

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Martigues

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

Pourquoi cette analyse

Martigues, la « Venise provençale » entre Méditerranée et étang de Berre, est un marché de rendement peu couru mais solide : des prix d'entrée parmi les plus bas du littoral des Bouches-du-Rhône, près de 52 % de locataires, et un moteur de demande rare, le bassin d'emploi pétrochimique de l'étang de Berre. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Martigues.

PRIX APPARTEMENTS

3 056 €

/ m² • de 1 861 à 4 728 €

L'ÎLE, QUARTIERS
POPULAIRES

6,8-7,5 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

17-20 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

MEUBLÉ DE TOURISME

**Changement
d'usage**

autorisation exigée hors
résidence principale

Ici, ce n'est pas le tourisme qui fait le marché mais l'industrie : des salariés qui louent meublé à l'année le temps de s'installer. La courte durée existe sur la Côte Bleue, mais elle est plus encadrée qu'à Toulon, avec un changement d'usage exigé hors résidence principale.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (Meilleurs Agents, SeLoger, Effcity, Horiz.io, INSEE, plateforme officielle de la taxe de séjour de Martigues, statistiques DPE du ministère). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts par quartier sont des estimations de marché dérivées des prix sourcés et des loyers observés, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Martigues, la « Venise provençale » entre la Méditerranée et l'étang de Berre, est un marché de rendement porté par l'industrie plus que par le tourisme : 48 568 habitants, près de 52 % de locataires et un bassin d'emploi pétrochimique (Lavéra, étang de Berre) qui alimente une demande locative de salariés à l'année. Des prix d'entrée parmi les plus bas du littoral des Bouches-du-Rhône, des rendements bruts appartements autour de 6,8 %, et un tri qui se fait quartier par quartier.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
La Colline, Canto-Perdrix	1 980 à 2 170 €/m ² • quartiers populaires, prix d'entrée	7-8 %
L'île, Ferrières	3 200 à 3 300 €/m ² • centre historique, ambiance portuaire	6-7,5 %
Jonquières	≈ 3 470 €/m ² • centre commerçant, marché provençal	6-6,8 %
Croix-Sainte, Mas de Pouane	≈ 3 290 €/m ² • résidentiel familial	5,5-6,5 %
Les Capucins, Rayettes	≈ 3 800 €/m ² • résidentiel recherché	5-6 %
Côte Bleue (La Couronne, Carro)	≈ 4 690 €/m ² • littoral, résidences secondaires	4-5 %

Le rendement réel, quartier par quartier

Du quartier populaire de La Colline à 1 980 €/m² à la Côte Bleue à 4 690 €/m², les prix vont du simple au double et demi : Martigues permet encore de choisir entre cash-flow immédiat en centre et petites surfaces, et patrimoine littoral sur la Côte Bleue.

Sources : Meilleurs Agents (juillet 2026), SeLogger, Efficity (juin 2026), Horiz.io, immobilierducitoyen.fr

Les quartiers, un par un

La Colline, Canto-Perdrix

7-8 %

Prix au m²

1 980 à 2 170 €/m²

Profil

Quartiers populaires, prix d'entrée

Notre verdict LMNP. Les prix les plus bas de la ville, donc les rendements bruts les plus élevés sur de petites surfaces. La demande est réelle et constante auprès des actifs du bassin d'emploi ; la sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

L'Île, Ferrières

6-7,5 %

Prix au m²

3 200 à 3 300 €/m²

Profil

Centre historique, ambiance portuaire

Notre verdict LMNP. Le cœur de la « Venise provençale », très recherché pour son cadre. Les petites surfaces y atteignent jusqu'à 7,5 % de rendement brut selon les bases spécialisées. Le couple travaux + amortissement y est efficace au régime réel ; le tri DPE et la lecture des procès-verbaux d'AG sont indispensables sur ce bâti ancien.

Jonquières

6-6,8 %

Prix au m²

≈ 3 470 €/m²

Profil

Centre commerçant, marché provençal

Notre verdict LMNP. Le quartier central et le plus dynamique de Martigues : commerces, marché, écoles. Le studio ou T2 meublé s'y reloue vite auprès des jeunes actifs. Un rendement confortable pour un secteur aussi bien placé.

Les quartiers, un par un (suite)

Croix-Sainte, Mas de Pouane

5,5-6,5 %

Prix au m²

≈ 3 290 €/m²

Profil

Résidentiel familial

Notre verdict LMNP. Secteurs résidentiels équilibrés, demande familiale stable. Un rendement encore correct pour du meublé longue durée, à étudier bien par bien selon l'état des copropriétés.

Les Capucins, Rayettes

5-6 %

Prix au m²

≈ 3 800 €/m²

Profil

Résidentiel recherché

Notre verdict LMNP. Un des secteurs résidentiels les plus prisés de Martigues, prix plus élevés donc rendement mécaniquement plus modéré. On y vise la qualité de la demande locative et la liquidité à la revente.

Côte Bleue (La Couronne, Carro)

4-5 %

Prix au m²

≈ 4 690 €/m²

Profil

Littoral, résidences secondaires

Notre verdict LMNP. Le front de mer de Martigues, avec ses calanques et sa part de résidences secondaires. Rendement locatif faible en longue durée : on y achète du patrimoine balnéaire et, éventuellement, du saisonnier classé, pas du cash-flow.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : changement d'usage exigé

Contrairement à Toulon, Martigues **impose le changement d'usage** hors résidence principale : la délibération n°17-383 du 15 décembre 2017 instaure l'autorisation préalable pour louer de façon répétée en courte durée à une clientèle de passage. La délibération n°17-384 institue un **numéro d'enregistrement** local (déclaration via Declaloc). Le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur) ne s'applique à Martigues qu'à compter du 4e trimestre 2026. La résidence principale reste limitée à 120 jours par an. La délibération ne prévoit pas de règle de compensation type Marseille : à confirmer auprès du service urbanisme avant l'achat.

Zone tendue et permis de louer, mais loyer libre

Martigues est en zone tendue au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent. Un **permis de louer** (autorisation préalable de mise en location) s'applique dans certains secteurs depuis le 15 novembre 2021. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : l'addition des non classés

Meublé non classé : **5,00 % du prix HT de la nuitée** par personne, plafonné à 4,90 €, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait fixe par nuitée, souvent plus avantageux. Les tarifs par étoile sont fixés par délibération municipale.

DPE : un point de vigilance à trier bien par bien

La part de passoires F-G propre à Martigues n'est pas publiée, mais les Bouches-du-Rhône affichent **7,6 % de logements F ou G** (1,2 % en G, 6,4 % en F), sous la moyenne nationale de 12,7 %. Le tri à l'achat reste décisif : G interdit à la location depuis 2025, F en 2028. La classe énergétique et le coût de mise à niveau se vérifient avant l'offre.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Palaces	n.c. (forfait délibération)
5 étoiles	n.c. (forfait délibération)
4 étoiles	n.c. (forfait délibération)
3 étoiles	n.c. (forfait délibération)
2 étoiles	n.c. (forfait délibération)
1 étoile	n.c. (forfait délibération)
Non classés	5,00 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 4,90 €

Martigues perçoit la taxe de séjour au réel. Pour les meublés non classés : 5,00 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,90 €, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Le classement en étoiles ouvre droit à un forfait fixe par nuitée, souvent plus avantageux, mais les montants par étoile sont fixés par délibération municipale et ne sont pas publiés en ligne (à demander à la mairie). Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : martigues.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur martégal : un T2 du centre loué 750 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 150 000 € il y a 3 ans, loué 9 000 €/an hors charges, 4 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 150 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 4 754 €/an. Mobilier inventorié 8 000 € sur 7 ans : 1 143 €/an. Total : 5 897 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 500 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 187 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 897 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 5 897 € disponibles, 5 000 € suffisent à ramener le résultat à zéro (9 000 € de loyers – 4 000 € de charges), 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. Le régime réel se décide dossier par dossier, calculs à l'appui.

Cas chiffré n°2 : deux ans de travaux, zéro euro perdu

Le dossier type du centre ancien martégal (L'Île, Ferrières) : 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 120 000 € (terrain 20 %), 30 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 5 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (3 900 €), puis 7 800 €/an. Amortissements disponibles : 5 800 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 300 €	4 500 €	4 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 300 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	200 €	4 500 €
Résultat imposable	- 4 300 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	5 800 €	11 400 €	12 700 €

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 du centre ancien.

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 Martigues

Faut-il une autorisation pour faire du meublé de tourisme à Martigues ?

Oui, hors résidence principale : Martigues impose le changement d'usage par la délibération n°17-383 du 15 décembre 2017, et l'attribution d'un numéro d'enregistrement (délibération n°17-384). La déclaration se fait via Declaloc. Le numéro d'enregistrement national de la loi Le Meur ne s'appliquera à Martigues qu'à compter du 4e trimestre 2026. La résidence principale reste limitée à 120 jours par an.

Les loyers sont-ils plafonnés à Martigues ?

Non. Martigues est en zone tendue (préavis réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m². À noter : un permis de louer s'applique dans certains secteurs depuis le 15 novembre 2021.

Qui loue en meublé à Martigues ?

Un moteur rare sur le littoral : le bassin d'emploi pétrochimique de l'étang de Berre (Lavéra). Des salariés solvables louent meublé à l'année le temps de s'installer, ce qui sécurise le revenu locatif. Près de 52 % des Martégaux sont locataires.

Pourquoi les rendements sont-ils plus élevés à Martigues que sur le reste du littoral ?

Parce que les prix d'entrée sont bas : de 1 980 €/m² dans les quartiers populaires à 4 690 €/m² sur la Côte Bleue, contre 6 000 €/m² à Cannes. À loyers comparables, le rendement brut appartements ressort autour de 6,8 % (Horiz.io), et jusqu'à 7,5 % sur les petites surfaces de L'Île. Le bâti reste à trier bien par bien côté DPE et copropriété.

La checklist de l'investisseur LMNP à Martigues

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

- ☐ DPE d'abord : la part de passoires propre à Martigues n'est pas publiée, mais 7,6 % de F-G dans les Bouches-du-Rhône. Vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer ; G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements martégaux de 6-8 %, les loyers à neutraliser sont élevés ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Meublé de tourisme : changement d'usage exigé hors résidence principale (délibération n°17-383 du 15/12/2017) et déclaration en mairie via Declaloc. Vérifier au préalable auprès du service urbanisme.
- ☐ Permis de louer : une autorisation préalable de mise en location s'applique dans certains secteurs de Martigues depuis le 15/11/2021. À vérifier selon l'adresse du bien.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5,00 % de taxe de séjour, plafonnée à 4,90 € ; le classement en étoiles se rentabilise via un forfait fixe par nuitée.
- ☐ Loyer de relocation : Martigues est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux), mais aucun plafonnement 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

- Meilleurs Agents, prix du m² à Martigues, juillet 2026 : meilleursagents.com/prix-immobilier/martigues-13500
- Efficity, prix par quartier à Martigues, juin 2026 : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_martigues_13
- SeLoger, prix vente et location à Martigues, 2026 : seloger.com
- Horiz.io, rendement locatif à Martigues (appartements 6,8 % brut) : horiz.io/ou-investir/villes/martigues/13500
- immobilierducitoyen.fr : meilleurs quartiers pour investir à Martigues (L'île jusqu'à 7,5 %, ville 6,2 %)
- Zone tendue et permis de louer : quittance-loyer.com/fiche-locative/13500-martigues
- Meublé de tourisme et changement d'usage : martigues-tourisme.com ; délibérations n°17-383 et n°17-384 du 15/12/2017 ; paulduvaux.com
- Taxe de séjour : martigues.taxesejour.fr (non classé 5,00 %, plafond 4,90 €, majorations +10 % et +34 % incluses)
- DPE : statistiques.developpement-durable.gouv.fr (Bouches-du-Rhône 7,6 % de passoires F-G au 1er janvier 2025)
- Démographie et emploi : INSEE Dossier complet commune 13056 (48 568 habitants, 51,9 % de locataires) ; pap.fr

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.