

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Le Lavandou

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

Pourquoi cette analyse

Le Lavandou est un marché de station balnéaire, pas de rendement : environ 5 810 €/m² pour les appartements, 12 plages, et surtout près de trois logements sur quatre en résidence secondaire (73,5 %). Les rendements bruts en location classique y sont faibles (3 à 4 %). Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer au Lavandou.

PRIX APPARTEMENTS

5 810 €

/ m² • de 4 150 à 8 870 €

GRANDES SURFACES, T4-T5

≈ 4,5 %

les meilleurs rendements bruts

LOYER MEUBLÉ

16-19 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

MEUBLÉ DE TOURISME

Encadré

déclaration + changement d'usage

La vraie question locale, c'est l'arbitrage entre saisonnier et longue durée. Le meublé de tourisme est soumis à déclaration en mairie et à un régime de changement d'usage ; la commune aurait par ailleurs majoré la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. La solidité d'un projet lavandourain tient à la valeur du bien et à la fiscalité maîtrisée, pas au cash-flow.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, MeilleursAgents, SeLoger, plateforme officielle lelavandou.taxesejour.fr, site de la Ville du Lavandou, base ADEME, INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Le Lavandou étant une petite commune balnéaire, aucune donnée fiable de rendement par quartier n'existe : l'analyse est menée par typologie de bien.

Le marché en chiffres

Le Lavandou, la « ville des dauphins », est un marché de station balnéaire, pas de rendement : environ 5 810 €/m² pour les appartements, et surtout près de trois logements sur quatre en résidence secondaire (73,5 %). On y achète 12 plages et un ensoleillement de carte postale, pas du cash-flow : le rendement brut en location classique tourne autour de 3 à 4 %. Le vrai levier local, c'est la location saisonnière, désormais encadrée par la déclaration en mairie et un régime de changement d'usage.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Grand T4-T5, maison de village	≈ 4 400 à 5 000 €/m² • le meilleur prix d'entrée	4-4,5 %
T3 familial	≈ 5 540 €/m² • demande longue durée stable	≈ 4 %
T2, jeunes actifs	≈ 6 170 €/m² • le cœur du marché	3,5-4 %
Studio, pied-à-terre	≈ 5 670 €/m² • souvent résidence secondaire	3,5-4 %
Vue mer, front de plage	7 000 à 8 870 €/m² (jusqu'à 13 840 €/m² en maison)	2-3 %

Le rendement réel, par typologie

Des grands T4-T5 autour de 4 500 €/m² à la vue mer à plus de 8 800 €/m² (et jusqu'à 13 840 €/m² en maison), les prix lavandourains restent partout élevés : ici, on n'arbitre pas entre cash-flow et patrimoine, on choisit entre typologies et exposition d'un même marché balnéaire.

Sources : efficacy (juin 2026), MeilleursAgents (février 2026), SeLoger (novembre 2025), LaCoteImmo, ouinvestir.net

Les quartiers, un par un

Grand T4-T5, maison de village

4-4,5 %

Prix au m²

≈ 4 400 à 5 000 €/m²

Profil

Le meilleur prix d'entrée du Lavandou

Notre verdict LMNP. Les grandes surfaces et les maisons de village offrent le meilleur rapport prix/loyer de la commune, sur un €/m² plus bas que les petites surfaces vue mer. Rien d'un cash-flow, mais une base amortissable solide au régime réel. La sélection du locataire et l'état du bâti font la différence.

T3 familial

≈ 4 %

Prix au m²

≈ 5 540 €/m²

Profil

Demande longue durée stable

Notre verdict LMNP. Le T3 est le meilleur compromis longue durée du Lavandou : demande de familles et d'actifs à l'année dans une ville où la longue durée reste étroite. Le meublé longue durée bien géré s'y reloue régulièrement, à condition de sécuriser le bail et le suivi.

T2, jeunes actifs

3,5-4 %

Prix au m²

≈ 6 170 €/m²

Profil

Le cœur du marché

Notre verdict LMNP. Le T2 est la typologie la plus échangée, mais son €/m² élevé pèse sur le rendement en location classique. Il se prête bien au saisonnier près des plages, sous réserve de la déclaration et du changement d'usage. L'intérêt est autant patrimonial que locatif.

Les quartiers, un par un (suite)

Studio, pied-à-terre

3,5-4 %

Prix au m²

≈ 5 670 €/m²

Profil

Souvent résidence secondaire

Notre verdict LMNP. Le studio lavandourain est cher au m² et souvent capté par la résidence secondaire. Attention à la surtaxe de taxe d'habitation votée par la commune si le bien n'est pas loué en résidence principale. Rendement locatif faible, valeur de revente élevée et forte demande saisonnière.

Vue mer, front de plage

2-3 %

Prix au m²

7 000 à 8 870 €/m²

Profil

Le prestige balnéaire

Notre verdict LMNP. La vue mer et le front de plage concentrent les prix les plus élevés (jusqu'à 13 840 €/m² en maison). 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 : déclaration en mairie et changement d'usage

Tout meublé de tourisme au Lavandou doit être **déclaré en mairie** (télédéclaration gratuite via la plateforme communale, Cerfa et numéro de déclaration délivré). Pour un bien qui n'est pas votre résidence principale, la commune a mis en place un **régime de changement d'usage** (demande déposée via le même portail). La résidence principale reste louable **120 jours par an** maximum sur simple déclaration. Le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur) devient obligatoire pour tous les meublés ; sa bascule sur le téléservice national, prévue au 20 mai 2026, est annoncée comme décalée au dernier trimestre 2026 par la commune. Aucun quota chiffré ni règle de compensation propre au Lavandou n'a été trouvé en délibération publique : à vérifier avant l'offre.

Surtaxe sur les résidences secondaires : majorée, taux à vérifier

Dans une commune où **73,5 % des logements sont des résidences secondaires**, la presse locale (Var-Matin) indique que Le Lavandou a **voté une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires**, comme nombre de communes du littoral. Le **taux exact** (la loi autorise 5 à 60 %) et la date de délibération **ne sont pas publiés sur une source officielle accessible** : il faut le vérifier au registre des délibérations avant d'acheter un pied-à-terre. À intégrer au calcul dès qu'un bien n'est pas loué en résidence principale.

Zone tendue, mais loyer libre

Le Lavandou relève de la **zone tendue** (soumise à la taxe sur les logements vacants, liste étendue par le décret du 25 août 2023). Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, majoration de taxe d'habitation possible sur les résidences secondaires. En revanche, **aucun encadrement du loyer au m²** n'est appliqué (dispositif réservé à quelques grandes agglomérations, aucune commune du Var) : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : 5 % pour les non classés

Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, plafonné à **4,60 €** (part communale), avant les majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %). Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait par nuitée (barème communal : palace 6,72 €, 5★ 4,75 €, 4★ 3,60 €, 3★ 2,30 €, 2★ 1,44 €, 1★ 1,15 €, avant majorations). Barème voté le 9 juin 2022, à revalider sur lelavandou.taxesejour.fr avant de fixer ses prix.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé non classé	5 % du coût HT de la nuitée, plafond communal 4,60 € (hors majorations +10 % et +34 %)
Palace	6,72 € (part communale)
5 étoiles	4,75 €
4 étoiles	3,60 €
3 étoiles	2,30 €
2 étoiles	1,44 €
1 étoile	1,15 €

Barème voté au conseil municipal du 9 juin 2022. Le meublé non classé est taxé à 5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,60 € (part communale), avant les majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) qui s'ajoutent automatiquement. Les forfaits par étoiles ci-dessus sont la part communale hors majorations. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune.
Source : lelavandou.taxesejour.fr et le-lavandou.fr/taxes-de-sejour.

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

Le dossier type du bailleur lavandourain : un T2 loué 1 050 € 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 12 600 €/an hors charges, 5 400 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 250 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 000 €/an. Mobilier inventorié 14 000 € sur 7 ans : 2 000 €/an. Total : 8 000 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	6 300 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 3 062 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 800 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 8 000 € disponibles, 7 200 € 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 9 200 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-le-lavandou/.

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

Le dossier type du bien balnéaire à rafraîchir : 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 240 000 € (terrain 20 %), 40 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 8 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (6 000 €), puis 12 000 €/an. Amortissements disponibles : 8 400 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 000 €	7 000 €	7 000 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 000 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	3 000 €	7 000 €
Résultat imposable	- 4 000 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	8 400 €	13 800 €	15 200 €

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-le-lavandou/.

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 Le Lavandou

Peut-on faire du saisonnier au Lavandou ?

Oui, mais c'est encadré. Tout meublé de tourisme doit être déclaré en mairie (télédéclaration gratuite, numéro de déclaration), et la commune a mis en place un régime de changement d'usage pour les biens qui ne sont pas la résidence principale. La résidence principale reste louable 120 jours par an sur déclaration. Le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) devient obligatoire pour tous les meublés ; sa bascule sur le téléservice national est annoncée décalée au dernier trimestre 2026 par la commune. Aucun quota communal chiffré n'a été trouvé en délibération publique.

Quel rendement espérer au Lavandou ?

Faible en location classique : de l'ordre de 3 à 4 % brut selon la typologie. Les meilleurs rendements se trouvent sur les grandes surfaces et maisons de village (jusqu'à ~4,5 %), les plus faibles sur la vue mer et le front de plage (2 à 3 %). Le Lavandou est un marché de patrimoine, de plus-value et de saisonnier, pas de cash-flow en location à l'année.

Les loyers sont-ils plafonnés au Lavandou ?

Non. Le Lavandou relève de la zone tendue (préavis du locataire réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m².

Pourquoi le meublé longue durée peut-il être le meilleur choix au Lavandou ?

Parce que la courte durée y est encadrée (déclaration, changement d'usage, surtaxe résidence secondaire probable) et que le rendement brut reste faible quelle que soit la stratégie. 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. Reste que dans une ville où 73,5 % des logements sont des résidences secondaires, la demande longue durée est étroite : l'arbitrage se chiffre bien par bien.

La checklist de l'investisseur LMNP à Le Lavandou

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : hors résidence principale, la commune a mis en place un régime de changement d'usage en plus de la déclaration en mairie. Vérifier la faisabilité (et l'absence de quota communal) avant l'offre.
- ☐ Surtaxe résidence secondaire : Le Lavandou aurait majoré la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Le taux n'étant pas publié sur source officielle accessible, le vérifier au registre des délibérations avant d'acheter un pied-à-terre.
- ☐ 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 du Lavandou (3 à 4 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour (plafond communal 4,60 €/nuit/personne, hors majorations +10 % et +34 %) ; le classement en étoiles peut réduire l'addition selon le niveau de nuitée.
- ☐ DPE : 11 % de passoires F-G dans la commune, bâti majoritairement 1971-1990 ; vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer, G déjà interdit à la location, F en 2028.
- ☐ Loyer de relocation : Le Lavandou est en zone tendue (préavis réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL par rapport au locataire précédent), 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 : appartements 5 810 €/m², 4 150 à 8 870 ; maisons 8 020 €/m²) ; MeilleursAgents (février 2026 : ≈ 5 998 €/m² appartements)
- Loyers : SeLoger (novembre 2025 : moyen 16 €/m², 11 à 23) et LaCoteImmo (appartements 14,80 €/m²) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : estimés à partir des prix efficity et des loyers SeLoger ; référence ancienne ouinvestir.net/rendement-locatif/le-lavandou (T2 4,20 %, T3 3,78 %, base 2018)
- Meublé de tourisme : lelavandou.taxesejour.fr (déclaration obligatoire, demande de changement d'usage, numéro national loi Le Meur annoncé décalé au dernier trimestre 2026) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026
- Surtaxe résidences secondaires : article Var-Matin « Au Lavandou, la taxe sur les résidences secondaires est majorée à son tour » ; taux exact non publié sur source officielle accessible (à vérifier au registre des délibérations)
- Zone tendue : Le Lavandou soumis à la taxe sur les logements vacants (décret n°2023-822 du 25 août 2023) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : lelavandou.taxesejour.fr et le-lavandou.fr/taxes-de-sejour (délibération du 9 juin 2022 : non classé 5 %, plafond communal 4,60 €, majorations +10 % et +34 % ; forfaits par étoiles)
- Marché et population : INSEE commune du Lavandou 83070 (6 431 habitants en 2022, 73,5 % de résidences secondaires) ; ville-data.com
- DPE : heero.fr / base ADEME (2 952 DPE : 11 % de passoires F-G ; 40 % du parc construit entre 1971 et 1990)

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.