

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Saint-Laurent-du-Var

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

Pourquoi cette analyse

Saint-Laurent-du-Var se paie environ 5 170 €/m² pour un appartement (efficity, octobre 2026), pour un loyer d'annonce moyen de 19,6 €/m² charges comprises selon la carte des loyers 2025, et autour de 22 €/m² pour les studios et T2. Rapportés l'un à l'autre, ces chiffres donnent un rendement brut estimé de l'ordre de 4,6 %, autour de 5,1 % sur les T2. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Saint-Laurent-du-Var.

PRIX APPARTEMENTS

5 170 €

/ m² • efficity, octobre 2026

LOYER D'ANNONCE

19,6 €

/ m² charges comprises •
studios et T2 ≈ 22 €

RENDEMENT BRUT ESTIMÉ

≈ 4,6 %

prix et loyer moyens croisés

RÉSIDENCES
SECONDAIRES

10 %

des logements • INSEE 2023

Posée sur la rive droite du Var, face à l'aéroport Nice Côte d'Azur, qui a accueilli 15,23 millions de passagers en 2025, la ville de 32 172 habitants vit de l'emploi métropolitain, de Cap 3000, centre commercial de bord de mer de près de 300 boutiques, et de son port de plaisance. Avec 40,7 % de ménages locataires et 10,1 % seulement de résidences secondaires (INSEE 2023), Saint-Laurent-du-Var loge d'abord des actifs de la métropole niçoise : c'est un marché de location à l'année avant d'être un marché touristique.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en octobre 2026 : prix au m² par nombre de pièces (efficity), loyers d'annonce de la carte des loyers 2025 (ministère du Logement / ANIL), recensement INSEE 2023, barème de taxe de séjour de la Métropole Nice Côte d'Azur, états DGFIP des délibérations 2025 et 2026 et textes réglementaires. Le loyer retenu est un loyer d'annonce charges comprises, ce qui place les rendements plutôt dans le haut de la fourchette. Lorsqu'une donnée n'existe pas, nous l'indiquons plutôt que de l'estimer : c'est le cas d'une délibération municipale sur les meublés de tourisme, d'un loyer meublé propre à la commune, des loyers par quartier, d'une statistique DPE communale, de la capacité du port et des effectifs salariés de la plateforme aéroportuaire. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Saint-Laurent-du-Var se paie environ 5 170 €/m² pour un appartement (efficity, octobre 2026), pour un loyer d'annonce moyen de 19,6 €/m² charges comprises selon la carte des loyers 2025. Posée sur la rive droite du Var, face à l'aéroport Nice Côte d'Azur (15,23 millions de passagers en 2025), la ville de 32 172 habitants vit de l'emploi métropolitain, de Cap 3000 et de son port de plaisance. Avec seulement 10 % de résidences secondaires, c'est un marché de location à l'année avant d'être un marché touristique.

TYPLOGIE OU SECTEUR	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
T2	≈ 5 280 €/m ² • loyer d'annonce ≈ 22,3 €/m ²	≈ 5,1 %
Studio, T1	≈ 5 570 €/m ² • le m ² le plus cher, rotation forte	≈ 4,8 %
T4 et T5	3 860 à 4 420 €/m ² • loyer au m ² sans doute surévalué	5 à 5,8 %
T3	≈ 4 980 €/m ² • loyer d'annonce ≈ 18,7 €/m ²	≈ 4,5 %
Moyenne communale	≈ 5 170 €/m ² • loyer moyen ≈ 19,6 €/m ²	≈ 4,6 %

Le rendement réel, par typologie

De 3 860 €/m² sur les T5 à 5 570 €/m² sur les studios, l'écart entre typologies atteint 1 à 1,4 : les grands logements affichent le prix au m² le plus bas, mais leur loyer au m² reste à vérifier.

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

Les quartiers, un par un

T2

≈ 5,1 %

Prix au m²

≈ 5 280 €/m²

Profil

Actifs de la métropole

Notre verdict LMNP. Avec un loyer d'annonce d'environ 22,3 €/m² charges comprises, le T2 offre l'un des meilleurs ratios estimés de la commune, sur une demande à l'année d'actifs de la métropole niçoise. C'est la typologie que nous regardons en premier pour un meublé longue durée à Saint-Laurent-du-Var.

Studio, T1

≈ 4,8 %

Prix au m²

≈ 5 570 €/m²

Profil

Rotation forte

Notre verdict LMNP. Le m² le plus cher de la ville pour le même loyer d'annonce que le T2, ce qui réduit le rendement estimé. La rotation des locataires pèse davantage sur une petite surface et se prévoit dans le budget de gestion.

T4 et T5

5 à 5,8 %

Prix au m²

3 860 à 4 420 €/m²

Profil

Rendement à vérifier

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements sur le papier, mais sans doute surévalués : la carte des loyers ne distingue pas un T3 d'un T5 et applique aux grands logements l'indicateur « T3 et plus ». Le loyer réel d'un grand appartement se vérifie sur des annonces comparables avant de bâtir un plan de financement.

Les quartiers, un par un (suite)

T3

≈ 4,5 %

Prix au m²

≈ 4 980 €/m²

Profil

Familles

Notre verdict LMNP. Sur un loyer d'annonce d'environ 18,7 €/m² charges comprises, le T3 se situe légèrement sous la moyenne communale. Il répond à la clientèle familiale à l'année, dans une ville où 81,3 % des logements sont des résidences principales.

Moyenne communale

≈ 4,6 %

Prix au m²

≈ 5 170 €/m²

Profil

Référence

Notre verdict LMNP. La référence de la commune, sur un loyer moyen d'environ 19,6 €/m² charges comprises. Aucun loyer meublé dédié ni aucun loyer par quartier n'est publié pour Saint-Laurent-du-Var : ce rendement est une estimation brute, avant charges et fiscalité.

La réglementation locale, à jour 2026

Aéroport, Cap 3000 et port : une demande d'actifs

La ville fait face à l'**aéroport Nice Côte d'Azur**, qui a accueilli **15,23 millions de passagers en 2025**, de l'autre côté du Var. Elle abrite **Cap 3000**, centre commercial de bord de mer de près de 300 boutiques, et un port de plaisance. Avec **40,7 % de ménages locataires** et 10,1 % de résidences secondaires (INSEE 2023), Saint-Laurent-du-Var loge d'abord des actifs de la métropole niçoise : le studio et le T2 meublés à l'année y affichent les meilleurs ratios loyer/prix estimés.

Zone tendue : le loyer se plafonne à la relocation

Saint-Laurent-du-Var figure dans l'**agglomération de Nice** sur la liste des zones tendues, que le décret n° 2026-831 reprend pour 2027. Pour un bail meublé, le **loyer de relocation est limité** au dernier loyer révisé selon l'IRL, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué. Aucun **encadrement du niveau des loyers** au m² ne s'applique : les loyers de marché, autour de 22 €/m² charges comprises pour un studio ou un T2, restent libres à la première location.

Meublé de tourisme : pas de régime local de changement d'usage trouvé

La Métropole Nice Côte d'Azur indique que son règlement de changement d'usage **ne concerne que Nice**. Nous n'avons trouvé **aucune délibération laurentine** instituant une autorisation de changement d'usage, une compensation ou des quotas au 19 octobre 2026. S'appliquent les règles nationales : **déclaration du meublé**, en mairie puis sur le téléservice national de la loi Le Meur annoncé pour le quatrième trimestre 2026, **120 jours par an** pour une résidence principale, amende jusqu'à 10 000 € pour défaut de déclaration. À faire confirmer en mairie avant d'acheter.

Taxe de séjour : le barème de la Métropole

Saint-Laurent-du-Var fait partie des 51 communes où la **Métropole Nice Côte d'Azur** institue et perçoit la taxe de séjour. Un meublé non classé collecte **6,70 % du coût hors taxes de la nuitée par personne** (5 % métropolitains et 1,70 point de taxe régionale), plafonné à **6,43 €**. Un meublé classé paie un forfait, de **1,07 €** (une étoile) à **4,69 €** (cinq étoiles), taxe régionale comprise. Tarifs 2027 annoncés identiques.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé de tourisme non classé	6,70 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 6,43 € (5 % métropolitains et 1,70 point de taxe régionale)
Meublé classé 1 étoile	1,07 €
Meublé classé 2 étoiles	1,34 €
Meublé classé 3 étoiles	2,28 €
Meublé classé 4 étoiles	3,48 €
Meublé classé 5 étoiles	4,69 €
Taxe régionale	Incluse dans les tarifs ci-dessus
Part départementale	Aucune

À Saint-Laurent-du-Var, la taxe de séjour est instituée et perçue par la Métropole Nice Côte d'Azur, qui l'applique dans 51 communes, en vertu des délibérations du conseil métropolitain n° 21.32 du 28 juin 2018 et n° 21.19 du 10 juillet 2024. Elle se déclare sur le portail taxe de séjour de la Métropole, qui propose une calculette et annonce le barème 2026 reconduit en 2027. Les plateformes reversent la taxe de leurs réservations, les réservations directes restent à votre charge. Source : taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca.

Cas chiffré : micro-BIC ou régime réel pour un T2 à Saint-Laurent-du-Var

Le dossier type de l'investisseur qui achète un T2 de 45 m² à Saint-Laurent-du-Var 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 238 000 € (5 280 €/m², hors frais), loué 1000 € par mois charges comprises, soit 12 000 € de recettes annuelles. Hypothèse de charges afférentes au bien (taxe foncière, copropriété, assurance, entretien) : 4 200 € par an, soit environ 35 % des loyers. Terrain non amortissable : 20 %. Bâti décomposé par composants : 7 542 € par an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 € par an. Total : 8 542 € 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 au m² des 2 pièces efficity (octobre 2026) et loyer d'annonce T1-T2 charges comprises de la carte des loyers 2025.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Recettes annuelles	12 000 €	12 000 €
Abattement forfaitaire / charges réelles	– 50 % (6 000 €)	– 4 200 €
Amortissements déduits (limite de l'article 39 C)	sans objet	– 7 800 €
Base imposable	6 000 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 916 €	0 €
Amortissements mis en réserve	sans objet	742 € par an

La lecture du cabinet. Au régime réel, l'amortissement ne peut pas créer de déficit (article 39 C du CGI) : sur 8 542 € disponibles, 7 800 € suffisent à ramener le résultat à zéro et le solde de 742 € se met en réserve, reportable sans limite de durée. L'écart d'impôt avec le micro-BIC, de l'ordre de 2 916 € 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 Saint-Laurent-du-Var

Peut-on louer son appartement en Airbnb à Saint-Laurent-du-Var ?

Oui, sous réserve des règles nationales : déclaration du meublé avec numéro, 120 jours par an au plus pour une résidence principale, taxe de séjour métropolitaine de 6,70 % pour un non classé. Le règlement de changement d'usage de la Métropole Nice Côte d'Azur ne vise que Nice, et nous n'avons trouvé aucune délibération laurentine au 19 octobre 2026. Faites-le confirmer en mairie.

Quelle est la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires à Saint-Laurent-du-Var ?

Elle est de 60 %, le maximum légal, en vertu d'une délibération du 25 septembre 2024 recensée par la DGFIP dans ses états 2025 et 2026. Elle s'ajoute à la taxe d'habitation d'un logement meublé non occupé à titre de résidence principale. Un bail meublé à l'année consenti à un locataire qui y vit n'est pas concerné.

Les loyers sont-ils encadrés à Saint-Laurent-du-Var ?

Aucun encadrement du niveau des loyers au m² ne s'applique : les loyers de marché restent libres à la première location. La commune figure en revanche dans l'agglomération de Nice sur la liste des zones tendues, reprise par le décret n° 2026-831 pour 2027 : à la relocation, le loyer d'un bail meublé est limité au dernier loyer révisé selon l'IRL, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué.

Quelle est la taxe de séjour d'un meublé à Saint-Laurent-du-Var ?

La commune applique le barème de la Métropole Nice Côte d'Azur. Un meublé non classé collecte 6,70 % du coût hors taxes de la nuitée par personne, taxe régionale comprise, plafonné à 6,43 €. Un meublé classé paie un forfait de 1,07 € en une étoile à 4,69 € en cinq étoiles. Les tarifs 2027 sont annoncés identiques.

Combien y a-t-il de résidences secondaires à Saint-Laurent-du-Var ?

Le recensement de l'INSEE (données 2023) compte 1 962 résidences secondaires et logements occasionnels sur 19 493 logements, soit 10,1 %, contre 81,3 % de résidences principales. Elles sont proportionnellement quatre fois moins nombreuses qu'à Menton, où elles atteignent 42 % du parc : la location saisonnière reste marginale au regard du parc.

La checklist de l'investisseur LMNP à Saint-Laurent-du-Var

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

- ☐ Changement d'usage : la Métropole indique que son règlement ne concerne que Nice, et nous n'avons trouvé aucune délibération laurentine instituant une autorisation, une compensation ou des quotas au 19 octobre 2026. Nous faisons confirmer ce point en mairie avant tout achat destiné au saisonnier.
- ☐ Déclaration du meublé de tourisme : en mairie aujourd'hui, puis sur le téléservice national de la loi Le Meur annoncé pour le quatrième trimestre 2026. Une résidence principale ne se loue pas plus de 120 jours par an, et le défaut de déclaration expose à une amende jusqu'à 10 000 €.
- ☐ DPE : aucune statistique communale n'est publiée, la classe se vérifie bien par bien avant l'offre. En location à l'année (résidence principale du locataire), un logement classé G ne peut plus faire l'objet d'un nouveau bail, d'un renouvellement ou d'une reconduction depuis 2025, et F ne le pourra plus à compter de 2028.
- ☐ Choix du bail avant le régime : au micro-BIC, le bail meublé classique ouvre 50 % d'abattement jusqu'à 83 600 € de recettes, contre 30 % jusqu'à 15 000 € pour un meublé de tourisme non classé. Au régime réel, l'amortissement ramène souvent le résultat à zéro sans créer de déficit, mais il est réintégré dans la plus-value à la revente depuis 2025.
- ☐ Taxe d'habitation : la majoration de 60 % sur les résidences secondaires s'applique depuis 2025. Un logement gardé pour son usage personnel coûte plus cher à détenir qu'à Cagnes-sur-Mer (20 %), alors qu'un meublé loué à l'année comme résidence principale du locataire n'est pas visé.
- ☐ Zone tendue : à la relocation, le loyer d'un bail meublé est limité au dernier loyer révisé selon l'IRL, sauf travaux importants ou loyer manifestement sous-évalué. Le préavis du locataire en meublé est d'un mois quelle que soit la zone, et aucun loyer de référence au m² ne s'applique.
- ☐ Grands logements : la carte des loyers ne distingue pas un T3 d'un T5, les rendements de 5 à 5,8 % affichés sur les T4 et T5 se vérifient donc sur des annonces comparables avant de s'engager.

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 au m² à Saint-Laurent-du-Var par nombre de pièces, octobre 2026 : efficity.com/prix-immobilier-m2/v_saint-laurent-du-var_06700/
- Ministère du Logement / ANIL, carte des loyers 2025, commune 06123 : data.gouv.fr, carte des loyers 2025
- INSEE, dossier complet Saint-Laurent-du-Var, recensement 2023 : insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-06123
- Aéroport Nice Côte d'Azur, 15,23 millions de passagers en 2025 : nice.aeroport.fr/actualites/objectifs-atteints-en-2025
- Métropole Nice Côte d'Azur, foire aux questions sur les changements d'usage : nicedazur.org/services/logement
- Métropole Nice Côte d'Azur, barème 2026 de la taxe de séjour : taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca
- DGFIP, états des délibérations 2025 et 2026, majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires : impots.gouv.fr
- Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 et décret n° 2026-831 du 25 août 2026 (zones tendues) : legifrance.gouv.fr
- Code du tourisme, article L. 324-1-1 (déclaration, 120 jours) : legifrance.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.