

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à La Valette-du-Var

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

Pourquoi cette analyse

La Valette-du-Var cumule deux moteurs de demande locative que peu de communes de cette taille réunissent : au sud, le campus universitaire partagé avec La Garde, qui accueille environ 6 100 étudiants ; au nord, la zone commerciale L'Avenue 83 et Grand Var, l'une des plus vastes de France, qui emploie plus d'un millier de salariés. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à La Valette.

PRIX APPARTEMENTS

4 115 €

/ m² • de 2 540 à 6 305 €

STUDIO MEUBLÉ, DEUX
LOCATAIRES

5-6 %

étudiants + salariés de
L'Avenue 83

LOYER MEUBLÉ

17-22 €

/ m² • petites surfaces
tendues

ENCADREMENT DES
LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

La conséquence pratique de ce double moteur est simple : le studio meublé y trouve deux locataires possibles au lieu d'un. L'étudiant loue de septembre à juin, le salarié loue à l'année. La Valette n'a donc pas le creux estival d'une ville purement étudiante, et ce n'est pas un marché touristique. C'est un marché de longue durée meublée, sur des petites surfaces tendues.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (INSEE, Observatoire des loyers du Var, efficity, MeilleursAgents, bases de diagnostics ADEME, tarifs officiels de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, Université de Toulon). Chaque section indique ses sources. Les prix au m² divergent sensiblement selon les méthodes employées, modèle d'estimation contre annonces contre données de vente : nous retenons une fourchette large plutôt qu'un chiffre unique. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

La Valette cumule deux moteurs de demande rares à réunir : au sud, le campus universitaire partagé avec La Garde (environ 6 100 étudiants) ; au nord, la zone commerciale L'Avenue 83 et Grand Var, qui emploie plus de 1 000 salariés. Le studio meublé y trouve deux locataires, l'étudiant et le salarié, ce qui lisse la vacance.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio / T1 meublé, campus et zone commerciale	loyer petites surfaces $\approx 17,5 \text{ €/m}^2$	5-6 %
T2 meublé, jeune actif ou couple	$\approx 15,5 \text{ €/m}^2$ • Coudoulière, Favières	4,5-5,5 %
Résidence étudiante services (Twenty Campus, 242 lgts)	bail géré • ouverte août 2026	4-5 %
T3 et plus, familial	loyer $\approx 13,8 \text{ €/m}^2$ • le patrimoine plutôt que le rendement	3,5-4,5 %

Le rendement réel, par produit locatif

Les appartements se situent autour de 4 115 €/m² en estimation modélisée, avec une fourchette de 2 540 à 6 305 €/m² selon les immeubles, tandis que les sources fondées sur les annonces et les ventes ressortent plus bas, autour de 2 900 à 3 300 €/m². L'écart tient aux méthodes : c'est la fourchette qui compte, pas la moyenne.

Sources : efficacy (février 2026), MeilleursAgents (juillet 2026), Trackstone, Observatoire des loyers du Var, INSEE recensement 2023

Les quartiers, un par un

Studio et T1 meublés, campus et zone commerciale

5-6 %

Prix au m²

loyer ≈ 17,5 €/m²

Profil

Étudiants et salariés

Notre verdict LMNP. Le produit roi de La Valette. Les petites surfaces affichent le loyer au m² le plus élevé de la commune et captent les deux publics : bail étudiant de neuf mois d'un côté, bail mobilité ou bail meublé classique pour les salariés de la zone commerciale de l'autre. C'est cette alternance qui lisse la vacance estivale.

T2 meublé, jeune actif ou couple

4,5-5,5 %

Prix au m²

loyer ≈ 15,5 €/m²

Profil

Jeunes actifs, colocation étudiante

Notre verdict LMNP. Un compromis solide entre rendement et stabilité. Deux usages possibles : le couple de jeunes actifs, ou la colocation étudiante à deux, qui remonte sensiblement le loyer encaissé au m². La colocation impose en revanche un bail et une gestion adaptés, ainsi qu'un mobilier dimensionné en conséquence.

Résidence étudiante avec services

4-5 %

Prix au m²

bail commercial géré

Profil

Gestion déléguée

Notre verdict LMNP. La résidence Twenty Campus a ouvert en août 2026 à La Valette avec 242 logements, signe d'une demande étudiante que les logements CROUS voisins ne couvrent pas. Le bail commercial délègue la gestion et la vacance, au prix d'un rendement plus bas et d'une dépendance à l'exploitant. Le point à auditer avant de signer est toujours le même : la solidité du gestionnaire et les clauses de renouvellement du bail.

Les quartiers, un par un (suite)

T3 et plus, familial

3,5-4,5 %

Prix au m²

Profil

loyer ≈ 13,8 €/m²

Familles installées

Notre verdict LMNP. Le loyer au m² décroche nettement sur les grandes surfaces, ce qui écrase le rendement. La contrepartie est une vacance très faible et une bonne liquidité à la revente. On y achète du patrimoine, avec un bouclier fiscal solide grâce à une base amortissable élevée, plutôt que du cash-flow.

La réglementation locale, à jour 2026

Studio meublé : deux moteurs, un seul produit

Au sud, le campus universitaire de La Garde et La Valette (**environ 6 100 étudiants**) borde la ville. Au nord, la zone commerciale L'Avenue 83 (50 000 m², 70 boutiques, 20 restaurants) et Grand Var emploient **plus de 1 000 salariés**. Studios et T1 meublés captent les deux publics : bail étudiant de 9 mois d'un côté, bail mobilité pour les salariés en mission de l'autre.

Zone tendue, mais loyer libre

La Valette-du-Var fait partie des communes de la Métropole TPM classées en zone tendue : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL, taxe sur les logements vacants applicable. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** : les loyers des petites surfaces, parmi les plus tendus du secteur, restent libres.

Résidences services : la demande dépasse l'offre

La résidence étudiante **Twenty Campus a ouvert en août 2026** à La Valette avec 242 logements climatisés. C'est le signal d'une demande étudiante que les 837 logements CROUS voisins (côté La Garde) ne couvrent pas. En résidence services, la gestion et la vacance estivale sont déléguées, au prix d'un rendement un peu plus bas.

DPE : l'un des parcs les plus sains de la métropole

2 % de logements F ou G seulement (5 232 DPE recensés, base ADEME), **69 % du parc en A, B ou C** et la classe C dominante (48 %). Le risque de louabilité future est faible, mais le bâti récent implique un amortissement bâti plus court à optimiser au régime réel. G interdit 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 €

La Valette-du-Var appartient à la Métropole Toulon Provence Méditerranée : le barème applicable est celui de la métropole, identique à celui de Toulon. Tarifs 2026, 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 noter que La Valette n'est pas une commune touristique : la taxe de séjour ne concerne qu'une minorité de dossiers, la longue durée meublée reste la stratégie par défaut.

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

Le dossier type du bailleur valettois : un studio meublé loué à un étudiant du campus. Au micro-BIC, il paie plus de 1 400 € d'impôt par an. Au réel, il ne paie rien, et se constitue une réserve.

Le dossier. Studio de 25 m² acheté 110 000 €, loué meublé 500 € par mois hors charges, soit 6 000 €/an. Charges réelles annuelles 2 300 € (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de copropriété, assurances, gestion). Entrée au bilan : 110 000 €, dont 15 % de terrain non amortissable, quote-part usuelle en copropriété collective. Bâti 93 500 € décomposé par composants (gros œuvre 50 ans, toiture 25 ans, installations 20 ans, agencements 15 ans) : 3 413 €/an. Mobilier inventorié 5 000 € sur 7 ans : 714 €/an. Total : 4 127 € d'amortissements disponibles.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	3 000 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 17,2 %)	≈ 1 416 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 427 €/an

La lecture du cabinet. Sur 4 127 € d'amortissements disponibles, 3 700 € suffisent à ramener le résultat à zéro : l'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit, le solde se met en réserve sans limite de durée et resservira les années où le résultat remontera. À retenir aussi : l'option pour le réel ne rétroagit pas, les années passées au micro-BIC sont définitivement perdues. Simulation à la mécanique fiscale standard, à recalculer sur votre dossier réel.

Cas chiffré n°2 : ce que rapporte vraiment le double moteur locatif

L'atout de La Valette n'est pas fiscal, il est locatif. Comblers les trois mois d'été avec un salarié de la zone commerciale ne change pas votre impôt, mais change votre encaissement de 1 500 € par an.

Le dossier. Même studio que ci-dessus, acheté 110 000 €, loué 500 € par mois. Premier scénario : bail étudiant de neuf mois, logement vide de juillet à septembre. Second scénario : bail étudiant de neuf mois, complété par un bail mobilité de trois mois avec un salarié en mission sur la zone commerciale. Charges réelles annuelles 2 300 € dans les deux cas, amortissements disponibles 4 127 €.

	BAIL ÉTUDIANT 9 MOIS SEUL	9 MOIS ÉTUDIANT + 3 MOIS MOBILITÉ
Loyers encaissés sur l'année	4 500 €	6 000 €
Rendement brut sur 110 000 €	4,1 %	5,5 %
Résultat avant amortissements	2 200 €	3 700 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	2 200 €	3 700 €
Résultat imposable	0 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	1 927 €	427 €

La lecture du cabinet. Dans les deux cas l'impôt est nul, mais l'écart de trésorerie atteint 1 500 € sur l'année, soit 1,4 point de rendement brut. C'est exactement ce que vaut le second moteur de demande de La Valette. Point souvent mal compris : l'amortissement non consommé en année creuse n'est pas perdu, il alimente une réserve reportable sans limite de durée, qui neutralisera les résultats des années pleines. Le bail mobilité, de un à dix mois et non renouvelable, est l'outil adapté à ce type de complément.

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 Valette-du-Var

Qui loue en meublé à La Valette-du-Var ?

Deux publics, et c'est toute la force de la commune. D'un côté les étudiants de l'université de Toulon : le campus de La Garde et La Valette regroupe environ 56 % des effectifs de l'université, soit près de 6 100 étudiants. De l'autre les salariés de la zone commerciale, L'Avenue 83 et Grand Var, qui représentent plus d'un millier d'emplois à la porte de la ville. Près de 40 % des résidences principales sont occupées par des locataires, ce qui est élevé pour une commune de cette taille.

La vacance estivale est-elle un problème à La Valette ?

Moins que dans une ville purement étudiante. Le second moteur de demande, les salariés de la zone commerciale, permet de relouer sur juillet-août avec un bail mobilité pendant que l'étudiant est parti. Notre cas chiffré montre ce que vaut cet enchaînement : environ 1 500 € de loyers supplémentaires sur l'année, soit 1,4 point de rendement brut sur un studio. Encore faut-il structurer les baux pour en profiter.

Les loyers sont-ils plafonnés à La Valette-du-Var ?

Non. La Valette fait partie des communes de la Métropole Toulon Provence Méditerranée classées en zone tendue, ce qui réduit le préavis du locataire à un mois, limite le loyer de relocation à l'IRL par rapport au locataire précédent et rend applicable la taxe sur les logements vacants. Mais aucun encadrement du loyer au m² n'y est appliqué : les loyers des petites surfaces, parmi les plus tendus du secteur, restent libres.

Faut-il préférer un studio en direct ou une résidence étudiante avec services ?

Cela dépend de votre disponibilité et de votre tolérance au risque de gestion. Le studio en direct rapporte davantage, de 5 à 6 % brut, mais vous portez la vacance, la recherche de locataires et l'entretien. La résidence services, autour de 4 à 5 %, délègue tout cela via un bail commercial, mais votre revenu dépend alors de la santé de l'exploitant et des conditions de renouvellement du bail. Dans les deux cas, le régime réel reste l'outil fiscal adapté.

Quel est le vrai prix au m² à La Valette-du-Var ?

Il n'y a pas de réponse unique, et c'est important à comprendre avant de faire une offre. Les estimations modélisées ressortent autour de 4 100 €/m² pour les appartements, avec une fourchette de 2 540 à 6 305 € selon les immeubles, tandis que les sources fondées sur les annonces et les ventes situent le marché plutôt entre 2 900 et 3 300 €/m². L'écart tient aux méthodes de calcul. La seule approche fiable consiste à raisonner sur des comparables réels dans l'immeuble ou la rue visée, pas sur une moyenne communale.

La checklist de l'investisseur LMNP à La Valette-du-Var

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

- ☐ Cibler la petite surface : studios et T1 portent le loyer au m² le plus élevé et captent les deux publics, étudiants et salariés. C'est le produit à privilégier sur la commune.
- ☐ Structurer les baux : bail étudiant de neuf mois, bail mobilité de un à dix mois pour les salariés en mission, bail meublé classique d'un an. Le bon bail au bon locataire, c'est la vacance estivale en moins.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur ces niveaux de loyer et avec une base amortissable élevée, le réel neutralise généralement l'intégralité du résultat imposable. Le calcul se pose dossier par dossier.
- ☐ Résidence services : si le choix se porte sur un bail commercial géré, auditer la solidité de l'exploitant et les clauses de renouvellement avant de signer. Le rendement affiché ne vaut que ce que vaut le gestionnaire.
- ☐ Zone tendue : préavis locataire d'un mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable. Aucun plafonnement du loyer au m² en revanche.
- ☐ DPE : 2 % de passoires seulement et 69 % du parc en classes A, B ou C. Le risque de louabilité est faible, mais le bâti récent implique de calibrer finement la décomposition par composants pour ne pas sous-amortir.
- ☐ Prix au m² : les sources divergent fortement (de 2 900 à 4 100 €/m² selon les méthodes). Ne jamais raisonner sur une moyenne, toujours sur des comparables réels dans l'immeuble ou la rue.

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

- effcity (février 2026) : appartements 4 115 €/m², fourchette 2 539 à 6 305 €/m². MeilleursAgents (juillet 2026) : 4 143 €/m² tous biens. Sources fondées sur les annonces et les ventes plus basses (Trackstone, données de marché) : 2 900 à 3 300 €/m²
- Observatoire des loyers du Var / ANIL : loyer médian 15,50 €/m², 17,52 €/m² sur les T1-T2, 13,82 €/m² sur les T3 et plus. SeLoger (janvier 2026) : 17 €/m², de 12 à 26 €. Loyer meublé estimé par application du multiplicateur standard (+10 à 25 %), pas de relevé meublé dédié
- INSEE, Dossier complet commune de La Valette-du-Var (83144), recensement 2023 : 23 719 habitants, 12 764 logements, 39,8 % de locataires parmi les résidences principales, 70,1 % d'appartements, 6,5 % de logements vacants
- Université de Toulon : environ 10 500 étudiants, dont 56 % sur le campus de La Garde et La Valette (32 hectares à cheval sur les deux communes), soit environ 6 100 étudiants. Trois résidences CROUS sur le campus (univ-tln.fr, L'Essentiel rentrée 2025)
- Zone commerciale : L'Avenue 83 (50 000 m², plus de 1 000 emplois créés à l'ouverture) et centre commercial Grand Var attenant, à cheval sur La Garde et La Valette, parmi les plus vastes zones commerciales de France
- Résidence étudiante Twenty Campus, ouverte en août 2026 à La Valette, 242 logements
- Zone tendue : La Valette-du-Var figure parmi les communes de la Métropole TPM classées en zone tendue. Encadrement du loyer au m² non appliqué
- Taxe de séjour : tpm.taxesejour.fr (Métropole Toulon Provence Méditerranée, barème 2026, identique à celui de Toulon)
- DPE : bases de diagnostics agrégées ADEME, 5 232 diagnostics, 2 % de logements F-G, 69 % du parc en A-B-C, consommation moyenne 148 kWh/m²/an. Moyenne nationale 12,7 % de passoires au 1er janvier 2025
- Données non trouvées et signalées comme telles : rendement par quartier à l'échelle infra-communale, relevé de loyer meublé dédié, effectif salarié total de la zone commerciale Grand Var

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.