

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Plan-de-Cuques

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

Pourquoi cette analyse

Plan-de-Cuques est une commune-dortoir résidentielle aisée du nord-est de Marseille, limitrophe de la ville. Ni université, ni tourisme : la demande locative vient des actifs qui travaillent à Marseille et des familles installées, portés par un revenu médian nettement au-dessus de la moyenne. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Plan-de-Cuques.

PRIX APPARTEMENTS

3 810 €

/ m² • de 3 150 à 4 470 €

PETITES SURFACES,
CENTRE

4,5-5 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

18-21 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES
LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

La ville n'impose ni changement d'usage ni compensation au meublé de tourisme : avec environ 11 600 habitants, une simple déclaration en mairie suffit. Mais Plan-de-Cuques est un marché de propriétaires aisés (70 %) : l'offre locative y est rare et très stable (durée moyenne d'occupation de 4 à 6 ans), et c'est la longue durée meublée, sur les rares petites surfaces, qui fait la solidité du marché.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (bases de prix immobilières, INSEE, plateforme officielle de la taxe de séjour de la Métropole Aix-Marseille-Provence, données DPE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Plan-de-Cuques (11 600 habitants) n'a pas de données de rendement par quartier : le tableau est construit par typologie, à partir des prix par pièce et des loyers observés. Ce sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Plan-de-Cuques est une commune-dortoir résidentielle aisée du nord-est de Marseille : environ 3 810 €/m² pour les appartements, un revenu médian de 35 254 €/an nettement au-dessus de la moyenne, 70 % de propriétaires et une majorité de maisons. Ni université, ni tourisme : la demande locative vient des actifs marseillais et des familles qui cherchent le calme à dix minutes de la ville. L'offre locative y est rare et stable : le tri se fait par typologie.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T2, centre et abords	≈ 4 200-4 440 €/m ² • actifs marseillais, forte liquidité	4,5-5 %
T3 familial	≈ 4 010 €/m ² • résidentiel, demande stable	4-4,5 %
T4, grands appartements	≈ 3 630 €/m ² • familles, longue durée	3,5-4 %
Maison résidentielle	≈ 4 290 €/m ² • pavillonnaire et collines	3-3,5 %

Le rendement réel, par typologie

Des studios et T2 du centre autour de 4 200-4 440 €/m² aux maisons résidentielles au-delà de 4 290 €/m², les prix de Plan-de-Cuques sont homogènes et élevés : la ville se paie son calme résidentiel et sa proximité immédiate de Marseille plus qu'elle ne promet du cash-flow.

Sources : Efficity (juin 2026), MeilleursAgents, Trackstone, SeLogger, lybox.fr

Les quartiers, un par un

Studio, T2, centre et abords

4,5-5 %

Prix au m²

≈ 4 200-4 440 €/m²

Profil

Actifs marseillais, forte liquidité

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements bruts de la commune sur les petites surfaces, portés par la proximité immédiate de Marseille. L'offre locative est rare à Plan-de-Cuques : un studio ou T2 bien placé se reloue vite. La sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

T3 familial

4-4,5 %

Prix au m²

≈ 4 010 €/m²

Profil

Résidentiel, demande stable

Notre verdict LMNP. Le T3 est la typologie d'équilibre : demande familiale stable, vacance faible, durée d'occupation longue (4 à 6 ans). Un rendement un peu plus modeste mais une valeur de revente solide. Bon compromis pour un premier meublé longue durée.

T4, grands appartements

3,5-4 %

Prix au m²

≈ 3 630 €/m²

Profil

Familles, longue durée

Notre verdict LMNP. Grandes surfaces recherchées par les familles installées. Rendement mécaniquement plus faible, mais une rotation quasi nulle et une demande stable. On y achète de la longue durée familiale plus que du cash-flow.

Les quartiers, un par un (suite)

Maison résidentielle

3-3,5 %

Prix au m²

Profil

≈ 4 290 €/m²

Le patrimoine plan-de-cuquéen

Notre verdict LMNP. Le pavillonnaire et les collines résidentielles, majoritaires dans la commune (55 % de maisons). On y achète de la valeur patrimoniale et de la liquidité à la revente plus que du rendement immédiat.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : une simple déclaration en mairie

Avec environ 11 600 habitants, Plan-de-Cuques **n'impose ni changement d'usage, ni compensation** : une déclaration en mairie (Cerfa 14004*04) suffit. Depuis 2026, le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur) est généralisé à tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum). Mais la ville n'est pas touristique : c'est la **longue durée meublée**, portée par les actifs du bassin marseillais, qui structure le marché.

Le vrai moteur : commune-dortoir aisée de Marseille

Plan-de-Cuques est une commune résidentielle limitrophe du nord-est de Marseille, avec un **revenu médian de 35 254 €/an**, nettement au-dessus de la moyenne nationale. Pas d'étudiants, pas de saisonnier : la demande locative vient des **actifs qui travaillent à Marseille** et des familles installées. Avec près de **70 % de propriétaires** et une majorité de maisons, l'offre locative est rare : les baux sont longs (durée moyenne d'occupation de 4 à 6 ans), la rotation faible.

Zone tendue, mais loyer libre

Plan-de-Cuques est en zone tendue au sein de l'agglomération Marseille-Aix-en-Provence : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le barème métropolitain AMP

La taxe de séjour est perçue par la **Métropole Aix-Marseille-Provence**. Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, plafonné à 4,00 €. Un classement en étoiles fait basculer sur un tarif fixe par catégorie. Sur une ville résidentielle peu touristique, le sujet reste marginal face à la longue durée.

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 €
Hébergements classés 1 à 5 étoiles	tarif fixe par catégorie (barème métropolitain AMP)
Majoration départementale (Bouches-du-Rhône)	+10 % (incluse dans les tarifs)
Majoration régionale (LN Provence Côte d'Azur)	+34 % (incluse dans les tarifs)

Taxe de séjour perçue par la Métropole Aix-Marseille-Provence, dont Plan-de-Cuques fait partie. Le taux non classé (5 % du coût HT de la nuitée, plafonné à 4,00 €) inclut les majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %). Le barème détaillé par catégorie d'étoiles n'a pas pu être vérifié de façon fiable au niveau métropolitain : le classement bascule sur un tarif fixe à chiffrer auprès de la plateforme. Sur une commune résidentielle peu touristique, le sujet reste marginal. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : ampmetropole.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur plan-de-cuquéen : 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 195 000 € 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 : 195 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 5 850 €/an. Mobilier inventorié 9 000 € sur 7 ans : 1 286 €/an. Total : 7 136 € 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	≈ 2 136 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 7 136 € disponibles, 5 000 € suffisent à ramener le résultat à zéro, 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 (près de 6 560 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-plan-de-cuques/.

Cas chiffré n°2 : une rénovation, zéro euro perdu

Le dossier type du bien à retaper à Plan-de-Cuques : une rénovation, quelques mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 170 000 € (terrain 20 %), 33 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 800 €), puis 9 600 €/an. Amortissements disponibles : 7 300 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 1 200 €	5 800 €	5 800 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		1 200 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	4 600 €	5 800 €
Résultat imposable	- 1 200 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	7 300 €	10 000 €	11 500 €

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. Calcul complet : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-deficit-travaux/.

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 Plan-de-Cuques

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à Plan-de-Cuques ?

Non. Avec environ 11 600 habitants, Plan-de-Cuques n'impose ni changement d'usage ni compensation : une déclaration en mairie via le Cerfa 14004*04 suffit. Depuis 2026, le numéro d'enregistrement (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum). Mais la ville est peu touristique : la longue durée reste le moteur.

Les loyers sont-ils plafonnés à Plan-de-Cuques ?

Non. Plan-de-Cuques est en zone tendue au sein de l'agglomération Marseille-Aix (préavis réduit, relocation limitée à l'IRL) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m².

Qui loue en meublé à Plan-de-Cuques ?

Pas d'étudiants ni de tourisme : la demande vient des actifs qui travaillent à Marseille (commune limitrophe) et des familles installées, dans une commune aisée (revenu médian 35 254 €/an). Avec 70 % de propriétaires, l'offre locative est rare et très stable (durée moyenne d'occupation de 4 à 6 ans). Le marché est celui de la longue durée meublée.

Plan-de-Cuques est-elle un bon marché pour le rendement ?

Pour du cash-flow modéré sur petite surface, oui : les studios et T2 du centre atteignent 4,5-5 % brut, avec une demande rare mais réelle et une vacance faible. En contrepartie, les prix sont élevés et homogènes (3 150 à 4 470 €/m²) et la ville n'est pas touristique : la solidité vient de la longue durée et de la proximité immédiate de Marseille, pas du saisonnier.

La checklist de l'investisseur LMNP à Plan-de-Cuques

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

- ☐ DPE d'abord : 9,6 % de passoires F-G à Plan-de-Cuques, sous la moyenne nationale, mais vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer reste un réflexe (G interdit à la location depuis 2025, F en 2028).
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements de 4,5-5 % en petite surface, les loyers à neutraliser sont réels ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Cibler la typologie liquide : Plan-de-Cuques est un marché de propriétaires aisés (70 %) et de maisons (55 %). L'offre locative est rare, la petite surface bien placée se reloue vite : on l'achète avant d'acheter la surface.
- ☐ Saisonnier : déclaration en mairie (Cerfa 14004*04) et numéro d'enregistrement obligatoire depuis 2026, résidence principale limitée à 120 jours. Pas de changement d'usage ni de compensation, mais une ville peu touristique : la longue durée reste le moteur.
- ☐ Copropriétés : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre, les rendements affichés ne tiennent pas si des travaux votés arrivent.
- ☐ Loyer de relocation : Plan-de-Cuques est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux).

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 Plan-de-Cuques, juin 2026 : [efficity.com](https://www.efficity.com) (appartements 3 810 €/m², fourchette 3 150 à 4 470 €/m² ; maisons 4 290 €/m²)
- MeilleursAgents (médiane appartements 3 664 €/m²) ; Trackstone (appartements 3 555 €/m², maisons 4 752 €/m²)
- SeLogger : loyer ≈ 17 €/m² (14 à 24), décembre 2025 ; Trackstone : loyer appartement nu 16,3 €/m²/mois, rendement brut moyen 4,3 %
- lybox.fr : analyse investissement locatif Plan-de-Cuques
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/13380-plan-de-cuques ; economie.gouv.fr (loyer non plafonné au m²)
- Déclaration meublé de tourisme : [service-public.gouv.fr \(F2043, Cerfa 14004*04\)](https://service-public.gouv.fr/F2043) ; loi Le Meur (numéro d'enregistrement généralisé 2026)
- Taxe de séjour : ampmetropole.taxesejour.fr (Métropole Aix-Marseille-Provence, 2026)
- DPE : alerte-dpe.fr/aides-renovation/plan-de-cuques et francediagnostic.immo (9,6 % de passoires F-G) ; moyenne nationale 12,7 % (statistiques.developpement-durable.gouv.fr)
- Profil : INSEE via webvilles.net et bien-dans-ma-ville.fr (11 600 habitants, 30,1 % de locataires, 55 % de maisons, revenu médian 35 254 €/an)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-plan-de-cuques/

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.