

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Miramas

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

Pourquoi cette analyse

Miramas offre l'un des prix d'entrée les plus bas de l'ouest de la métropole Aix-Marseille-Provence : environ 2 230 €/m² pour un appartement selon SeLoger (septembre 2026), 2 480 €/m² selon Trackstone. Le loyer d'annonce s'y établit à 14,4 €/m² charges comprises d'après la carte des loyers 2025, et le rendement brut estimé des appartements tourne autour de 6 %, 6,1 % selon Trackstone. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Miramas.

PRIX APPARTEMENTS

≈ 2 230 €

/ m² • SeLoger 2026, 2 480 € selon Trackstone

RENDEMENT BRUT ESTIMÉ

≈ 6 %

appartements • Trackstone
6,1 %

LOYER APPARTEMENT

14,4 €

/ m² c.c. • T1-T2 à 16,5 €

MÉNAGES LOCATAIRES

50,3 %

INSEE 2023 • dont 27,1 % en HLM

À Miramas, la demande locative vient du rail et de la logistique. La gare de triage, l'une des quatre que compte encore le réseau français, est en cours de régénération par SNCF Réseau depuis octobre 2021 pour une fin de travaux prévue en 2027, et la plateforme Clésud réunit 745 000 m² d'entrepôts avec un chantier de transport combiné rail-route. Aucun effectif d'emplois récent n'est publié pour ces deux sites, et nous n'en avançons pas. Avec 50,3 % de ménages locataires et seulement 1,1 % de résidences secondaires (INSEE 2023), Miramas est un marché de location à l'année.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : SeLoger et Trackstone pour les prix, la carte des loyers 2025 du ministère du Logement et de l'ANIL pour les loyers, le recensement 2023 de l'INSEE, Légifrance, l'état DGFIP des délibérations 2026 et la plateforme de taxe de séjour de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Plusieurs données n'existent pas en source publique pour Miramas, ou n'ont pas pu être consultées, et nous l'indiquons plutôt que de les estimer : les prix efficity et MeilleursAgents (accès bloqué), un loyer propre au meublé, les rendements par secteur, les effectifs d'emplois de Clésud et de la gare de triage, une délibération de changement d'usage et la statistique DPE communale. Les loyers cités sont des loyers d'annonce charges comprises, pas des loyers de meublé, et les rendements par typologie sont déclinés par nos soins du rendement communal de Trackstone, à prix au m² constant. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Miramas offre l'un des prix d'entrée les plus bas de l'ouest de la métropole : environ 2 230 €/m² pour un appartement selon SeLoger (septembre 2026), pour un loyer d'annonce de 14,4 €/m² charges comprises d'après la carte des loyers 2025. Le rendement brut estimé des appartements y tourne autour de 6 %. La demande vient du rail, avec la gare de triage et la gare TER, et de la logistique de Clésud : un marché de longue durée, où un ménage sur deux est locataire.

TYPOLOGIE OU SECTEUR	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T1-T2	loyer d'annonce 16,5 €/m ² • rotation plus forte	≈ 7 %
Secteur Molières-Chantegrive	≈ 2 313 €/m ² • le secteur le plus accessible	≈ 6 %
Appartement type, moyenne communale	≈ 2 230 à 2 480 €/m ² • loyer 14,4 €/m ²	≈ 6 %
T3 et plus	loyer d'annonce 12,8 €/m ² • familles, baux longs	≈ 5,5 %
Maison individuelle	≈ 2 830 à 3 250 €/m ² • loyer 13,2 €/m ²	≈ 4,8 %

Le rendement réel, par typologie

Les prix varient peu d'un secteur à l'autre, de 2 313 à 2 554 €/m² selon SeLoger, soit un écart de 1 à 1,1 : à Miramas, le rendement se joue sur la typologie, d'environ 7 % pour les petites surfaces à 4,8 % pour les maisons.

Sources : SeLoger (septembre 2026), Trackstone (moyennes 2025), carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL)

Les quartiers, un par un

Studio, T1-T2

≈ 7 %

Prix au m²

Profil

non publié pour cette typologie **Actifs mobiles, rotation forte**

Notre verdict LMNP. Le loyer d'annonce y atteint 16,5 €/m², le plus élevé de la commune, ce qui porte le rendement estimé autour de 7 % à prix au m² constant. C'est une estimation de notre part, aucun prix n'étant publié par typologie à Miramas. La rotation plus forte, avec une clientèle de cheminots, de salariés de la logistique et d'interimaires, se traduit en frais de relocation et en périodes de vacance qu'il faut budgéter.

Secteur Molières-Chantegrive

≈ 6 %

Prix au m²

Profil

≈ 2 313 €/m² **Le secteur le plus accessible**

Notre verdict LMNP. Le prix au m² le plus bas des secteurs relevés par SeLogger. Aucun rendement n'est publié par secteur : nous appliquons le rendement communal, l'écart de prix avec les autres secteurs restant inférieur à 10 %. L'état du bien et sa performance énergétique comptent ici autant que l'adresse.

Appartement type, moyenne communale

≈ 6 %

Prix au m²

Profil

≈ 2 230 à 2 480 €/m² **La référence communale**

Notre verdict LMNP. Le rendement brut de 6,1 % publié par Trackstone repose sur un loyer d'annonce de 14,4 €/m². Les sources divergent nettement sur le prix, de 2 228 €/m² (SeLogger) à 2 477 €/m² (Trackstone), et le prix des appartements a reculé de 1,4 % sur un an selon SeLogger : la négociation se prépare avec plusieurs références en main.

Les quartiers, un par un (suite)

T3 et plus

≈ 5,5 %

Prix au m²

non publié pour cette typologie

Profil

Familles, baux longs

Notre verdict LMNP. Le loyer d'annonce descend à 12,8 €/m², ce qui ramène le rendement estimé vers 5,5 %. En contrepartie, la clientèle familiale signe des baux plus longs, avec moins de frais de relocation. Dans une commune où un ménage sur deux est locataire, c'est une option de stabilité plus que de cash-flow.

Maison individuelle

≈ 4,8 %

Prix au m²

≈ 2 830 à 3 250 €/m²

Profil

Familles

Notre verdict LMNP. Le prix au m² le plus élevé de la commune, 2 829 €/m² selon SeLoger et 3 248 €/m² selon Trackstone, pour un loyer d'annonce de 13,2 €/m² : le rendement brut publié par Trackstone tombe à 4,8 %. Un dossier à réserver à une stratégie patrimoniale assumée.

La réglementation locale, à jour 2026

Le vrai moteur : le rail et la logistique

Miramas est un nœud ferroviaire : sa **gare de triage**, l'une des quatre que compte encore le réseau français, est en cours de régénération par SNCF Réseau depuis octobre 2021, pour une fin de travaux prévue en 2027. À côté, la plateforme **Clésud** réunit **745 000 m² d'entrepôts** et un chantier de transport combiné rail-route. Aucun effectif d'emplois récent n'est publié pour ces deux sites : nous n'en avançons pas. Le TER relie Marseille en environ 40 minutes.

Zone tendue, mais loyer libre

Miramas figure dans la liste des **zones tendues** au titre de l'agglomération Marseille-Aix-en-Provence. Le loyer de relocation est encadré par rapport au précédent locataire (sauf travaux ou loyer manifestement sous-évalué) et la taxe sur les logements vacants s'applique (remplacée en 2027 par la taxe sur la vacance des locaux d'habitation). En revanche, **aucun loyer de référence au m²** ne plafonne votre loyer, et la commune ne figure pas parmi celles où la Métropole impose le **permis de louer**.

Un prix bas, une demande locative majoritaire

Avec **50,3 % de ménages locataires** et seulement **1,1 % de résidences secondaires** (INSEE 2023), Miramas est un marché de location à l'année. Le prix des appartements a reculé de **1,4 % sur un an** selon SeLoger, et les sources divergent nettement : de 2 228 €/m² (SeLoger) à 2 477 €/m² (Trackstone). La part de logements vacants atteint **6,2 %** : l'emplacement et l'état du bien comptent autant que le prix affiché.

Taxe de séjour : le barème de la Métropole

À Miramas, la taxe de séjour est perçue par la **Métropole Aix-Marseille-Provence** (délibération du 17 juin 2021). Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, plafonné à **4,00 €** avant les majorations de 10 % (Département) et de 34 % (Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur), soit **5,76 €** au plus. Meublé classé : de 1,15 € (1 étoile) à 4,32 € (5 étoiles). Un sujet secondaire dans une ville peu touristique.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé de tourisme non classé	5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 € avant majorations, soit 5,76 € au plus
Majoration départementale (Bouches-du-Rhône)	+ 10 %
Majoration régionale « Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur »	+ 34 %
Palace	5,76 €
Meublé classé 5 étoiles	4,32 €
Meublé classé 4 étoiles	3,31 €
Meublé classé 3 étoiles	2,16 €
Meublé classé 2 étoiles	1,30 €
Meublé classé 1 étoile	1,15 €

Tarifs au 1er janvier 2026 de la Métropole Aix-Marseille-Provence (délibération du 17 juin 2021), qui perçoit la taxe de séjour à Miramas. Les tarifs fixes des meublés classés s'entendent taxes additionnelles incluses. Période de perception du 1er janvier au 31 décembre, déclaration des nuitées du mois avant le 15 du mois suivant, règlements trimestriels avant le 30 avril, le 31 juillet, le 31 octobre et le 31 janvier ; les plateformes qui encaissent les loyers pour le compte de particuliers reversent la taxe à leur place. Source : ampmetropole.taxesejour.fr.

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

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à Miramas 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 100 000 € (2 228 €/m², hors frais), loué 740 € par mois charges comprises, soit 8 880 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 3 100 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 3 169 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 4 169 € 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 SeLoger (septembre 2026), aucun prix T2 n'étant publié ; loyer d'annonce T1-T2 charges comprises de la carte des loyers 2025.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Recettes annuelles	8 880 €	8 880 €
Abattement forfaitaire / charges réelles	– 50 % (4 440 €)	– 3 100 €
Amortissements déduits (limite de l'article 39 C)	sans objet	– 4 169 €
Base imposable	4 440 €	1 611 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 158 €	≈ 783 €
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 4 169 € d'amortissements se déduisent en totalité et laissent une base imposable de 1 611 €. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 1 375 € 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 Miramas

Est-ce rentable d'investir dans un appartement à Miramas ?

Le rendement brut moyen des appartements est estimé à 6,1 % par Trackstone, avec un prix autour de 2 230 à 2 480 €/m² selon les sources et un loyer d'annonce de 14,4 €/m² charges comprises (carte des loyers 2025). Les petites surfaces se louent plus cher au m², autour de 16,5 €. C'est une estimation brute : charges, taxe foncière, vacance et fiscalité la réduisent.

Qui perçoit la taxe de séjour à Miramas ?

La Métropole Aix-Marseille-Provence, et non la commune. Un meublé non classé paie 5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €, majoré de 10 % pour le Département et de 34 % pour la Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur, soit 5,76 € au maximum. Les meublés classés paient un tarif fixe de 1,15 € à 4,32 € selon les étoiles.

Les loyers sont-ils encadrés à Miramas ?

En partie. Miramas est en zone tendue au titre de l'agglomération Marseille-Aix-en-Provence : le loyer de relocation est encadré par rapport au précédent locataire, sauf travaux ou loyer manifestement sous-évalué. En revanche, aucun loyer de référence au m² ne plafonne votre loyer, et la commune ne figure pas parmi celles où la Métropole impose le permis de louer. En meublé, le préavis du locataire est d'un mois, quelle que soit la zone.

Qui loue un meublé à Miramas ?

Surtout des actifs mobiles : cheminots, salariés de la logistique, intérimaires en mission. La demande vient de la gare de triage, en cours de régénération jusqu'en 2027, et de la plateforme Clésud et ses 745 000 m² d'entrepôts, le TER reliant Marseille en environ 40 minutes. La moitié des ménages (50,3 %) est locataire, dont 27,1 % en HLM, et les résidences secondaires ne représentent que 1,1 % des logements (INSEE 2023).

La taxe d'habitation des résidences secondaires est-elle majorée à Miramas ?

Non en 2026. Son classement en zone tendue permettrait à la commune de la majorer, mais Miramas ne figure pas parmi celles qui l'appliquent selon l'état DGFIP 2026. Au 1er janvier 2027, la liste des zones tendues est remplacée par celle du décret n° 2026-831 du 25 août 2026, où Miramas figure toujours.

La checklist de l'investisseur LMNP à Miramas

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

- ☐ DPE d'abord : aucune statistique DPE communale n'est publiée pour Miramas, le tri se fait bien par bien. Avec 6,2 % de logements vacants, la performance énergétique conditionne la louabilité future, et la frontière entre travaux déductibles et amortissables s'intègre au plan de financement.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur un brut proche de 6 %, le régime réel et l'amortissement par composants ramènent souvent le résultat fiscal vers zéro pendant de longues années. Sur un appartement acheté autour de 150 000 €, la base amortissable laisse peu de marge, l'arbitrage se chiffre donc avant la signature.
- ☐ Revente : les amortissements déduits sont réintégrés dans la plus-value imposable depuis la loi de finances pour 2025. On l'anticipe dès l'achat, avec la durée de détention envisagée.
- ☐ Loyer de relocation : Miramas est en zone tendue, le nouveau loyer est encadré par rapport au précédent locataire, sauf travaux ou loyer manifestement sous-évalué. Aucun loyer de référence au m² ne plafonne le premier loyer, la commune ne figure pas parmi celles où la Métropole impose le permis de louer, et en meublé le préavis du locataire est d'un mois, quelle que soit la zone.
- ☐ Type de bail : la clientèle de cheminots, de salariés de la logistique et d'intérimaires en mission se prête au bail mobilité ou au bail meublé d'un an. Les périodes de vacance et les frais de relocation se suivent, ils viennent en déduction au réel.
- ☐ Courte durée : le meublé de tourisme se déclare sur la plateforme de la Métropole (Cerfa 14004), en attendant le téléservice national annoncé par l'État pour le quatrième trimestre 2026. Aucune délibération de changement d'usage propre à Miramas n'a été trouvée : pour une résidence secondaire louée en courte durée, la règle se confirme auprès de la mairie avant l'achat.
- ☐ Taxe d'habitation : Miramas ne figure pas parmi les communes qui majorent la taxe d'habitation des résidences secondaires en 2026 selon l'état DGFIP. Avec 1,1 % de résidences secondaires, le marché reste celui de la location à l'année.

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

- SeLoger, prix immobilier à Miramas, article du 7 septembre 2026 : edito.seloger.com (appartements 2 228 €/m², maisons 2 829 €/m², secteurs de 2 313 à 2 554 €/m²)
- Trackstone, prix et rendements à Miramas, moyennes 2025 : trackstone.fr/prix-immobilier/miramas-13140
- Ministère du Logement et ANIL, carte des loyers 2025, loyers d'annonce charges comprises : data.gouv.fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025
- INSEE, dossier complet de Miramas, recensement 2023 : insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13063
- Légifrance, décret n° 2013-392 modifié et décret n° 2026-831 du 25 août 2026, zones tendues : legifrance.gouv.fr
- DGFIP, état des délibérations 2026 de taxe d'habitation : impots.gouv.fr
- Métropole Aix-Marseille-Provence, taxe de séjour et déclaration des meublés, tarifs au 1er janvier 2026 : ampmetropole.taxesejour.fr
- Métropole Aix-Marseille-Provence, permis de louer : ampmetropole.fr/missions/habitat-logement
- SNCF Réseau, régénération du triage de Miramas : debatpublic.fr ; ASL Clésud, cahier d'acteur n° 41, janvier 2021 : fos-salon.debatpublic.fr
- DGE, téléservice national d'enregistrement des meublés, page mise à jour le 23 juillet 2026 : entreprises.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.