

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Sanary-sur-Mer

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

Pourquoi cette analyse

Sanary-sur-Mer est un marché de patrimoine, pas de rendement : environ 6 050 €/m² pour les appartements, près de 40 % de résidences secondaires, une station balnéaire prisée de 17 268 habitants tournée vers son port et ses calanques. Les rendements bruts y sont faibles (3 à 4 %, 3,2 % en moyenne). Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Sanary.

PRIX APPARTEMENTS

6 050 €

/ m² • de 4 340 à 8 550 €

STUDIO, JEUNES ACTIFS

≈ 4,9 %

le meilleur rendement brut

LOYER MEUBLÉ

18-20 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

MEUBLÉ DE TOURISME

Très encadré

changement d'usage
obligatoire

La ville est aussi l'une des plus verrouillées de la rade ouest de Toulon sur le meublé de tourisme : changement d'usage obligatoire même en résidence secondaire, DPE minimum A-E exigé, numéro d'enregistrement via Declaloc, et surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation des résidences secondaires. La solidité d'un projet sanaryen tient à la valeur du bien et à la fiscalité maîtrisée, pas au cash-flow.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, Trackstone, PAP, SeLogger, plateforme officielle sanarysurmer.taxesejour.fr, Office de Tourisme de Sanary, base 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. Sanary étant une commune de taille moyenne sans donnée fiable de rendement par quartier, l'analyse est menée par typologie de bien.

Le marché en chiffres

Sanary-sur-Mer est un marché de patrimoine plus que de rendement : environ 6 050 €/m² pour les appartements, près de 40 % de résidences secondaires, une station balnéaire prisée de 17 268 habitants organisée autour de son port. On y achète de la valeur refuge, pas du cash-flow : le rendement brut moyen tourne autour de 3,2 %. Et le meublé de tourisme y est l'un des plus verrouillés de la rade ouest de Toulon, avec un changement d'usage obligatoire même pour une résidence secondaire.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, jeunes actifs, pied-à-terre	≈ 6 450 €/m ² • petites surfaces, forte demande	≈ 4,9 %
Maison, grand T4 résidentiel	≈ 6 470 €/m ² • quartiers et collines résidentiels	≈ 4,4 %
T2, actifs	≈ 6 240 €/m ² • centre et abords	3,5-4 %
T3 familial	≈ 5 900 €/m ² • résidentiel, demande stable	3-3,5 %
Port, front de mer, calanque de Portissol	7 500 à 8 550 €/m ² • le prestige sanaryen	2,5-3 %

Le rendement réel, par typologie

Des studios et maisons résidentielles autour de 6 000-6 500 €/m² au front de mer et au port au-delà de 8 000 €/m², les prix sanaryens restent partout élevés : ici, on ne choisit pas entre cash-flow et patrimoine, on arbitre entre typologies et exposition d'un même marché de prestige balnéaire.

Sources : efficacy (juin 2026), Trackstone (2026), PAP, SeLogger, ouinvestir.net

Les quartiers, un par un

Studio, jeunes actifs, pied-à-terre

≈ 4,9 %

Prix au m²

≈ 6 450 €/m²

Profil

Le meilleur rendement de Sanary

Notre verdict LMNP. Les petites surfaces offrent les rendements bruts les plus corrects de la commune (jusqu'à ~4,9 % relevé sur un studio). Rien d'un cash-flow franc, mais une base amortissable exploitable au régime réel. La sélection du locataire et la vérification de la classe DPE font la différence, d'autant que le meublé de tourisme impose un DPE A-E.

Maison, grand T4 résidentiel

≈ 4,4 %

Prix au m²

≈ 6 470 €/m²

Profil

Demande longue durée stable

Notre verdict LMNP. Les quartiers et collines résidentiels affichent les seconds meilleurs rendements de la ville (jusqu'à ~4,4 % relevé sur une maison 4 pièces). Demande de familles et d'actifs travaillant à Sanary, Ollioules ou Toulon. Le meublé longue durée bien géré s'y reloue régulièrement ; la part de terrain, plus élevée sur maison, s'isole dès l'entrée au bilan.

T2, actifs

3,5-4 %

Prix au m²

≈ 6 240 €/m²

Profil

Centre et abords

Notre verdict LMNP. Prix au m² élevé pour une surface moyenne, rendement modeste. Le T2 meublé se loue vite mais la rentabilité reste sous la barre des marchés de rendement. L'intérêt est autant patrimonial que locatif.

Les quartiers, un par un (suite)

T3 familial

3-3,5 %

Prix au m²

≈ 5 900 €/m²

Profil

Résidentiel, demande stable

Notre verdict LMNP. Le T3 vise les familles longue durée. Rendement faible mais demande régulière et bonne liquidité à la revente. Attention à la surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation si le bien n'est pas loué en résidence principale.

Port, front de mer, calanque de Portissol

2,5-3 %

Prix au m²

7 500 à 8 550 €/m²

Profil

Le prestige sanaryen

Notre verdict LMNP. Le port, le front de mer et Portissol 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 : changement d'usage obligatoire, même en résidence secondaire

Sanary est l'une des communes les plus strictes de la rade ouest. Hors résidence principale, le **changement d'usage est obligatoire** pour tout logement loué en meublé de tourisme, instauré par délibérations communales. Le **numéro d'enregistrement** s'obtient via la plateforme Declaloc et un **DPE minimum de classe A à E** est exigé (F et G interdits). Les sanctions vont jusqu'à **50 000 €** pour un changement d'usage sans autorisation, avec astreinte. La résidence principale reste louable **120 jours par an**. Le **numéro d'enregistrement national** (loi Le Meur, décret du 19 mars 2026) est obligatoire depuis le 20 mai 2026.

La surtaxe de 60 % sur les résidences secondaires

Avec près de **40 % de résidences secondaires**, Sanary applique la **majoration maximale de 60 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires** (taux plafond réservé aux zones tendues). Un pied-à-terre non loué en résidence principale coûte donc nettement plus cher qu'ailleurs. À intégrer au calcul avant tout achat de résidence secondaire, d'autant que le changement d'usage verrouille la sortie en meublé de tourisme.

Zone tendue, mais loyer libre

Sanary relève de la **zone tendue** (agglomération de Toulon). Conséquences : préavis du locataire réduit à 1 mois, taxe sur les logements vacants applicable, honoraires d'agence plafonnés et majoration de taxe d'habitation possible sur les résidences secondaires (portée à 60 %). En revanche, **aucun encadrement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier, seule la révision annuelle par l'IRL s'impose.

Taxe de séjour : 5 % pour les non classés, barème communal

Sanary gère sa **propre taxe de séjour** via la plateforme sanarysurmer.taxesejour.fr (et non le barème métropolitain TPM). Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, plafonné à **4,90 € HT**, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Les hébergements classés en étoiles relèvent d'un forfait par nuitée. Déclaration mensuelle obligatoire ; le barème détaillé se vérifie sur sanarysurmer.taxesejour.fr avant de fixer ses prix.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé non classé	5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,90 € HT (majorations départementale +10 % et régionale +34 % incluses)
Hébergements classés (1 à 5 étoiles, palace)	forfait par nuitée fixé par délibération, à vérifier sur sanarysurmer.taxesejour.fr

Sanary gère sa propre taxe de séjour via la plateforme sanarysurmer.taxesejour.fr (et non le barème métropolitain TPM). Le tarif du meublé non classé est de 5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,90 € HT, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. La déclaration est mensuelle. Le barème détaillé des hébergements classés n'a pas été extrait sous forme accessible : il se vérifie sur la plateforme officielle. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : sanarysurmer.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur sanaryen : un T2 loué 1 150 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 290 000 € il y a 3 ans, loué 13 800 €/an hors charges, 6 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 290 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 730 €/an. Mobilier inventorié 12 000 € sur 7 ans : 1 714 €/an. Total : 8 444 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	6 900 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 3 353 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 644 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 8 444 € disponibles, 7 800 € 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 10 000 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-sanary/.

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

Le dossier type du bien de caractère sanaryen : 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 260 000 € (terrain 20 %), 38 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 7 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (6 400 €), puis 12 800 €/an. Amortissements disponibles : 8 000 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 3 500 €	7 000 €	7 000 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		3 500 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	3 500 €	7 000 €
Résultat imposable	- 3 500 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	8 000 €	12 500 €	13 500 €

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-sanary/.

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 Sanary-sur-Mer

Peut-on faire du saisonnier à Sanary ?

C'est possible mais encadré. Hors résidence principale, le changement d'usage est obligatoire et un DPE minimum de classe A à E est exigé pour tout nouveau meublé de tourisme. Le numéro d'enregistrement se demande via la plateforme Declaloc, et les sanctions vont jusqu'à 50 000 € en cas de changement d'usage sans autorisation. S'ajoute une surtaxe de 60 % sur la taxe d'habitation des résidences secondaires. La résidence principale reste louable 120 jours par an, avec numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026.

Quel rendement espérer à Sanary ?

Faible : le rendement brut moyen tourne autour de 3,2 %, dans une fourchette de 2,5 à 5 % selon la typologie. Les meilleurs rendements se trouvent sur les studios et petites surfaces (jusqu'à ~4,9 %) et sur les maisons résidentielles (jusqu'à ~4,4 %), les plus faibles sur le port et le front de mer (2,5 à 3 %). Sanary est un marché de patrimoine et de plus-value, pas de cash-flow.

Les loyers sont-ils plafonnés à Sanary ?

Non. Sanary 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 Sanary ?

Parce que la courte durée y est verrouillée (changement d'usage obligatoire même en résidence secondaire, DPE A-E exigé, surtaxe de 60 %) et que le rendement brut reste faible quelle que soit la stratégie. Le meublé longue durée au régime réel permet de neutraliser durablement l'impôt grâce à une base amortissable élevée, tout en évitant les contraintes du meublé de tourisme. Dans la plupart des dossiers sanaryens, c'est l'option la plus simple et la plus sûre.

La checklist de l'investisseur LMNP à Sanary-sur-Mer

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : hors résidence principale, le changement d'usage est obligatoire à Sanary, le numéro d'enregistrement se demande via Declaloc et un DPE minimum de classe A à E est exigé. Vérifier la faisabilité avant l'offre.
- ☐ Surtaxe résidence secondaire : Sanary majore de 60 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. 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 élevés, la base amortissable est forte ; le réel neutralise durablement des loyers meublés élevés en valeur, y compris sur les rendements modestes de Sanary (3 à 4 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour (plafond 4,90 € HT/nuit/personne) via la plateforme communale sanarysurmer.taxesejour.fr ; 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 : Sanary 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 : efficity (juin 2026 : appartements anciens 6 050 €/m², 4 340 à 8 550 €) ; Trackstone (appartements 6 156 €/m², 3 593 à 7 791 €) ; PAP (6 398 €/m²)
- Loyers : Trackstone (appartements 16,6 €/m², 12 à 26 € ; maisons 18,1 €/m²) et SeLogger (centre-ville ≈ 19 €/m², février 2026) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedecclaremonmeuble.com)
- Rendements : Trackstone (brut moyen 3,2 %) ; ouinvestir.net/rendement-locatif/sanary-sur-mer (studio jusqu'à 4,90 %, maison 4 pièces 4,38 %)
- Meublé de tourisme : sanary-tourisme.com/espace-hebergeurs (changement d'usage obligatoire hors résidence principale, numéro d'enregistrement via Declaloc, DPE minimum A-E, sanctions jusqu'à 50 000 €) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026
- Surtaxe résidences secondaires : DGFIP, délibérations THRS 2025 (impots.gouv.fr) ; majoration de 60 % (taux maximal) appliquée à Sanary
- Zone tendue : Sanary en zone tendue (agglomération de Toulon), quittance-loyer.com ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : sanarysurmer.taxesejour.fr (non classé 5 % du coût HT, plafond 4,90 € HT, majorations +10 % et +34 % incluses) ; barème communal propre, distinct de TPM
- Marché et population : INSEE millésime 2025 via webvilles.net (17 268 habitants, 39,5 % de résidences secondaires, vacance 4,1 %, 62,3 % d'appartements) ; Trackstone (indice de tension 9/10)
- DPE : alerte-dpe.fr / base ADEME (2,9 % de passoires F-G, 148 logements, 68 % du parc en A-B-C) ; 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.