

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Ollioules

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

Pourquoi cette analyse

Ollioules est la commune résidentielle de l'ouest toulonnais : environ 3 190 €/m² pour les appartements, 35,9 % de locataires, et un bassin d'emploi local que peu de communes de cette taille possèdent. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Ollioules.

PRIX APPARTEMENTS

3 190 €

/ m² • de 2 370 à 4 360 €

STUDIOS, T1

4,5-5,5 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

15-17 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

Le marché n'est porté ni par le tourisme, ni par les étudiants, mais par l'emploi : le Technopôle de la Mer, où Naval Group emploie environ 1 600 personnes, et le Pôle média de Châteauvallon. Le profil de locataire qui en découle est stable et solvable, et c'est le meublé longue durée qui structure le marché. Ollioules relève par ailleurs de la métropole Toulon Provence Méditerranée, donc de la zone tendue.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (bases de prix et de loyers spécialisées, tarifs officiels de la métropole Toulon Provence Méditerranée, sources institutionnelles TPM et communales). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence, et les points non trouvés sont signalés comme tels. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Ollioules est la commune résidentielle de l'ouest toulonnais : environ 3 190 €/m² pour les appartements, 35,9 % de locataires, et un moteur d'emploi que peu de communes de cette taille possèdent, le Technopôle de la Mer, où Naval Group emploie à lui seul environ 1 600 personnes. Ce n'est pas un marché touristique ni étudiant : la demande locative vient des salariés et des cadres qui travaillent sur place ou dans la métropole. Le tri se fait par typologie.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T1	≈ 3 020 €/m ² • salariés du Technopôle, jeunes actifs	4,5-5,5 %
T2	≈ 3 160 €/m ² • jeunes actifs et cadres en mobilité	4,3-5,3 %
T3	≈ 3 290 €/m ² • couples et jeunes familles	4,2-5,1 %
T4 et plus, appartement	3 220 à 3 330 €/m ² • demande plus étroite	4-5 %
Maison, villa	≈ 4 380 €/m ² • loyer observé 13,4 €/m ²	≈ 3,7 %

Le rendement réel, par typologie

Les sources de prix divergent nettement sur Ollioules : de 3 146 à 3 883 €/m² pour les appartements selon la base consultée. Nous retenons 3 190 €/m² comme référence, avec 80 % des transactions entre 2 370 et 4 360 €/m². Les maisons, elles, se traitent autour de 4 380 €/m² pour un loyer quasi identique à celui des appartements : l'écart de rendement entre les deux se lit directement dans cet écart de prix.

Sources : efficacy (juin 2026), trackstone.fr, pap.fr (janvier 2026), immovrai.com (ventes DVF)

Les quartiers, un par un

Studio, T1

4,5-5,5 %

Prix au m²

≈ 3 020 €/m²

Profil

Salariés du Technopôle, jeunes actifs

Notre verdict LMNP. Le meilleur couple prix d'entrée / demande de la commune. Le Technopôle de la Mer et la métropole alimentent un flux régulier de célibataires et de salariés en mission. Le rendement affiché est atteignable ; c'est la qualité de la gestion et la limitation de la vacance entre deux baux qui font l'écart avec le rendement encaissé.

T2

4,3-5,3 %

Prix au m²

≈ 3 160 €/m²

Profil

Jeunes actifs et cadres en mobilité

Notre verdict LMNP. La typologie la mieux adaptée au profil ollioulais : ingénieurs et cadres en mutation sur le Technopôle. Le bail mobilité mérite d'être étudié pour ces dossiers, avec les conséquences qu'il emporte sur la durée d'engagement et sur la gestion. Bonne liquidité à la relocation.

T3

4,2-5,1 %

Prix au m²

≈ 3 290 €/m²

Profil

Couples et jeunes familles

Notre verdict LMNP. Durée moyenne de bail plus longue et vacance plus faible que sur les petites surfaces, pour un rendement légèrement en retrait. Un bon compromis dans une commune résidentielle où les familles restent.

Les quartiers, un par un (suite)

T4 et plus, appartement

4-5 %

Prix au m²

3 220 à 3 330 €/m²

Profil

Demande plus étroite

Notre verdict LMNP. Au-delà du T3, la demande locative se déplace vers la maison individuelle, très présente à Ollioules. Le grand appartement se loue moins vite. À réserver aux biens bien situés, ou à envisager en colocation meublée, qui se structure différemment au plan des baux comme au plan fiscal.

Maison, villa

≈ 3,7 %

Prix au m²

≈ 4 380 €/m²

Profil

Familles, patrimoine

Notre verdict LMNP. Loyer observé à 13,4 €/m², soit à peu près celui d'un appartement, pour un prix au m² supérieur d'environ 37 % : le rendement baisse mécaniquement. On y achète de la stabilité locative et de la liquidité à la revente. La part de terrain non amortissable y est plus élevée, ce qui pèse sur la base amortissable au régime réel.

La réglementation locale, à jour 2026

Le vrai moteur : le Technopôle de la Mer et Naval Group

Ollioules n'est ni une ville touristique, ni une ville étudiante. Son marché locatif est porté par l'emploi : le **Technopôle de la Mer**, sur 15 hectares à cheval sur Ollioules et La Seyne-sur-Mer, accueille **Naval Group et ses quelque 1 600 salariés** dans un bâtiment de 30 000 m², au cœur d'un pôle dédié aux industries de la mer et de la défense. S'y ajoute le **Pôle média de Châteauvallon**, scène nationale installée sur les hauteurs. Le profil de locataire qui en découle est stable et solvable : ingénieurs, techniciens, cadres en mobilité. C'est un marché de **meublé longue durée**, pas de saisonnier.

Zone tendue, mais loyer libre

Ollioules fait partie de la **métropole Toulon Provence Méditerranée** et relève de la zone tendue de l'agglomération toulonnaise. Conséquences : **préavis du locataire réduit à 1 mois**, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable au-delà d'un an de vacance. En revanche, **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier. Les honoraires de mise en location facturables au locataire sont plafonnés à 10,09 €/m² habitable, plus 3,03 €/m² pour l'état des lieux, depuis le 1er janvier 2026.

Taxe de séjour : le barème métropolitain TPM

La taxe de séjour est perçue par la **métropole Toulon Provence Méditerranée**, dont Ollioules est membre. Meublé non classé : **7,2 % du prix de la nuitée** par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, plafonné à 4,45 €. Un classement en étoiles fait basculer sur un forfait par nuitée, de 1,11 € à 3,34 €. C'est un barème nettement plus lourd que celui de l'arrière-pays varois : sur des nuitées élevées, le calcul penche vite pour le classement.

DPE : la donnée communale n'a pas été trouvée

Le taux de logements classés F ou G à Ollioules **n'a pas pu être établi à partir d'une source communale fiable** au moment de la collecte : nous préférons ne pas avancer de chiffre. Pour situer le sujet, la référence nationale est de **12,7 % de passoires F-G au 1er janvier 2025**. Le calendrier, lui, est certain : G interdit à la location depuis 2025, F à partir de 2028. Sur une commune où les maisons dominent la valeur, le DPE se contrôle bien par bien avant l'offre.

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 €

Barème 2026 de la métropole Toulon Provence Méditerranée, dont Ollioules est commune membre. Majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Le barème est fixé au niveau métropolitain et n'est pas itemisé commune par commune. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : tpm.taxesejour.fr.

Cas chiffré : micro-BIC ou régime réel sur un T3 ollioulais

Le dossier type de la commune : un T3 acheté au prix du marché local, loué meublé à un couple qui travaille sur le Technopôle. Au micro-BIC, le bailleur paie l'impôt ; au réel, il ne paie rien.

Le dossier. T3 de 65 m² acheté 210 000 €, loué meublé 900 €/mois soit 10 800 €/an hors charges, 4 200 € de charges réelles annuelles (taxe foncière, copropriété non récupérable, assurance, intérêts, gestion). Entrée au bilan à 210 000 €, dont 15 % de terrain non amortissable : bâti amortissable 178 500 €, décomposé par composants, soit environ 5 950 €/an. Mobilier inventorié 8 000 € sur 7 ans : 1 143 €/an. Total : 7 093 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Base imposable	5 400 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 17,2 %)	≈ 2 549 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 493 €/an

La lecture du cabinet. Au micro-BIC, l'abattement de 50 % laisse 5 400 € imposables, soit environ 2 549 € d'impôt et de prélèvements sociaux pour un bailleur à 30 % de TMI. Au réel, les charges réelles ramènent le résultat à 6 600 €, que les amortissements absorbent intégralement. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 7 093 € disponibles, 6 600 € sont utilisés, le reliquat se met en réserve sans limite de durée. L'option pour le réel ne rétroagit pas : chaque année passée au micro est définitivement perdue.

Cas chiffré n°2 : une année de travaux, zéro euro perdu

Le second dossier type : un bien repris avec rénovation, six mois sans loyers la première année, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 160 000 € (terrain 15 %, bâti 136 000 € amorti sur 30 ans soit 4 533 €/an), 30 000 € de rénovation lourde immobilisée sur 15 ans (2 000 €/an), 5 000 € d'entretien passés en charge la première année, mobilier 7 000 € sur 7 ans (1 000 €/an). Amortissements disponibles : 7 533 €/an. Loué 6 mois la première année (4 800 €), puis 9 600 €/an. Charges courantes : 3 000 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 3 200 €	6 600 €	6 600 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		3 200 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	3 400 €	6 600 €
Résultat imposable	- 3 200 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	7 533 €	11 666 €	12 599 €

La lecture du cabinet. Deux compteurs distincts, à ne jamais mélanger : le déficit issu des charges se reporte 10 ans sur les bénéfices meublés, la réserve d'amortissements se reporte sans limite de durée. Bien tenus, ils garantissent des années de résultat imposable à zéro. Le point de vigilance du dossier est la ventilation entre les 30 000 € de rénovation lourde, qui s'immobilisent et s'amortissent sur 15 ans, et les 5 000 € d'entretien, qui passent en charge immédiatement. C'est la ventilation, pas la facture globale, qui décide du résultat fiscal.

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 Ollioules

Qui loue en meublé à Ollioules ?

Des salariés et des cadres, pas des touristes ni des étudiants. Le Technopôle de la Mer, à cheval sur Ollioules et La Seyne-sur-Mer, accueille Naval Group et ses quelque 1 600 salariés, auxquels s'ajoute le Pôle média de Châteauvallon. La commune compte 35,9 % de locataires. C'est un marché de meublé longue durée, avec un profil de locataire stable et solvable.

Les loyers sont-ils plafonnés à Ollioules ?

Non. Ollioules relève de la zone tendue de l'agglomération toulonnaise, ce qui réduit le préavis du locataire à 1 mois et limite le loyer de relocation à l'IRL par rapport au locataire précédent, sauf travaux. Mais aucun plafonnement du loyer au m² n'est appliqué dans la métropole Toulon Provence Méditerranée : votre rendement reste entier.

Quel rendement viser à Ollioules ?

Le rendement brut moyen tous biens relevé sur la commune est de 3,4 %. Par typologie, les petites surfaces ressortent entre 4,5 et 5,5 % brut, les maisons autour de 3,7 %. Les fourchettes sont larges parce que les sources de prix divergent réellement, de 3 146 à 3 883 €/m² pour les appartements. Le rendement d'un dossier dépend du bien, du financement et du régime fiscal retenu.

Combien coûte la taxe de séjour à Ollioules ?

Ollioules applique le barème de la métropole Toulon Provence Méditerranée : 7,2 % du prix de la nuitée par personne pour un meublé non classé, plafonné à 4,45 €, majorations départementale (+10 %) et régionale (+34 %) incluses. Un classement en étoiles fait basculer sur un forfait de 1,11 € à 3,34 € par nuitée. Sur des nuitées élevées, le classement se rentabilise vite.

Le parc ollioulais présente-t-il un risque DPE ?

Nous ne disposons pas d'un taux communal de logements F et G issu d'une source fiable, et nous préférons ne pas avancer de chiffre. La référence nationale est de 12,7 % de passoires F-G au 1er janvier 2025. Le calendrier, lui, est certain : G est interdit à la location depuis 2025, F le sera en 2028. Sur une commune où les maisons pèsent lourd dans la valeur, la classe énergétique se contrôle bien par bien avant de signer.

La checklist de l'investisseur LMNP à Ollioules

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

- ☐ Zone tendue : préavis du locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, sauf travaux. La contrainte se traite à l'achat, pas à la relocation.
- ☐ Valeur d'entrée au bilan : les sources de prix vont de 3 146 à 3 883 €/m² sur la commune. La valeur retenue et la part de terrain non amortissable qu'on en isole se justifient dossier par dossier, pièces à l'appui.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des rendements de 4 à 5,5 %, les loyers à neutraliser restent significatifs et le réel gagne dans la grande majorité des dossiers. L'option ne rétroagit pas.
- ☐ DPE : le taux communal de passoires F-G n'a pas pu être établi sur une source fiable, raison de plus pour contrôler la classe bien par bien avant l'offre. G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.
- ☐ Taxe de séjour : 7,2 % du prix de la nuitée pour un meublé non classé, plafonné à 4,45 €, majorations incluses. Le classement en étoiles ramène la taxe à un forfait de 1,11 € à 3,34 € et se rentabilise vite sur des nuitées élevées.
- ☐ Bail mobilité : pertinent pour les cadres en mission sur le Technopôle, mais il emporte ses propres règles de durée et de dépôt de garantie. À choisir en connaissance de cause, pas par défaut.
- ☐ Copropriétés : lire les procès-verbaux d'assemblée générale avant l'offre. Un rendement affiché ne tient pas si des travaux votés arrivent.

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

- effcity, prix du m² à Ollioules, juin 2026 : effcity.com (appartements 3 190 €/m², 2 370 à 4 360 €/m² ; maisons 4 380 €/m² ; par pièce T1 3 020, T2 3 160, T3 3 290, T4 3 220, T5 3 330 €/m²)
- trackstone.fr/prix-immobilier/ollioules-83190 : rendement brut moyen 3,4 %, loyers 13,5 €/m² (appartements) et 13,4 €/m² (maisons), vacance 7,3 %, 35,9 % de locataires, 6,4 % de résidences secondaires
- pap.fr (janvier 2026 : 3 707 €/m², 1 944 à 5 935 €/m², +30,2 % pour les appartements entre 2014 et 2025) et immovrai.com (prix médian appartements 3 146 €/m², 678 ventes depuis 2023)
- seloger.com, prix de la location à Ollioules, ex-lacoteimmo (loyer moyen tous biens 15,60 €/m², appartements 13,90 €/m²)
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/83190-ollioules (préavis 1 mois, loyer non plafonné au m², honoraires plafonnés à 10,09 €/m² + 3,03 €/m² depuis le 1er janvier 2026) et economie.gouv.fr
- Taxe de séjour : tpm.taxesejour.fr (métropole Toulon Provence Méditerranée, barème 2026, majorations +10 % et +34 % incluses)
- Technopôle de la Mer : metropoletpm.fr/le-technopole-de-la-mer-ollioules-la-seyne-sur-mer et ollioules.fr (15 hectares, Naval Group environ 1 600 salariés, bâtiment de 30 000 m²) ; metropoletpm.fr/territoire/ollioules
- Meublé de tourisme : déclaration en mairie ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19 mars 2026 (numéro d'enregistrement national depuis le 20 mai 2026)

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.