

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Saint-Cyr-sur-Mer

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

Pourquoi cette analyse

Saint-Cyr-sur-Mer, avec sa plage familiale des Lecques, est un marché de littoral plus abordable que ses voisines chics : environ 6 180 €/m² pour un appartement, 12 100 habitants, un peu plus de 40 % de résidences secondaires. Les rendements bruts restent modérés (2,5 à 5 %), les meilleurs sur les petites surfaces. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Saint-Cyr-sur-Mer.

PRIX APPARTEMENTS

6 180 €

/ m² • de 4 350 à 8 010 €

STUDIO, PIED-À-TERRE

jusqu'à ≈ 5 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

16-20 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

MEUBLÉ DE TOURISME

Encadré

résidence principale limitée
à 90 jours

Deux particularités distinguent la commune de ses voisines. La location saisonnière de résidence principale y est plafonnée à 90 jours par an, plus strict que les 120 jours habituels. Mais, contrairement à Cassis ou Bandol, Saint-Cyr n'applique aucune surtaxe sur les résidences secondaires : un pied-à-terre y coûte moins cher à détenir.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, MeilleursAgents, PAP, Trackstone, IndiceVille, ouinvestir.net, plateforme officielle saintcyrsumer.taxesejour.fr, site impots-locaux.org, office de tourisme). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Saint-Cyr-sur-Mer étant une petite commune, aucune donnée fiable de rendement par quartier n'existe : l'analyse est menée par typologie de bien.

Le marché en chiffres

Saint-Cyr-sur-Mer, avec sa plage familiale des Lecques, est un marché de littoral plus abordable que ses voisines chics : environ 6 180 €/m² pour un appartement, 12 100 habitants, un peu plus de 40 % de résidences secondaires. Le rendement brut reste modeste (autour de 3,2 % en moyenne), un studio bien placé pouvant approcher 5 % brut. Deux particularités à connaître : la location saisonnière de résidence principale y est plafonnée à 90 jours par an, mais la commune n'applique aucune surtaxe sur les résidences secondaires.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, petite surface	≈ 6 720 €/m ² • loyer/m ² élevé, forte demande	≈ 4-5 %
T2, jeunes actifs	≈ 6 490 €/m ² • village et abords	≈ 3,5 %
T3 familial	≈ 5 800 €/m ² • demande longue durée stable	≈ 3,3 %
Maison, grand T4	≈ 4 990-6 060 €/m ² • quartiers résidentiels	3-3,5 %
Front de mer des Lecques	jusqu'à 8 010 €/m ² • bord de plage recherché	2,5-3 %

Le rendement réel, par typologie

Du village et des quartiers résidentiels à 5 000-6 000 €/m² au front de mer des Lecques à plus de 8 000 €/m², les prix saint-cyriens restent élevés pour un littoral familial : on arbitre entre typologies et exposition plus qu'entre cash-flow et patrimoine.

Sources : efficity (juin 2026), MeilleursAgents (mars 2026), PAP (mars 2026), Trackstone, IndiceVille, ouinvestir.net

Les quartiers, un par un

Studio, petite surface

≈ 4-5 %

Prix au m²

≈ 6 720 €/m²

Profil

Le meilleur rendement de Saint-Cyr

Notre verdict LMNP. Cher au m² mais avec le loyer/m² le plus élevé et la meilleure rotation : le studio bien placé offre les rendements bruts les plus corrects de la commune (jusqu'à ~5 % relevé). Rien d'un cash-flow franc, mais une base amortissable solide au régime réel. La sélection du locataire et la localisation font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

T2, jeunes actifs

≈ 3,5 %

Prix au m²

≈ 6 490 €/m²

Profil

Village et abords, demande stable

Notre verdict LMNP. Le T2 est un bon compromis longue durée à Saint-Cyr. Demande de jeunes actifs et de couples, faible vacance (1,7 % sur la commune). Le meublé longue durée bien géré s'y reloue vite, pour un rendement modeste mais une base amortissable confortable.

T3 familial

≈ 3,3 %

Prix au m²

≈ 5 800 €/m²

Profil

Demande longue durée stable

Notre verdict LMNP. Le T3 vise les familles travaillant sur la commune ou dans l'ouest varois. Prix au m² plus contenu que les petites surfaces, mais rendement modeste. L'intérêt est autant patrimonial que locatif.

Les quartiers, un par un (suite)

Maison, grand T4

3-3,5 %

Prix au m²

≈ 4 990-6 060 €/m²

Profil

Quartiers résidentiels

Notre verdict LMNP. La maison familiale des quartiers résidentiels offre un prix au m² parmi les plus abordables de la commune, mais un budget total élevé et un rendement modeste. Base amortissable importante, à isoler soigneusement de la part de terrain à l'entrée au bilan.

Front de mer des Lecques

2,5-3 %

Prix au m²

jusqu'à 8 010 €/m²

Profil

Bord de plage recherché

Notre verdict LMNP. Le front de mer des Lecques concentre les prix les plus élevés de la ville. Rendement locatif mécaniquement faible : on y achète de la valeur refuge et de la plus-value long terme. La part de terrain, élevée et non amortissable, s'isole dès l'entrée au bilan.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : résidence principale limitée à 90 jours

Saint-Cyr-sur-Mer a abaissé, par délibération et en application de la loi Le Meur, la limite de location saisonnière de la **résidence principale à 90 jours par an** (contre 120 ailleurs), depuis janvier 2025. Hors résidence principale, une **autorisation de changement d'usage** auprès de la mairie est obligatoire pour louer en meublé de tourisme, quelle que soit la durée. Déclaration préalable et **numéro d'enregistrement** (13 caractères) via DéclaLoc. Le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme depuis le 20 mai 2026.

Pas de surtaxe sur les résidences secondaires

Contrairement à Cassis ou Bandol, Saint-Cyr-sur-Mer **n'applique pas de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires**, bien qu'elle en ait le droit en tant que commune en zone tendue. Un pied-à-terre y coûte donc moins cher à détenir que dans les stations voisines. La taxe foncière communale sur le bâti s'élève à 38,25 % (part communale), à intégrer au calcul de rentabilité.

Zone tendue, mais loyer libre

Saint-Cyr-sur-Mer relève de la **zone tendue** (liste étendue par le décret du 25 août 2023). Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, taxe sur les logements vacants applicable. En revanche, **aucun encadrement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier. Le taux de vacance locative est particulièrement bas (1,7 %), signe d'un marché longue durée tendu.

Taxe de séjour : au régime réel via la plateforme communale

La commune collecte la taxe de séjour via la plateforme officielle saintcyrurmer.taxesejour.fr. Le meublé **non classé** est taxé au pourcentage du prix de la nuitée par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Le taux exact et le barème étoilé se vérifient sur la plateforme avant de fixer ses prix ; ils ne sont pas publiés sous forme accessible ailleurs.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé non classé	taxe au pourcentage du prix de la nuitée, majorations comprises ; taux exact à vérifier sur saintcyrurmer.taxesejour.fr
Hébergements classés (1 à 5 étoiles, palace)	forfait par nuitée fixé par délibération, à vérifier sur saintcyrurmer.taxesejour.fr

Saint-Cyr-sur-Mer collecte la taxe de séjour via la plateforme officielle saintcyrurmer.taxesejour.fr, au régime réel. Le meublé non classé est taxé au pourcentage du prix de la nuitée par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Le taux exact et le barème détaillé des hébergements classés ne sont pas publiés sous forme accessible pour la commune : ils se vérifient sur la plateforme officielle. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : saintcyrurmer.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur saint-cyrien : un T2 loué 950 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 290 000 € il y a 3 ans, loué 11 400 €/an hors charges, 5 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 290 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 000 €/an. Mobilier inventorié 10 000 € sur 7 ans : 1 429 €/an. Total : 7 429 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	5 700 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 770 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 029 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 7 429 € disponibles, 6 400 € 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 8 300 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-saint-cyr-sur-mer/.

Cas chiffré n°2 : deux ans de travaux, zéro euro perdu

Le dossier type de la rénovation saint-cyrienne : une rénovation lourde, six mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 240 000 € (terrain 20 %), 38 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 500 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (5 500 €), puis 11 000 €/an. Amortissements disponibles : 7 500 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 3 500 €	6 500 €	6 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		3 500 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	3 000 €	6 500 €
Résultat imposable	- 3 500 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	7 500 €	12 000 €	13 000 €

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-saint-cyr-sur-mer/.

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 Saint-Cyr-sur-Mer

Peut-on faire du saisonnier à Saint-Cyr-sur-Mer ?

Oui, mais c'est encadré, et plus strictement qu'ailleurs pour la résidence principale : elle est louable au maximum 90 jours par an (contre 120 ailleurs) depuis janvier 2025. Hors résidence principale, une autorisation de changement d'usage auprès de la mairie est obligatoire, quelle que soit la durée. Déclaration préalable et numéro d'enregistrement (13 caractères) via DéclaLoc ; numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026.

Quel rendement espérer à Saint-Cyr-sur-Mer ?

Modéré : le rendement brut moyen tourne autour de 3,2 %, dans une fourchette de 2,5 à 5 % selon la typologie. Les meilleurs rendements se trouvent sur les petites surfaces (studios, jusqu'à ~5 % brut), les plus faibles sur le front de mer des Lecques (2,5 à 3 %). Saint-Cyr reste un marché de patrimoine et de plus-value plus que de cash-flow.

Y a-t-il une surtaxe sur les résidences secondaires à Saint-Cyr-sur-Mer ?

Non. Contrairement à Cassis (60 %) ou Bandol (60 %), Saint-Cyr-sur-Mer n'applique pas de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, bien qu'elle en ait le droit en tant que commune en zone tendue. C'est un avantage pour la détention d'un pied-à-terre.

Les loyers sont-ils plafonnés à Saint-Cyr-sur-Mer ?

Non. Saint-Cyr-sur-Mer relève de la zone tendue (préavis du locataire réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m². La vacance locative y est particulièrement basse (1,7 %).

La checklist de l'investisseur LMNP à Saint-Cyr-sur-Mer

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : la résidence principale est limitée à 90 jours par an (et non 120) depuis janvier 2025. Hors résidence principale, le changement d'usage est obligatoire auprès de la mairie, quelle que soit la durée. Vérifier la faisabilité avant l'offre.
- ☐ Pas de surtaxe résidence secondaire : Saint-Cyr n'applique pas de majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires, un avantage face à Cassis ou Bandol. La taxe foncière communale sur le bâti est de 38,25 %.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des prix d'acquisition élevés, la base amortissable est forte ; le réel neutralise durablement des loyers meublés élevés en valeur, y compris sur les rendements modérés de Saint-Cyr (2,5 à 5 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : taux de taxe de séjour et barème étoilé à vérifier sur saintcyrsumer.taxesejour.fr avant de fixer ses prix ; majorations départementale (+10 %) et régionale (+34 %) applicables.
- ☐ Front de mer des Lecques : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre et isoler la part de terrain (élevée et non amortissable) dès l'entrée au bilan.
- ☐ Loyer de relocation : Saint-Cyr est en zone tendue (préavis réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL par rapport au locataire précédent), sans plafonnement du loyer 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 (juin 2026 : appartements 6 180 €/m², 4 350 à 8 010 €) ; MeilleursAgents (mars 2026 : appartements 5 608 €/m², tous biens 5 886 €/m²) ; PAP (mars 2026 : appartements 5 956 €/m²)
- Loyers : IndiceVille (18 €/m² médian) et Trackstone (appartements 14,9 €/m², maisons 18,4 €/m²) ; SeLogger (≈ 17 €/m² appartements) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : Trackstone (brut moyen 3,2 %) ; ouinvestir.net/rendement-locatif/saint-cyr-sur-mer (studio jusqu'à 5,16 % brut)
- Meublé de tourisme : cynergy-real-estate.com et saintcyrsurmer.com/espace-pro (résidence principale limitée à 90 jours/an depuis janvier 2025, changement d'usage obligatoire pour résidence secondaire, numéro d'enregistrement 13 caractères via DéclaLoc) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026 (numéro d'enregistrement national depuis le 20/05/2026)
- Surtaxe résidences secondaires : impots-locaux.org (la commune n'applique pas de majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires ; taxe foncière bâti communale 38,25 %)
- Zone tendue : décret n°2023-822 du 25 août 2023 (Saint-Cyr-sur-Mer classée en zone tendue, Var) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : saintcyrsurmer.taxesejour.fr (régime au réel, majorations +10 % et +34 %) ; taux exact et barème étoilé non publiés sous forme accessible, à vérifier sur la plateforme
- Marché et population : Trackstone (12 103 habitants, 43,7 % de résidences secondaires, 1,7 % de vacance) ; station balnéaire familiale, plage des Lecques
- DPE : IndiceVille (4,76 % de logements classés F ou G) ; référence nationale 12,7 % de passoires F-G (statistiques.developpement-durable.gouv.fr, 1er janvier 2025)

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.