

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Le Pradet

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

Pourquoi cette analyse

Le Pradet est le versant résidentiel et balnéaire aisé de la rade de Toulon : une commune de près de 10 800 habitants, ses plages, le petit port des Oursinières, et des prix nettement au-dessus de La Seyne voisine (environ 4 100 €/m²). Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer au Pradet.

PRIX APPARTEMENTS

≈ 4 100 €

/ m² • de 2 500 à 6 300 €

GRAND APPARTEMENT, T4

jusqu'à 7 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

17-20 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

ENCADREMENT DES LOYERS

Non

loyer libre

Ici, on achète d'abord un cadre de vie recherché, et le rendement locatif reste modeste (moyenne autour de 4,1 % brut). Particularité du marché : ce sont les grandes surfaces familiales, moins chères au m², qui rendent le mieux. La solidité d'un projet pradétan 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, Trackstone, SeLogger, agence.immo, observatoire des loyers de l'agglomération de Toulon, ouinvestir.net, tarifs officiels de la Métropole TPM, données DPE ADEME, INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Le Pradet étant une petite commune, aucune donnée fiable de rendement par quartier n'existe : l'analyse est menée par typologie de bien.

Le marché en chiffres

Le Pradet est le versant résidentiel et balnéaire aisé de la rade de Toulon : une commune de près de 10 800 habitants, ses plages, le petit port des Oursinières, et des prix nettement au-dessus de La Seyne voisine. On y achète un cadre de vie recherché plus qu'un cash-flow, mais les grandes surfaces familiales y gardent des rendements corrects.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Grand appartement, T4 familial	≈ 3 300 €/m² • le meilleur rendement du Pradet	jusqu'à 7 %
T3 familial	≈ 3 760 €/m² • demande longue durée stable	5-6 %
Studio, pied-à-terre	≈ 5 150 €/m² • loyer élevé au m²	≈ 5,1 %
T2, jeunes actifs	≈ 4 530 €/m² • centre et abords	4-4,5 %
Maison, front de mer, Les Oursinières	prix élevé • le prestige balnéaire	3-4 %

Le rendement réel, par typologie

Du T4 familial à ≈ 3 300 €/m² au studio à ≈ 5 150 €/m², les prix pradétans restent élevés et homogènes : ici, on n'arbitre pas entre cash-flow et patrimoine, mais entre typologies d'un même marché balnéaire résidentiel, où la grande surface rend paradoxalement mieux que le studio.

Sources : Efficity (février 2026), Trackstone, SeLogger (mai 2026), agence.immo, ouinvestir.net

Les quartiers, un par un

Grand appartement, T4 familial

jusqu'à 7 %

Prix au m²

≈ 3 300 €/m²

Profil

Le meilleur rendement du Pradet

Notre verdict LMNP. Fait rare : au Pradet, ce sont les grandes surfaces qui rendent le mieux, car elles sont les moins chères au m² (rendement médian brut relevé jusqu'à 7,01 % sur un T4). Demande familiale stable, longue durée. La sélection du locataire et l'état du bâti ou de la copropriété font la différence.

T3 familial

5-6 %

Prix au m²

≈ 3 760 €/m²

Profil

Demande longue durée stable

Notre verdict LMNP. Le T3 est un bon compromis longue durée : demande de familles et d'actifs travaillant au Pradet ou à Toulon voisine. Le meublé longue durée bien géré s'y reloue régulièrement, pour un rendement encore correct dans une commune balnéaire de ce niveau de prix.

Studio, pied-à-terre

≈ 5,1 %

Prix au m²

≈ 5 150 €/m²

Profil

Loyer élevé au m²

Notre verdict LMNP. Cher au m² (≈ 5 150 €), mais le studio se rattrape par un loyer élevé au mètre carré : rendement médian brut autour de 5,12 %. Se loue vite, souvent recherché en pied-à-terre balnéaire. Attention au marché de la revente, plus étroit sur ce segment.

Les quartiers, un par un (suite)

T2, jeunes actifs

4-4,5 %

Prix au m²

≈ 4 530 €/m²

Profil

Centre et abords

Notre verdict LMNP. Prix au m² élevé pour une petite surface, rendement modeste. Le T2 meublé se loue vite mais la rentabilité reste sous les grandes surfaces du Pradet. L'intérêt est autant patrimonial que locatif ; le régime réel neutralise l'impôt grâce à une base amortissable solide.

Maison, front de mer, Les Oursinières

3-4 %

Prix au m²

prix élevé

Profil

Le prestige balnéaire

Notre verdict LMNP. Les maisons et le front de mer, autour du port et de la plage des Oursinières, concentrent les prix les plus élevés de la commune. 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 et enregistrement

Le Pradet relève de la Métropole TPM. La location de meublé de tourisme suppose une **déclaration en mairie** et, depuis le 20 mai 2026, un **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur), y compris pour la résidence principale (120 jours par an maximum). Aucune délibération communale imposant un changement d'usage avec compensation n'a été trouvée pour Le Pradet : ce point se vérifie en mairie avant tout projet de courte durée.

Zone tendue, mais loyer libre

Le Pradet est en **zone tendue** avec 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 €. Sur une commune balnéaire, l'arbitrage classé se rentabilise vite.

DPE : 4,1 % de passoires

Environ 4,1 % de logements classés F ou G au Pradet, trois fois moins que la moyenne nationale, mais seulement 19,7 % du parc existant en A ou B. Le neuf sort en A ou B ; sur l'ancien balnéaire, le DPE et le coût de mise à niveau se vérifient avant de signer. 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 pradetan : un T2 loué 950 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 220 000 € il y a 3 ans, loué 11 400 €/an hors charges, 5 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 220 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 500 €/an. Mobilier inventorié 9 000 € sur 7 ans : 1 286 €/an. Total : 7 786 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	5 700 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 770 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 386 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 7 786 € disponibles, 6 400 € 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 8 300 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-le-pradet/.

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

Le dossier type du bien balnéaire pradétan : 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 200 000 € (terrain 20 %), 35 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (5 400 €), puis 10 800 €/an. Amortissements disponibles : 7 400 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 600 €	6 800 €	6 800 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		600 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	6 200 €	6 800 €
Résultat imposable	- 600 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	7 400 €	8 600 €	9 200 €

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-pradet/.

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 Pradet

Peut-on faire du saisonnier au Pradet ?

Oui, sous conditions. La location de meublé de tourisme suppose une déclaration en mairie et, depuis le 20 mai 2026, un numéro d'enregistrement national (loi Le Meur), y compris pour la résidence principale (120 jours par an maximum).

Aucune délibération communale imposant un changement d'usage avec compensation n'a été trouvée pour Le Pradet, mais ce point se vérifie en mairie avant tout projet de courte durée, surtout sur les secteurs balnéaires prisés comme Les Oursinières.

Quel rendement espérer au Pradet ?

Modéré : le rendement brut moyen tourne autour de 4,1 %. Particularité du marché, ce sont les grandes surfaces (T4) qui rendent le mieux, jusqu'à 7 % brut, car elles sont les moins chères au m². Le studio, cher au m², reste correct grâce à un loyer élevé (≈ 5,1 %). Le Pradet est d'abord un marché de cadre de vie et de patrimoine, pas de cash-flow.

Les loyers sont-ils plafonnés au Pradet ?

Non. Le Pradet relève de la zone tendue (métropole TPM) : préavis du locataire réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable. Mais aucun plafonnement du loyer au m² n'est appliqué dans la métropole.

Pourquoi le meublé longue durée est-il souvent le meilleur choix au Pradet ?

Parce que le rendement brut reste modeste quelle que soit la stratégie et que la courte durée dépend d'une déclaration (et, à vérifier, d'un éventuel changement d'usage). Le meublé longue durée au régime réel permet de neutraliser durablement l'impôt grâce à une base amortissable élevée sur des prix d'acquisition supérieurs à ceux de La Seyne, tout en évitant les incertitudes réglementaires du meublé de tourisme.

La checklist de l'investisseur LMNP à Le Pradet

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

- ☐ Typologie d'abord : au Pradet, ce sont les grandes surfaces (T4, $\approx 3\,300\text{ €/m}^2$) qui rendent le mieux, jusqu'à 7 % brut, à l'inverse des marchés de studios. À intégrer au choix du bien avant l'offre.
- ☐ 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 Pradet (autour de 4 %).
- ☐ Meublé de tourisme : déclaration en mairie et numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026, résidence principale limitée à 120 jours. Aucune obligation communale de changement d'usage avec compensation n'a été trouvée pour Le Pradet : à confirmer en mairie avant tout projet de courte durée.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 7,2 % de taxe de séjour (barème TPM) ; sur une commune balnéaire comme Les Oursinières, le classement en étoiles se rentabilise vite.
- ☐ Copropriétés de standing et front de mer : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre et isoler la part de terrain (élevée et non amortissable) dès l'entrée au bilan.
- ☐ Loyer de relocation : Le Pradet est en zone tendue (métropole TPM), le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, sans plafonnement du loyer au m^2 .

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 (février 2026 : 3 830 €/m² appartements, 2 760 à 6 280 €) ; Trackstone (4 356 €/m², 2 496 à 5 743 €) ; agence.immo (par pièce : T1 5 150, T2 4 530, T3 3 760, T4 3 300 €/m²)
- Loyers : Trackstone (15,4 €/m² appartements, 11 à 25 €) et SeLogger (18 €/m², décembre 2025) ; observatoire des loyers de l'agglomération de Toulon (médiane 13,6 €/m² nu) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : Trackstone (brut moyen 4,1 %) ; ouinvestir.net/rendement-locatif/le-pradet (T4 médian jusqu'à 7,01 %, studio 5,12 %) ; typologies T3/T2/maison estimées à partir des prix et loyers sourcés
- Meublé de tourisme : Métropole TPM / Declaloc (déclaration en mairie) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026 (numéro d'enregistrement national depuis le 20/05/2026). Changement d'usage communal : non trouvé pour Le Pradet, à confirmer en mairie
- 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 et profil : INSEE (≈ 10 728 à 10 833 habitants en 2025) ; commune balnéaire résidentielle, port et plage des Oursinières
- DPE : aidesdpe.com / base ADEME (≈ 4,1 % de passoires F-G, 19,7 % du parc existant en A-B)

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.