

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Saint-Raphaël

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

Pourquoi cette analyse

Saint-Raphaël est un marché de rendement modéré sur la Côte d'Azur varoise : environ 37 000 habitants, une gare TGV (Saint-Raphaël-Valescure), des prix d'entrée bien plus accessibles que le golfe de Saint-Tropez, et 44 % de résidences secondaires. Les rendements bruts tournent autour de 2,7 à 3,3 %. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Saint-Raphaël.

PRIX APPARTEMENTS

5 682 €

/ m² • de 3 370 à 7 130 €

CENTRE-VILLE, PETITES SURFACES

3-3,5 %

les meilleurs rendements bruts

LOYER MEUBLÉ

20-22 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

ENCADREMENT DES LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

La ville n'impose pas la compensation lourde de Saint-Tropez ou de Cassis : le meublé de tourisme fonctionne par déclaration en mairie, et le numéro d'enregistrement national n'y devient obligatoire qu'à compter du 4e trimestre 2026. Mais c'est la longue durée meublée, portée par une population résidente réelle et la desserte TGV, qui fait la solidité du marché raphaëlois.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (MeilleursAgents, efficity, SeLogger, NESTENN, Observatoire DHUP/ANIL des loyers, plateforme officielle saintraphael.taxesejour.fr, site de la Ville de Saint-Raphaël, données DPE ADEME, INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Saint-Raphaël est le visage balnéaire familial de l'Estérel : environ 37 000 habitants, une gare TGV (Saint-Raphaël-Valescure) à moins de 20 arrêts quotidiens, des prix d'entrée bien plus accessibles que le golfe de Saint-Tropez voisin, et 44 % de résidences secondaires. Les rendements bruts restent modérés (2,7 à 3,3 %) : le tri se fait quartier par quartier, du centre-ville aux villas de Valescure et aux criques d'Agay.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Centre-ville, Vieille Ville	≈ 5 000 €/m² • petites surfaces, demande à l'année	3-3,5 %
Valescure	≈ 5 293 €/m² • résidentiel, villas et golfs	2,5-3 %
Boulouris	≈ 5 319 €/m² • bord de mer résidentiel	2,5-3 %
Agay	≈ 6 291 €/m² • station balnéaire de l'Estérel	2-2,5 %
Le Dramont, Le Trayas	bord de mer, rareté du foncier	2-2,5 %

Le rendement réel, quartier par quartier

Du centre-ville à 5 000 €/m² aux villas d'Agay au-delà de 6 200 €/m², les prix raphaëlois restent contenus : Saint-Raphaël permet un compromis entre rendement modéré et patrimoine balnéaire, loin des sommets tropéziens voisins.

Sources : MeilleursAgents (janvier 2026), efficity (juin 2026), SeLogger, NESTENN Immobilier, Observatoire DHUP/ANIL des loyers

Les quartiers, un par un

Centre-ville, Vieille Ville

3-3,5 %

Prix au m²

≈ 5 000 €/m²

Profil

Petites surfaces, demande à l'année

Notre verdict LMNP. Le centre-ville concentre la demande longue durée (actifs, jeunes ménages, proximité gare et commerces). Les petites surfaces meublées y offrent les meilleurs rendements bruts de la commune. Le couple travaux + amortissement y est efficace au régime réel ; l'état des copropriétés anciennes se vérifie avant l'offre.

Valescure

2,5-3 %

Prix au m²

≈ 5 293 €/m²

Profil

Résidentiel, villas et golfs

Notre verdict LMNP. Quartier résidentiel prisé, villas Belle Époque et golfs. Rendement modéré, demande locative stable de familles et de cadres. On y achète autant du cadre de vie que du rendement ; la part de terrain, élevée sur les biens avec extérieur, s'isole dès l'entrée au bilan.

Boulouris

2,5-3 %

Prix au m²

≈ 5 319 €/m²

Profil

Bord de mer résidentiel

Notre verdict LMNP. Secteur balnéaire résidentiel entre le centre et Agay, apprécié pour ses plages et son calme. Rendement modéré mais liquidité correcte à la revente. Le meublé longue durée y trouve une clientèle familiale et de retraités actifs.

Les quartiers, un par un (suite)

Agay

2-2,5 %

Prix au m²

≈ 6 291 €/m²

Profil

Station balnéaire de l'Estérel

Notre verdict LMNP. Le secteur le plus cher de la commune pour les appartements, porté par la rade d'Agay et le massif de l'Estérel. Rendement mécaniquement plus faible : on y achète du patrimoine balnéaire et de la plus-value long terme plus que du cash-flow.

Le Dramont, Le Trayas

2-2,5 %

Prix au m²

bord de mer, rareté du foncier

Profil

Criques et corniche de l'Estérel

Notre verdict LMNP. Le bord de mer le plus rare de Saint-Raphaël, foncier limité et très recherché. Rendement locatif faible, valeur refuge élevée. La part de terrain, importante et non amortissable, s'isole soigneusement au bilan.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : la déclaration, numéro d'enregistrement à venir

Saint-Raphaël fonctionne par **déclaration en mairie** du meublé de tourisme, sans compensation généralisée du type Saint-Tropez ou Cassis. Un **changement d'usage** peut être demandé selon la situation : se rapprocher des services de la ville avant tout projet. Particularité locale : le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur) ne s'y applique **qu'à compter du 4e trimestre 2026** (date décalée depuis le 20 mai 2026).

Zone tendue, mais loyer libre

Saint-Raphaël figure sur la liste des communes en **zone tendue** du Var (au titre de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989). Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable. En revanche, **aucun encadrement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le régime au réel

Saint-Raphaël applique la taxe de séjour **au régime réel**. Le meublé non classé est taxé à un **taux proportionnel voté chaque année** (barème communal 2026 compris entre 1 % et 5 %), majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Les hébergements classés relèvent d'un forfait par nuitée et par catégorie. Le tarif exact se vérifie sur saintraphael.taxesejour.fr avant de fixer ses prix.

DPE : un parc récent, très peu de passoires

Saint-Raphaël affiche seulement **3,21 % de logements F ou G**, quatre fois moins que la moyenne nationale (12,7 %). Le parc est majoritairement balnéaire et récent : le risque « passoire » y est faible, mais le tri à l'achat reste utile. G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé non classé / en attente de classement	taux proportionnel voté (barème communal 2026 entre 1 % et 5 %), majorations départementale +10 % et régionale +34 % incluses
Hébergements classés (1 à 5 étoiles)	forfait par nuitée et par catégorie, à vérifier sur saintraphael.taxesejour.fr

Saint-Raphaël applique la taxe de séjour au régime réel. Le meublé non classé est taxé à un taux proportionnel voté chaque année (barème communal 2026 compris entre 1 % et 5 %), majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Le tarif non classé exact 2026 n'a pas été confirmé par une source à jour (l'affiche publique la plus récente disponible date de 2015 et est désormais obsolète) : il se vérifie sur la plateforme officielle saintraphael.taxesejour.fr. Exonérations habituelles : enfants de moins de 13 ans, bénéficiaires d'aides sociales, saisonniers employés sur la commune. Source : saintraphael.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur raphaëlois : un T2 loué 1 000 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 260 000 € il y a 3 ans, loué 12 000 €/an hors charges, 5 500 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 260 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 5 350 €/an. Mobilier inventorié 10 000 € sur 7 ans : 1 429 €/an. Total : 6 779 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	6 000 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 916 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 279 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 6 779 € disponibles, 6 500 € 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 8 700 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-saint-raphael/.

Cas chiffré n°2 : rénover un bien ancien, zéro euro perdu

Le dossier type du bien à rafraîchir du centre raphaëlois : 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 220 000 € (terrain 20 %), 40 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 7 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (5 500 €), puis 11 000 €/an. Amortissements disponibles : 8 000 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 3 500 €	6 000 €	6 000 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		3 500 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	2 500 €	6 000 €
Résultat imposable	- 3 500 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	8 000 €	13 500 €	15 500 €

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-saint-raphael/.

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-Raphaël

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à Saint-Raphaël ?

Saint-Raphaël fonctionne par déclaration en mairie du meublé de tourisme, sans compensation généralisée comme à Saint-Tropez ou Cassis. Un changement d'usage peut être demandé selon la situation : se rapprocher des services de la ville avant tout projet. Particularité locale : le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) ne s'y applique qu'à compter du 4e trimestre 2026, date décalée depuis le 20 mai 2026.

Quel rendement espérer à Saint-Raphaël ?

Modéré : le rendement brut tourne autour de 2,7 à 3,3 %. Les meilleurs rendements se trouvent sur les petites surfaces du centre-ville louées à l'année (3 à 3,5 %), les plus faibles sur le bord de mer d'Agay, du Dramont et du Trayas (2 à 2,5 %). Saint-Raphaël est un compromis entre rendement modéré et patrimoine balnéaire, bien plus accessible que le golfe de Saint-Tropez.

Les loyers sont-ils plafonnés à Saint-Raphaël ?

Non. Saint-Raphaël 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.

Qui loue en meublé à Saint-Raphaël ?

Une clientèle variée : actifs et jeunes ménages dans le centre, familles et retraités actifs sur le bord de mer, et une forte fréquentation touristique l'été. La gare TGV de Saint-Raphaël-Valescure et la proximité de Cannes et Nice soutiennent la demande longue durée, socle le plus sûr du marché raphaëlois.

La checklist de l'investisseur LMNP à Saint-Raphaël

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

- ☐ Meublé de tourisme : déclaration en mairie obligatoire ; un changement d'usage peut être demandé selon la situation, à examiner avec les services de la ville. Le numéro d'enregistrement national ne s'applique qu'à compter du 4e trimestre 2026.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements raphaëlois de 2,7 à 3,3 %, la base amortissable neutralise durablement l'impôt ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : taxe de séjour au réel, taux proportionnel voté (barème 2026 entre 1 % et 5 %) ; vérifier le tarif exact sur saintraphael.taxesejour.fr et arbitrer classé / non classé.
- ☐ DPE : parc plutôt récent, seulement 3,21 % de passoires F-G, mais vérifier la classe et le coût de mise à niveau sur les biens anciens du centre avant de signer.
- ☐ Bord de mer (Boulouris, Agay, Le Dramont) : 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-Raphaël 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 : MeilleursAgents (janvier 2026 : appartements $\approx 5\,682\text{ €/m}^2$) ; efficity (juin 2026 : $4\,970\text{ €/m}^2$, 3 370 à 7 130 €) ; Journal du Net (ancien 4 818 €/m², neuf 6 100 €/m²)
- Prix par quartier : SeLoger et NESTENN (Valescure $\approx 5\,293\text{ €/m}^2$, Boulouris $\approx 5\,319\text{ €/m}^2$, Agay $\approx 6\,291\text{ €/m}^2$)
- Loyers : Observatoire DHUP/ANIL 2025 (médian appartements 17,84 €/m², maisons 19,61 €/m²) ; indice-ville.com ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : lybox.fr et prealty.fr (brut modéré $\approx 2,7\%$ T3+, jusqu'à $\sim 3,3\%$)
- Meublé de tourisme : ville-saintraphael.fr et saintraphael.taxesejour.fr (déclaration en mairie ; numéro d'enregistrement applicable au 4e trimestre 2026) ; loi Le Meur (loi n°2024-1039 du 19/11/2024)
- Zone tendue : Saint-Raphaël sur la liste des communes en zone tendue du Var (article 18 loi du 6 juillet 1989 ; quittance-loyer.com, indice-ville.com) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : saintraphael.taxesejour.fr (régime au réel ; non classé au taux proportionnel voté, barème 2026 entre 1 % et 5 %, majorations +10 % et +34 %) ; tarif non classé exact 2026 non confirmé (signalé)
- Marché et population : Journal du Net (36 632 habitants, 44,2 % de résidences secondaires, vacance 3,4 %) ; INSEE (2023 : 37 113 hab.) ; gare TGV Saint-Raphaël-Valescure ($\approx 20\text{ TGV/jour}$)
- DPE : indice-ville.com/louer-a/saint-raphael-83118 (3,21 % de passoires F-G, base ADEME) ; référence nationale 12,7 % (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.