

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Mougins

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

Pourquoi cette analyse

Les appartements de Mougins se négocient autour de 4 680 €/m² et les maisons autour de 7 050 €/m² (efficity, juillet 2026), pour un loyer d'annonce de 18,9 €/m² charges comprises en appartement selon la carte des loyers 2025. Le rendement brut estimé des appartements est proche de 4,8 %, celui des maisons passe sous 4 %. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Mougins.

PRIX APPARTEMENTS

4 680 €

/ m² • efficity, juillet 2026

PRIX MAISONS

7 050 €

/ m² • de 4 710 à 11 670 €

RENDEMENT BRUT
APPARTEMENTS

≈ 4,8 %

estimation loyer d'annonce /
prix

TAXE D'HABITATION RS

+ 20 %

majoration votée en 2015,
plafond légal 60 %

Mougins fait partie des cinq communes sur lesquelles s'étend la technopole de Sophia Antipolis, 2 400 hectares qui réunissaient début 2025 environ 2 650 entreprises et entre 44 500 et 46 000 emplois selon les sources. C'est la principale source de locataires solvables pour un bailleur mouginois : ingénieurs, cadres en mission et familles en mutation, qui cherchent un meublé à l'année ou un bail mobilité plutôt qu'une nuitée. Le parc locatif reste étroit, avec 52,3 % de maisons et seulement 33,8 % de ménages locataires selon l'INSEE, ce qui soutient les loyers des biens bien placés.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : prix efficity par secteur, carte des loyers 2025 du ministère du Logement et de l'ANIL, recensement de l'INSEE, états des délibérations de la DGFIP, plateforme municipale de taxe de séjour et textes réglementaires. Le loyer retenu est un loyer d'annonce charges comprises, établi à l'échelle de la commune. Lorsqu'une donnée n'existe pas en source publique, nous l'indiquons plutôt que de l'estimer : c'est le cas d'un prix propre au village et à Tournamy, d'une délibération fixant les conditions du changement d'usage, du barème étoilé de la taxe de séjour et d'une statistique DPE communale. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Mougins est une commune de villas : 52 % de maisons parmi ses 11 843 logements, pour 19 782 habitants selon l'INSEE. Les appartements s'y négocient autour de 4 680 €/m² et les maisons autour de 7 050 €/m² (efficity, juillet 2026), pour un loyer d'annonce de 18,9 €/m² charges comprises en appartement. La commune fait partie des cinq sur lesquelles s'étend la technopole de Sophia Antipolis : la demande locative vient d'abord des cadres et des familles qui travaillent dans le bassin, à l'année.

TYPLOGIE OU SECTEUR	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studios et T2	loyer d'annonce 21,1 €/m² • prix moyen communal	≈ 5,4 %
Mougins-le-Haut	≈ 4 550 €/m² • le secteur d'appartements le plus accessible	≈ 5 %
Aubarède, Campelières	≈ 4 820 €/m² • résidentiel	≈ 4,7 %
Les Colles, Camp Lauvas, Font de l'Orme	≈ 5 340 €/m² • résidentiel	≈ 4,2 %
Saint-Martin, Le Miracle	≈ 5 400 €/m² • résidentiel	≈ 4,2 %
Maison individuelle	≈ 7 050 €/m² • loyer d'annonce 22,4 €/m²	≈ 3,8 %

Le rendement réel, secteur par secteur

Parmi les appartements, l'écart reste contenu, de 4 550 €/m² à Mougins-le-Haut à 5 400 €/m² sur Saint-Martin et Le Miracle ; c'est la maison, autour de 7 050 €/m², qui porte l'écart à 1 à 1,5 et fait passer le rendement brut sous 4 %.

Sources : efficity (juin à septembre 2026), carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL)

Les quartiers, un par un

Studios et T2

≈ 5,4 %

Prix au m²

≈ 4 680 €/m² (prix moyen communal)

Profil

Petites surfaces, rotation

Notre verdict LMNP. Le loyer d'annonce des T1-T2, 21,1 €/m², est le plus élevé au m² parmi les appartements, d'où le meilleur rendement brut estimé au prix moyen communal. Les locataires de Sophia Antipolis en mission se prêtent au bail mobilité, de 1 à 10 mois, ou au meublé d'un an, ce qui suppose des relocations plus fréquentes.

Mougins-le-Haut

≈ 5 %

Prix au m²

≈ 4 550 €/m²

Profil

Le secteur le plus accessible

Notre verdict LMNP. Le secteur d'appartements le plus accessible relevé par efficity, pour un rendement brut estimé autour de 5 %. Avec Aubarède, c'est le petit collectif qui offre à Mougins le meilleur rapport entre prix et loyer pour un premier investissement en LMNP.

Aubarède, Campelières

≈ 4,7 %

Prix au m²

≈ 4 820 €/m²

Profil

Résidentiel équilibré

Notre verdict LMNP. Un rendement brut estimé proche de la moyenne communale des appartements (4,8 %), sur un secteur résidentiel. Une option cohérente pour un meublé à l'année destiné aux actifs du bassin.

Les quartiers, un par un (suite)

Les Colles, Camp Lauvas, Font de l'Orme

≈ 4,2 %

Prix au m²

≈ 5 340 €/m²

Profil

Résidentiel

Notre verdict LMNP. Le prix au m² dépasse la moyenne communale alors que le loyer appliqué reste le loyer communal : le rendement brut estimé descend vers 4,2 %. Le dossier se justifie par la qualité du bien plus que par le rendement.

Saint-Martin, Le Miracle

≈ 4,2 %

Prix au m²

≈ 5 400 €/m²

Profil

Résidentiel

Notre verdict LMNP. Le relevé effcity de septembre 2026 donne 5 400 €/m² en appartement, une autre lecture donnant 6 720 € tous biens confondus : le prix est à vérifier sur le bien visé. À ce niveau, le rendement brut estimé reste autour de 4,2 %.

Maison individuelle

≈ 3,8 %

Prix au m²

≈ 7 050 €/m² (4 710 à 11 670 €)

Profil

Logique patrimoniale

Notre verdict LMNP. La maison se loue autour de 22,4 €/m² d'annonce mais s'achète autour de 7 050 €/m², d'où un rendement brut sous 4 %. Sur ces prix, la part du terrain, non amortissable, pèse lourd : elle se détermine à l'entrée au bilan avec une méthode documentée, car elle conditionne tout le plan d'amortissement.

La réglementation locale, à jour 2026

Sophia Antipolis, le vrai moteur

La technopole de Sophia Antipolis s'étend sur **2 400 hectares** répartis entre Antibes, Biot, Mougins, Valbonne et Vallauris. Elle réunissait début 2025 environ **2 650 entreprises** et entre 44 500 et 46 000 emplois selon les sources. Pour un bailleur mouginois, c'est la principale source de locataires solvables : ingénieurs, cadres en mission, familles en mutation, qui cherchent un meublé à l'année ou un bail mobilité plutôt qu'une nuitée.

Zone tendue et marché de maisons

Mougins est en **zone tendue** (agglomération de Nice, décret du 10 mai 2013, repris en 2027 par le décret du 25 août 2026) : relocation limitée à l'IRL sauf exceptions, aucun loyer de référence au m². Le marché est surtout un marché de maisons, **52,3 % des logements**, avec seulement 33,8 % de ménages locataires (INSEE 2023). La maison se loue autour de **22,4 €/m²** d'annonce mais s'achète autour de 7 050 €/m² : un rendement brut sous 4 %.

Meublé de tourisme : déclaration obligatoire, règles à confirmer

Mougins gère la déclaration des meublés de tourisme et la taxe de séjour sur sa **plateforme municipale**. Les résidences secondaires y sont soumises à déclaration préalable, et une demande de changement d'usage peut y être déposée, mais nous n'avons trouvé **aucune délibération publiée** qui en fixe les conditions. La résidence principale se loue au plus 120 jours par an. Le numéro d'enregistrement national est attendu avec le téléservice de l'État, prévue au quatrième trimestre 2026.

Taxe de séjour : 4 %, plafonnée à 4 €

Mougins a retenu **4 % du coût hors taxes de la nuitée** pour les hébergements non classés, sous le maximum légal de 5 %, avec un plafond de **4,00 €** par personne et par nuit, plus la taxe additionnelle régionale de 34 % : environ 5,36 € au maximum. Les nuitées se déclarent chaque mois avant le 15 ; le reversement est trimestriel (30 avril, 31 juillet, 31 octobre, 31 janvier).

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublés de tourisme non classés	4 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €
Taxe additionnelle régionale (Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur)	+ 34 %, soit environ 5,36 € au maximum pour un non classé
Hébergements classés	Barème étoilé non relevé, à vérifier sur mougins.taxesejour.fr

Taxe gérée par la Ville de Mougins sur sa plateforme de télédéclaration, avec les tarifs applicables au 1er janvier 2026 (page mise à jour le 12 mars 2026).
Les nuitées se déclarent chaque mois avant le 15 et le reversement est trimestriel : 30 avril, 31 juillet, 31 octobre et 31 janvier. Le même portail reçoit la déclaration des meublés de tourisme. Source : mougins.taxesejour.fr.

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

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à Mougins 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 211 000 € (4 680 €/m², hors frais), loué 950 € par mois charges comprises, soit 11 400 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 4 000 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 6 686 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 7 686 € 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, aucun prix T2 publié) et loyer d'annonce T1-T2 de la carte des loyers 2025, charges comprises.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Recettes annuelles	11 400 €	11 400 €
Abattement forfaitaire / charges réelles	– 50 % (5 700 €)	– 4 000 €
Amortissements déduits (limite de l'article 39 C)	sans objet	– 7 400 €
Base imposable	5 700 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 770 €	0 €
Amortissements mis en réserve	sans objet	286 € par an

La lecture du cabinet. Au régime réel, l'amortissement ne peut pas créer de déficit (article 39 C du CGI) : sur 7 686 € disponibles, 7 400 € suffisent à ramener le résultat à zéro et le solde de 286 € se met en réserve, reportable sans limite de durée. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 2 770 € 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 Mougins

Mougins est-elle en zone tendue ?

Oui. Mougins est rattachée à l'agglomération de Nice dans le décret du 10 mai 2013 sur la taxe sur les logements vacants, et le reste dans le décret n° 2026-831 du 25 août 2026 qui le remplace en 2027. Le loyer de relocation ne peut dépasser l'évolution de l'IRL, sauf exceptions prévues par les textes. Le préavis d'un mois du locataire vaut en meublé partout, zone tendue ou non. Aucun loyer de référence au m² ne s'applique dans la commune.

Quelle taxe de séjour pour un meublé non classé à Mougins ?

4 % du coût hors taxes de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €, auxquels s'ajoute la taxe additionnelle régionale de 34 %, soit environ 5,36 € au maximum par personne et par nuit (tarifs 2026). Les nuitées se déclarent chaque mois avant le 15 sur la plateforme de la Ville, et la taxe se reverse chaque trimestre.

Quel rendement locatif à Mougins ?

Avec un loyer d'annonce de 18,9 €/m² charges comprises (carte des loyers 2025) et un prix moyen de 4 680 €/m² (efficity, juillet 2026), le rendement brut des appartements tourne autour de 4,8 %. Il approche 5 % à Mougins-le-Haut et 5,4 % sur les studios et T2, et descend vers 3,8 % sur les maisons. Ce sont des estimations, avant charges et fiscalité.

Quelle majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires à Mougins ?

20 % de la part communale, au titre d'une délibération du 19 février 2015 toujours recensée par la DGFIP en 2026. Le taux légal peut aller jusqu'à 60 %, niveau déjà retenu par Le Cannet et Vallauris : un relèvement reste possible lors d'un prochain vote du conseil municipal.

Faut-il une autorisation pour louer en meublé de tourisme à Mougins ?

Une résidence secondaire est soumise à déclaration préalable, sur la plateforme de la Ville ou par Cerfa 14004. Une demande de changement d'usage peut y être déposée, mais nous n'avons trouvé aucune délibération publiée qui en fixe les conditions, un point à faire confirmer en mairie. La résidence principale se loue au plus 120 jours par an.

La checklist de l'investisseur LMNP à Mougins

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

- ☐ DPE : aucune statistique communale n'est publiée pour Mougins, la classe énergétique se vérifie bien par bien avant l'offre.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : les loyers de meublé sont imposés en BIC, et le régime réel les neutralise souvent sur la durée. À la revente, les amortissements sont réintégrés dans la plus-value imposable depuis la loi de finances pour 2025 : on l'anticipe dès l'achat.
- ☐ Maison : sur un prix autour de 7 050 €/m², la part du terrain non amortissable se détermine à l'entrée au bilan, avec une méthode documentée, car elle conditionne tout le plan d'amortissement.
- ☐ Meublé de tourisme : déclaration préalable obligatoire pour une résidence secondaire sur la plateforme de la Ville, où une demande de changement d'usage peut aussi être déposée, sans délibération publiée qui en fixe les conditions. La résidence principale se loue au plus 120 jours par an, et le numéro d'enregistrement national est attendu avec le téléservice de l'État, prévu au quatrième trimestre 2026.
- ☐ Taxe d'habitation sur les résidences secondaires : majoration de 20 % depuis une délibération de 2015, contre 60 % au Cannet et à Vallauris. Le conseil municipal peut relever ce taux jusqu'à 60 %, un risque à intégrer dans tout projet de résidence secondaire.
- ☐ Zone tendue : le loyer de relocation est limité à l'évolution de l'IRL sauf exceptions, sans loyer de référence au m². Le préavis d'un mois du locataire vaut en meublé partout, zone tendue ou non.
- ☐ Typologie : le petit collectif de Mougins-le-Haut ou d'Aubarède offre un meilleur rapport entre prix et loyer que la villa, qui relève d'une logique plus patrimoniale.

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 du m² à Mougins (06250), juillet 2026, et secteurs (juin à septembre 2026) : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_mougins_06250/
- Carte des loyers 2025, ministère du Logement et ANIL, loyers d'annonce charges comprises : data.gouv.fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2025
- INSEE, dossier complet de Mougins, recensement 2023 : insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-06085
- DGFIP, états des délibérations 2025 et 2026, majoration de 20 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (délibération du 19 février 2015) : impots.gouv.fr
- Taxe de séjour, Ville de Mougins, tarifs au 1er janvier 2026 : mougins.taxesejour.fr
- Déclaration des meublés de tourisme et changement d'usage : mougins.taxesejour.fr/portail/homepage-declaloc
- Zone tendue : décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié (legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823) et décret n° 2026-831 du 25 août 2026 (legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000054761859)
- Sophia Antipolis : syndicat mixte SYMISA (banatic.interieur.gouv.fr) ; 2 650 entreprises et 44 500 à 46 000 emplois au 1er janvier 2025
- Plus-value LMNP : article 150 VB, III du CGI, créé par l'article 84 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025
- Téléservice national d'enregistrement des meublés, DGE, 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.