

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Saint-Maximin-la-Sainte- Baume

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

Pourquoi cette analyse

Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est un marché de rendement de l'arrière-pays varois : environ 2 830 €/m² pour les appartements, un rendement brut moyen de l'ordre de 4,9 %, et un parc énergétique parmi les plus sains du département. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Saint-Maximin.

PRIX APPARTEMENTS

2 830 €

/ m² • de 2 000 à 4 300 €

STUDIOS, T2

5,5-6 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

14-16 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ZONE TENDUE

Non

zone détendue, préavis 3
mois

Deux particularités distinguent la commune du littoral varois. D'abord son moteur de demande : ni tourisme, ni université, mais les actifs de l'axe A8 qui travaillent vers Aix-en-Provence et Marseille. Ensuite son statut : Saint-Maximin est en zone détendue, ce qui change le préavis du locataire et libère le loyer de relocation.

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 Communauté d'agglomération de la Provence Verte, données DPE). 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

Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est le marché de rendement de l'arrière-pays varois : environ 2 830 €/m² pour les appartements, soit largement sous les prix du littoral, pour un rendement brut moyen de l'ordre de 4,9 %. La demande locative ne vient ni du tourisme ni des étudiants, mais des actifs qui travaillent sur l'axe A8, vers Aix-en-Provence et Marseille. Autre particularité qui change les règles du jeu : la commune est en zone détendue, contrairement à Toulon et à sa métropole.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T2	≈ 2 830 €/m ² • actifs et navetteurs, forte liquidité	5,5-6 %
T3	≈ 2 830 €/m ² • couples et jeunes familles	5-5,5 %
T4 et plus, appartement	≈ 2 830 €/m ² • demande plus étroite	4,5-5 %
Maison de ville, villa	≈ 3 590 €/m ² • loyer observé 13,7 €/m ²	≈ 4,2 %
Appartement neuf	≈ 3 900 €/m ² • programmes récents	≈ 4 %

Le rendement réel, par typologie

Les appartements se traitent autour de 2 830 €/m², de 2 000 à 4 300 €/m² selon le bien, quand les maisons anciennes montent à 3 590 €/m² et le neuf à 3 900 €/m². Avec un loyer nu observé à 13,1 €/m² pour les appartements, l'écart de prix explique à lui seul l'écart de rendement entre l'appartement de centre-ville et la villa.

Sources : efficacy (juin 2026), trackstone.fr, stonimmo.com (janvier 2026), immovrai.com (ventes DVF 2025)

Les quartiers, un par un

Studio, T2

5,5-6 %

Prix au m²

≈ 2 830 €/m²

Profil

Actifs et navetteurs

Notre verdict LMNP. Le meilleur couple prix d'entrée / demande de la commune. Ces surfaces s'adressent aux actifs seuls et aux jeunes couples qui travaillent sur l'axe A8. Le rendement affiché est atteignable ; c'est la sélection du locataire et la régularité de la gestion qui font l'écart avec le rendement encaissé.

T3

5-5,5 %

Prix au m²

≈ 2 830 €/m²

Profil

Couples et jeunes familles

Notre verdict LMNP. La typologie la plus liquide à la relocation dans une commune familiale. Rendement légèrement inférieur aux petites surfaces, mais durée moyenne de bail plus longue et vacance plus faible. Un bon compromis pour un premier meublé longue durée.

T4 et plus, appartement

4,5-5 %

Prix au m²

≈ 2 830 €/m²

Profil

Demande plus étroite

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

Les quartiers, un par un (suite)

Maison de ville, villa

≈ 4,2 %

Prix au m²

≈ 3 590 €/m²

Profil

Familles locales

Notre verdict LMNP. Loyer observé à 13,7 €/m², à peine plus élevé que l'appartement, pour un prix au m² supérieur d'environ 27 % : le rendement baisse mécaniquement. On y achète de la stabilité locative et de la liquidité à la revente, pas du cash-flow.

Appartement neuf

≈ 4 %

Prix au m²

≈ 3 900 €/m²

Profil

Programmes récents

Notre verdict LMNP. Le neuf offre un DPE favorable et peu de travaux à prévoir, mais un rendement brut mécaniquement plus faible. Au régime réel, la base amortissable est en revanche élevée et nette, sans quote-part travaux à ventiler.

La réglementation locale, à jour 2026

Le vrai moteur : l'axe A8 et les navetteurs d'Aix

Saint-Maximin n'est pas une ville touristique ni étudiante. Elle est **positionnée sur l'axe A8**, entre Aix-en-Provence et le centre du Var, ce qui en fait une commune de report pour les actifs chassés des prix aixois et marseillais. La conséquence pour un bailleur est directe : **demande de longue durée, rotation maîtrisée**, et un taux de vacance de 6,7 % pour 27,6 % de locataires. La basilique Sainte-Marie-Madeleine apporte une fréquentation patrimoniale, mais elle ne fait pas un marché saisonnier : c'est le meublé longue durée qui structure la ville.

Zone détendue : la différence avec Toulon

Saint-Maximin dépend de la **Communauté d'agglomération de la Provence Verte**, pas de la métropole Toulon Provence Méditerranée, et ne figure pas dans la liste des communes en zone tendue. Trois conséquences pratiques : **préavis du locataire de 3 mois** en location nue (et non 1 mois), **pas de plafonnement du loyer de relocation à l'IRL**, et pas de taxe sur les logements vacants. Le loyer se fixe librement à chaque nouvelle mise en location. C'est un avantage de gestion réel par rapport au littoral varois.

Taxe de séjour : le barème de la Provence Verte

La taxe de séjour est perçue par la **Communauté d'agglomération de la Provence Verte**. Meublé de tourisme non classé : **4 % du coût HT de la nuitée** par personne, plafonné à 2,73 € avant majorations, auxquelles s'ajoutent la majoration départementale du Var (+10 %) et la majoration régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %). Un barème plus doux que celui de la métropole toulonnaise (7,2 %). Le meublé de tourisme relève d'une simple déclaration en mairie, sans changement d'usage ni compensation ; depuis le 20 mai 2026, le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur) est obligatoire, résidence principale comprise (120 jours par an maximum).

DPE : un parc parmi les plus sains du Var

1,9 % de logements F ou G à Saint-Maximin, contre 3,1 % dans le Var et 8,2 % au niveau national selon la même base. 73 % du parc est classé A, B ou C, la classe C étant majoritaire (47 %). Le risque « passoire » y est donc marginal, mais le contrôle reste à faire bien par bien : G interdit à la location depuis 2025, F à partir de 2028.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé de tourisme non classé	4,00 % du coût HT de la nuitée, plafonné à 2,73 € avant majorations
Majoration départementale (Var)	+10 %
Majoration régionale (Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur)	+34 %
Barème par catégorie d'étoiles	non publié de façon fiable, à vérifier sur caprovinceverte.taxesejour.fr

Tarifs de la Communauté d'agglomération de la Provence Verte, dont Saint-Maximin est membre. Le barème est plus doux que celui de la métropole Toulon Provence Méditerranée, qui applique 7,2 % aux meublés non classés. Le détail par catégorie d'étoiles n'a pas pu être récupéré de façon fiable au moment de la collecte : il se vérifie sur caprovinceverte.taxesejour.fr avant de fixer ses prix. Source : caprovinceverte.taxesejour.fr et caprovinceverte.fr.

Cas chiffré : micro-BIC ou régime réel sur un T2 maximinois

Le dossier type de la commune : un T2 acheté au prix du marché local, loué meublé à un actif qui travaille vers Aix. Au micro-BIC, le bailleur paie l'impôt ; au réel, il ne paie rien.

Le dossier. T2 de 45 m² acheté 130 000 €, loué meublé 620 €/mois soit 7 440 €/an hors charges, 3 000 € de charges réelles annuelles (taxe foncière, copropriété non récupérable, assurance, intérêts, gestion). Entrée au bilan à 130 000 €, dont 15 % de terrain non amortissable : bâti amortissable 110 500 €, décomposé par composants, soit environ 3 683 €/an. Mobilier inventorié 7 000 € sur 7 ans : 1 000 €/an. Total : 4 683 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC	RÉGIME RÉEL
Base imposable	3 720 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 17,2 %)	≈ 1 756 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 243 €/an

La lecture du cabinet. Au micro-BIC, l'abattement de 50 % laisse 3 720 € imposables, soit environ 1 756 € d'impôt et de prélèvements sociaux pour un bailleur à 30 % de TMI. Au réel, les charges réelles ramènent le résultat à 4 440 €, que les amortissements absorbent intégralement. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 4 683 € disponibles, 4 440 € 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 travaux, 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 145 000 € (terrain 15 %, bâti 123 250 € amorti sur 30 ans soit 4 108 €/an), 25 000 € de rénovation lourde immobilisée sur 15 ans (1 667 €/an), 4 000 € d'entretien passés en charge la première année, mobilier 7 000 € sur 7 ans (1 000 €/an). Amortissements disponibles : 6 775 €/an. Loué 6 mois la première année (3 900 €), puis 7 800 €/an. Charges courantes : 2 500 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 2 600 €	5 300 €	5 300 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		2 600 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	2 700 €	5 300 €
Résultat imposable	- 2 600 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 775 €	10 850 €	12 325 €

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 25 000 € de rénovation lourde, qui s'immobilisent et s'amortissent, et les 4 000 € 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 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

Saint-Maximin est-elle en zone tendue ?

Non. La commune dépend de la Communauté d'agglomération de la Provence Verte, pas de la métropole Toulon Provence Méditerranée, et ne figure pas dans la liste des communes en zone tendue du décret du 25 août 2023. Le préavis du locataire est donc de 3 mois en location nue, et le loyer de relocation est libre, sans plafonnement à l'IRL.

Qui loue en meublé à Saint-Maximin ?

Ni des étudiants, ni des touristes. La demande vient des actifs qui travaillent sur l'axe A8, vers Aix-en-Provence et Marseille, et des familles locales. C'est un marché de longue durée meublée : 27,6 % de locataires, une vacance de 6,7 %, et une rotation maîtrisée.

Faut-il une autorisation pour faire du meublé de tourisme ?

Non. Saint-Maximin n'impose ni changement d'usage ni compensation : une déclaration en mairie suffit. Depuis le 20 mai 2026, le numéro d'enregistrement national issu de la loi Le Meur est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise, celle-ci restant limitée à 120 jours par an. La commune n'est toutefois pas un marché saisonnier : la basilique génère une fréquentation patrimoniale, pas un flux locatif touristique comparable au littoral.

Le parc ancien maximinois est-il un risque DPE ?

Moins qu'ailleurs. Seulement 1,9 % des logements sont classés F ou G, contre 3,1 % dans le Var et 8,2 % au niveau national selon la même base, et 73 % du parc est classé A, B ou C. Le contrôle reste à faire bien par bien avant de signer : G est interdit à la location depuis 2025, F le sera en 2028.

Quel rendement viser à Saint-Maximin ?

Le rendement brut moyen relevé sur la commune est de 4,9 %. Les petites surfaces ressortent entre 5,5 et 6 % brut, les maisons autour de 4,2 %. Ce sont des estimations de marché calculées à partir des loyers et des prix observés : le rendement réel d'un dossier dépend du bien, du financement et du régime fiscal retenu.

La checklist de l'investisseur LMNP à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

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

- ☐ Zone détendue : préavis du locataire de 3 mois en location nue, loyer de relocation libre. Anticiper les relocations plus tôt qu'en zone tendue, mais profiter de la liberté sur le loyer.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des rendements de 5 à 6 %, les loyers à neutraliser sont significatifs et le réel gagne dans la grande majorité des dossiers. L'option ne rétroagit pas.
- ☐ DPE : seulement 1,9 % de passoires F-G dans la commune, mais le contrôle reste bien par bien. G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.
- ☐ Meublé de tourisme : simple déclaration en mairie, ni changement d'usage ni compensation. Numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026, résidence principale limitée à 120 jours par an.
- ☐ Taxe de séjour : 4 % du coût HT de la nuitée pour un meublé non classé, plafonné à 2,73 € avant majorations départementale (+10 %) et régionale (+34 %). Le barème étoilé se vérifie sur caprovenceverte.taxesejour.fr.
- ☐ Ventilation travaux : séparer dès l'achat ce qui s'immobilise et s'amortit de ce qui passe en charge. C'est la décision qui pèse le plus lourd sur les cinq premières années.
- ☐ 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

- efficity, prix du m² à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, juin 2026 : efficity.com (appartements 2 830 €/m², 2 000 à 4 300 €/m² ; maisons 3 590 €/m² ; neuf 3 900 €/m²)
- trackstone.fr/prix-immobilier/saint-maximin-la-sainte-baume-83470 : rendement brut moyen 4,9 %, loyers 13,1 €/m² (appartements) et 13,7 €/m² (maisons), vacance 6,7 %, 27,6 % de locataires, 4,1 % de résidences secondaires
- stonimmo.com (janvier 2026 : 2 874 €/m², 1 516 à 4 989 €/m²) et immovrai.com (44 ventes DVF 2025, moyenne appartements 3 075 €/m²)
- Zone détendue : décret n°2023-822 du 25 août 2023 fixant la liste des communes en zone tendue, dans laquelle Saint-Maximin ne figure pas ; commune membre de la Communauté d'agglomération de la Provence Verte
- Taxe de séjour : caprovinceverte.taxesejour.fr et caprovinceverte.fr/taxe-de-sejour (non classé 4,00 % plafonné à 2,73 €, majorations +10 % et +34 %)
- Meublé de tourisme : déclaration en mairie (Cerfa 14004*04) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19 mars 2026 (numéro d'enregistrement national depuis le 20 mai 2026)
- DPE : alerte-dpe.fr et heero.fr pour Saint-Maximin-la-Sainte-Baume (1,9 % de passoires F-G, 73 % du parc en A-B-C)

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.