

COMPTALOCATIF • ANALYSE DE MARCHÉ

Le marché LMNP à Vitrolles

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

Pourquoi cette analyse

Vitrolles est un marché de rendement de la métropole Aix-Marseille-Provence : des prix d'entrée modérés, près de 45 % de locataires, et un moteur de demande rare, le bassin d'emploi de l'aéroport Marseille-Provence et de la zone logistique des Estroublans. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Vitrolles.

PRIX APPARTEMENTS

2 960 €

/ m² • de 1 840 à 4 110 €

RENDEMENT
APPARTEMENTS

6,8 %

brut moyen • jusqu'à 7 % sur
les grandes surfaces

LOYER MEUBLÉ

17-20 €

/ m² • +10 à 20 % vs nu

ENCADREMENT DES
LOYERS

Non

zone tendue, loyer libre

Ici, ce n'est pas le tourisme qui fait le marché mais l'emploi : des salariés de la logistique, de l'aéroport et des zones d'activités qui louent meublé à l'année le temps de s'installer. Le saisonnier existe à la marge ; la solidité du marché vient de la longue durée.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (Efficity, Meilleurs Agents, Horiz.io, INSEE, plateforme officielle de la taxe de séjour de Vitrolles, statistiques DPE du ministère). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Faute de rendement publié par quartier, le tableau est construit par typologie de bien à partir des prix et loyers sourcés. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Vitrolles est un marché de rendement de la métropole Aix-Marseille-Provence porté par l'emploi, pas par le tourisme : environ 36 900 habitants, près de 45 % de locataires, et deux moteurs de demande rares à cumuler, l'aéroport Marseille-Provence à cinq minutes et la zone logistique des Estroublans, l'une des plus grandes du sud de la France. Des prix d'entrée modérés (2 960 €/m² en moyenne), un rendement brut appartements autour de 6,8 %, et un locatif de salariés à l'année plutôt que de saisonniers.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
T4 et grandes surfaces	≈ 2 510 €/m ² • prix d'entrée les plus bas au m ² , familles	6,5-7 %
T3, familles et couples	≈ 3 170 €/m ² • demande stable, bonne liquidité	6-6,5 %
T2, le cœur de la demande salariés	≈ 3 940 €/m ² • actifs de l'aéroport et de la logistique	≈ 6 %
Studio, T1	≈ 3 830 €/m ² • jeunes actifs, missions courtes	5,5-6 %
Maison	≈ 3 760 €/m ² • pavillonnaire familial	4-5 %

Le rendement réel, par typologie

Des grandes surfaces autour de 2 500 €/m² aux petits appartements proches de 4 000 €/m², les prix vitrollais restent modérés pour la métropole : la ville permet encore du cash-flow, surtout sur les typologies les plus accessibles au m².

Sources : Efficity (juin 2026), Meilleurs Agents, Horiz.io

Les quartiers, un par un

T4 et grandes surfaces

6,5-7 %

Prix au m²

≈ 2 510 €/m²

Profil

Prix d'entrée au m², familles

Notre verdict LMNP. Les prix au m² les plus bas de la ville, donc les rendements bruts les plus élevés. La demande familiale est stable et la vacance faible. Le couple travaux + amortissement y est efficace au régime réel ; l'état des copropriétés se vérifie bien par bien.

T3, familles et couples

6-6,5 %

Prix au m²

≈ 3 170 €/m²

Profil

Demande stable

Notre verdict LMNP. Un bon compromis rendement / liquidité. Le T3 meublé se reloue bien auprès des couples et petites familles de salariés. Rendement confortable pour la métropole, à condition d'une gestion serrée.

T2, le cœur de la demande salariés

≈ 6 %

Prix au m²

≈ 3 940 €/m²

Profil

Actifs de l'aéroport et de la logistique

Notre verdict LMNP. La typologie la plus demandée par les salariés qui s'installent près de leur emploi. Prix au m² plus élevé, donc rendement un peu plus modéré, mais la meilleure liquidité locative et une rotation maîtrisée en meublé longue durée.

Les quartiers, un par un (suite)

Studio, T1

5,5-6 %

Prix au m²

≈ 3 830 €/m²

Profil

Jeunes actifs, missions courtes

Notre verdict LMNP. Le studio meublé vise les jeunes actifs et les missions courtes. Prix au m² parmi les plus élevés de la ville, donc rendement plus serré ; la rotation demande un suivi de gestion rigoureux.

Maison

4-5 %

Prix au m²

≈ 3 760 €/m²

Profil

Pavillonnaire familial

Notre verdict LMNP. Rendement mécaniquement plus faible sur de grandes surfaces, mais une demande familiale stable et une valeur de revente solide. On y vise le patrimoine plus que le cash-flow immédiat.

La réglementation locale, à jour 2026

Le vrai moteur : l'aéroport et la logistique des Estroublans

Ici, la demande locative ne vient pas des vacanciers mais des **salariés**. Vitrolles compte 9 parcs d'activités, dont les Estroublans et Anjoly, qui regroupent plus de **4 400 entreprises et environ 26 000 emplois**. La zone des Estroublans, créée en 1972 et étendue sur plus de 250 hectares, est la **3e zone logistique de la région** après Miramas et le port de Fos. À cinq minutes, l'aéroport Marseille-Provence ajoute plusieurs milliers d'emplois. Le meublé longue durée, loué à des actifs solvables et de passage, est le cœur du marché.

Zone tendue, mais loyer libre

Vitrolles est en zone tendue (décret n°2025-1267 du 22 décembre 2025) au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence : préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL par rapport au locataire précédent, taxe sur les logements vacants applicable. Mais **aucun plafonnement du loyer au m²** n'est appliqué : votre rendement reste entier.

Taxe de séjour et meublé de tourisme

Meublé de tourisme non classé : **5,00 % du prix HT de la nuitée** par personne, plafonné à 4,00 €, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses (plateforme taxe2sejour.vitrolles13.fr). La mise en location exige une **déclaration en mairie** et un numéro d'enregistrement. Le numéro d'enregistrement national de la loi Le Meur est reporté au 4e trimestre 2026. Résidence principale limitée à 120 jours par an. L'existence d'une règle de changement d'usage propre à Vitrolles n'est pas confirmée en ligne : à vérifier auprès du service urbanisme avant l'achat.

DPE : un point de vigilance à trier bien par bien

La part de passoires F-G propre à Vitrolles n'est pas publiée, mais les Bouches-du-Rhône affichent **7,6 % de logements F ou G** (1,2 % en G, 6,4 % en F), sous la moyenne nationale de 12,7 %. Le tri à l'achat reste décisif : G interdit à la location depuis 2025, F en 2028. La classe énergétique et le coût de mise à niveau se vérifient avant l'offre.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Meublé de tourisme non classé	5,00 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €
Hébergements classés 1 à 5 étoiles	tarif fixe par catégorie (barème communal)
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 Ville de Vitrolles. Pour les meublés non classés : 5,00 % du prix HT de la nuitée par personne, plafonné à 4,00 €, majorations départementale (+10 %) et régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluses. Le classement en étoiles bascule sur un tarif fixe par catégorie, non publié en ligne sous forme accessible (à demander à la mairie). Exonérations : mineurs, saisonniers employés sur la commune. Source : taxe2sejour.vitrolles13.fr.

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

Le dossier type du bailleur vitrollais : un T2 loué 800 € par mois, déclaré au micro-BIC depuis trois ans. La bascule au régime réel ramène son impôt à zéro.

Le dossier. T2 acheté 175 000 € il y a 3 ans, loué 9 600 €/an hors charges, 4 000 € de charges réelles annuelles. Entrée au bilan à la valeur du jour : 175 000 €, dont 20 % de terrain non amortissable. Bâti décomposé par composants : 5 250 €/an. Mobilier inventorié 9 000 € sur 7 ans : 1 286 €/an. Total : 6 536 € d'amortissements annuels.

	MICRO-BIC (AVANT)	RÉGIME RÉEL (APRÈS)
Base imposable	4 800 €	0 €
Impôt + prélèvements sociaux (TMI 30 % + 18,6 %)	≈ 2 333 €	0 €
Réserve d'amortissements constituée	sans objet	≈ 936 €/an

La lecture du cabinet. L'article 39 C du CGI interdit à l'amortissement de créer un déficit : sur 6 536 € disponibles, 5 600 € suffisent à ramener le résultat à zéro (9 600 € de loyers – 4 000 € de charges), 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. Le régime réel se décide dossier par dossier, calculs à l'appui.

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

Le dossier type du bien à retaper à Vitrolles : une rénovation, quelques 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 %), 30 000 € 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 : 6 500 €/an.

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3 ET SUIVANTES
Résultat avant amortissements	- 1 500 €	5 700 €	5 700 €
Déficit imputé (reportable 10 ans)		1 500 €	0 €
Amortissements déduits (limite 39 C)	0 €	4 200 €	5 700 €
Résultat imposable	- 1 500 €	0 €	0 €
Réserve d'amortissements cumulée	6 500 €	8 800 €	9 600 €

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.

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 Vitrolles

Qui loue en meublé à Vitrolles ?

Un moteur rare dans la métropole : le bassin d'emploi de l'aéroport Marseille-Provence et de la zone logistique des Estroublans (plus de 4 400 entreprises, environ 26 000 emplois). Des salariés solvables louent meublé à l'année le temps de s'installer, ce qui sécurise le revenu locatif. Près de 45 % des Vitrollais sont locataires.

Les loyers sont-ils plafonnés à Vitrolles ?

Non. Vitrolles est en zone tendue (préavis réduit à 1 mois, relocation limitée à l'IRL) mais n'applique aucun plafonnement du loyer au m². La taxe sur les logements vacants s'applique en revanche aux biens laissés inoccupés.

Faut-il une autorisation pour faire du meublé de tourisme à Vitrolles ?

La déclaration en mairie et l'obtention d'un numéro d'enregistrement sont obligatoires. L'existence d'une procédure de changement d'usage propre à Vitrolles n'est pas confirmée publiquement : à vérifier auprès du service urbanisme avant l'achat. Le numéro d'enregistrement national de la loi Le Meur est reporté au 4e trimestre 2026 ; la résidence principale reste limitée à 120 jours par an.

Pourquoi les rendements sont-ils corrects à Vitrolles ?

Parce que les prix d'entrée restent modérés pour la métropole (de 2 500 €/m² sur les grandes surfaces à 4 000 €/m² sur les petites) et que la demande locative salariée est forte et régulière. Le rendement brut appartements ressort autour de 6,8 % (Horiz.io), jusqu'à 7 % sur les typologies les plus accessibles au m². Le bâti reste à trier bien par bien côté DPE et copropriété.

La checklist de l'investisseur LMNP à Vitrolles

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

- ☐ DPE d'abord : la part de passoires propre à Vitrolles n'est pas publiée, mais 7,6 % de F-G dans les Bouches-du-Rhône. Vérifier la classe et le coût de mise à niveau avant de signer ; G interdit à la location depuis 2025, F en 2028.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : sur les rendements vitrollais de 6-7 %, les loyers à neutraliser sont réels ; le réel gagne dans la grande majorité des dossiers.
- ☐ Demande locative : la viser côté salariés de l'aéroport et des zones d'activités (Estroublans, Anjoly), plutôt que côté saisonnier. Le meublé longue durée et le bail mobilité sont les bons outils.
- ☐ Meublé de tourisme : déclaration en mairie et numéro d'enregistrement ; l'existence d'une règle de changement d'usage propre à Vitrolles n'est pas confirmée, à vérifier auprès du service urbanisme avant l'achat.
- ☐ Meublé de tourisme non classé : 5,00 % de taxe de séjour, plafonnée à 4,00 € ; le classement en étoiles se rentabilise via un tarif fixe par nuitée.
- ☐ Loyer de relocation : Vitrolles est en zone tendue, le nouveau loyer est limité à l'IRL par rapport au locataire précédent (sauf travaux), mais aucun plafonnement au m² ne s'applique.

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

- Efficcity, prix du m² à Vitrolles, juin 2026 : efficcity.com/prix-immobilier-m2/v_vitrolles_13127 (appartements 2 960 €/m², 1 840 à 4 110 €/m²)
- Meilleurs Agents, prix immobilier Vitrolles 2026 : meilleursagents.com/prix-immobilier/vitrolles-13127
- Horiz.io, rendement locatif à Vitrolles (appartements 6,8 % brut) : horiz.io/ou-investir/villes/vitrolles/13127
- Zone tendue : quittance-loyer.com/fiche-locative/13127-vitrolles ; décret n°2025-1267 du 22 décembre 2025
- Meublé de tourisme et taxe de séjour : taxe2sejour.vitrolles13.fr (non classé 5,00 %, plafond 4,00 €, majorations +10 % et +34 % incluses)
- DPE : statistiques.developpement-durable.gouv.fr (Bouches-du-Rhône 7,6 % de passoires F-G au 1er janvier 2025) ; part communale non publiée
- Emploi : ville de Vitrolles et Sud Foncier Éco (9 parcs d'activités, >4 400 entreprises, ≈ 26 000 emplois ; Estroublans, 3e zone logistique PACA) ; aéroport Marseille-Provence à 5 min
- Démographie et logement : INSEE via bien-dans-ma-ville.fr et ville-data.com (≈ 36 900 habitants, ≈ 44,6 % de locataires, 27,1 % de logement social)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-vitrolles/

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.