

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Le Cannet

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

Pourquoi cette analyse

Au Cannet, les appartements se vendent autour de 4 360 €/m² (efficity, juin 2026), contre environ 6 000 € à Cannes, alors que les loyers d'annonce restent proches : 19,2 €/m² contre 20,3 €/m² charges comprises selon la carte des loyers 2025. C'est cet écart qui porte le rendement brut estimé de la commune autour de 5,3 %. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer au Cannet.

PRIX APPARTEMENTS

4 360 €

/ m² • efficity, juin 2026

RENDEMENT BRUT MOYEN

≈ 5 %

estimation loyer d'annonce /
prix

LOYER D'ANNONCE

19,2 €

/ m² charges comprises •
carte des loyers 2025

TAXE D'HABITATION RS

+ 60 %

majoration appliquée depuis
2025

Le Cannet partage le marché locatif de Cannes, pas ses prix. Avec 41 938 habitants, 86 % d'appartements et 41,4 % de ménages locataires selon l'INSEE (2023), la ville loge une partie des actifs et des familles du bassin cannois. Les résidences secondaires n'y représentent que 14,9 % des logements : la demande est d'abord locale et à l'année, et c'est elle qui porte le meublé longue durée.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : prix moyens des appartements par quartier relevés par efficity (juin à septembre 2026), loyers d'annonce de la carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL), recensement INSEE 2023, plateforme de taxe de séjour de la commune, états DGFIP des délibérations 2025 et 2026 et textes réglementaires. Le loyer retenu est un loyer d'annonce communal charges comprises, appliqué à chaque quartier faute de loyer publié par quartier. Lorsqu'une donnée n'existe pas, nous l'indiquons plutôt que de l'estimer : c'est le cas des prix par quartier pour Rocheville, Aubanel et Maurice-Jeanpierre, d'une délibération de changement d'usage, du barème étoilé de la taxe de séjour, d'une statistique DPE communale et des effectifs des employeurs locaux. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Le Cannet est la ville résidentielle accolée à Cannes : 41 938 habitants, 86 % d'appartements et 41 % de ménages locataires selon l'INSEE. Les appartements s'y vendent autour de 4 360 €/m² (efficcity, juin 2026), contre environ 6 000 € à Cannes, alors que les loyers d'annonce restent proches (19,2 €/m² contre 20,3 €/m² charges comprises, carte des loyers 2025). C'est cet écart qui fait le rendement cannettan, sur une demande d'abord locale et à l'année.

TyPOLOGIE OU SECTEUR	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Mimosas	≈ 3 780 €/m ² • le prix d'entrée le plus bas relevé	≈ 6 %
Studios et T2	loyer d'annonce 21,9 €/m ² • prix moyen communal	≈ 5,5-6 %
Garibondy	≈ 4 160 €/m ² • résidentiel, en limite de Cannes	≈ 5,5 %
Moulières	≈ 4 510 €/m ² • quartier résidentiel	≈ 5 %
Vieux Cannet	≈ 4 770 €/m ² • le village historique	≈ 4,8 %
Collines	≈ 6 570 €/m ² • hauteurs résidentielles	≈ 3,5 %

Le rendement réel, quartier par quartier

De 3 780 €/m² aux Mimosas à 6 570 €/m² sur les Collines, l'écart de prix entre quartiers va de 1 à 1,7 : pour un même loyer d'annonce communal, c'est le quartier qui fait varier le rendement estimé, de 6 % à 3,5 %.

Sources : efficcity (juin à septembre 2026), carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL)

Les quartiers, un par un

Mimosas

≈ 6 %

Prix au m²

≈ 3 780 €/m²

Profil

Le prix d'entrée le plus bas

Notre verdict LMNP. Le prix d'entrée le plus bas relevé sur la commune, et mécaniquement le meilleur rendement estimé. Ce chiffre repose sur le loyer d'annonce communal : le loyer réel du quartier peut s'en écarter, il se vérifie sur des annonces comparables avant l'offre.

Studios et T2

≈ 5,5-6 %

Prix au m²

prix moyen communal, ≈ 4 360 €/m²

Profil

Rotation

Notre verdict LMNP. Avec un loyer d'annonce de 21,9 €/m² charges comprises, les petites surfaces affichent un ratio supérieur à la moyenne. Le haut de la fourchette suppose le prix moyen communal ; si les petites surfaces se paient plus cher au m², le rendement se rapproche de 5,5 %. La rotation des locataires se prévoit dans le budget.

Garibondy

≈ 5,5 %

Prix au m²

≈ 4 160 €/m²

Profil

Résidentiel, limite de Cannes

Notre verdict LMNP. Un quartier résidentiel en limite de Cannes, sous le prix moyen communal, qui mérite d'être regardé pour un meublé à l'année. Comme ailleurs au Cannet, le rendement est estimé sur le loyer communal, aucun loyer propre au quartier n'étant publié.

Les quartiers, un par un (suite)

Moulières

≈ 5 %

Prix au m²

≈ 4 510 €/m²

Profil

Équilibre

Notre verdict LMNP. Un quartier résidentiel proche du prix moyen de la commune, avec un rendement estimé dans la moyenne. C'est un profil d'équilibre pour un meublé longue durée destiné aux actifs du bassin cannois.

Vieux Cannel

≈ 4,8 %

Prix au m²

≈ 4 770 €/m²

Profil

Village historique

Notre verdict LMNP. Le village historique se paie au-dessus de la moyenne communale, ce qui ramène le rendement estimé sous 5 %. C'est un compromis entre cadre et rentabilité, à chiffrer sur le loyer réellement obtenu pour l'adresse visée.

Collines

≈ 3,5 %

Prix au m²

≈ 6 570 €/m²

Profil

Patrimoine

Notre verdict LMNP. Les hauteurs résidentielles sont le secteur le plus cher relevé, et le rendement estimé y décroche nettement. On y investit pour une logique patrimoniale, pas pour le rendement locatif, et le régime réel pèse alors d'autant plus dans l'équilibre du dossier.

La réglementation locale, à jour 2026

Le report de la demande cannoise

Le Cannet partage le marché locatif de Cannes, pas ses prix. Les annonces y affichent en moyenne **19,2 €/m²** charges comprises, contre **20,3 €/m²** à Cannes (carte des loyers 2025), soit environ 5 % d'écart. À l'achat, l'écart est bien plus large : **4 360 €/m²** pour un appartement au Cannet contre environ 6 000 € à Cannes. Une partie des actifs et des familles du bassin cannois se loge ici, et c'est cette demande qui porte le meublé à l'année.

Zone tendue, loyer libre

Le Cannet est rattaché à l'agglomération de Nice dans la liste des communes soumises à la taxe sur les logements vacants : la commune est en **zone tendue**. Conséquences : loyer de relocation limité à l'évolution de l'IRL (sauf travaux ou loyer manifestement sous-évalué) et taxe sur les logements vacants applicable. En meublé, le préavis du locataire est d'un mois partout, zone tendue ou non. En revanche, **aucun loyer de référence au m²** ne s'applique dans les Alpes-Maritimes.

Meublé de tourisme : déclaration obligatoire, changement d'usage à vérifier

Un meublé de tourisme autre que la résidence principale se déclare à la mairie sur la **plateforme municipale**. Le numéro d'enregistrement national, à afficher sur les annonces, viendra avec le téléservice de l'État, prévue au quatrième trimestre 2026. La résidence principale se loue au plus **120 jours par an**. Pour une résidence secondaire, la plateforme invite à déposer une demande de changement d'usage « le cas échéant », mais nous n'avons trouvé **aucune délibération publiée** qui en fixe les conditions au Cannet. Les règles de Cannes ne s'appliquent pas d'office à sa voisine : la réponse se demande par écrit en mairie avant l'achat.

Taxe de séjour : 5 %, en régie municipale

Au Cannet, la taxe de séjour est gérée par la **commune**, pas par l'agglomération Cannes Pays de Lérins. Meublé non classé : **5 % du coût hors taxes de la nuitée** par personne, plafonné à **3,56 €**, plus la taxe additionnelle régionale de 34 % (Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur), soit environ 4,77 € au maximum. Déclaration des nuitées chaque mois avant le 10, reversement en trois échéances : 15 mai, 15 septembre et 15 janvier.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Hébergement non classé	5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 3,56 €, soit environ 4,77 € au maximum avec la taxe régionale
Taxe additionnelle régionale (Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur)	+ 34 %, en vigueur depuis le 1er janvier 2023
Hébergements classés	Barème non retrouvé en source publique lisible, à vérifier auprès de la commune sur lecannet.taxesejour.fr

Au Cannet, la taxe de séjour est gérée par la commune, en régie municipale (service des finances), et non par l'agglomération Cannes Pays de Lérins. Les nuitées se déclarent chaque mois avant le 10 sur la plateforme de télédéclaration de la commune, et le reversement intervient en trois échéances : 15 mai, 15 septembre et 15 janvier. Aucune taxe additionnelle départementale n'est mentionnée. Source : lecannet.taxesejour.fr.

Cas chiffré : micro-BIC ou régime réel pour un T2 à Le Cannet

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à Le Cannet et le loue en meublé à l'année. Même bien, mêmes loyers : seul le régime fiscal change.

Le dossier. T2 de 45 m² acheté comptant 196 000 € (4 360 €/m², hors frais), loué 990 € par mois charges comprises, soit 11 880 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 4 200 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 6 211 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 7 211 € d'amortissements annuels, en année pleine. Hypothèses fiscales : TMI 30 %, prélèvements sociaux 18,6 % (taux des revenus LMNP depuis l'imposition des revenus 2025). Prix et loyer au m² : prix moyen des appartements efficity (juin 2026), faute de prix T2 publié, et loyer d'annonce T1-T2 charges comprises de la carte des loyers 2025.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Recettes annuelles	11 880 €	11 880 €
Abattement forfaitaire / charges réelles	– 50 % (5 940 €)	– 4 200 €
Amortissements déduits (limite de l'article 39 C)	sans objet	– 7 211 €
Base imposable	5 940 €	469 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 887 €	≈ 228 €
Amortissements mis en réserve	sans objet	0 €

La lecture du cabinet. Au régime réel, l'amortissement ne peut pas créer de déficit (article 39 C du CGI) : les 7 211 € d'amortissements se déduisent en totalité et laissent une base imposable de 469 €. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 2 659 € par an dans ce dossier, se répète tant que les amortissements couvrent le résultat (le mobilier cesse de s'amortir après 7 ans). Sous le plafond du micro-BIC, le réel s'applique sur option (article 50-O du CGI), à exercer pour une année donnée avant la date limite de déclaration des revenus de l'année précédente, ou dès la première déclaration pour une activité nouvelle. Trois limites à garder en tête : les amortissements déduits sont réintégrés dans le calcul de la plus-value à la revente (article 150 VB du CGI, cessions depuis le 15 février 2025) ; les honoraires comptables et la CFE, déductibles au réel, ne sont pas intégrés ici et restent une dépense à mettre en face de l'économie d'impôt ; les chiffres dépendent enfin de votre TMI, de vos charges réelles et d'un éventuel emprunt. C'est ce calcul, refait sur votre dossier, que nous faisons avant de choisir le régime.

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, avec des durées d'usage indicatives :

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. Le PLF 2027, non voté à ce jour, prévoit de le limiter.

Cette décomposition se construit à l'entrée du bien au bilan : à l'achat, ou lors d'un passage du micro-BIC au réel, avec une valeur d'entrée à justifier. 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 du résultat (la réduction d'impôt pour adhésion à un OGA est supprimée depuis les revenus 2025).
- **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. Seuls les amortissements déduits comptent, pas la réserve reportée. Les résidences étudiantes, seniors et les EHPAD sont exclus.
- **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. Ce levier patrimonial a pris une forte valeur.

Le verdict du cabinet. Sur un dossier type (32 000 € amortis en 8 ans), le surcoût de la réforme ressort au plus à 11 584 € hors surtaxe, contre environ 15 550 € d'impôt économisés par l'amortissement (TMI 30 %, prélèvements 18,6 %) : 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 reconductible	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, à tout moment, en zone tendue comme ailleurs (art. 25-8 de la loi de 1989).
- **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** : chaque chambre est équipée selon sa destination (literie, occultation), inventaire signé à l'appui.

Vos questions sur le LMNP à Le Cannet

Faut-il une autorisation de changement d'usage pour louer un meublé de tourisme au Cannet ?

La résidence principale louée 120 jours par an au plus n'en a pas besoin. Le numéro d'enregistrement national s'imposera à tous les meublés de tourisme à l'ouverture du téléservice de l'État, prévue au quatrième trimestre 2026. Pour une résidence secondaire, la plateforme municipale prévoit le dépôt d'une demande de changement d'usage le cas échéant, mais nous n'avons trouvé aucune délibération publiée qui en fixe les conditions. Demandez une réponse écrite à la mairie pour l'adresse visée avant de signer.

Quelle taxe de séjour pour un Airbnb non classé au Cannet ?

5 % du coût hors taxes de la nuitée par personne, plafonné à 3,56 € en 2026, auxquels s'ajoute la taxe additionnelle régionale de 34 %, soit environ 4,77 € au maximum par personne et par nuit. La taxe est gérée par la commune : les nuitées se déclarent chaque mois avant le 10 sur lecannet.taxesejour.fr, et le reversement intervient trois fois par an.

Les loyers sont-ils encadrés au Cannet ?

Aucun loyer de référence au m² ne s'applique dans les Alpes-Maritimes. Le Cannet est en revanche en zone tendue, rattaché à l'agglomération de Nice, et figure toujours dans le décret n° 2026-831 du 25 août 2026 qui prend le relais au 1er janvier 2027 : à la relocation, l'évolution du loyer est limitée à l'IRL, sauf travaux ou loyer manifestement sous-évalué.

Quelle majoration de taxe d'habitation pour une résidence secondaire au Cannet ?

Le conseil municipal a voté le 13 avril 2024 une majoration de 60 %, le maximum légal, appliquée depuis 2025 et recensée par la DGFIP dans ses états 2025 et 2026. Pour un logement meublé gardé à la disposition du propriétaire, meublé de tourisme compris, ce surcoût revient chaque année. Un logement loué à l'année comme résidence principale du locataire n'y est en principe pas soumis.

Le Cannet est-il une ville de location touristique ?

Pas d'abord. Le recensement de l'INSEE (données 2023) compte 4 039 résidences secondaires et logements occasionnels sur 27 053 logements, soit 14,9 %, et 41,4 % de ménages locataires. Le dossier type est un meublé à l'année, bail d'un an ou bail mobilité, pour des actifs de l'agglomération, le saisonnier restant envisageable une fois le régime de changement d'usage confirmé par la mairie.

La checklist de l'investisseur LMNP à Le Cannet

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

- ☐ Changement d'usage : pour une résidence secondaire, la plateforme municipale invite à déposer une demande « le cas échéant », mais nous n'avons trouvé aucune délibération publiée qui en fixe les conditions. Les règles de Cannes ne s'appliquent pas d'office à sa voisine : la réponse se demande par écrit en mairie avant l'achat.
- ☐ Déclaration du meublé de tourisme : elle se fait sur la plateforme municipale. Le numéro d'enregistrement national viendra avec le téléservice de l'État, prévu au quatrième trimestre 2026, et la résidence principale se loue au plus 120 jours par an, aucune délibération abaissant ce plafond n'ayant été trouvée.
- ☐ DPE : aucune statistique communale n'est publiée, la classe se vérifie bien par bien. En location à l'année (résidence principale du locataire), un logement classé G ne peut plus faire l'objet d'un nouveau bail, d'un renouvellement ou d'une reconduction depuis 2025, et F ne le pourra plus à compter de 2028.
- ☐ Copropriété : 86 % du parc est en appartements. Les procès-verbaux d'assemblée générale se lisent avant l'offre, et la frontière entre travaux d'entretien déductibles et travaux d'amélioration amortissables se tranche facture par facture.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur un rendement brut de l'ordre de 5 %, l'amortissement du bâti et du mobilier, les intérêts et les charges neutralisent souvent les loyers au réel. À la revente, ces amortissements sont réintégrés dans la plus-value depuis la loi de finances pour 2025, ce qui s'anticipe dès l'achat.
- ☐ Taxe d'habitation et CFE : la majoration de 60 % sur les résidences secondaires s'applique depuis 2025 à un logement gardé à votre disposition. Loué à l'année comme résidence principale du locataire, il y échappe en principe, mais une CFE peut être due.
- ☐ Zone tendue : à la relocation, le loyer est limité à l'évolution de l'IRL, sauf travaux ou loyer manifestement sous-évalué. Le préavis du locataire en meublé est d'un mois quelle que soit la zone, et aucun loyer de référence au m² ne s'applique dans les Alpes-Maritimes.

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 au m² au Cannet et par quartier, juin à septembre 2026 : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_le-cannet_06110/
- Ministère du Logement / ANIL, carte des loyers 2025, communes 06030 et 06029 : data.gouv.fr, carte des loyers 2025
- INSEE, dossier complet Le Cannet, recensement 2023 : insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-06030
- Commune du Cannet, taxe de séjour et déclaration des meublés de tourisme, tarifs 2026 : lecannet.taxesejour.fr
- DGFIP, états des délibérations 2025 et 2026, majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires : impots.gouv.fr
- Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 et décret n° 2026-831 du 25 août 2026 (zones tendues) : legifrance.gouv.fr
- ANIL, encadrement de l'évolution des loyers en zone tendue, décret n° 2026-644 du 20 juillet 2026 : anil.org
- Direction générale des entreprises, téléservice national des meublés de tourisme, page mise à jour le 23 juillet 2026 : entreprises.gouv.fr
- Ministère, guide pratique 2025 des meublés de tourisme : ecologie.gouv.fr

Données collectées en octobre 2026. Chaque chiffre de ce document provient d'une source publique consultée ; aucune donnée n'est estimée par nos soins sans source.