

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Rognac

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

Pourquoi cette analyse

Rognac est un marché de rendement du bord de l'étang de Berre : environ 2 780 €/m² pour les appartements, parmi les prix d'entrée les plus bas de la métropole Aix-Marseille-Provence, 12 576 habitants et un parc à deux tiers de maisons. Pas d'université, pas de tourisme : la demande locative vient de l'emploi. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Rognac.

PRIX APPARTEMENTS

2 780 €

/ m² • de 2 170 à 4 170 €

RENDEMENT BRUT MOYEN

4,8-6 %

petites surfaces en tête

LOYER MEUBLÉ

15-18 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

PASSOIRES DPE (F-G)

3 %

parc sain vs 12,7 % national

Trois moteurs portent le marché locatif rognacais : le bassin industriel de l'étang de Berre et l'aéroport Marseille-Provence tout proche, une gare TER sur la ligne Marseille-Miramas qui met Marseille à moins de 30 minutes, et la zone industrielle Rognac Nord et ses 162 entreprises. Avec 0,6 % de résidences secondaires seulement, c'est la longue durée meublée, et elle seule, qui fait la solidité du marché.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, MeilleursAgents, Trackstone, SeLoger, INSEE, données DPE ADEME via data.gouv.fr, plateforme officielle de la taxe de séjour de la Métropole Aix-Marseille-Provence, SNCF). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Rognac étant une commune de taille modeste, aucune donnée fiable de rendement par quartier n'est publiée : l'analyse est menée par typologie de bien, à partir du rendement brut moyen sourcé (4,8 à 6 %) et des prix et loyers observés. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Rognac est un marché de rendement du bord de l'étang de Berre : des prix d'entrée bas pour la métropole Aix-Marseille-Provence, autour de 2 780 €/m² pour les appartements, un parc à deux tiers de maisons et un DPE remarquablement sain (3 % de passoires seulement). Pas de tourisme ici, mais trois moteurs de demande locative à l'année : le bassin industriel de l'étang de Berre, une gare TER qui met Marseille à moins de 30 minutes, et de grandes zones logistiques. Le tri se fait par typologie.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T1 — proximité gare et zones d'activité	petites surfaces • salariés en mobilité, forte demande	5-6 %
T2, T3 — jeunes actifs et couples	cœur du marché • salariés industrie et logistique	5 %
Maison, grand T4 — familles	≈ 3 620 €/m² pour les maisons • 66 % du parc, vacance 3,3 %	4-4,5 %
Bien de standing, secteur résidentiel calme	haut de fourchette • demande patrimoniale	3,5-4 %

Le rendement réel, par typologie

De 2 170 à 4 170 €/m² pour les appartements, les prix rognacais restent parmi les plus modérés de la métropole : la ville permet encore du cash-flow sur petite surface là où le littoral proche ne le permet plus, avec en prime un parc énergétique remarquablement sain.

Sources : efficacy (juin 2026), MeilleursAgents (février 2026), Trackstone, SeLogger (octobre 2025), Lybox

Les quartiers, un par un

Studio, T1 — proximité gare et zones d'activité

5-6 %

Prix au m²

Profil

petites surfaces

Salariés en mobilité

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements bruts de la ville. La demande vient des salariés en mission ou en mobilité sur le bassin de l'étang de Berre et des actifs qui rejoignent Marseille en TER. La sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

T2, T3 — jeunes actifs et couples

5 %

Prix au m²

Profil

cœur du marché

Industrie et logistique

Notre verdict LMNP. Le cœur du marché locatif rognacais, porté par les salariés de l'industrie et de la logistique. Rendement solide et relocation rapide. C'est la typologie la plus simple à gérer pour un premier meublé longue durée sur la commune.

Maison, grand T4 — familles

4-4,5 %

Prix au m²

Profil

≈ 3 620 €/m² pour les maisons

66 % du parc communal

Notre verdict LMNP. Rognac est d'abord une ville de maisons (66,4 % du parc). Rendement mécaniquement plus faible sur de grandes surfaces, mais une demande familiale stable et une vacance très basse (3,3 % de logements vacants). Bonne liquidité à la revente.

Les quartiers, un par un (suite)

Bien de standing, secteur résidentiel calme

3,5-4 %

Prix au m²

Profil

haut de fourchette

Demande patrimoniale

Notre verdict LMNP. Le haut de la fourchette rognacaise (jusqu'à 4 170 €/m² en appartement, 4 410 €/m² en maison).
On y achète de la valeur patrimoniale et de la liquidité à la revente plus que du cash-flow immédiat.

La réglementation locale, à jour 2026

Trois moteurs de demande : industrie, gare et logistique

Rognac ne vit pas du tourisme mais de l'emploi. D'abord le **bassin industriel de l'étang de Berre** (pétrochimie, énergie) et l'aéroport Marseille-Provence tout proche, avec Airbus Helicopters à Marignane et ses plus de **6 000 salariés**. Ensuite la **gare TER** (ligne Marseille-Miramas), qui met Marseille à moins de 30 minutes et a vu passer **253 768 voyageurs en 2024**, son plus haut niveau depuis 2015. Enfin la **Z.I. Rognac Nord** (68 ha, 162 entreprises : Liebherr, Lactalis Logistique, DPD, Air Products). Trois viviers de **locataires longue durée** à l'année.

Zone tendue, mais loyer libre

Rognac 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 dans la métropole Aix-Marseille-Provence : le bail mentionne « zone tendue, non soumise à l'encadrement des loyers ». Votre rendement reste entier.

DPE : un parc parmi les plus sains, 3 % de passoires

Rognac affiche seulement **3 % de logements F ou G** (sur 1 735 DPE réalisés : 43 % en classe C, 29 % en D), contre **12,7 % de moyenne nationale**. Un parc jeune et sain, quatre fois moins exposé au risque « passoire » que la moyenne. Le tri reste utile bien par bien (G interdit à la location depuis 2025, F en 2028), mais le point de vigilance énergétique est ici bien plus faible qu'ailleurs.

Taxe de séjour : le barème métropolitain, peu mobilisé ici

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 €. Mais avec à peine **0,6 % de résidences secondaires**, Rognac est une ville de résidents, pas de tourisme : le meublé de tourisme reste une simple déclaration en mairie, sans changement d'usage ni compensation, et l'arbitrage courte durée reste marginal.

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 Rognac fait partie. Le taux du meublé 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. À relativiser toutefois : avec 0,6 % de résidences secondaires, Rognac n'est pas une commune touristique et le meublé de tourisme y 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 rognacais : un T2 loué 700 € 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 8 400 €/an hors charges, 3 600 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 150 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 4 500 €/an. Mobilier inventorié 9 000 € sur 7 ans : 1 286 €/an. Total : 5 786 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 200 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 041 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 986 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 5 786 € disponibles, 4 800 € 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 6 100 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-rognac/.

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

Le dossier type du bien à retaper à Rognac : une rénovation, quelques 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 %), 28 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (3 900 €), puis 7 800 €/an, 2 700 € de charges courantes. Amortissements disponibles : 5 467 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 800 €	5 100 €	5 100 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 800 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	300 €	5 100 €
Résultat imposable	- 4 800 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	5 467 €	10 634 €	11 001 €

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 Rognac

Qui loue en meublé à Rognac ?

Des salariés, pas des étudiants ni des vacanciers. Trois viviers se cumulent : le bassin industriel de l'étang de Berre et l'aéroport Marseille-Provence tout proche (Airbus Helicopters à Marignane emploie plus de 6 000 personnes), les actifs qui rejoignent Marseille par le TER en moins de 30 minutes, et la zone industrielle Rognac Nord et ses 162 entreprises. 35,5 % des Rognacais sont locataires, et le taux de logements vacants n'est que de 3,3 %.

Quel rendement espérer à Rognac ?

Le rendement brut moyen se situe entre 4,8 et 6 % selon les bases spécialisées. Les meilleures performances vont aux petites surfaces (studios et T1, 5 à 6 %), les plus faibles aux maisons et biens de standing (3,5 à 4,5 %). Aucun rendement par quartier n'est publié pour Rognac : le tri se fait par typologie, et chaque bien se vérifie individuellement.

Les loyers sont-ils plafonnés à Rognac ?

Non. Rognac est en zone tendue au sein de l'agglomération Marseille-Aix (préavis du locataire réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL, taxe sur les logements vacants applicable) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m².

Le saisonnier a-t-il un intérêt à Rognac ?

Rarement. Avec 0,6 % de résidences secondaires, Rognac est une ville de résidents, pas de tourisme. La commune n'impose ni changement d'usage ni compensation : une déclaration en mairie et le numéro d'enregistrement suffisent. Mais sans flux touristique, la courte durée n'a pas le remplissage qui justifierait ses contraintes. Le meublé longue durée au régime réel reste l'option la plus sûre.

Le parc immobilier de Rognac est-il énergétiquement risqué ?

Non, c'est même l'un de ses atouts. Rognac ne compte que 3 % de logements classés F ou G, contre 12,7 % au niveau national, avec 43 % du parc en classe C et 29 % en D. Le risque d'acheter une passoire y est quatre fois plus faible qu'ailleurs. La vérification bien par bien reste de rigueur, mais le point de vigilance est ici secondaire.

La checklist de l'investisseur LMNP à Rognac

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

- ☐ DPE : Rognac affiche seulement 3 % de passoires F-G (contre 12,7 % au national), un des parcs les plus sains de la métropole. Le réflexe reste de vérifier la classe bien par bien (G interdit à la location depuis 2025, F en 2028), mais le risque énergétique y est faible.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements rognacais de 5-6 % en petite surface, les loyers à neutraliser sont réels ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Vérifier la typologie avant le quartier : à Rognac, l'écart de rendement se joue sur la taille du bien (studio 5-6 %, maison 4-4,5 %), pas sur le secteur. Aucun rendement par quartier n'est publié.
- ☐ Parc à 66 % de maisons : sur un investissement en maison, isoler correctement la part de terrain non amortissable dès l'entrée au bilan, elle est plus élevée que sur un appartement.
- ☐ Saisonnier : avec 0,6 % de résidences secondaires, Rognac n'est pas un marché touristique. La déclaration en mairie (Cerfa 14004*04) et le numéro d'enregistrement suffisent, sans changement d'usage ni compensation, mais l'arbitrage courte durée se chiffre avant de se lancer plutôt que de se supposer.
- ☐ Loyer de relocation : Rognac est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux), sans plafonnement au m².

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

- Prix : efficity, prix du m² à Rognac, juin 2026 (appartements 2 780 €/m², fourchette 2 170 à 4 170 €/m² ; maisons 3 620 €/m²) ; MeilleursAgents (février 2026 : 3 309 €/m²) ; Trackstone (appartements 2 711 €/m², maisons 4 095 €/m²)
- Loyers : SeLoger (octobre 2025, ≈ 15 €/m² appartements, +12,5 % sur 5 ans) ; Trackstone (appartements 13,9 €/m², maisons 13,4 €/m²) ; meublé estimé +10 à 25 % vs nu (multiplicateur standard, pas de relevé meublé dédié pour Rognac)
- Rendements : Trackstone (brut moyen 4,8 %) ; Lybox, analyse ville rentable Rognac (brut ≈ 6 %). Ventilation par typologie non publiée, estimée à partir des prix et loyers sourcés
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/13340-rognac (zone tendue, agglomération Marseille-Aix, loyer non plafonné au m²) ; economie.gouv.fr
- Déclaration meublé de tourisme : service-public.gouv.fr (Cerfa 14004*04, numéro d'enregistrement) ; loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024
- Taxe de séjour : ampmetropole.taxesejour.fr (Métropole Aix-Marseille-Provence, 2026)
- DPE : la-mairie.com/rognac/renovation-energetique (données ADEME / data.gouv.fr : 3 % de passoires F-G sur 1 735 DPE ; A 9 %, B 9 %, C 43 %, D 29 %, E 7 %, F 2 %, G 1 %) ; moyenne nationale 12,7 % au 1er janvier 2025 (statistiques.developpement-durable.gouv.fr)
- Profil : INSEE, dossier complet commune de Rognac 13081 (12 576 habitants, RP2023 ; 96,1 % de résidences principales, 0,6 % de résidences secondaires, 3,3 % de vacants ; 66,4 % maisons / 33,2 % appartements ; 62,6 % propriétaires, 35,5 % locataires dont 17,2 % HLM)
- Moteurs de demande : gare de Rognac, ligne Marseille-Miramas, fréquentation SNCF 253 768 voyageurs en 2024 (fr.wikipedia.org/wiki/Gare_de_Rognac ; ter.sncf.com) ; Z.I. Rognac Nord, 68,72 ha, 162 entreprises (simplanter.fr) ; Airbus Helicopters Marignane, plus de 6 000 salariés (cnes.fr/geoimage)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-rognac/

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.