

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Six-Fours-les-Plages

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

Pourquoi cette analyse

Six-Fours-les-Plages est un marché familial et étendu de la presqu'île du Cap Sicié : environ 5 040 €/m² pour les appartements, près de 30 % de résidences secondaires, une ville de 36 203 habitants qui va du Brusc et son port de pêche à la presqu'île du Gaou et la Coudoulière. Les rendements bruts y restent modestes (3,5 à 4 %, 3,8 % en moyenne). Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Six-Fours.

PRIX APPARTEMENTS

5 040 €

/ m² • de 3 510 à 6 930 €

STUDIO ET T2, JEUNES ACTIFS

≈ 4,8 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

17-19 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

MEUBLÉ DE TOURISME

Encadré

déclaration + changement
d'usage

La ville encadre le meublé de tourisme par une déclaration en mairie, un numéro d'enregistrement et une autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires, avec compensation possible selon la délibération communale. C'est surtout la longue durée meublée, portée par les familles et les retraités sur des T2 et T3, qui fait la solidité du marché six-fournais.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (efficity, Trackstone, Renta-immo, tarifs officiels de la Métropole TPM, notaire local, 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. Six-Fours étant une commune étendue sans donnée fiable de rendement par quartier, l'analyse est menée par typologie de bien.

Le marché en chiffres

Six-Fours-les-Plages est un marché familial et étendu de la presqu'île du Cap Sicié : environ 5 040 €/m² pour les appartements, près de 30 % de résidences secondaires, une ville de 36 203 habitants qui va du Brusc et son port de pêche à la presqu'île du Gaou et la Coudoulière. Les rendements bruts y restent modestes (3,5 à 4 %, 3,8 % en moyenne). On y vise le patrimoine balnéaire plus que le cash-flow, et le meublé de tourisme y est encadré par une déclaration et un numéro d'enregistrement.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Studio, T1, jeunes actifs	≈ 5 430 €/m ² • petites surfaces, forte demande	≈ 4,8 %
T2, familles et retraités	≈ 5 670 €/m ² • la typologie la plus demandée	4-4,8 %
T3 familial	≈ 4 790 €/m ² • demande longue durée	3,5-4 %
Grand T4, T5, maison de ville	4 150 à 4 820 €/m ² • grandes surfaces	3-3,5 %
Front de mer, Le Brusc, La Coudoulière	6 000 à 6 930 €/m ² • le prestige balnéaire	2,5-3 %

Le rendement réel, par typologie

Des grandes surfaces et maisons de ville autour de 4 200-4 800 €/m² au front de mer du Brusc et de la Coudoulière au-delà de 6 000 €/m², les prix six-fournais restent élevés sans jamais atteindre ceux de Sanary voisine : un marché de patrimoine balnéaire familial, où l'on arbitre entre typologies et exposition.

Sources : efficacy (juin 2026), Trackstone (2026), Renta-immo, ouinvestir.net

Les quartiers, un par un

Studio, T1, jeunes actifs

≈ 4,8 %

Prix au m²

≈ 5 430 €/m²

Profil

Le meilleur rendement de Six-Fours

Notre verdict LMNP. Les petites surfaces offrent les rendements bruts les plus corrects de la commune (jusqu'à ~4,8 % relevé sur un studio). Rien d'un cash-flow franc, mais une base amortissable exploitable au régime réel. La sélection du locataire et l'état de la copropriété font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

T2, familles et retraités

4-4,8 %

Prix au m²

≈ 5 670 €/m²

Profil

La typologie la plus demandée

Notre verdict LMNP. Le T2 est le meilleur compromis longue durée de Six-Fours (rendement observé jusqu'à ~4,77 %). Demande soutenue de jeunes familles et de retraités, sur une ville résidentielle et balnéaire. Le meublé longue durée bien géré s'y reloue vite.

T3 familial

3,5-4 %

Prix au m²

≈ 4 790 €/m²

Profil

Demande longue durée

Notre verdict LMNP. Le T3 vise les familles installées. Rendement modeste mais demande régulière et bonne liquidité à la revente. Attention à la majoration de taxe d'habitation si le bien n'est pas loué en résidence principale.

Les quartiers, un par un (suite)

Grand T4, T5, maison de ville

3-3,5 %

Prix au m²

4 150 à 4 820 €/m²

Profil

Grandes surfaces

Notre verdict LMNP. Les grandes surfaces et maisons de ville affichent le prix au m² le plus bas de la commune mais un rendement locatif faible, la demande longue durée sur grande surface étant plus étroite. Intérêt autant patrimonial que locatif, avec une part de terrain à isoler au bilan.

Front de mer, Le Brusç, La Coudoulière

2,5-3 %

Prix au m²

6 000 à 6 930 €/m²

Profil

Le prestige balnéaire

Notre verdict LMNP. Le front de mer, le port du Brusç et la Coudoulière 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, numéro d'enregistrement et changement d'usage

Six-Fours a adopté une **délibération** encadrant les locations saisonnières pour préserver son parc de résidences principales. La **déclaration en mairie et le numéro d'enregistrement** sont obligatoires et doivent figurer sur l'annonce. Pour les résidences secondaires, une **autorisation de changement d'usage** est exigée, avec une **compensation possible selon la délibération** communale. 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. Le texte détaillé (seuils, quotas) se vérifie auprès de la mairie avant tout projet.

La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Avec près de **30 % de résidences secondaires**, Six-Fours a voté le relèvement du plafond de la **majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires** (plafond porté jusqu'à 60 %). Le taux effectivement appliqué relevé en 2023 était de **35 %**. Un pied-à-terre non loué en résidence principale coûte donc plus cher qu'ailleurs : le taux en vigueur se vérifie sur l'avis de taxe avant tout achat de résidence secondaire.

Zone tendue, mais loyer libre

Six-Fours relève de la **zone tendue** (Métropole Toulon Provence Méditerranée). 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. 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 TPM)

Six-Fours relève du barème métropolitain TPM (tpm.taxesejour.fr). Meublé non classé : **5 % du coût HT de la nuitée** par personne, plafonné à **3,09 € HT**, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, soit un plafond effectif d'environ **4,14 €**. Les hébergements classés en étoiles relèvent d'un forfait par nuitée fixé par délibération. Barème applicable au 1er janvier 2026, à vérifier sur tpm.taxesejour.fr.

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 3,09 € HT (≈ 4,14 € majorations comprises)
Hébergements classés (1 à 5 étoiles, palace)	forfait par nuitée fixé par délibération TPM, à vérifier sur tpm.taxesejour.fr

Six-Fours relève du barème métropolitain de la taxe de séjour (Métropole Toulon Provence Méditerranée), applicable au 1er janvier 2026. Le tarif du meublé non classé est de 5 % du coût HT de la nuitée par personne, plafonné à 3,09 € HT, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses, soit un plafond effectif d'environ 4,14 €. Le barème détaillé des hébergements classés (montants par étoile) n'a pas été extrait sous forme accessible : il se vérifie sur la calculatrice officielle. Exonérations habituelles : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : tpm.taxesejour.fr.

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

Le dossier type du bailleur six-fournais : un T2 loué 950 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 230 000 € il y a 3 ans, loué 11 400 €/an hors charges, 5 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 230 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 5 700 €/an. Mobilier inventorié 10 000 € sur 7 ans : 1 429 €/an. Total : 7 129 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	5 700 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 770 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 729 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 7 129 € disponibles, 6 400 € 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 8 300 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-six-fours/.

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

Le dossier type du bien de caractère six-fournais : 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 210 000 € (terrain 20 %), 32 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (5 200 €), puis 10 400 €/an. Amortissements disponibles : 6 800 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 4 000 €	5 800 €	5 800 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		4 000 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	1 800 €	5 800 €
Résultat imposable	- 4 000 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 800 €	11 600 €	12 600 €

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-six-fours/.

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 Six-Fours-les-Plages

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à Six-Fours ?

Oui, c'est encadré. La déclaration en mairie et le numéro d'enregistrement sont obligatoires et doivent figurer sur l'annonce. Pour une résidence secondaire, une autorisation de changement d'usage est exigée, avec compensation possible selon la délibération communale. La résidence principale reste louable 120 jours par an, avec numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026. Le texte détaillé de la délibération se vérifie auprès de la mairie avant tout projet.

Quel rendement espérer à Six-Fours ?

Modeste : le rendement brut moyen se situe entre 3,8 % (Trackstone) et 4,1 % (Renta-immo), dans une fourchette de 2,5 à 4,8 % selon la typologie. Les meilleurs rendements se trouvent sur les studios et T2 (jusqu'à ~4,8 %), les plus faibles sur le front de mer, Le Brusc et la Coudoulière (2,5 à 3 %). Six-Fours est un marché de patrimoine balnéaire familial, pas de cash-flow.

Les loyers sont-ils plafonnés à Six-Fours ?

Non. Six-Fours 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 Six-Fours ?

Une demande longue durée portée par les familles et les retraités, sur des T2 et T3, la typologie la plus recherchée de la ville. Six-Fours est une commune résidentielle étendue de la presqu'île du Cap Sicié, du Brusc à la Coudoulière. Le meublé longue durée bien géré au régime réel y reste l'option la plus simple et la plus sûre, la courte durée étant encadrée et le rendement brut modeste.

La checklist de l'investisseur LMNP à Six-Fours-les-Plages

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

- ☐ Meublé de tourisme d'abord : déclaration en mairie et numéro d'enregistrement obligatoires ; pour une résidence secondaire, l'autorisation de changement d'usage est exigée, avec compensation possible selon la délibération. Vérifier la faisabilité et le texte communal avant l'offre.
- ☐ Majoration résidence secondaire : Six-Fours majore la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (35 % relevé en 2023, plafond voté relevable jusqu'à 60 %). Un pied-à-terre non loué en résidence principale coûte plus cher : 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 Six-Fours (3,5 à 4 %).
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5 % de taxe de séjour (plafond effectif $\approx$ 4,14 €/nuit/personne, barème TPM) ; le classement en étoiles peut réduire l'addition selon le niveau de nuitée.
- ☐ Copropriétés du front de mer et grandes surfaces : 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 : Six-Fours 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 5 040 €/m², 3 510 à 6 930 €) ; Trackstone (appartements 5 126 €/m², 3 368 à 6 735 €) ; Renta-immo (moyenne DVF 4 292 €/m²)
- Loyers : Trackstone (appartements 15,5 €/m², 11 à 25 € ; maisons 17,7 €/m²) et Renta-immo (14,6 €/m²) ; meublé +10 à 20 % vs nu (jedeclaremonmeuble.com)
- Rendements : Renta-immo (brut moyen 4,1 %) ; Trackstone (brut moyen 3,8 %) ; ouinvestir.net/rendement-locatif/six-fours-les-plages (studio 4,81 %, T2 4,77 %)
- Meublé de tourisme : notasix.fr/location-saisonniere-2 (déclaration + numéro d'enregistrement, changement d'usage pour les résidences secondaires, compensation possible selon la délibération, résidence principale 120 j/an) ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19/03/2026
- Majoration résidences secondaires : impots-locaux.org (35 % appliqué en 2023) ; plafond relevé jusqu'à 60 % par délibération (investirlmnp.fr)
- Zone tendue : Six-Fours en zone tendue (Métropole Toulon Provence Méditerranée), quittance-loyer.com ; pas d'encadrement des loyers au m²
- Taxe de séjour : tpm.taxesejour.fr (non classé 5 % du coût HT, plafond 3,09 € HT, majorations +10 % et +34 % incluses, soit ≈ 4,14 €), barème au 1er janvier 2026
- Marché et population : INSEE via webvilles.net (36 203 habitants en 2025, 29,3 % de résidences secondaires, 56,3 % d'appartements, 37,4 % de 60 ans et plus)
- DPE : ou-vivre-en-france.fr / heero.fr, base ADEME (environ 5 % de passoires F-G) ; 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.