

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à La Seyne-sur-Mer

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

Pourquoi cette analyse

La Seyne-sur-Mer est le marché de rendement de la rade de Toulon : deuxième ville du Var (près de 62 900 habitants), environ 45 % de locataires, et des prix d'entrée parmi les plus bas du littoral, héritage de son passé de ville ouvrière des chantiers navals. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à La Seyne.

PRIX APPARTEMENTS

≈ **3 300 €**

/ m² • de 1 900 à 5 500 €

BERTHE, QUARTIERS NORD

6-7 %

les meilleurs rendements
bruts estimés

LOYER MEUBLÉ

15-18 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

ENCADREMENT DES LOYERS

Non

loyer libre

La ville n'impose ni compensation ni quota au meublé de tourisme : une simple déclaration en mairie suffit, comme à Toulon. Mais c'est la longue durée meublée, portée par un bassin d'emploi dense et 45 % de locataires, qui fait la solidité du marché seynois. Le tri se fait quartier par quartier, de Berthe à Tamaris.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (SeLoger, Efficity, MeilleursAgents, Nestenn, Trackstone, Lybox, tarifs officiels de la Métropole TPM, données DPE ADEME, INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. La Seyne ne publiant pas de rendement par quartier, les rendements bruts sont des estimations de marché construites à partir des prix et loyers sourcés, pas des promesses.

Le marché en chiffres

La Seyne-sur-Mer est le marché de rendement de la rade de Toulon : deuxième ville du Var avec près de 62 900 habitants, environ 45 % de locataires, et des prix d'entrée parmi les plus bas du littoral, héritage de son passé de ville ouvrière des chantiers navals. On y trouve encore du cash-flow, à condition de trier quartier par quartier.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Berthe, Châteauneuf (quartiers nord)	≈ 2 645 €/m ² • les secteurs les plus abordables	6-7 %
Centre-ville, port, gare	3 000 à 3 200 €/m ² • cœur ancien et actifs	5,5-6 %
Mar Vivo, Saint-Elme	≈ 4 370 €/m ² • abords balnéaires	4,5 %
Les Sablettes	≈ 4 576 €/m ² • le front de mer familial	4-4,5 %
Tamaris, Fabrégas	≈ 4 655 €/m ² • le balnéaire recherché	≈ 4 %

Le rendement réel, quartier par quartier

De Berthe à 2 645 €/m² à Tamaris à plus de 4 600 €/m², les prix vont du simple au double : La Seyne permet encore de choisir entre cash-flow immédiat dans les quartiers nord et patrimoine balnéaire aux Sablettes ou à Tamaris.

Sources : SeLogger (mai 2026), Efficity (avril 2026), MeilleursAgents (mai 2026), Trackstone, Lybox

Les quartiers, un par un

Berthe, Châteauneuf (quartiers nord)

6-7 %

Prix au m²

≈ 2 645 €/m²

Profil

Les secteurs les plus abordables

Notre verdict LMNP. Les prix d'entrée les plus bas de la ville, et donc les meilleurs rendements bruts estimés sur de petites surfaces. La demande locative longue durée est réelle et constante ; la sélection du locataire et le suivi de gestion font toute la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

Centre-ville, port, gare

5,5-6 %

Prix au m²

3 000 à 3 200 €/m²

Profil

Cœur ancien et actifs

Notre verdict LMNP. Le centre ancien reste un prix d'entrée raisonnable pour une ville de cette taille. La desserte (port, gare, commerces) porte la demande de jeunes actifs. Le couple travaux + amortissement au régime réel y est efficace ; le tri DPE des immeubles anciens est à faire avant l'offre.

Mar Vivo, Saint-Elme

4,5 %

Prix au m²

≈ 4 370 €/m²

Profil

Abords balnéaires

Notre verdict LMNP. Les abords de mer, entre le centre et Les Sablettes : un compromis entre rendement et cadre de vie. Rendement encore correct pour un secteur recherché, bonne liquidité à la revente. À étudier bien par bien, en vérifiant l'état des copropriétés.

Les quartiers, un par un (suite)

Les Sablettes

4-4,5 %

Prix au m²

≈ 4 576 €/m²

Profil

Le front de mer familial

Notre verdict LMNP. La plage, la promenade, les commerces : le quartier balnéaire familial de La Seyne. Rendement locatif modeste mais forte demande longue durée et saisonnière, et la meilleure liquidité de la ville. On y achète autant du patrimoine que du locatif.

Tamaris, Fabrégas

≈ 4 %

Prix au m²

≈ 4 655 €/m²

Profil

Le balnéaire recherché

Notre verdict LMNP. Les secteurs les plus chers de la commune, entre corniche, criques et villas. Rendement mécaniquement faible : on y achète de la valeur refuge et du cadre de vie, pas du cash-flow. La part de terrain, élevée sur les maisons, s'isole dès l'entrée au bilan.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : la déclaration, sans compensation

La Seyne n'exige **ni compensation, ni quota** pour le meublé de tourisme : une déclaration en mairie (service Marketing territorial) suffit, comme à Toulon. Depuis le 20 mai 2026, le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum). La commune annonce des contrôles renforcés l'été sur les secteurs de plage.

Zone tendue, mais loyer libre

La Seyne relève de la **zone tendue** comme l'ensemble de la Métropole Toulon Provence Méditerranée : préavis du locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le barème métropolitain TPM

La taxe de séjour est celle de la Métropole TPM, identique à 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 €. Le calcul penche vite pour le classement.

DPE : seulement 3 % de passoires

Environ 3 % de logements classés F ou G à La Seyne, plus de quatre fois moins que la moyenne nationale, et la moitié du parc en classe C. Le bâti reste à trier bien par bien, surtout dans le centre ancien, mais la ville part d'un bon niveau énergétique. 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, identiques à Toulon : majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : tpm.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur seynois : un T2 du centre 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 180 000 € il y a 3 ans, loué 9 600 €/an hors charges, 4 400 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 180 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 5 400 €/an. Mobilier inventorié 8 000 € sur 7 ans : 1 143 €/an. Total : 6 543 € 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	≈ 1 343 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 6 543 € disponibles, 5 200 € 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-seyne-sur-mer/.

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

Le dossier type du centre ancien seynois : 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 (15 ans) et 5 500 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 200 €), puis 8 400 €/an. Amortissements disponibles : 6 200 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 1 300 €	5 500 €	5 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		1 300 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	4 200 €	5 500 €
Résultat imposable	- 1 300 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 200 €	8 200 €	8 900 €

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-seyne-sur-mer/.

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 Seyne-sur-Mer

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à La Seyne-sur-Mer ?

Non, pas de changement d'usage avec compensation ni de quota à La Seyne : une déclaration en mairie suffit. Depuis le 20 mai 2026, le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum). La commune annonce des contrôles renforcés l'été sur les secteurs de plage.

Les loyers sont-ils plafonnés à La Seyne-sur-Mer ?

Non. La Seyne relève de la zone tendue (métropole TPM) : préavis du locataire réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL. Mais aucun plafonnement du loyer au m² n'est appliqué dans la métropole.

Quel quartier offre le meilleur rendement à La Seyne-sur-Mer ?

Les quartiers nord (Berthe, Châteauneuf), les plus abordables autour de 2 645 €/m², offrent les meilleurs rendements bruts estimés (6-7 %) sur de petites surfaces bien gérées. À l'opposé, Tamaris et Les Sablettes (plus de 4 600 €/m²) sont des marchés de patrimoine balnéaire, à 4 % environ. Le centre-ville reste un bon compromis à 5,5-6 %.

Le bâti ancien seynois est-il un piège pour le DPE ?

C'est un point de vigilance plus qu'un piège : environ 3 % de passoires F-G seulement (quatre fois moins que la moyenne nationale), et la moitié du parc en classe C. Le DPE et les procès-verbaux de copropriété se vérifient avant l'offre, surtout dans le centre ancien.

La checklist de l'investisseur LMNP à La Seyne-sur-Mer

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

- ☐ Choix du quartier d'abord : de Berthe ($\approx 2\,645\text{ €/m}^2$, cash-flow) à Tamaris ($\approx 4\,655\text{ €/m}^2$, patrimoine), l'écart de rendement va du simple au double. Le tri se fait avant l'offre.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements des quartiers nord (6-7 %), les loyers à neutraliser sont élevés ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Saisonnier : déclaration en mairie et numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026, résidence principale limitée à 120 jours. Pas de compensation ni de quota exigés à La Seyne.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 7,2 % de taxe de séjour (barème TPM) ; le classement en étoiles se rentabilise vite sur une commune balnéaire.
- ☐ Copropriétés du centre ancien : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre, les rendements affichés ne tiennent pas si des travaux votés arrivent.
- ☐ Loyer de relocation : La Seyne est en zone tendue (métropole TPM), le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux).

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 : SeLoger (mai 2026 : 3 385 €/m² appartements, 1 979 à 5 486 €) ; Efficity (avril 2026 : 3 200 €/m²) ; MeilleursAgents (mai 2026 : 3 237 €/m²) ; Nestenn
- Loyers : Trackstone (13,5 €/m² appartements, 9 à 22 €) et SeLoger (médiane 17 €/m²) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : Trackstone (brut moyen 4,4 %) ; Lybox (rentabilité moyenne 4,9 %) ; rendements par quartier estimés à partir des prix et loyers sourcés
- Prix par quartier : SeLoger (Berthe ≈ 2 645 €/m²) ; MeilleursAgents (Les Sablettes ≈ 4 576 €/m²) ; SeLoger (Tamaris ≈ 4 655 €/m²)
- Meublé de tourisme : la-seyne.fr (déclaration en mairie) ; livretaccueil.com (pas de compensation, pas de quota) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026
- Zone tendue : Métropole Toulon Provence Méditerranée (même cadre que Toulon) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : tpm.taxesejour.fr (Métropole TPM, 2026, barème identique à Toulon)
- Population : INSEE / villesavivre.fr (≈ 62 900 habitants, ≈ 45 % de locataires) ; chantiers navals fermés en 1989 (la-seyne.fr)
- DPE : aidesdpe.com / base ADEME (≈ 3 % de passoires F-G, classe C majoritaire)

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.