

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Septèmes-les-Vallons

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

Pourquoi cette analyse

Septèmes-les-Vallons est la porte nord de Marseille : une commune de 12 000 habitants collée à l'agglomération, à une dizaine de kilomètres du centre. Des prix d'entrée parmi les plus modérés de la métropole Aix-Marseille-Provence, et une demande locative portée non par le tourisme ou les étudiants, mais par les actifs navetteurs qui travaillent à Marseille et logent moins cher au nord. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Septèmes.

PRIX APPARTEMENTS

2 650 €

/ m² • de 2 030 à 3 810 €

PETITES SURFACES, SECTEURS POPULAIRES

6-7 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

16-18 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

La commune n'impose ni changement d'usage ni compensation au meublé de tourisme : avec moins de 50 000 habitants, une simple déclaration en mairie suffit. Mais Septèmes n'est pas une ville touristique : c'est la longue durée meublée, portée par les salariés du bassin marseillais et la desserte ferroviaire, qui fait la solidité du marché. Un parc énergétiquement sain (4,3 % de passoires seulement), mais une commune où le tri par secteur compte plus qu'ailleurs.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (bases de prix immobilières, INSEE, plateforme officielle de la taxe de séjour de la Métropole Aix-Marseille-Provence, données DPE, sig.ville.gouv.fr). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence, et ce qui n'a pas été trouvé est signalé comme tel. Les rendements bruts par secteur ne sont pas publiés en tant que tels pour Septèmes-les-Vallons : ils sont dérivés du rendement moyen communal (5,6 %) et des rendements par typologie publiés, appliqués aux profils de secteurs réels. Ce sont des estimations de marché, pas des promesses. À noter aussi une forte dispersion des prix au m² entre portails (de 2 128 à 3 124 €/m²) : l'estimation se fait bien par bien.

Le marché en chiffres

Septèmes-les-Vallons est la porte nord de Marseille : une commune-dortoir de 12 000 habitants collée à l'agglomération, à une dizaine de kilomètres du centre. Des prix d'entrée modérés pour la métropole Aix-Marseille-Provence, une moyenne autour de 2 650 €/m² pour les appartements, et une demande locative de longue durée portée non par le tourisme ou les étudiants, mais par les actifs navetteurs qui travaillent à Marseille. Le tri se fait secteur par secteur.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Notre-Dame-Limite, La Gavotte	petites surfaces • frontière du 15e de Marseille, forte demande	6-7 %
Centre, Gare, Pré de l'Aube	studios et T2 • actifs navetteurs, bonne liquidité	5,5-6,5 %
Les Castors, La Bédoule	résidentiel apprécié • proche commerces et gares	5-5,5 %
Secteurs pavillonnaires des collines	maisons et grands appartements • vacance faible	4-5 %

Le rendement réel, secteur par secteur

Des appartements autour de 2 650 €/m² aux maisons à 3 200 €/m², Septèmes offre l'un des tickets d'entrée les plus bas de la métropole à dix kilomètres du centre de Marseille : la commune permet encore du cash-flow sur petite surface là où le 8e ou le 6e arrondissement ne le permettent plus depuis longtemps.

Sources : Efficity (juin 2026), Trackstone (janvier 2026), MeilleursAgents, PAP, ouinvestir.net

Les quartiers, un par un

Notre-Dame-Limite, La Gavotte

6-7 %

Prix au m²

Profil

prix d'entrée les plus bas **Frontière du 15e de Marseille**

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements bruts de la commune sur les petites surfaces, portés par la position à la frontière immédiate du 15e arrondissement de Marseille et par le quartier commerçant de Notre-Dame-Limite. Point de vigilance important : le secteur de La Gavotte-Peyret est classé quartier prioritaire de la politique de la ville (1 403 habitants). Prix bas et rendement affiché élevé ne valent que si la demande locative et la copropriété tiennent : ce secteur s'étudie bien par bien, pas sur une moyenne.

Centre, Gare, Pré de l'Aube

5,5-6,5 %

Prix au m²

Profil

petites surfaces **Actifs navetteurs**

Notre verdict LMNP. Les studios et T2 du centre profitent de la desserte ferroviaire (gares de Septèmes et de Saint-Antoine), qui est le vrai argument locatif de la commune. Bonne liquidité à la relocation auprès des actifs qui travaillent à Marseille. La sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

Les Castors, La Bédoule

5-5,5 %

Prix au m²

Profil

milieu de fourchette **Résidentiel apprécié**

Notre verdict LMNP. Secteurs résidentiels calmes, proches des commerces et des gares. Un rendement plus modeste que les secteurs denses, mais une vacance faible (5,3 % sur la commune) et une valeur de revente plus solide. Bon compromis pour un premier meublé longue durée.

Les quartiers, un par un (suite)

Secteurs pavillonnaires des collines

4-5 %

Prix au m²

≈ 3 200 €/m² (maisons)

Profil

Familles

Notre verdict LMNP. Le profil dominant de la commune : 57 % du parc septémois est constitué de maisons. Rendement mécaniquement plus faible sur de grandes surfaces, mais une demande stable de familles et une vacance réduite. On y achète de la valeur patrimoniale et de la liquidité à la revente plus que du cash-flow immédiat.

La réglementation locale, à jour 2026

Un marché de navetteurs, pas de tourisme

Ici, pas de moteur saisonnier ni étudiant : la demande vient des **actifs qui travaillent à Marseille** et logent moins cher à 10 km au nord, desservis par les gares de Septèmes et de Saint-Antoine et le quartier commerçant de Notre-Dame-Limite, à la frontière du 15^e arrondissement. C'est un **marché de longue durée meublée**. Le meublé de tourisme reste possible (commune de moins de 50 000 habitants, ni changement d'usage ni compensation exigés, simple déclaration en mairie), avec le **numéro d'enregistrement national** obligatoire depuis le 20 mai 2026 (loi Le Meur), mais la ville n'étant pas touristique, c'est la location à l'année qui structure le rendement.

Zone tendue, mais loyer libre

Septèmes-les-Vallons appartient à l'agglomération Marseille-Aix-en-Provence, classée en **zone tendue** : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux ou première location), taxe sur les logements vacants applicable. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** (encadrement renforcé au loyer de référence) n'est appliqué ici : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : le barème métropolitain

La taxe de séjour est perçue par la **Métropole Aix-Marseille-Provence**. Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, plafonné à 4,00 €. Un classement en étoiles fait basculer sur un tarif fixe par catégorie, souvent plus favorable sur les nuitées élevées.

DPE : seulement 4,3 % de passoires

4,3 % de logements F ou G à Septèmes-les-Vallons, contre 12,7 % de moyenne nationale : un parc plutôt sain, avec plus de la moitié des logements construits après 1970. Le tri reste utile bien par bien, G interdit à la location depuis 2025, F en 2028, mais le risque « passoire » y est près de trois fois plus faible qu'ailleurs.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé de tourisme non classé	5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €
Hébergements classés 1 à 5 étoiles	tarif fixe par catégorie (barème métropolitain AMP)
Majoration départementale (Bouches-du-Rhône)	+10 % (incluse dans les tarifs)
Majoration régionale (LN Provence Côte d'Azur)	+34 % (incluse dans les tarifs)

Taxe de séjour perçue par la Métropole Aix-Marseille-Provence, dont Septèmes-les-Vallons fait partie. Le taux non classé (5 % du coût HT de la nuitée, plafonné à 4,00 €) inclut les majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %). Le barème détaillé par catégorie d'étoiles n'a pas pu être vérifié de façon fiable au niveau métropolitain : le classement bascule sur un tarif fixe à chiffrer auprès de la plateforme. Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : ampmetropole.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur septémois : un T2 loué 750 € par mois près de la gare, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 160 000 € il y a 3 ans, loué 9 000 €/an hors charges, 3 800 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 160 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 4 800 €/an. Mobilier inventorié 8 400 € sur 7 ans : 1 200 €/an. Total : 6 000 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 500 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 187 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 800 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 6 000 € disponibles, 5 200 € 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 6 560 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-septemes-les-vallons/.

Cas chiffré n°2 : une rénovation, zéro euro perdu

Le dossier type du bien à retaper à Septèmes : une rénovation, quelques mois sans loyers, et pourtant aucune dépense perdue, à condition de ne pas mélanger charges et immobilisations.

Le dossier. Appartement acheté 120 000 € (terrain 20 %), 25 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 5 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 200 €), puis 8 400 €/an. Amortissements disponibles : 5 267 €/an (bâti 3 600 € + travaux 1 667 €).

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 2 200 €	5 200 €	5 200 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		2 200 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	3 000 €	5 200 €
Résultat imposable	- 2 200 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	5 267 €	7 534 €	7 601 €

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/.

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 Septèmes-les-Vallons

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à Septèmes-les-Vallons ?

Non. Avec environ 12 000 habitants, la commune n'impose ni changement d'usage ni compensation : une déclaration en mairie suffit. Depuis le 20 mai 2026, le numéro d'enregistrement national (loi Le Meur) est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, résidence principale comprise (120 jours par an maximum). Nous n'avons trouvé aucune délibération communale spécifique : le point se confirme en mairie avant de se lancer.

Les loyers sont-ils plafonnés à Septèmes-les-Vallons ?

Non. Septèmes appartient à l'unité urbaine Marseille-Aix, classée en zone tendue (préavis locataire réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL, taxe sur les logements vacants applicable) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m². L'encadrement renforcé au loyer de référence, celui qui existe à Paris ou Lille, n'est pas en vigueur dans la métropole Aix-Marseille-Provence.

Qui loue en meublé à Septèmes-les-Vallons ?

Ni des touristes ni des étudiants : des actifs navetteurs. La commune est la porte nord de Marseille, à une dizaine de kilomètres du centre, desservie par les gares de Septèmes et de Saint-Antoine, et bordée par le quartier commerçant de Notre-Dame-Limite à la frontière du 15^e arrondissement. On y loge moins cher qu'à Marseille en gardant le trajet quotidien. C'est un marché de longue durée meublée, à rotation maîtrisée.

Septèmes-les-Vallons est-elle un bon marché pour le rendement ?

Oui, pour du cash-flow modéré et maîtrisé. Avec un rendement brut moyen de 5,6 % et des prix d'entrée autour de 2 650 €/m² pour les appartements, la commune offre l'un des meilleurs couples prix-proximité de la métropole. En contrepartie, la ville n'est pas touristique et le parc est majoritairement composé de maisons (57 %) : la solidité vient de la longue durée sur petites surfaces bien placées, pas du saisonnier.

Le parc immobilier septémois pose-t-il un problème de DPE ?

Moins qu'ailleurs. Seulement 4,3 % des logements sont classés F ou G, contre 12,7 % de moyenne nationale : le risque « passoire » y est près de trois fois plus faible, porté par un parc dont plus de la moitié a été construite après 1970. Le tri reste utile bien sûr, mais ce n'est pas ici le point de vigilance principal. Le vrai sujet à Septèmes, c'est le choix du secteur.

La checklist de l'investisseur LMNP à Septèmes-les-Vallons

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

- ☐ DPE d'abord : seulement 4,3 % de passoires F-G à Septèmes, contre 12,7 % de moyenne nationale, avec plus de la moitié du parc construit après 1970. Vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer reste un réflexe (G interdit à la location depuis 2025, F en 2028).
- ☐ Secteur de La Gavotte-Peyret : quartier prioritaire de la politique de la ville (1 403 habitants, sig.ville.gouv.fr). Les prix bas et les rendements affichés élevés ne valent que si la demande locative réelle et l'état de la copropriété tiennent. À étudier bien par bien.
- ☐ La desserte est l'argument locatif n°1 : gares de Septèmes et de Saint-Antoine, à dix kilomètres du centre de Marseille. Vérifier la distance à pied à la gare avant l'offre, c'est ce qui fait la relocation.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements septémois de 5,5-7 % en petite surface, les loyers à neutraliser sont réels ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Saisonnier : déclaration en mairie et numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026, résidence principale limitée à 120 jours. Ni changement d'usage ni compensation à Septèmes, mais aucune délibération communale spécifique n'a été trouvée : à confirmer en mairie.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour au barème métropolitain AMP ; sur une commune non touristique, l'arbitrage courte durée / longue durée se chiffre avant de se lancer.
- ☐ Loyer de relocation : Septèmes est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux ou première location).
- ☐ Prix au m² : forte dispersion entre portails (de 2 128 à 3 124 €/m² selon la source). Ne jamais construire un rendement sur une moyenne de portail, toujours sur le prix réel négocié et le loyer réellement constaté.

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 Septèmes-les-Vallons, juin 2026 : [efficity.com](https://www.efficity.com) (appartements 2 650 €/m², fourchette 2 030 à 3 810 €/m² ; maisons 3 200 €/m², 2 470 à 4 190 €/m²)
- Trackstone, janvier 2026 : rendement brut moyen 5,6 %, loyer nu appartements 14,8 €/m² (11 à 20 €), maisons 13,3 €/m² (11 à 16 €), prix 2 128 €/m² (2 128 à 4 114 €)
- ouinvestir.net/rendement-locatif/septemes-les-vallons : studios ≈ 9,85 %, T2 ≈ 7,52 % (T3 et maison non publiés)
- MeilleursAgents (≈ 3 064 €/m²) et PAP (≈ 3 124 €/m²) : dispersion inter-portails signalée
- Zone tendue : economie.gouv.fr (location en zone tendue et encadrement des loyers) ; pap.fr/vendeur/prix-m2/septemes-les-vallons-13240-g11297 ; décrets n°2023-822 et n°2025-1267 ; encadrement renforcé au loyer de référence NON appliqué
- Déclaration meublé de tourisme : service-public.gouv.fr (F2043, Cerfa 14004*04) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19 mars 2026 (numéro d'enregistrement national au 20 mai 2026)
- Taxe de séjour : ampmetropole.taxesejour.fr (Métropole Aix-Marseille-Provence, 2026)
- DPE : heero.fr (4,3 % de passoires F-G) ; moyenne nationale 12,7 % au 1er janvier 2025 (statistiques.developpement-durable.gouv.fr)
- Profil : INSEE via ville-data.com et bien-dans-ma-ville.fr (12 018 habitants en 2022, estimation ≈ 12 600 en 2025, parc 57,2 % maisons / 42,8 % appartements, vacance 5,3 %, revenu moyen ≈ 22 740 €/an)
- Quartier prioritaire La Gavotte-Peyret (1 403 habitants) : sig.ville.gouv.fr
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-septemes-les-vallons/

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.