

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Saint-Tropez

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

Pourquoi cette analyse

Saint-Tropez est un marché de patrimoine international, pas de rendement : environ 11 300 à 13 800 €/m² pour un appartement, jusqu'à plus de 22 000 €/m² sur le prestige, plus de 70 % de résidences secondaires et une commune minuscule (environ 3 600 habitants) qui a perdu près d'un tiers de sa population en quinze ans. Les rendements bruts y sont parmi les plus faibles de France (1 à 2 %). Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Saint-Tropez.

PRIX APPARTEMENTS

11 270 €

/ m² • de 5 348 à 22 540 €

STUDIO ET T2 À L'ANNÉE

≈ 2 %

les 'meilleurs' rendements bruts

LOYER MEUBLÉ

18-20 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

MEUBLÉ DE TOURISME

Très encadré

changement d'usage + surtaxe 60 %

La ville est aussi l'une des plus verrouillées de France sur le meublé de tourisme : changement d'usage obligatoire hors résidence principale, compensation pouvant être imposée, numéro d'enregistrement, et surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation des résidences secondaires. La solidité d'un projet tropézien tient à la valeur du bien et à la fiscalité maîtrisée, jamais au cash-flow.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (MeilleursAgents, efficity, SeLoger, Journal du Net, plateforme officielle sainttropez.taxesejour.fr, site de la Ville de Saint-Tropez, presse locale, INSEE). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Saint-Tropez étant une très petite commune, aucune donnée fiable de rendement par quartier n'existe : l'analyse est menée par typologie de bien.

Le marché en chiffres

Saint-Tropez est l'un des marchés les plus chers et les moins rentables de France : environ 11 300 à 13 800 €/m² pour un appartement, jusqu'à plus de 22 000 €/m² sur le prestige, plus de 70 % de résidences secondaires et une commune minuscule qui a perdu près d'un tiers de sa population en quinze ans. On y achète du patrimoine international, jamais du cash-flow : le rendement brut moyen tourne autour de 1,3 à 1,8 %. Et le meublé de tourisme y est verrouillé, entre changement d'usage, compensation possible et surtaxe de 60 % sur les résidences secondaires.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio et T2, locatif à l'année	≈ 13 700 €/m ² • petites surfaces, loyer au m ² le plus élevé	≈ 2 %
T3 familial	≈ 12 200 €/m ² • demande locale à l'année limitée	≈ 1,7 %
Grand T4-T5 résidentiel	≈ 11 300 €/m ² • collines et lotissements	≈ 1,6 %
Villa avec extérieur	≈ 21 800 €/m ² • le marché dominant tropézien	1-1,3 %
Cœur de village, port, presqu'île	19 000 à 22 500 €/m ² • le prestige mondial	< 1,3 %

Le rendement réel, par typologie

D'un appartement courant à 11 000 €/m² à une villa de prestige au-delà de 22 000 €/m², les prix tropéziens restent partout parmi les plus élevés de France : ici, on ne choisit pas entre cash-flow et patrimoine, on arbitre entre typologies et exposition d'un même marché de luxe international.

Sources : MeilleursAgents (janvier 2026), efficity (juin 2026), SeLoger (février 2026), Journal du Net

Les quartiers, un par un

Studio et T2, locatif à l'année

≈ 2 %

Prix au m²

≈ 13 700 €/m²

Profil

Le moins faible rendement de Saint-Tropez

Notre verdict LMNP. Les petites surfaces offrent les rendements bruts les moins faibles de la commune, portées par un loyer au m² élevé et une demande d'actifs à l'année. Rien d'un cash-flow, mais une base amortissable solide au régime réel. La sélection du locataire et l'état de la copropriété font la différence.

T3 familial

≈ 1,7 %

Prix au m²

≈ 12 200 €/m²

Profil

Demande locale à l'année limitée

Notre verdict LMNP. Le T3 reste cher au m² pour une demande longue durée étroite, la population résidente étant faible. Le meublé longue durée bien géré se reloue, mais la rentabilité demeure très basse. L'intérêt est autant patrimonial que locatif.

Grand T4-T5 résidentiel

≈ 1,6 %

Prix au m²

≈ 11 300 €/m²

Profil

Collines et lotissements

Notre verdict LMNP. Les grandes surfaces des secteurs résidentiels affichent les prix au m² les plus « accessibles » de Saint-Tropez, mais un rendement mécaniquement faible. On y achète de la valeur et de la surface, pas du cash-flow. La part de terrain, élevée, s'isole dès l'entrée au bilan.

Les quartiers, un par un (suite)

Villa avec extérieur

1-1,3 %

Prix au m²

Profil

≈ 21 800 €/m² **Le marché dominant tropézien**

Notre verdict LMNP. La villa est le cœur du marché tropézien et concentre l'essentiel des transactions de prestige. Rendement locatif quasi symbolique : valeur refuge et plus-value long terme. La part de terrain, très élevée et non amortissable, s'isole soigneusement au bilan.

Cœur de village, port, presqu'île

< 1,3 %

Prix au m²

Profil

19 000 à 22 500 €/m² **Le prestige mondial**

Notre verdict LMNP. Le cœur historique, le port et la presqu'île concentrent les prix les plus élevés de France. Rendement locatif négligeable : on y achète une adresse et une liquidité internationale à la revente. Les procès-verbaux d'AG des copropriétés de standing se lisent avant l'offre.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : changement d'usage et compensation possible

Saint-Tropez est l'une des communes les plus surveillées de France. Hors résidence principale, le **changement d'usage est obligatoire** avant toute mise en location saisonnière, et la mairie **peut imposer une compensation** (transformer un local d'un autre usage en logement, dans la commune). La déclaration passe par la plateforme **Declaloc** avec obtention d'un **numéro d'enregistrement** à afficher sur les annonces. La résidence principale reste louable **120 jours par an**. Le défaut d'autorisation expose à une amende civile pouvant atteindre **100 000 €**. Le régime se durcit avec la loi Le Meur, pleinement applicable en 2026.

La surtaxe de 60 % sur les résidences secondaires

Face à une population passée d'environ 6 100 habitants dans les années 1960 à près de 3 600 aujourd'hui, et à plus de 70 % de résidences secondaires, Saint-Tropez a voté une **majoration de 60 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires**, applicable à compter de 2024. Objectif affiché : financer environ 100 logements pour les habitants à l'année (recettes estimées à 3,6 M€). À intégrer au calcul avant tout achat de pied-à-terre non loué en résidence principale.

Zone tendue, mais loyer libre

Saint-Tropez a été ajoutée à la liste des communes en **zone tendue** par le décret du 25 août 2023 (communes touristiques au marché sous tension). Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, taxe sur les logements vacants applicable, et majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (portée à 60 %). En revanche, **aucun encadrement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : 5 % pour les non classés

Meublé non classé : **5 % du prix HT de la nuitée** par personne, plafonné à 4,80 € avant majorations, soit environ **6,91 € une fois les majorations incluses** (départementale +10 % et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » +34 %). Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait par nuitée. Le barème étoilé détaillé se vérifie sur sainttropez.taxesejour.fr avant de fixer ses prix.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé non classé	5 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 4,80 € avant majorations (≈ 6,91 € majorations comprises)
Hébergements classés (1 à 5 étoiles, palace)	forfait par nuitée fixé par délibération (régime au réel), à vérifier sur sainttropez.taxesejour.fr

Saint-Tropez applique la taxe de séjour au régime réel. Le tarif du meublé non classé est de 5 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,80 € avant majorations, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses (soit un plafond effectif d'environ 6,91 €). Le barème détaillé des hébergements classés n'est pas publié sous forme accessible : il se vérifie sur la plateforme officielle sainttropez.taxesejour.fr. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : sainttropez.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur tropézien : un T2 loué 1 500 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 500 000 € il y a 3 ans, loué 18 000 €/an hors charges, 7 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 500 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 10 300 €/an. Mobilier inventorié 15 000 € sur 7 ans : 2 143 €/an. Total : 12 443 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	9 000 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 4 374 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 443 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 12 443 € disponibles, 11 000 € 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 13 000 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-saint-tropez/.

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

Le dossier type du bien de caractère tropézien : 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 450 000 € (terrain 20 %), 60 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 10 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (9 000 €), puis 18 000 €/an. Amortissements disponibles : 11 000 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 5 000 €	10 000 €	10 000 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		5 000 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	5 000 €	10 000 €
Résultat imposable	- 5 000 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	11 000 €	17 000 €	18 000 €

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-tropez/.

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-Tropez

Peut-on faire du saisonnier à Saint-Tropez ?

C'est l'une des villes les plus surveillées de France. Hors résidence principale, le changement d'usage est obligatoire et la mairie peut imposer une compensation (transformer un local d'un autre usage en logement, dans la commune). La déclaration passe par Declaloc avec un numéro d'enregistrement à afficher sur les annonces. Le défaut d'autorisation expose à une amende civile pouvant atteindre 100 000 €. S'ajoute une surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation des résidences secondaires. La résidence principale reste louable 120 jours par an.

Quel rendement espérer à Saint-Tropez ?

Très faible : le rendement brut moyen tourne autour de 1,3 à 1,8 %. Les rendements les moins faibles se trouvent sur les petites surfaces louées à l'année (autour de 2 %), les plus faibles sur les villas et le prestige du port et de la presqu'île (souvent sous 1,3 %). Saint-Tropez est un marché de patrimoine international et de plus-value, jamais de cash-flow.

Les loyers sont-ils plafonnés à Saint-Tropez ?

Non. Saint-Tropez 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.

Pourquoi le meublé longue durée est-il souvent le meilleur choix à Saint-Tropez ?

Parce que la courte durée y est verrouillée (changement d'usage, compensation possible, surtaxe de 60 %) et que le rendement brut reste minime quelle que soit la stratégie. Le meublé longue durée au régime réel permet de neutraliser durablement l'impôt grâce à une base amortissable très élevée, tout en évitant les contraintes du meublé de tourisme. Dans la plupart des dossiers tropéziens, c'est l'option la plus simple et la plus sûre.

La checklist de l'investisseur LMNP à Saint-Tropez

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : hors résidence principale, le changement d'usage est obligatoire à Saint-Tropez et la mairie peut imposer une compensation. Numéro d'enregistrement obligatoire via Declaloc. Vérifier la faisabilité avant l'offre, sous peine d'amende pouvant atteindre 100 000 €.
- ☐ Surtaxe résidence secondaire : Saint-Tropez majore de 60 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires depuis 2024. Un pied-à-terre non loué en résidence principale coûte plus cher qu'ailleurs : à chiffrer avant d'acheter.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur des prix d'acquisition parmi les plus élevés de France, la base amortissable est très forte ; le réel neutralise durablement des loyers meublés élevés en valeur, y compris sur les rendements minimes de Saint-Tropez (1 à 2 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour (plafond effectif $\approx 6,91$ €/nuit/personne) ; le classement en étoiles peut réduire l'addition selon le niveau de nuitée.
- ☐ Villas et copropriétés de prestige : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre et isoler la part de terrain (très élevée et non amortissable) dès l'entrée au bilan.
- ☐ Loyer de relocation : Saint-Tropez 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 11 270 €/m², 5 348 à 22 540 € ; maisons ≈ 21 810 €/m²) ; efficity (juin 2026 : appartements 13 840 €/m², 10 020 à 19 020 €) ; SeLogger (février 2026)
- Loyers : SeLogger (février 2026 : appartements 16,7 €/m², maisons 16,2 €/m²) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedecclaremonmeuble.com)
- Rendements : Journal du Net et ouinvestir.net/rendement-locatif/saint-tropez (brut ≈ 1,8 % appartements, 1,3 % maisons, moyen ≈ 1,3 %)
- Meublé de tourisme : cynergy-real-estate.com/reglementation-airbnb-a-saint-tropez (changement d'usage obligatoire hors résidence principale, compensation pouvant être imposée, numéro d'enregistrement Declaloc, résidence principale 120 jours, amende jusqu'à 100 000 €) ; loi Le Meur (loi n°2024-1039 du 19/11/2024)
- Surtaxe résidences secondaires : ici.fr et mesinfos.fr (majoration 60 % effet 2024, recettes ~3,6 M€, 72 % de résidences secondaires)
- Zone tendue : décret n°2023-822 du 25 août 2023 (ajout de Saint-Tropez à la liste des communes en tension) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : sainttropez.taxesejour.fr (non classé 5 %, plafond 4,80 € avant majorations, majorations +10 % et +34 %)
- Marché et population : ici.fr (≈ 3 600 habitants, 72 % de résidences secondaires) ; SeLogger (66,4 % de résidences secondaires, vacance 4,0 %)
- DPE : donnée communale F-G non trouvée pour Saint-Tropez ; 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.