

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Sainte-Maxime

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

Pourquoi cette analyse

Sainte-Maxime est un marché de patrimoine, pas de rendement : environ 5 800 €/m² pour un appartement, jusqu'à 11 000 €/m² sur les villas, plus de la moitié du parc en résidences secondaires. Station chic du golfe de Saint-Tropez, face à la baie et à Saint-Tropez, avec son golf, elle affiche des rendements bruts parmi les plus faibles de France en location nue (autour de 2,6 %). Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Sainte-Maxime.

PRIX APPARTEMENTS

5 760 €

/ m² • de 3 158 à 7 772 €

RENDEMENT BRUT MOYEN

≈ 2,6 %

en location nue • marché de prestige

LOYER MEUBLÉ ESTIMÉ

16-18 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

RÉSIDENCES SECONDAIRES

55,7 %

pas de majoration THRS à ce jour

La ville est en zone tendue mais n'applique pas, à ce jour, de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Le meublé de tourisme y reste soumis à la déclaration en mairie et au numéro d'enregistrement national, sans régime de changement d'usage documenté. La solidité d'un projet maximois tient à la valeur du bien, au potentiel saisonnier bien chiffré et à une fiscalité maîtrisée, pas au cash-flow de la location nue.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (Trackstone, MeilleursAgents, grille tarifaire officielle de la taxe de séjour de Sainte-Maxime 2026, site de la Ville, INSEE, SDES). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses. Sainte-Maxime n'ayant pas de données par quartier ni par typologie de prix, l'analyse est menée par typologie de bien à partir du prix appartement moyen, du prix villa et des loyers observés.

Le marché en chiffres

Sainte-Maxime est une station chic du golfe de Saint-Tropez, face à la baie et à Saint-Tropez, avec son golf et un marché immobilier élevé : environ 5 800 €/m² pour un appartement, jusqu'à 11 000 €/m² sur les villas, et plus de la moitié du parc en résidences secondaires. On y achète du patrimoine, pas du cash-flow : le rendement brut moyen en location nue tourne autour de 2,6 %. La ville est en zone tendue, mais n'applique pas de majoration de taxe d'habitation à ce jour.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T2 • petite surface	≈ 5 760 €/m² (appart. moyen) • jeunes actifs, saisonnier	3-3,5 %
T3 familial	≈ 5 760 €/m² • résidentiel, demande stable	2,5-3 %
T4, grand appartement	≈ 5 760 €/m² • familles, résidence secondaire	≈ 2,5 %
Villa, maison	≈ 7 600 €/m² • quartiers résidentiels et collines	2-2,5 %
Front de mer, baie, prestige	9 000 à 11 000 €/m² • le prestige maximois	≈ 2 %

Le rendement réel, par typologie

Du petit appartement à 3 158 €/m² à la villa de prestige à plus de 11 000 €/m², les prix maximois vont du simple au triple : ici, on n'arbitre pas entre cash-flow et patrimoine, on arbitre entre typologies, exposition et stratégie locative d'un même marché de standing.

Sources : Trackstone (2026), MeilleursAgents (mai 2026)

Les quartiers, un par un

Studio, T2 • petite surface

3-3,5 %

Prix au m²

Profil

≈ 5 760 €/m² (appart. moyen)

Le meilleur rendement de Sainte-Maxime

Notre verdict LMNP. Les petites surfaces offrent les rendements bruts les plus corrects de la commune en meublé longue durée, et le meilleur potentiel saisonnier sur une station chic. Rien d'un cash-flow, mais une base amortissable et une demande réelle (jeunes actifs, saisonniers). La sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre rendement affiché et rendement encaissé.

T3 familial

2,5-3 %

Prix au m²

Profil

≈ 5 760 €/m²

Demande longue durée stable

Notre verdict LMNP. Le T3 est un bon compromis longue durée : demande de familles et d'actifs travaillant à Sainte-Maxime ou dans le golfe. Le meublé longue durée bien géré s'y reloue régulièrement ; le rendement reste modeste, l'intérêt est autant patrimonial que locatif.

T4, grand appartement

≈ 2,5 %

Prix au m²

Profil

≈ 5 760 €/m²

Familles, résidence secondaire

Notre verdict LMNP. Surface recherchée par les familles et souvent captée par la résidence secondaire. Rendement locatif faible, valeur de revente élevée. L'intérêt est autant patrimonial que locatif ; la base amortissable est forte au régime réel.

Les quartiers, un par un (suite)

Villa, maison

2-2,5 %

Prix au m²

≈ 7 600 €/m²

Profil

Quartiers résidentiels et collines

Notre verdict LMNP. La villa maximoise est chère au m² et son rendement locatif reste faible. On y achète de la valeur et un cadre de vie ; isoler la part de terrain, élevée et non amortissable, dès l'entrée au bilan est décisif au régime réel.

Front de mer, baie, prestige

≈ 2 %

Prix au m²

9 000 à 11 000 €/m²

Profil

Le prestige maximois

Notre verdict LMNP. Le front de mer et la baie, face à Saint-Tropez, concentrent 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 : déclaration et numéro national, pas de changement d'usage documenté

Sainte-Maxime est en **zone tendue** mais aucune délibération instituant un **changement d'usage ou une compensation** pour le meublé de tourisme n'a été trouvée dans les sources publiques consultées : la **déclaration en mairie** reste obligatoire, comme partout. Depuis le 20 mai 2026, le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19 mars 2026) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum). Face à Saint-Tropez, la pression touristique est forte et un régime d'autorisation peut être voté : ce point se vérifie en mairie avant tout projet saisonnier.

Résidences secondaires : pas de majoration à ce jour

Selon la dernière donnée publique disponible (2023), Sainte-Maxime **n'applique pas de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires**, malgré **55,7 % de résidences secondaires** et son éligibilité (zone tendue). Une majoration pouvant être votée chaque année par le conseil municipal, ce point se revérifie avant d'acheter un pied-à-terre.

Zone tendue, mais loyer libre

Sainte-Maxime relève de la **zone tendue** (décret n°2023-822 du 25 août 2023) : préavis du locataire réduit à 1 mois, taxe sur les logements vacants applicable, majoration de taxe d'habitation possible sur les résidences secondaires. En revanche, **aucun encadrement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : 7,2 % pour les non classés

Meublé non classé : **7,2 % du prix de la nuitée** par personne (5 % communal, majorations départementale +10 % et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » +34 % incluses), plafonné à 4,32 € par nuitée. Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait : de 1,15 € (1 étoile) à 4,32 € (5 étoiles), 6,05 € pour un palace. Barème communal 2026 (délibération du 28 avril 2021, sainte-maxime.fr).

DPE : la donnée communale n'est pas publiée

La part communale de **passoires F-G n'est pas publiée** pour Sainte-Maxime (donnée introuvable). Référence nationale : **12,7 % de logements F ou G** au 1er janvier 2025 (SDES). Sur un marché de villas et d'appartements de standing, le DPE se vérifie bien à l'achat : G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Palaces	6,05 €
5 étoiles	4,32 €
4 étoiles	3,31 €
3 étoiles	2,16 €
2 étoiles	1,30 €
1 étoile, chambres d'hôtes, auberges	1,15 €
Non classés	7,2 % du prix de la nuitée, plafonné à 4,32 €

Tarifs 2026 de la Commune de Sainte-Maxime (délibération n°21059 du 28 avril 2021), par personne et par nuit, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Pour un meublé non classé : 5 % communal + majorations = 7,2 % du prix de la nuitée par personne, plafonné à 4,32 €. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune, hébergement d'urgence. Source : grille tarifaire officielle, sainte-maxime.fr.

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

Le dossier type du bailleur maximois : un T2 loué 1 100 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 300 000 € il y a 3 ans, loué 13 200 €/an hors charges, 5 800 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 300 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 7 000 €/an. Mobilier inventorié 11 000 € sur 7 ans : 1 571 €/an. Total : 8 571 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	6 600 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 3 208 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 171 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 8 571 € disponibles, 7 400 € 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 9 600 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-sainte-maxime/.

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

Le dossier type du bien à rénover sur la station : 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 280 000 € (terrain 20 %), 45 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 8 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (7 000 €), puis 13 000 €/an. Amortissements disponibles : 9 000 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 500 €	7 500 €	7 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 500 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	3 000 €	7 500 €
Résultat imposable	- 4 500 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	9 000 €	15 000 €	16 500 €

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-sainte-maxime/.

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 Sainte-Maxime

Peut-on faire du saisonnier à Sainte-Maxime ?

Oui, sous conditions. Il faut déclarer le meublé en mairie et disposer du numéro d'enregistrement national (obligatoire pour tous les meublés de tourisme depuis le 20 mai 2026, loi Le Meur). À ce jour, aucun régime de changement d'usage ni de compensation propre à Sainte-Maxime n'est documenté dans les sources publiques, mais la commune est en zone tendue et face à Saint-Tropez : ce point se vérifie en mairie avant d'acheter. La résidence principale reste louable 120 jours par an sur déclaration.

Quel rendement espérer à Sainte-Maxime ?

Faible en location nue : le rendement brut moyen tourne autour de 2,6 %. Les meilleurs rendements en meublé longue durée se trouvent sur les petites surfaces (studios, T2, estimés à 3-3,5 %), les plus faibles sur le front de mer et les villas de prestige (autour de 2 %). Sainte-Maxime est un marché de patrimoine et de plus-value ; le potentiel de rendement supérieur passe par le saisonnier, qui se chiffre au cas par cas.

Les loyers sont-ils plafonnés à Sainte-Maxime ?

Non. Sainte-Maxime 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.

Y a-t-il une surtaxe sur les résidences secondaires à Sainte-Maxime ?

Selon la dernière donnée publique disponible (2023), non : la commune n'applique pas de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, malgré 55,7 % de résidences secondaires et son éligibilité. Une majoration pouvant être votée chaque année par le conseil municipal, ce point se revérifie avant d'acheter un pied-à-terre.

La checklist de l'investisseur LMNP à Sainte-Maxime

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : déclaration en mairie et numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026. Aucun régime de changement d'usage / compensation documenté à ce jour, mais la commune est en zone tendue et face à Saint-Tropez : vérifier en mairie l'existence éventuelle d'une autorisation avant tout projet saisonnier.
- ☐ Résidence secondaire : Sainte-Maxime n'applique pas de majoration de THRS selon la dernière donnée disponible (2023), mais une majoration peut être votée chaque année. À révérier avant l'achat d'un pied-à-terre.
- ☐ 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 modestes de Sainte-Maxime (2 à 3,5 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 7,2 % de taxe de séjour (plafond 4,32 €/nuit/personne) ; le classement en étoiles peut réduire l'addition selon le niveau de nuitée.
- ☐ Copropriétés de standing et front de mer : 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 : Sainte-Maxime 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 : Trackstone (appartements 5 761 €/m², 3 158 à 7 772 € ; villas 7 597 €/m², 4 482 à 11 030 €) ; MeilleursAgents (mai 2026 : appartements 5 498 €/m², tous biens 6 326 €/m²). Prix par typologie non publié (null)
- Loyers : Trackstone (loyer nu appartement 14,9 €/m²/mois, 10 à 22 € ; maison 13,6 €/m²) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : Trackstone (brut moyen 2,6 % en location nue) ; rendements par typologie estimés à partir des prix et loyers sourcés
- Meublé de tourisme : sainte-maxime.fr (déclaration obligatoire) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026 (numéro d'enregistrement national depuis le 20/05/2026). Régime de changement d'usage : non documenté (à confirmer en mairie)
- Majoration THRS : impots-locaux.org (donnée 2023 : pas de majoration appliquée) ; à reconfirmer, la commune étant éligible
- Zone tendue : décret n°2023-822 du 25 août 2023 (Sainte-Maxime, code 83.115, dans la liste des communes en tension) ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : grille tarifaire officielle Sainte-Maxime 2026, délibération n°21059 du 28/04/2021 (non classé 7,2 %, plafond 4,32 € ; barème étoilé de 1,15 € à 6,05 €)
- Marché et population : INSEE, Comparateur de territoires COM-83115 (recensement 2023 : 14 118 habitants, 17 540 logements, 55,7 % de résidences secondaires, 53,5 % de propriétaires)
- DPE : donnée communale F-G non trouvée pour Sainte-Maxime ; 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.