

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Mandelieu-la-Napoule

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

Pourquoi cette analyse

À Mandelieu-la-Napoule, les appartements se vendent autour de 5 150 €/m² (efficity, juillet 2026), pour un loyer d'annonce de 19,6 €/m² charges comprises selon la carte des loyers 2025, et près de 22 €/m² pour les studios et T2. Rapportés l'un à l'autre, ces chiffres donnent un rendement brut estimé proche de 4,5 %, un peu plus aux Termes et sur les petites surfaces. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Mandelieu-la-Napoule.

PRIX APPARTEMENTS

5 150 €

/ m² • efficity, juillet 2026

RENDEMENT BRUT MOYEN

≈ 4,5 %

estimation loyer d'annonce /
prix

RÉSIDENCES
SECONDAIRES

42,4 %

des logements • INSEE 2023

CHANGEMENT D'USAGE

Oui

dès la 1^{re} nuitée hors
résidence principale

Mandelieu-la-Napoule a un profil de station : 42,4 % de ses 22 046 logements sont des résidences secondaires selon l'INSEE (2023), entretenues par ses golfs, dont l'Old Course créé en 1891, ses ports de plaisance du golfe de La Napoule et l'aéroport d'affaires de Cannes-Mandelieu. Les ménages locataires restent nombreux, 40,4 % des résidences principales. Deux marchés coexistent donc, la location saisonnière en bord de mer et le meublé à l'année pour les actifs du bassin cannois, et la commune encadre le premier depuis 2020.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : prix moyens des appartements par quartier (efficity, juillet et août 2026 ; Habity d'après DVF pour Le Roc Fleuri et Capitou), loyers d'annonce de la carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL), recensement INSEE 2023, règlement municipal de changement d'usage, base des délibérations de taxe de séjour de la DGFIP, 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 d'un prix au m² propre au quartier de La Napoule, du montant chiffré du plafond de taxe de séjour des non classés, du nombre d'anneaux des ports (sources discordantes) et d'une statistique DPE communale. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Mandelieu-la-Napoule est d'abord une ville de résidences secondaires : 42,4 % des 22 046 logements recensés par l'INSEE, pour 21 640 habitants. Ports de plaisance, golfs historiques et aéroport d'affaires de Cannes-Mandelieu font sa clientèle. Les appartements s'y vendent autour de 5 150 €/m² (efficity, juillet 2026) pour un loyer d'annonce de 19,6 €/m² charges comprises, et la commune encadre la location touristique depuis 2020, avec une autorisation de changement d'usage dès la première nuitée pour une résidence secondaire.

TYPLOGIE OU SECTEUR	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Les Termes	≈ 4 420 €/m ² • le prix d'entrée le plus bas relevé	≈ 5,3 %
Studios et T2	loyer d'annonce 22 €/m ² • prix moyen communal	≈ 5 %
Le Roc Fleuri, Capitou	≈ 4 740 €/m ² • secteur résidentiel	≈ 5 %
Centre-ville	≈ 4 850 €/m ² • commerces et services	≈ 4,8 %
Le Cottage	≈ 4 960 €/m ² • résidentiel	≈ 4,7 %
Le Grand Duc, Minelle	≈ 5 900 €/m ² • le secteur le plus cher relevé	≈ 4 %

Le rendement réel, quartier par quartier

De 4 420 €/m² aux Termes à 5 900 €/m² au Grand Duc et à Minelle, l'écart entre quartiers reste contenu, de 1 à 1,3 : à loyer d'annonce communal égal, le rendement estimé passe de 5,3 % à 4 %.

Sources : efficity (juillet et août 2026), Habity d'après DVF, carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL)

Les quartiers, un par un

Les Termes

≈ 5,3 %

Prix au m²

Profil

≈ 4 420 €/m²

Le prix d'entrée le plus bas

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

Studios et T2

≈ 5 %

Prix au m²

Profil

prix moyen communal, ≈ 5 150 €/m²

Rotation

Notre verdict LMNP. Avec un loyer d'annonce d'environ 22 €/m² charges comprises, le rendement des petites surfaces, calculé ici sur le prix moyen de la ville, dépasse la moyenne communale. Elles conviennent au meublé à l'année comme à la courte durée, sous réserve de l'autorisation de changement d'usage hors résidence principale.

Le Roc Fleuri, Capitou

≈ 5 %

Prix au m²

Profil

≈ 4 740 €/m²

Secteur résidentiel

Notre verdict LMNP. Un secteur résidentiel sous le prix moyen communal, dont le prix provient d'Habity d'après les ventes DVF. Le rendement estimé y atteint 5 %, ce qui en fait un secteur à regarder pour un meublé destiné aux actifs du bassin cannois.

Les quartiers, un par un (suite)

Centre-ville

≈ 4,8 %

Prix au m²

≈ 4 850 €/m²

Profil

Commerces et services

Notre verdict LMNP. Le centre, avec ses commerces et services, se situe légèrement sous le prix moyen communal. Le rendement estimé y reste au-dessus de la moyenne, en compromis entre accessibilité pour un locataire à l'année et prix d'entrée.

Le Cottage

≈ 4,7 %

Prix au m²

≈ 4 960 €/m²

Profil

Équilibre

Notre verdict LMNP. Un quartier résidentiel proche du prix moyen, avec un rendement estimé dans la moyenne de la commune. Le dossier se joue alors sur la fiscalité et les charges plus que sur le prix d'entrée.

Le Grand Duc, Minelle

≈ 4 %

Prix au m²

≈ 5 900 €/m²

Profil

Patrimoine

Notre verdict LMNP. Le secteur le plus cher relevé, où le rendement estimé descend à 4 %. On y investit dans une logique patrimoniale, et c'est à ce niveau que la fiscalité fait la rentabilité nette du dossier.

La réglementation locale, à jour 2026

Une ville de résidences secondaires

Avec **42,4 % de résidences secondaires** (9 347 logements sur 22 046), Mandelieu-la-Napoule a un profil de station, entretenu par ses golfs (l'Old Course date de 1891), ses ports de plaisance du golfe de La Napoule et l'aéroport d'affaires de Cannes-Mandelieu. Les ménages locataires restent nombreux : **40,4 %** des résidences principales. Deux marchés coexistent donc, la location saisonnière en bord de mer et le meublé à l'année pour les actifs du bassin cannois.

Changement d'usage dès la première nuitée

Depuis une délibération du **10 juillet 2020**, la commune soumet à autorisation la location touristique de tout logement qui n'est pas la résidence principale du loueur, sur l'ensemble de son territoire. L'autorisation est **personnelle, valable 3 ans**, sans renouvellement automatique (il faut en redemander une) et limitée à **deux logements par propriétaire**. Le règlement municipal ne prévoit pas de compensation. La résidence principale en est dispensée jusqu'à 120 jours de location par an.

Zone tendue, loyer libre

Mandelieu-la-Napoule appartient à l'agglomération de Nice dans la liste des communes soumises à la taxe sur les logements vacants : elle est en **zone tendue**, et le reste dans le décret n° 2026-831 du 25 août 2026 qui prend le relais en 2027. Pour un meublé loué à l'année, cela signifie un loyer de relocation limité par l'IRL, sauf exceptions. Le préavis d'un mois du locataire, lui, vaut en meublé dans toutes les communes. Aucun **loyer de référence au m²** ne s'applique : le loyer d'une première mise en location se fixe librement.

Taxe de séjour : 5 %, perçue par la commune

La taxe de séjour est perçue par la **commune**, sur son portail dédié. Les hébergements non classés paient **5 % du coût hors taxes de la nuitée** par personne (délibération applicable depuis 2025), plafonnés au tarif le plus élevé voté par la commune, plus la taxe régionale de 34 %. Un meublé classé paie un forfait par personne et par nuit : **0,80 €** en 1 étoile, 1,60 € en 3 étoiles, 3,30 € en 5 étoiles, avant taxe régionale. Reversement trimestriel, avant le 20 du mois suivant.

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 au tarif le plus élevé adopté par la commune (montant non publié en texte, à vérifier sur le portail)
Meublé classé 1 étoile	0,80 €
Meublé classé 2 étoiles	1,00 €
Meublé classé 3 étoiles	1,60 €
Meublé classé 4 étoiles	2,50 €
Meublé classé 5 étoiles	3,30 €
Palace	4,60 €
Taxe régionale additionnelle	+ 34 % (non incluse dans les tarifs ci-dessus)

À Mandelieu-la-Napoule, la taxe de séjour est perçue par la commune, sur son portail dédié, selon une délibération dont les tarifs s'appliquent depuis 2025. Le relevé des nuitées est trimestriel, déclaration à zéro comprise, et le reversement intervient avant les 20 avril, 20 juillet, 20 octobre et 20 janvier. Le même portail sert à déclarer le meublé et à obtenir le numéro d'enregistrement à 13 caractères. Sources : data.economie.gouv.fr (base des délibérations de la DGFIP), mandelieu.fr, taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/mandelieu.

Cas chiffré : micro-BIC ou régime réel pour un T2 à Mandelieu-la-Napoule

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à Mandelieu-la-Napoule 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 232 000 € (5 150 €/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 : 7 352 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 8 352 € 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 (juillet 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	– 7 680 €
Base imposable	5 940 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 887 €	0 €
Amortissements mis en réserve	sans objet	672 € par an

La lecture du cabinet. Au régime réel, l'amortissement ne peut pas créer de déficit (article 39 C du CGI) : sur 8 352 € disponibles, 7 680 € suffisent à ramener le résultat à zéro et le solde de 672 € se met en réserve, reportable sans limite de durée. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 2 887 € 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 50-0 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 Mandelieu-la-Napoule

Peut-on louer une résidence secondaire sur Airbnb à Mandelieu-la-Napoule ?

Oui, à condition d'obtenir une autorisation de changement d'usage avant la première nuitée, en plus de la déclaration en mairie et du numéro d'enregistrement. Le règlement municipal de 2020 la délivre pour 3 ans, à titre personnel, dans la limite de deux logements par propriétaire. Le dossier se dépose auprès du service des finances de la mairie, par courrier ou par courriel.

Combien rapporte un appartement loué à l'année à Mandelieu-la-Napoule ?

Les annonces affichent environ 19,6 €/m² par mois charges comprises (carte des loyers 2025), et près de 22 €/m² pour les studios et T2. Rapporté à un prix moyen de 5 150 €/m² (efficity, juillet 2026), le rendement brut se situe autour de 4,5 %, un peu plus aux Termes ou au Capitou, moins à Minelle. Ce sont des estimations, avant charges et fiscalité.

Quelle est la taxe de séjour d'un meublé à Mandelieu-la-Napoule ?

Elle est perçue par la commune. Un hébergement non classé paie 5 % du coût hors taxes de la nuitée par personne, plafonné au tarif le plus élevé adopté par la commune, dont le montant n'est pas publié en texte et se vérifie sur le portail. Un meublé classé paie un forfait de 0,80 € en 1 étoile à 3,30 € en 5 étoiles, avant la taxe régionale de 34 %. Le reversement est trimestriel.

Quelle majoration de taxe d'habitation pour une résidence secondaire à Mandelieu-la-Napoule ?

La commune majore de 50 % la part communale de taxe d'habitation due sur les résidences secondaires, en vertu d'une délibération du 27 septembre 2021 recensée par la DGFIP dans ses états 2025 et 2026. Elle vise les logements meublés non affectés à l'habitation principale au 1er janvier, dont les meublés de tourisme gardés à la disposition du propriétaire. Le conseil municipal peut encore porter ce taux jusqu'à 60 %.

Les loyers sont-ils encadrés à Mandelieu-la-Napoule ?

Aucun loyer de référence au m² ne s'applique : le loyer d'une première mise en location se fixe librement. La commune est en revanche en zone tendue, rattachée à l'agglomération de Nice, et le reste dans le décret n° 2026-831 du 25 août 2026 qui prend le relais en 2027 : à la relocation d'un meublé à l'année, le loyer est limité par l'IRL, sauf exceptions.

La checklist de l'investisseur LMNP à Mandelieu-la-Napoule

Avant d'acheter ou de basculer un bien en meublé à Mandelieu-la-Napoule, voici les vérifications que nous faisons systématiquement au cabinet.

- ☐ Changement d'usage dès la première nuitée : hors résidence principale, toute location touristique exige une autorisation du maire, personnelle, valable 3 ans, non renouvelable (il faut en solliciter une nouvelle), dans la limite de deux logements par propriétaire. Sans réponse sous deux mois, la demande n'est pas acceptée.
- ☐ Sortie du saisonnier : l'autorisation est incessible, elle ne se transmet pas avec le bien et ne se valorise pas à la revente. Le plan de financement prévoit un refus de nouvelle autorisation et un repli en meublé à l'année.
- ☐ DPE et copropriété : une nouvelle autorisation de changement d'usage suppose un DPE classé entre A et E, et le dossier exige d'attester la décence du logement et l'accord du règlement de copropriété. Aucune statistique DPE communale n'est publiée, la classe se vérifie bien par bien.
- ☐ Déclaration et numéro : le meublé se déclare sur le portail de la ville, qui délivre le numéro d'enregistrement à 13 caractères. La résidence principale est dispensée d'autorisation jusqu'à 120 jours de location par an.
- ☐ Classement et régime : le classement en étoiles fait passer la taxe de séjour d'un pourcentage de la nuitée à un forfait, et rend le micro-BIC plus favorable. Dès que les charges, les intérêts et l'amortissement dépassent l'abattement, le régime réel reprend la main.
- ☐ Taxe d'habitation : la commune majore de 50 % la part communale sur les résidences secondaires, et peut encore porter ce taux jusqu'à 60 %. Entre usage personnel et location meublée, avec CFE et imposition en BIC, nous chiffrons les deux scénarios avant l'acte.
- ☐ Zone tendue : à la relocation d'un meublé à l'année, le loyer est limité par l'IRL, sauf exceptions. Le préavis du locataire en meublé est d'un mois dans toutes les communes, et aucun loyer de référence au m² ne s'applique.

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 à Mandelieu-la-Napoule et par quartier, juillet et août 2026 : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_mandelieu-la-napoule_06210/
- Habity d'après DVF, Le Roc Fleuri, Capitou, Jeanne d'Arc : habity.fr/ville/mandelieu-la-napoule-06/immobilier
- Ministère du Logement / ANIL, carte des loyers 2025, commune 06079 : data.gouv.fr, carte des loyers 2025
- INSEE, dossier complet Mandelieu-la-Napoule, recensement 2023 : insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-06079
- Ville de Mandelieu-la-Napoule, règlement de changement d'usage, délibération du 10 juillet 2020 : mandelieu.fr/19367-changement-d-usage.htm
- DGFIP, base des délibérations de taxe de séjour, tarifs applicables depuis 2025 : data.economie.gouv.fr
- Ville de Mandelieu-la-Napoule, taxe de séjour et portail de déclaration : mandelieu.fr/19368-la-taxe-de-sejour.htm ; taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/mandelieu
- 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
- Ministère, guide pratique 2025 des meublés de tourisme (DPE A à E) : 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.