

Analyse du marché LMNP à Toulon

ÉDITION 2026



COMPTALOCATIF

Pourquoi cette analyse

Toulon est le marché de rendement de la région : des prix d'entrée parmi les plus bas des grandes villes du littoral, 55 % de locataires, et deux moteurs de demande que peu de villes cumulent, l'université et le premier port militaire d'Europe. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Toulon.

PRIX APPARTEMENTS

3 287 €

/ m² • de 1 884 à 5 903 €

SAINT-JEAN-DU-VAR

7-8 %

les meilleurs rendements
bruts

LOYER MEUBLÉ

13-18 €

/ m² • +10 à 25 % vs nu

ENCADREMENT DES
LOYERS

Non

loyer libre

La ville n'impose ni changement d'usage ni compensation au meublé de tourisme : une liberté devenue rare sur le littoral. Mais c'est la longue durée meublée, portée par les étudiants et les personnels de la base navale, qui fait la solidité du marché toulonnais.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (Observatoire départemental des loyers du Var, bases spécialisées, tarifs officiels de la Métropole TPM, données DPE ADEME). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Toulon est le rendement le plus solide des grandes villes de la région : des prix d'entrée encore accessibles, 55 % de locataires, 10 500 étudiants et le premier port militaire d'Europe, qui fait vivre environ 23 000 personnes. Le tri se fait quartier par quartier.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Saint-Jean-du-Var, Saint-Roch	secteurs très tendus • petits budgets	7-8 %
Haute Ville	2 000 à 2 400 €/m ² • cœur ancien en rénovation	6-7 %
Pont-du-Las	2 000 à 2 400 €/m ² • un exemple réel à 7,1 %	6-7 %
Bon Rencontre	≈ 2 450 €/m ² • jusqu'à 6,8 % en meublé	6,8 %
Centre-ville, Gare	≈ 2 800 €/m ² • étudiants et actifs	5-6 %
Mourillon	3 200 à 4 300 €/m ² • le bord de mer recherché	5,5-6 %

Le rendement réel, quartier par quartier

Du centre ancien à 2 000 €/m² au Cap Brun à 5 900 €/m², les prix vont du simple au triple : Toulon permet encore de choisir entre cash-flow immédiat et patrimoine balnéaire.

Sources : AG3 Immobilier (T1 2026), Observatoire des loyers du Var, jedeclaremonmeuble.com, investirdanslancien.fr

Les quartiers, un par un

Saint-Jean-du-Var, Saint-Roch

7-8 %

Prix au m²

Profil

petits budgets

Secteurs très tendus

Notre verdict LMNP. Les meilleurs rendements bruts de la ville sur de petites surfaces. La demande est réelle et constante ; la sélection du locataire et le suivi de gestion font la différence entre le rendement affiché et le rendement encaissé.

Haute Ville

6-7 %

Prix au m²

Profil

2 000 à 2 400 €/m²

Cœur ancien en rénovation

Notre verdict LMNP. Le centre ancien se rénove et reste le prix d'entrée de Toulon. Le couple travaux + amortissement y est particulièrement efficace au régime réel ; le tri DPE est en revanche indispensable, le bâti y est le plus ancien de la ville.

Pont-du-Las

6-7 %

Prix au m²

Profil

2 000 à 2 400 €/m²

Populaire, petites surfaces

Notre verdict LMNP. Un exemple documenté du secteur : 40 m² meublé acheté 88 000 € et loué 520 €/mois, soit 7,1 % brut. Le quartier illustre le profil toulonnais type, du cash-flow sur petite surface bien gérée.

Les quartiers, un par un (suite)

Bon Rencontre

jusqu'à 6,8 %

Prix au m²

≈ 2 450 €/m²

Profil

Résidentiel populaire

Notre verdict LMNP. Rendements meublés parmi les meilleurs de la ville selon les bases spécialisées. Un secteur à étudier bien par bien, en vérifiant l'état des copropriétés.

Centre-ville, Gare

5-6 %

Prix au m²

≈ 2 800 €/m²

Profil

Étudiants et actifs

Notre verdict LMNP. La desserte (gare, université de centre-ville) porte la demande étudiante et jeune actif. Le studio ou T2 meublé s'y reloue vite ; le rendement reste confortable pour une grande ville du littoral.

Mourillon

5,5-6 %

Prix au m²

3 200 à 4 300 €/m²

Profil

Bord de mer recherché

Notre verdict LMNP. Le quartier balnéaire familial de Toulon : plages, marchés, écoles. Un rendement encore correct pour un secteur patrimonial, et la meilleure liquidité à la revente.

Les quartiers, un par un (suite)

Cap Brun

n.c.

Prix au m²

≈ 5 900 €/m²

Profil

Le haut de gamme toulonnais

Notre verdict LMNP. Le quartier le plus cher de la ville, rendement mécaniquement faible. On y achète de la valeur refuge en meublé haut de gamme, pas du cash-flow.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : la déclaration, sans compensation

Toulon n'exige **ni changement d'usage, ni compensation**, contrairement à Nice ou Marseille : une simple déclaration en mairie via Declaloc 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).

Zone tendue, mais loyer libre

Toulon est en zone tendue avec 12 communes de la métropole : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour : l'addition des non classés

Meublé non classé : **7,2 % du prix de la nuitée** par personne, majorations départementale (+10 %) et régionale (+34 %) incluses, plafonné à 4,45 €. Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait de 1,11 € à 3,34 €. Le calcul penche vite pour le classement.

DPE : 6 % de passoires, un bâti médian de 1949

6,0 % de logements F ou G à Toulon, trois fois moins que la moyenne nationale, mais l'année médiane de construction est **1949** : le tri à l'achat reste décisif. G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Palaces	4,45 € (dont majorations)
5 étoiles	3,34 €
4 étoiles	2,83 €
3 étoiles	1,86 €
2 étoiles	1,30 €
1 étoile	1,11 €
Non classés	7,2 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 4,45 €

Tarifs 2026 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Exonérations : 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 toulonnais : un T2 du centre loué 900 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 200 000 € il y a 3 ans, loué 10 800 €/an hors charges, 5 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 200 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 6 338 €/an. Mobilier inventorié 9 000 € sur 7 ans : 1 286 €/an. Total : 7 624 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	5 400 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 624 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 1 824 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 7 624 € disponibles, 5 800 € 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 7 900 € d'impôt sur ce dossier). Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-toulon/.

Cas chiffré n°2 : deux ans de travaux, zéro euro perdu

Le dossier type du centre ancien toulonnais : 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 150 000 € (terrain 20 %), 35 000 € de rénovation lourde immobilisée (15 ans) et 6 000 € d'entretien passés en charge, loué 6 mois la première année (4 500 €), puis 9 000 €/an. Amortissements disponibles : 7 086 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 5 000 €	5 500 €	5 500 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		5 000 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	500 €	5 500 €
Résultat imposable	- 5 000 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	7 086 €	13 672 €	15 258 €

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 Toulon

Faut-il une autorisation pour faire du saisonnier à Toulon ?

Non, pas de changement d'usage ni de compensation à Toulon : une déclaration en mairie via Declaloc 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.

Les loyers sont-ils plafonnés à Toulon ?

Non. Toulon est en zone tendue (préavis réduit, relocation limitée à l'IRL) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m².

Qui loue en meublé à Toulon ?

Deux moteurs rares à cumuler : 10 500 étudiants à l'université, et la base navale, premier port militaire d'Europe, qui fait vivre environ 23 000 personnes avec une forte rotation. 55 % des Toulonnais sont locataires.

Le bâti ancien toulonnais est-il un piège ?

C'est un point de vigilance plus qu'un piège : 6 % de passoires F-G seulement (trois fois moins que la moyenne nationale), mais une année médiane de construction de 1949. Le DPE et les procès-verbaux de copropriété se vérifient avant l'offre, pas après.

La checklist de l'investisseur LMNP à Toulon

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

- ☐ DPE d'abord : bâti médian de 1949 dans la ville, 6 % de passoires F-G. Vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements toulonnais de 6-8 %, les loyers à neutraliser sont élevés ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Saisonnier : déclaration en mairie via Declaloc et numéro d'enregistrement national obligatoire depuis le 20 mai 2026, résidence principale limitée à 120 jours. Pas de compensation exigée à Toulon.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 7,2 % de taxe de séjour ; le classement en étoiles se rentabilise dès les premières semaines de location.
- ☐ Copropriétés du centre ancien : lire les procès-verbaux d'AG avant l'offre, les rendements affichés ne tiennent pas si des travaux votés arrivent.
- ☐ Loyer de relocation : Toulon est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux).

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

- AG3 Immobilier, prix du m² à Toulon, T1 2026 : ag3-immobilier.fr
- Observatoire départemental des loyers du Var (observatoires-des-loyers.org, données 2024)
- jedeclaremonmeuble.com/lmnp-toulon : loyers meublés et rendements par quartier
- investirdanslancien.fr/ou-investir/toulon : rendements meublés
- Déclaration meublé de tourisme : demarches.toulon.fr ; loi Le Meur, décret n°2026-196 du 19 mars 2026
- Taxe de séjour : tpm.taxesejour.fr (Métropole TPM, 2026)
- Université de Toulon : 10 500 étudiants (L'Essentiel, rentrée 2025) ; base navale ≈ 23 000 personnes
- DPE : prix-au-m2.fr/toulon/passoires-energetiques (base ADEME)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-toulon/

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.