrée du massif des Maures : les plages face au golfe de Hyères et aux Îles d'Or, et un vignoble AOC Côtes de Provence La Londe d'une trentaine de domaines. Environ 11 400 habitants, mais plus d'une résidence sur deux est une résidence secondaire. Les appartements se paient autour de 5 600 €/m² et le rendement brut moyen reste faible, environ 2,9 %. On y investit pour le patrimoine balnéaire, et le meublé de tourisme y est plus encadré qu'à Carqueiranne : enregistrement et déclaration de changement d'usage exigés.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Maison, grand T4-T5 résidentiel	4 970 à 5 410 €/m ² • arrière-pays et secteurs viticoles	≈ 3,5 %
T3 familial	≈ 5 900 €/m ² • demande longue durée stable	≈ 3 %
T2, jeunes actifs et saisonnier	≈ 5 500 €/m ² • centre et abords	3-3,5 %
Studio, pied-à-terre	≈ 5 500 €/m ² • souvent résidence secondaire	3-3,5 %
Proche plages, front de mer	jusqu'à 6 980 €/m ² • le prestige balnéaire londais	2-3 %

Le rendement réel, par typologie

De l'arrière-pays résidentiel et viticole autour de 5 000 €/m² au proche des plages jusqu'à près de 7 000 €/m², les prix londais restent élevés et assez homogènes : ici, on arbitre entre typologies et distance à la mer d'un même marché balnéaire, pas entre cash-flow et patrimoine.

Sources : efficacy (juin 2026), Trackstone (2026), prix-maison (juillet 2026), MeilleursAgents, Observatoire des loyers du Var (2024)

Les quartiers, un par un

Maison, grand T4-T5 résidentiel

≈ 3,5 %

Prix au m²

4 970 à 5 410 €/m²

Profil

Le meilleur rendement de La Londe

Notre verdict LMNP. L'arrière-pays et les secteurs résidentiels et viticoles offrent les rendements bruts les plus corrects de la commune et une base amortissable solide au régime réel. Rien d'un cash-flow, mais un patrimoine familial recherché. La sélection du locataire et l'état du bâti font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

T3 familial

≈ 3 %

Prix au m²

≈ 5 900 €/m²

Profil

Demande longue durée stable

Notre verdict LMNP. Le T3 est un bon compromis longue durée : demande de familles et d'actifs, meublé longue durée qui se reloue régulièrement. Le prix au m² un peu plus élevé pèse sur le rendement, mais la liquidité à la revente est bonne.

T2, jeunes actifs et saisonnier

3-3,5 %

Prix au m²

≈ 5 500 €/m²

Profil

Centre et abords

Notre verdict LMNP. Petite surface qui se loue vite, en longue durée comme en saison touristique. Rendement modeste au regard du prix au m². L'intérêt est autant patrimonial que locatif ; l'arbitrage longue durée / courte durée se chiffre au cas par cas.

Les quartiers, un par un (suite)

Studio, pied-à-terre

3-3,5 %

Prix au m²

≈ 5 500 €/m²

Profil

Souvent résidence secondaire

Notre verdict LMNP. Le studio londonais est cher au m² et souvent capté par la résidence secondaire (plus d'une résidence sur deux dans la commune). Rendement locatif faible, valeur de revente élevée. À étudier bien par bien.

Proche plages, front de mer

2-3 %

Prix au m²

jusqu'à 6 980 €/m²

Profil

Le prestige balnéaire londonais

Notre verdict LMNP. Les secteurs proches des plages, face au golfe de Hyères et aux Îles d'Or, concentrent les prix les plus élevés. Rendement locatif mécaniquement faible : on y achète de la valeur refuge et de la plus-value long terme. La part de terrain, élevée et non amortissable, s'isole dès l'entrée au bilan.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : enregistrement et changement d'usage

La compétence est portée par la **Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures**. Tout meublé de tourisme doit obtenir un **numéro d'enregistrement (13 caractères) via Declaloc**, à afficher sur les annonces. Hors résidence principale, une **déclaration de changement d'usage** est également requise selon l'intercommunalité. La résidence principale reste louable 120 jours par an sur la seule déclaration d'enregistrement. Une éventuelle règle de **compensation** n'a pas été identifiée à ce jour (à confirmer en mairie). C'est plus encadré qu'à Carqueiranne, moins qu'à Cassis.

Zone touristique et tendue, mais pas de plafonnement

Attention à la nuance : La Londe est classée **« zone touristique et tendue »** au zonage ministériel, mais **n'est pas soumise à la taxe sur les logements vacants** (statut « Non TLV », commune de la CC Méditerranée Porte des Maures et non de la Métropole TPM). La commune peut majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires mais, à ce jour, **ne l'applique pas**. Aucun encadrement du loyer au m² n'est en vigueur : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le régime au réel de la CC Porte des Maures

Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée par personne (part communale, plafond 4,58 €)**, soit environ **7,2 % une fois les majorations incluses** (plafond effectif proche de 6,60 €). Majorations départementale (+10 %) et régionale (+34 %). La fourchette globale toutes catégories annoncée va de 0,34 € à 5,76 € par nuit et par adulte. Le barème forfaitaire détaillé des hébergements classés se vérifie sur lalande.taxesejour.fr.

DPE : peu de passoires, mais donnée à confirmer

Les relevés disponibles font état d'**environ 2 % de logements F-G** à La Londe (source heero, sur un échantillon de DPE volontaires, à considérer avec prudence), très en dessous de la moyenne nationale de **12,7 % au 1er janvier 2025**. Le tri énergétique à l'achat reste néanmoins la première vérification : G interdit à la location depuis 2025, F à compter de 2028.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé non classé	5 % du prix HT de la nuitée (part communale, plafond 4,58 €), soit ≈ 7,2 % et plafond effectif ≈ 6,60 € majorations comprises
Hébergements classés (1 à 5 étoiles, palace)	forfait par nuitée fixé par délibération (régime au réel), à vérifier sur lalande.taxesejour.fr
Fourchette globale toutes catégories	0,34 € à 5,76 € par nuit et par adulte

La taxe de séjour est perçue au régime réel par la Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures, dont La Londe fait partie. Le tarif du meublé non classé est de 5 % du coût HT de la nuitée par personne, part communale plafonnée à 4,58 € avant majorations, soit environ 7,2 % et un plafond effectif proche de 6,60 € majorations départementale (+10 %) et régionale (+34 %) incluses. La fourchette globale annoncée toutes catégories va de 0,34 € à 5,76 € par nuit et par adulte. Le barème forfaitaire détaillé des hébergements classés n'a pas été extrait : il se vérifie sur la plateforme officielle lalande.taxesejour.fr. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : lalande.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur londais : un T2 loué 800 € 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 9 600 €/an hors charges, 5 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 250 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 7 923 €/an. Mobilier inventorié 10 000 € sur 7 ans : 1 429 €/an. Total : 9 352 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 800 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 333 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 4 752 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 9 352 € disponibles, 4 600 € 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 7 000 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-la-londe/.

Cas chiffré n°2 : rénover un bien ancien, zéro euro perdu

Le dossier type de la rénovation londaise : des travaux lourds, 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 %), 30 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 800 €), puis 9 600 €/an. Amortissements disponibles : 7 000 €/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	7 000 €	13 500 €	15 000 €

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. Calcul complet : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-deficit-travaux-la-londe/.

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 Londe-les-Maures

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à La Londe-les-Maures ?

Hors résidence principale, deux démarches sont requises selon la Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures : le numéro d'enregistrement (13 caractères) via Declaloc, et une déclaration de changement d'usage. La résidence principale reste louable 120 jours par an sur la seule déclaration d'enregistrement. Une éventuelle règle de compensation n'a pas été identifiée à ce jour et reste à confirmer en mairie. Le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) est obligatoire depuis le 20 mai 2026.

Quel rendement espérer à La Londe ?

Faible : le rendement brut moyen tourne autour de 2,9 %, dans une fourchette de 2 à 3,5 % selon la typologie. Les meilleurs rendements se trouvent sur les maisons et grands T4-T5 de l'arrière-pays, les plus faibles à proximité des plages (2 à 3 %). La Londe est un marché de patrimoine balnéaire et viticole, pas de cash-flow.

La Londe est-elle en zone tendue ? Les loyers sont-ils plafonnés ?

La Londe est classée « zone touristique et tendue » au zonage ministériel, mais n'est pas soumise à la taxe sur les logements vacants (statut « Non TLV »), contrairement à Carqueiranne ou Toulon qui relèvent de la Métropole TPM. La commune peut majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires mais ne l'applique pas. Dans tous les cas, aucun plafonnement du loyer au m² n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Pourquoi le meublé longue durée est-il souvent le meilleur choix à La Londe ?

Parce que le rendement brut reste faible quelle que soit la stratégie (2 à 3,5 %) et que la courte durée y est plus encadrée qu'à Carqueiranne (enregistrement plus changement d'usage). Le meublé longue durée au régime réel permet de neutraliser durablement l'impôt grâce à une base amortissable élevée, tout en évitant les contraintes du meublé de tourisme. Dans la plupart des dossiers londais, c'est l'option la plus simple et la plus sûre ; la demande saisonnière, balnéaire et viticole, se chiffre au cas par cas.

La checklist de l'investisseur LMNP à La Londe-les-Maures

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : numéro d'enregistrement (13 caractères) obligatoire via Declaloc, et déclaration de changement d'usage hors résidence principale selon la CC Méditerranée Porte des Maures. Vérifier la faisabilité avant l'offre ; une éventuelle règle de compensation reste à confirmer en mairie.
- ☐ Numéro d'enregistrement national : obligatoire depuis le 20 mai 2026 pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum).
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des prix d'acquisition élevés, la base amortissable est forte ; le réel neutralise durablement des loyers meublés élevés en valeur, y compris sur les rendements modestes de La Londe (2 à 3,5 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour (part communale, $\approx$ 7,2 % et plafond effectif $\sim$ 6,60 €/nuit/personne majorations comprises) ; le classement en étoiles peut réduire l'addition selon le niveau de nuitée.
- ☐ Copropriétés et proximité des plages : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre et isoler la part de terrain (élevée et non amortissable) dès l'entrée au bilan.
- ☐ Statut réglementaire : La Londe est classée « zone touristique et tendue » (majoration THRS possible mais non appliquée par la commune) sans être soumise à la taxe sur les logements vacants, et sans plafonnement du loyer 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

- Prix : efficity (juin 2026 : 5 510 €/m² appartements, 3 710 à 6 980 € ; maisons 5 280 €/m², par pièce T3 5 930 à T5 4 970) ; Trackstone (5 921 €/m² appartements) ; prix-maison (03/07/2026 : 5 772 €/m²) ; MeilleursAgents (~5 394 €/m²)
- Loyers : Trackstone (loyer nu 14,3 €/m² appartements, 10-22 €) ; Observatoire des loyers du Var 2024, zone « Porte des Maures et Moyen Var » (médiane 11,4 €/m²) ; SeLogger (~15 €/m²) ; meublé +10 à 20 % vs nu
- Rendements : Trackstone (brut moyen 2,9 %) ; rendements par typologie estimés à partir des prix et loyers sourcés
- Zone : zonage TLV du Ministère de la Transition écologique via data.gouv.fr (La Londe-les-Maures, INSEE 83071, CC Méditerranée Porte des Maures, « Non TLV / 2. Zone touristique et tendue », maj 30/12/2025) ; majoration THRS non appliquée par la commune (proxiti.info) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Meublé de tourisme : mpmtourisme.com/enregistrement-declaloc et lalonde.taxesejour.fr/se-declarer (numéro d'enregistrement 13 caractères via declaloc.fr, changement d'usage hors résidence principale) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026 ; compensation propre à la commune : non trouvée
- Taxe de séjour : lalonde.taxesejour.fr (CC Méditerranée Porte des Maures, régime au réel, non classé 5 %, plafond communal 4,58 €, majorations +10 % et +34 %) ; mpmtourisme.com/taxe-sejour (fourchette 0,34 € à 5,76 €)
- Marché et population : INSEE et ville-data.com (11 442 habitants, 10 326 logements, 52,5 % de résidences secondaires, appartements ~55 %, locataires 25,1 %)
- Vignoble : AOC Côtes de Provence La Londe (INAO depuis 2008), une trentaine de domaines sur le terroir (mpmtourisme.com, Wikipédia) ; chiffre strictement communal non isolé
- DPE : heero (~2 % de passoires F-G, échantillon de DPE volontaires, à considérer avec prudence) ; référence nationale 12,7 % (statistiques.developpement-durable.gouv.fr, 1er janvier 2025)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-la-londe/

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.