



GUIDE GRATUIT · ÉDITION OCTOBRE 2026

Louer à Nice en 2026

Autorisations, zones à quota, taxe de séjour et fiscalité : le guide du propriétaire en location courte durée.

- 01 Louer en Airbnb à Nice : toute la réglementation à connaître en 2026
- 02 Réglementation de la location saisonnière meublée en 2026
- 03 Taxe de séjour à Nice, Cannes et Antibes en 2026 : règles et collecte
- 04 LMNP en location saisonnière : micro-BIC ou réel ?
- 05 Facture Airbnb : documents, obligations et déclaration des revenus
- 06 Bail mobilité ou Airbnb à Nice : que choisir pour votre appartement ?

ÉDITO

Le guide que nos propriétaires nous demandent

Nous gérons 63 logements à Nice, Cannes, Antibes et sur le littoral, en location saisonnière et en bail mobilité. Chaque semaine, des propriétaires nous posent les mêmes questions. Ce guide rassemble nos réponses, telles que nous les publions sur notre blog et les tenons à jour.

Vous y trouverez les règles en vigueur, des chiffres réels et des exemples tirés de notre activité. Chaque chapitre commence par l'essentiel en quelques lignes, puis détaille le sujet section par section, et se termine par les questions qu'on nous pose le plus.

Une question sur votre propre logement ? Écrivez-nous ou appelez-nous : la réponse est gratuite et sans engagement.

Anthony et Laura

Fondateurs d'Azur Hébergements

CE GUIDE EN BREF

- 1 Résidence principale : jusqu'à 120 jours par an sans autorisation. Résidence secondaire : autorisation de changement d'usage dès la première nuit.
- 2 Dans les 4 zones à quota de Nice, 691 autorisations au maximum pour 2026, sur des dossiers déposés jusqu'au 21 décembre 2026.
- 3 Taxe de séjour, déclaration, LMNP et factures : les obligations à tenir dès la première réservation.



Azur Hébergements, conciergerie et gestion locative sur la Côte d'Azur. Carte professionnelle Gestion immobilière CPI 0605 2025 000 000 025 (CCI Nice Côte d'Azur). Note de 5,0/5 sur 29 avis Google.

Informations à jour au 13 octobre 2026. Ce guide donne des repères généraux : il ne remplace pas un conseil juridique, fiscal ou comptable adapté à votre situation. Les textes officiels et les sites des collectivités font foi.

SOMMAIRE

Au sommaire

01	Louer en Airbnb à Nice : toute la réglementation à connaître en 2026	4
	Louer en Airbnb à Nice en 2026 : 120 jours par an en résidence principale, autorisation de 5 ans, 691 autorisations en zones à quotas, calendrier.	
02	Réglementation de la location saisonnière meublée en 2026	10
	Meublé de tourisme en 2026 : déclaration, numéro d'enregistrement, changement d'usage, règle des 120 jours à Nice et quotas. Le guide pour les propriétaires.	
03	Taxe de séjour à Nice, Cannes et Antibes en 2026 : règles et collecte	19
	Taxe de séjour sur la Côte d'Azur : qui la paie, comment elle se calcule, le rôle des plateformes et vos obligations à Nice, Cannes et Antibes.	
04	LMNP en location saisonnière : micro-BIC ou réel ?	27
	LMNP et location saisonnière sur la Côte d'Azur : micro-BIC ou régime réel, amortissement, cotisations. Les principes pour choisir le bon régime.	
05	Facture Airbnb : documents, obligations et déclaration des revenus	35
	Facture Airbnb côté propriétaire : reçus des voyageurs, relevés de versements, données transmises au fisc, facture de conciergerie et déclaration des revenus.	
06	Bail mobilité ou Airbnb à Nice : que choisir pour votre appartement ?	39
	Bail mobilité ou Airbnb à Nice : règles, revenus, gestion et risques comparés, et la formule mixte qui combine les deux. Le guide des propriétaires.	
→	Et maintenant ?	44
	Trois façons d'aller plus loin avec votre logement.	

01

Louer en Airbnb à Nice : toute la réglementation à connaître en 2026

Louer en Airbnb à Nice en 2026 : 120 jours par an en résidence principale, autorisation de 5 ans, 691 autorisations en zones à quotas, calendrier.

EN BREF

À Nice, vous pouvez louer votre **résidence principale** en meublé de tourisme jusqu'à **120 jours par an** sans autorisation de changement d'usage. Pour une **résidence secondaire**, une autorisation de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée ; elle est désormais valable **5 ans**. Dans quatre secteurs, **691 autorisations au maximum** sont délivrées pour 2026, sur des dossiers déposés en ligne **du 1er septembre au 21 décembre 2026**.

DANS CE CHAPITRE

- 1.1** Ce qui a changé en 2026
- 1.2** Résidence principale : 120 jours par an
- 1.3** Résidence secondaire : autorisation dès la première nuitée, valable 5 ans
- 1.4** Les zones à quotas : 691 autorisations pour 2026
- 1.5** Le calendrier 2026 à retenir
- 1.6** La procédure pas à pas
- 1.7** La location mixte : étudiant l'hiver, touristes l'été
- 1.8** Les sanctions encourues
- 1.9** Et la taxe de séjour ?
- 1.10** Faut-il encore louer à Nice ?
- ?** Questions fréquentes

Mise à jour du 24 septembre 2026. Le plafond de 90 jours annoncé début 2026 n'est plus d'actualité : le Conseil métropolitain a adopté le 22 juin 2026 (délibération n° 2.1) un nouveau règlement qui rétablit la limite à 120 jours. Source : [Métropole Nice Côte d'Azur](#).

Nice reste l'une des villes françaises où la location courte durée est la plus encadrée. Mais le cadre a bougé deux fois en quelques mois : durci au 1er janvier 2026, il a été assoupli en juin par la nouvelle municipalité. Voici les règles en vigueur, ce qu'elles changent pour votre bien, et le calendrier à tenir pour ne pas perdre une saison.

1.1

Ce qui a changé en 2026

Le règlement métropolitain applicable depuis le 1er janvier 2026 avait abaissé le plafond des résidences principales à 90 jours et limité l'autorisation de changement d'usage à 3 ans. Élu(e) en mars 2026, l'équipe municipale d'Éric Ciotti a fait voter le 22 juin 2026 un nouveau règlement, plus souple :

Règle	Début 2026	Depuis juin 2026
Résidence principale	90 jours par an	120 jours par an
Autorisation de changement d'usage	3 ans	5 ans
Autorisations en zones à quotas	671 par an	691 pour 2026
Dépôt des dossiers en zone à quotas	février	1er septembre au 21 décembre 2026

Si vous avez lu ailleurs, ou chez nous, que la limite niçoise était de 90 jours, cette information date du premier semestre 2026 et n'est plus à jour.

1.2

Résidence principale : 120 jours par an

Votre résidence principale est le logement que vous occupez au moins huit mois par an. Vous pouvez la louer à Nice pendant vos absences **jusqu'à 120 jours cumulés par an, sans demander de changement d'usage**. Au-delà, le logement est considéré comme changeant d'usage et l'autorisation devient nécessaire.

Trois obligations restent valables même sous le plafond :

- **Déclarer le meublé** et obtenir un numéro d'enregistrement ;
- **Afficher ce numéro** sur toutes vos annonces (Airbnb, Booking, Abritel) ;
- **Collecter la taxe de séjour**, le plus souvent via la plateforme.

120 jours, c'est quatre mois de location. En pratique, cela couvre l'été, les grands événements (Carnaval, congrès, Grand Prix de Monaco tout proche) et quelques week-ends, soit les périodes les mieux payées de l'année.

1.3

Résidence secondaire : autorisation dès la première nuitée, valable 5 ans

Pour une résidence secondaire, un investissement locatif ou un bien hérité, il faut une **autorisation préalable de changement d'usage** avant la première réservation, quel que soit le nombre de nuits. Cette autorisation est désormais délivrée pour **5 ans**, contre 3 ans auparavant.

Le logement doit remplir trois conditions :

- un **DPE classé de A à E** (les passoires F et G sont exclues) ;
- un logement **décent** ;
- le **respect du règlement de copropriété**, que vous attestez sur l'honneur.

Au-delà d'une autorisation, ou pour une exploitation durable, deux voies existent : la **compensation** (transformer en logement un local d'un autre usage, ou acheter des titres de compensation) et la **location mixte**, décrite plus bas.

1.4

Les zones à quotas : 691 autorisations pour 2026

Quatre secteurs de Nice sont soumis à des quotas : **Vieux-Nice, Riquier, Port et Mont Boron, Centre-Ville** et **Ouest**. Au total, **691 autorisations au maximum** sont délivrées pour 2026 sur ces quatre zones.

Les dossiers sont examinés **dans l'ordre d'arrivée**, uniquement s'ils sont complets et éligibles. Déposer tôt fait donc la différence. Ne sont pas concernés par les quotas, et restent possibles toute l'année : les renouvellements, la location mixte et les demandes avec compensation.

1.5

Le calendrier 2026 à retenir

- 1 **22 juin 2026** : adoption du nouveau règlement par le Conseil métropolitain.
- 2 **1er septembre au 21 décembre 2026** : dépôt des demandes en zones à quotas, exclusivement en ligne sur changementdusage.fr/nice.
- 3 **2027** : application du régime définitif. Anticiper dès maintenant, c'est sécuriser la saison 2027.

1.6

La procédure pas à pas

- 1 **Vérifier l'éligibilité** : DPE de A à E, décence, règlement de copropriété, zone à quotas ou non.
- 2 **Réunir les pièces** : DPE, acte de propriété, dernier avis d'impôt, pièce d'identité, attestation sur l'honneur pour la copropriété et attestation de résidence du foyer fiscal.
- 3 **Déposer en ligne** sur le portail de la Métropole (contact : changement.usage@ville-nice.fr).
- 4 **Une fois l'autorisation obtenue**, déclarer le meublé, obtenir le numéro d'enregistrement et l'afficher sur chaque annonce.

C'est le type de dossier que nos propriétaires nous confient : une pièce manquante peut coûter une place dans la file et une saison entière. Pour être accompagné, [parlez-nous de votre bien](#).

1.7

La location mixte : étudiant l'hiver, touristes l'été

La location mixte combine une location longue (étudiant, bail mobilité) pendant l'année et une location touristique l'été. Elle nécessite une autorisation temporaire de changement d'usage, mais **elle n'entre pas dans les quotas** : c'est souvent la solution la plus sûre pour une résidence secondaire située en Vieux-Nice ou en centre-ville. Nous la pratiquons avec notre [offre de location étudiante en bail mobilité](#) (dès 8 % HT) complétée par la [location saisonnière l'été](#) (dès 20 % HT). Nos tarifs sont détaillés sur la page [tarifs de notre conciergerie](#).

1.8

Les sanctions encourues

Louer une résidence secondaire sans autorisation expose à une **amende civile pouvant atteindre 50 000 € par logement**, à une remise en état sous astreinte et, dans les cas les plus graves, à des poursuites pénales (jusqu'à 80 000 € d'amende). Dépasser les 120 jours en résidence principale, ne pas déclarer le meublé ou ne pas afficher le numéro d'enregistrement sont aussi sanctionnés. Les plateformes transmettent leurs données à la Métropole et bloquent les annonces non conformes.

1.9

Et la taxe de séjour ?

Elle s'applique dans tous les cas, résidence principale comme secondaire. Airbnb et Booking la collectent en général pour vous, mais la responsabilité reste la vôtre. Notre article sur [la taxe de séjour à Nice, Cannes et Antibes](#) (chapitre 3) détaille les montants et les déclarations.

1.10

Faut-il encore louer à Nice ?

Oui. Le nouveau cadre est plus favorable aux propriétaires qu'au début de l'année. Sur l'été 2026, nos appartements niçois gérés toute la saison ont été occupés environ 80 % des nuits (chiffres internes, juin à août 2026). Le bon montage dépend de votre situation : 120 jours en résidence principale, autorisation de 5 ans pour une résidence secondaire, ou location mixte en zone à quotas.

Pour estimer ce que votre appartement peut rapporter, utilisez notre [simulateur de revenus](#). Pour tout déléguer, démarches comprises, découvrez notre [conciergerie Airbnb à Nice](#). Pour le détail des démarches nationales (déclaration, enregistrement), lisez notre [guide du meublé de tourisme 2026](#) (chapitre 2).

Informations à jour au 24 septembre 2026, données à titre indicatif. La réglementation évolue : vérifiez les règles applicables à votre bien auprès de la Métropole Nice Côte d'Azur avant toute mise en location.

Pour aller plus loin, découvrez notre commission de [20 % HT des loyers encaissés](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Combien de jours peut-on louer sa résidence principale en Airbnb à Nice en 2026 ?

120 jours cumulés par an, sans autorisation de changement d'usage. Ce plafond a été rétabli par le règlement adopté par le Conseil métropolitain le 22 juin 2026 ; la limite de 90 jours annoncée en début d'année n'est plus en vigueur. La déclaration du meublé, le numéro d'enregistrement et la taxe de séjour restent obligatoires.

? Faut-il une autorisation pour louer une résidence secondaire à Nice ?

Oui, dès la première nuitée. L'autorisation de changement d'usage est désormais valable **5 ans**. Le logement doit avoir un DPE classé de A à E, être décent et respecter le règlement de copropriété.

? Quelles sont les zones à quotas à Nice ?

Quatre secteurs : Vieux-Nice, Riquier, Port et Mont Boron, Centre-Ville, et Ouest. **691 autorisations au maximum** sont délivrées pour 2026 sur ces quatre zones, dans l'ordre d'arrivée des dossiers complets. Les renouvellements, la location mixte et les demandes avec compensation ne sont pas soumis aux quotas.

? Quand déposer une demande de changement d'usage à Nice ?

Pour les zones à quotas, **du 1er septembre au 21 décembre 2026**, uniquement en ligne sur changementdusage.fr/nice. Les dossiers étant traités dans l'ordre d'arrivée, il vaut mieux déposer un dossier complet le plus tôt possible.

? Qu'est-ce que la location mixte à Nice ?

C'est l'alternance d'une location longue (étudiant ou bail mobilité) et d'une location touristique, en général l'été. Elle demande une autorisation temporaire de changement d'usage mais n'entre pas dans les quotas. C'est souvent la meilleure option pour une résidence secondaire en centre-ville.

? Quelles sanctions en cas de location non conforme à Nice ?

Louer une résidence secondaire sans autorisation expose à une **amende civile jusqu'à 50 000 € par logement**, à une remise en état sous astreinte et, dans les cas graves, à des sanctions pénales. Le dépassement des 120 jours ou l'absence de numéro d'enregistrement sont également sanctionnés.

02

Réglementation de la location saisonnière meublée en 2026

Meublé de tourisme en 2026 : déclaration, numéro d'enregistrement, changement d'usage, règle des 120 jours à Nice et quotas. Le guide pour les propriétaires.

DANS CE CHAPITRE

- 2.1 Meublé de tourisme : de quoi parle-t-on exactement ?
- 2.2 Résidence principale ou secondaire : la distinction qui change tout
- 2.3 Le numéro d'enregistrement, étape par étape
- 2.4 Le changement d'usage à Nice : zones, quotas et calendrier
- 2.5 Les conditions techniques du logement
- 2.6 L'alternative pour contourner les contraintes : la location mixte
- 2.7 Les sanctions en cas de non-respect
- 2.8 En pratique : par où commencer ?
- ? Questions fréquentes

Vous possédez un appartement sur la Côte d'Azur et vous envisagez de le louer en courte durée à une clientèle de passage ? Avant la première réservation, trois obligations vous concernent : la **déclaration en mairie**, l'obtention d'un **numéro d'enregistrement** et, selon votre situation, une **autorisation de changement d'usage**. Ces démarches ne sont pas optionnelles, et leur cadre a sensiblement durci au 1er janvier 2026, en particulier à Nice. Une déclaration manquante ou un numéro d'enregistrement absent de votre annonce vous expose à des amendes administratives, voire au retrait de votre annonce par les plateformes.

Ce guide fait le tri. Vous y trouverez la différence concrète entre une résidence principale et une résidence secondaire (la distinction qui change tout), le détail du numéro d'enregistrement, le fonctionnement du changement d'usage, les quotas niçois et les conditions techniques comme le DPE. L'objectif : que vous sachiez précisément ce que vous devez faire, dans quel ordre, avant d'accueillir votre premier voyageur. Si vous préférez déléguer entièrement ces formalités, c'est précisément ce que nous gérons en formule clé en main pour nos propriétaires, via notre [service de gestion locative courte durée](#).

2.1

Meublé de tourisme : de quoi parle-t-on exactement ?

Un **meublé de tourisme** est un logement meublé proposé à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et y séjourne à la journée, à la semaine ou au mois. C'est la définition du Code du tourisme (article L.324-1-1). Concrètement, dès que vous louez votre appartement sur une plateforme type Airbnb, Booking ou Abritel pour de courts séjours, vous exploitez un meublé de tourisme, que ce soit un studio à Nice loué quelques week-ends ou un trois-pièces à Cannes loué tout l'été.

Cette qualification entraîne un socle d'obligations valable partout en France, auquel chaque commune ajoute ses propres règles locales. Sur la Côte d'Azur, les communes les plus tendues (Nice en tête) ont mis en place des dispositifs stricts de régulation. Il faut donc distinguer deux niveaux : ce qui s'applique à tout le monde, et ce qui dépend de votre ville et de la nature de votre bien.

Le socle commun : déclaration, numéro d'enregistrement, taxe de séjour

Trois obligations s'appliquent à **tout** meublé de tourisme, que ce soit votre résidence principale ou une résidence secondaire :

- **La déclaration préalable en mairie**, soumise à enregistrement. Dans les communes qui l'ont instaurée (c'est le cas de Nice et de la plupart des villes touristiques azuréennes), vous devez déclarer votre meublé avant la mise en location.
- **Le numéro d'enregistrement**, attribué à l'issue de cette déclaration. Il doit figurer sur chacune de vos annonces, quelle que soit la plateforme. Son absence est l'un des motifs de sanction les plus fréquents.
- **La taxe de séjour**, que vous collectez auprès des voyageurs et reversez à la collectivité. Les plateformes la collectent souvent pour vous, mais la responsabilité de sa bonne application vous incombe. Nous détaillons son fonctionnement dans notre article dédié à [la taxe de séjour sur la Côte d'Azur](#) (chapitre 3).

2.2

Résidence principale ou secondaire : la distinction qui change tout

C'est le point le plus important de ce guide, et celui qui détermine l'ampleur de vos démarches. La réglementation traite très différemment un logement où vous vivez la majorité de l'année et un logement que vous détenez pour le louer ou pour vos séjours occasionnels.

Une **résidence principale** est le logement que vous occupez au moins huit mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Une **résidence secondaire** est tout autre logement : pied-à-terre, investissement locatif, bien hérité, second logement utilisé quelques semaines par an.

Résidence principale : 120 jours par an à Nice

Si vous louez votre résidence principale pendant vos absences, vous bénéficiez d'un régime allégé. À Nice, vous pouvez la louer à une clientèle de passage **jusqu'à 120 jours cumulés par an, sans demande de changement d'usage**. C'est la limite fixée par le règlement adopté par le Conseil métropolitain le 22 juin 2026 ; le plafond abaissé en début d'année n'est plus en vigueur.

Même sous ce plafond, vous restez tenu de déclarer votre meublé, d'afficher votre numéro d'enregistrement et de collecter la taxe de séjour. Le plafond dispense seulement de la procédure de changement d'usage.

Résidence secondaire : autorisation dès la première nuitée

Pour une résidence secondaire, le régime est plus contraignant. À Nice, une **autorisation de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée**, quel que soit le nombre de nuits louées.

Depuis juin 2026, cette autorisation est délivrée pour **5 ans** (contre 3 ans auparavant). Le logement doit avoir un DPE classé de A à E, être décent et respecter le règlement de copropriété. Pour aller au-delà, deux dispositifs existent : la compensation (transformer en logement un local d'un autre usage) et la location mixte (étudiant l'hiver, touristes l'été), qui n'est pas soumise aux quotas.

Critère	Résidence principale (Nice)	Résidence secondaire (Nice)
Changement d'usage	Non requis jusqu'à 120 jours par an	Obligatoire dès la 1re nuitée
Plafond de location	120 jours cumulés par an	Pas de plafond, autorisation valable 5 ans
Déclaration et n° d'enregistrement	Obligatoire	Obligatoire
Taxe de séjour	Obligatoire	Obligatoire
Quotas par zone	Non concernée	Oui, dans 4 secteurs

2.3

Le numéro d'enregistrement, étape par étape

Le numéro d'enregistrement est la pièce maîtresse de votre conformité. Sans lui, vos annonces sont en infraction et certaines plateformes refusent même la publication. Voici comment l'obtenir.

- 1 Identifiez votre commune et son téléservice.** À Nice, la déclaration et la demande de changement d'usage passent par le téléservice de la Métropole Nice Côte d'Azur, rubrique « Logement › Changement d'usage ». Les autres communes (Cannes, Antibes, Cagnes-sur-Mer...) disposent de leurs propres guichets.
- 2 Rassemblez les pièces.** Identité du déclarant, adresse précise du logement, références cadastrales, statut du bien (principal ou secondaire) et, pour une résidence secondaire à Nice, les éléments techniques exigés (DPE, attestation de conformité au règlement de copropriété, etc.).
- 3 Déposez la déclaration.** Pour une résidence principale dans la limite des 120 jours, la déclaration vaut enregistrement et le numéro vous est attribué. Pour une résidence secondaire, la déclaration s'accompagne de la demande d'autorisation de changement d'usage.
- 4 Affichez le numéro sur toutes vos annonces.** Chaque plateforme dispose d'un champ dédié. Un numéro manquant ou erroné est un motif de sanction direct.

Ces formalités sont chronophages et leur moindre erreur peut retarder votre mise en location de plusieurs semaines. Beaucoup de nos propriétaires nous confient cette partie : nous montons le dossier, suivons l'instruction et veillons à la conformité des annonces. Pour en discuter, [contactez-nous pour une estimation et la prise en charge de vos démarches](#).

2.4

Le changement d'usage à Nice : zones, quotas et calendrier

Pour une résidence secondaire à Nice, l'autorisation de changement d'usage n'est pas qu'une formalité de plus : dans certaines zones, elle est **contingentée**. La Métropole a défini un nombre maximal d'autorisations délivrées chaque année, ce qui crée une véritable concurrence entre propriétaires.

Les zones à quotas

Quatre secteurs sont concernés : **Vieux-Nice, Riquier, Port et Mont Boron, Centre-Ville et Ouest**. Pour 2026, **691 autorisations au maximum** sont délivrées sur l'ensemble de ces quatre zones. Les renouvellements, la location mixte et les demandes avec compensation ne sont pas soumis aux quotas.

Le calendrier des candidatures

Pour 2026, les demandes en zones à quotas se déposent **du 1er septembre au 21 décembre 2026**, uniquement en ligne sur changementdusage.fr/nice. Les dossiers complets et éligibles sont retenus **dans l'ordre d'arrivée** : déposer tôt un dossier complet reste la meilleure stratégie. Le détail des règles niçoises est dans notre article [réglementation Airbnb à Nice en 2026](#) (chapitre 1).

2.5

Les conditions techniques du logement

Obtenir l'autorisation de changement d'usage pour un meublé de tourisme à Nice suppose que votre logement respecte plusieurs conditions techniques. La plus structurante en 2026 concerne la performance énergétique.

- **DPE classe A à E obligatoire.** Pour obtenir l'autorisation, votre logement doit afficher un Diagnostic de Performance Énergétique compris entre A et E. Les passoires thermiques (F et G) sont exclues. À compter de 2034, l'exigence se durcira encore (A à D). Si votre bien est mal classé, des travaux de rénovation peuvent être nécessaires avant toute mise en location.
- **Logement décent.** Le bien doit respecter les critères de décence (décret 2002-120) et ne faire l'objet ni d'un arrêté de péril, ni d'insalubrité.
- **Conformité au règlement de copropriété.** Vous devez attester sur l'honneur que la location meublée de courte durée est compatible avec le règlement de votre copropriété. Certains règlements l'interdisent purement et simplement.
- **Logement loué en entier.** Une seule autorisation par logement, qui doit être loué dans son intégralité (pas de contrats simultanés sur des chambres séparées).

Pour une sous-location, l'accord écrit du bailleur est indispensable et le loyer demandé ne peut excéder votre propre loyer ; la sous-location d'un logement HLM est, elle, strictement interdite.

2.6

L'alternative pour contourner les contraintes : la location mixte

Face à un changement d'usage de plus en plus difficile à obtenir pour une résidence secondaire, une formule hybride gagne du terrain : la **location mixte**. Le principe : louer le logement à un public étudiant ou en mobilité pendant 9 mois, puis en courte durée touristique pendant 3 mois l'été (juin-juillet-août ou juillet-août-septembre). Ce dispositif, conditionné à des conventions signées avec la Ville et la Métropole, permet de concilier rentabilité estivale et utilité sociale du logement le reste de l'année.

C'est une stratégie particulièrement pertinente sur la Côte d'Azur, où la demande étudiante est forte hors saison et la demande touristique explose l'été. Nous accompagnons les propriétaires sur ce montage, notamment via le [bail mobilité](#), dont la commission est réduite à 8 %. Pour estimer le potentiel de votre bien selon les différentes formules, notre [simulateur de revenus locatifs](#) vous donne une première fourchette en quelques clics.

2.7

Les sanctions en cas de non-respect

La régulation des meublés de tourisme s'accompagne de sanctions financières dissuasives. Louer sans déclaration, sans numéro d'enregistrement ou sans autorisation de changement d'usage (pour une résidence secondaire) vous expose à des amendes administratives qui peuvent atteindre plusieurs milliers d'euros par infraction. Le défaut d'affichage du numéro d'enregistrement sur une annonce, la fausse déclaration ou le dépassement du plafond de 120 jours pour une résidence principale sont autant de motifs de poursuite.

Les contrôles se sont intensifiés : croisement des données des plateformes, signalements de voisinage, vérifications de la Mission Protection des Logements. À cela s'ajoute le risque, côté plateforme, de voir votre annonce suspendue ou supprimée. La conformité n'est donc pas qu'une question de principe : c'est la condition pour exploiter sereinement et durablement votre bien.

2.8

En pratique : par où commencer ?

Avant votre première réservation, posez-vous les bonnes questions dans l'ordre. Mon bien est-il ma résidence principale ou secondaire ? Dans quelle commune se situe-t-il, et quelles sont ses règles locales ? Si c'est une résidence secondaire à Nice, dans quelle zone se trouve-t-il et reste-t-il des autorisations disponibles ? Mon DPE est-il au moins classé E ? Mon règlement de copropriété autorise-t-il la location courte durée ?

Une fois ce diagnostic posé, vous saurez si vous relevez du régime simple des 120 jours (résidence principale) ou du parcours plus exigeant du changement d'usage (résidence secondaire). Dans tous les cas, la déclaration, le numéro d'enregistrement et la taxe de séjour restent vos trois obligations de base.

Chez Azur Hébergements, nous prenons en charge l'intégralité de ces démarches pour nos propriétaires, en plus de la gestion locative complète (annonces, accueil, ménage, optimisation tarifaire), avec une commission de 20 % HT des loyers encaissés (24 % TTC) en saisonnier, sans frais cachés. Si vous souhaitez un accompagnement de A à Z, ou simplement une [estimation des revenus de votre logement](#), parlons-en. Et pour replacer ces obligations dans le cadre spécifique de la Ville de Nice, consultez notre guide complet sur [la réglementation Airbnb à Nice en 2026](#) (chapitre 1).

Réglementation évolutive et propre à chaque commune : vérifiez systématiquement les règles applicables auprès de la Métropole Nice Côte d'Azur et, pour tout sujet fiscal, auprès de votre expert-comptable.

Pour aller plus loin, découvrez les [règles du changement d'usage à Nice](#) (chapitre 1), [notre conciergerie à Nice](#) et notre [gestion de location saisonnière clé en main](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Quelle est la différence entre la déclaration en mairie et le changement d'usage ?

Ce sont deux démarches distinctes. La **déclaration en mairie** (qui débouche sur le numéro d'enregistrement) est obligatoire pour tout meublé de tourisme, résidence principale comme secondaire. Le **changement d'usage** est une autorisation supplémentaire, exigée uniquement pour les résidences secondaires (à Nice, dès la première nuitée). Une résidence principale louée dans la limite de 120 jours par an n'a pas besoin de changement d'usage, mais reste soumise à la déclaration et à la taxe de séjour.

? Combien de jours par an puis-je louer ma résidence principale à Nice ?

À Nice, vous pouvez louer votre résidence principale en courte durée **jusqu'à 120 jours cumulés par an**, sans demande de changement d'usage. C'est la limite fixée par le règlement adopté le 22 juin 2026 par le Conseil métropolitain. Au-delà, le logement change d'usage et une autorisation devient nécessaire.

? Dois-je obligatoirement afficher mon numéro d'enregistrement sur mes annonces ?

Oui, c'est une obligation légale. Le numéro d'enregistrement obtenu après déclaration en mairie doit figurer sur **chacune de vos annonces**, sur toutes les plateformes (Airbnb, Booking, Abritel...). Son absence est l'un des motifs de sanction les plus fréquents et peut entraîner une amende ainsi que la suspension de votre annonce par la plateforme.

? Qu'est-ce qu'une zone à quota à Nice et comment savoir si mon bien est concerné ?

Quatre secteurs de Nice sont soumis à quotas : Vieux-Nice, Riquier, Port et Mont Boron, Centre-Ville, et Ouest. Pour 2026, **691 autorisations au maximum** sont délivrées sur ces quatre zones, sur des dossiers déposés en ligne du 1er septembre au 21 décembre 2026 et retenus dans l'ordre d'arrivée.

? Un DPE est-il obligatoire pour louer un meublé de tourisme ?

À Nice, pour obtenir l'autorisation de changement d'usage d'une résidence secondaire, votre logement doit présenter un **DPE classé entre A et E**. Les logements classés F ou G (passoires thermiques) sont exclus. À compter de 2034, l'exigence sera renforcée (classe A à D). Si votre bien est mal classé, des travaux de rénovation énergétique peuvent être nécessaires avant la mise en location.

? L'autorisation de changement d'usage est-elle renouvelable ?

Depuis le règlement du 22 juin 2026, l'autorisation de changement d'usage pour une résidence secondaire à Nice est délivrée pour **5 ans**. Les demandes de renouvellement ne sont pas soumises aux quotas. Pour une exploitation au-delà, la compensation et la location mixte restent possibles.

? Que risque-t-on en cas de location sans déclaration ni autorisation ?

Louer un meublé de tourisme sans déclaration, sans numéro d'enregistrement affiché ou sans changement d'usage (pour une résidence secondaire) vous expose à des **amendes administratives pouvant atteindre plusieurs milliers d'euros par infraction**, ainsi qu'au dépassement du plafond de 120 jours pour une résidence principale. Les contrôles se sont intensifiés (croisement des données plateformes, signalements, vérifications de la Mission Protection des Logements) et les plateformes peuvent suspendre ou supprimer votre annonce.

Ce chapitre reprend notre article « Réglementation de la location saisonnière meublée en 2026 », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-meuble-de-tourisme-declaration-changement-usage-2026.html

03

Taxe de séjour à Nice, Cannes et Antibes en 2026 : règles et collecte

Taxe de séjour sur la Côte d'Azur : qui la paie, comment elle se calcule, le rôle des plateformes et vos obligations à Nice, Cannes et Antibes.

DANS CE CHAPITRE

- 3.1 À quoi sert la taxe de séjour ?
- 3.2 Qui paie la taxe de séjour ?
- 3.3 Combien coûte la taxe de séjour sur la Côte d'Azur ?
- 3.4 Le rôle des plateformes : Airbnb, Booking et les autres
- 3.5 Vos obligations de déclaration et de reversement
- 3.6 Taxe de séjour, déclaration et numéro d'enregistrement : ne pas confondre
- 3.7 La taxe de séjour pèse-t-elle sur votre rentabilité ?
- 3.8 Déléguer la gestion, y compris la taxe de séjour
- 3.9 Ce qu'il faut retenir
- ? Questions fréquentes

La taxe de séjour est l'une de ces obligations que beaucoup de propriétaires découvrent (parfois trop tard) en se lançant dans la location courte durée. Pourtant, son mécanisme est simple à comprendre une fois posé : ce n'est pas vous qui la payez, mais vos voyageurs ; vous n'êtes que l'intermédiaire qui la collecte et la reverse à la collectivité. Sur la Côte d'Azur, où chaque commune fixe ses propres règles, mieux vaut savoir qui collecte, combien, et comment déclarer pour rester en conformité.

Dans cet article, nous faisons le tour de la question : à quoi sert la taxe de séjour, qui la paie réellement, comment son montant est déterminé, le rôle des plateformes comme Airbnb dans sa collecte, et vos obligations de déclaration et de reversement. Nous resterons volontairement généraux sur les montants, qui varient d'une commune à l'autre et selon le classement de votre hébergement, pour les barèmes exacts, nous vous renverrons vers les mairies concernées (Nice, Cannes, Antibes...).

3.1

À quoi sert la taxe de séjour ?

La taxe de séjour est une recette perçue par les communes et certains groupements de communes touristiques. Son objectif : faire contribuer les visiteurs au financement des dépenses liées à l'accueil touristique, entretien des espaces publics, promotion de la destination, équipements, animation. Sur un territoire aussi fréquenté que la Côte d'Azur, elle représente une ressource importante pour les collectivités, ce qui explique l'attention portée à sa bonne collecte.

Elle s'applique aux personnes séjournant à titre onéreux dans un hébergement touristique : hôtels, résidences, chambres d'hôtes et, bien sûr, **meublés de tourisme** loués en courte durée. Dès lors que vous louez votre appartement à une clientèle de passage sur la Côte d'Azur, vos voyageurs y sont en principe assujettis, et il vous revient d'organiser sa collecte.

3.2

Qui paie la taxe de séjour ?

C'est un point qui rassure souvent les propriétaires : **la taxe de séjour est payée par le voyageur, pas par vous**. Vous agissez uniquement comme collecteur. Concrètement, le montant de la taxe s'ajoute au prix de la nuitée ; vous l'encaissez auprès du voyageur (ou la plateforme le fait pour vous), puis vous la reversez à la commune.

La taxe est généralement calculée **par personne et par nuitée**. Certaines catégories de personnes peuvent en être exonérées (par exemple les mineurs, dans de nombreuses communes). Les conditions précises d'exonération étant fixées localement, il convient de les vérifier auprès de la commune concernée. Pour vous, l'essentiel est de comprendre que cette taxe ne grève pas votre revenu : elle transite simplement par vous.

3.3

Combien coûte la taxe de séjour sur la Côte d'Azur ?

Il n'existe pas de montant unique : **chaque commune fixe son propre tarif**, dans un cadre légal national. Le montant dépend de plusieurs facteurs, ce qui explique qu'on ne puisse pas donner un chiffre valable partout.

- **La commune.** Nice, Cannes, Antibes, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var ou Villeneuve-Loubet appliquent chacune leur propre grille tarifaire, votée par la collectivité.
- **Le classement de l'hébergement.** Un meublé de tourisme classé (étoiles) et un meublé non classé ne sont pas soumis au même tarif. Pour les hébergements non classés, le calcul peut reposer sur un pourcentage du prix de la nuitée, dans la limite d'un plafond.
- **La période, dans certains cas.** Certaines communes peuvent moduler leur dispositif.

Pour cette raison, nous ne donnons pas de barème chiffré dans cet article : il serait nécessairement approximatif et vite obsolète. **Consultez directement le site de votre mairie** (Nice, Cannes, Antibes...) ou son office de tourisme pour connaître le tarif exact applicable à votre meublé, selon qu'il est classé ou non.

Ce qui fait varier le montant	À vérifier auprès de...
La commune où se situe le bien	Mairie / office de tourisme local
Le classement du meublé (classé / non classé)	Mairie + organisme de classement
Le mode de calcul (forfaitaire ou au réel)	Mairie
Les exonérations applicables	Mairie

3.4

Le rôle des plateformes : Airbnb, Booking et les autres

Bonne nouvelle pour la plupart des loueurs : lorsque vous passez par une grande plateforme comme Airbnb ou Booking, **celle-ci collecte généralement la taxe de séjour pour votre compte et la reverse directement à la collectivité**. Le voyageur la règle au moment de la réservation, et vous n'avez, dans ce cas, rien à reverser vous-même pour les séjours concernés.

Cette collecte automatisée par les plateformes a considérablement simplifié la vie des propriétaires. Mais attention à deux écueils :

- **Les réservations en direct.** Si vous louez aussi en direct (votre propre site, bouche-à-oreille, autres canaux sans collecte automatique), c'est à vous de collecter la taxe auprès du voyageur et de la reverser à la commune. La responsabilité vous incombe alors entièrement.
- **La vérification.** Même quand la plateforme collecte, c'est en dernier ressort à vous de vous assurer que la taxe est correctement appliquée à votre hébergement. Une erreur de paramétrage (classement déclaré, tarif appliqué) peut survenir.

En clair : la collecte par les plateformes vous décharge d'une grande partie du travail, mais elle ne vous exonère pas de votre responsabilité globale. C'est l'un des points sur lesquels une gestion professionnelle apporte de la sérénité.

3.5

Vos obligations de déclaration et de reversement

Vos obligations dépendent donc de votre mode de commercialisation. Voici comment vous y retrouver.

- 1 **Identifiez vos canaux de réservation.** Plateformes avec collecte automatique d'un côté, réservations en direct de l'autre.
- 2 **Pour les plateformes qui collectent,** vérifiez périodiquement que la taxe est bien prélevée et reversée, et que votre hébergement est correctement paramétré (classé ou non).
- 3 **Pour les réservations en direct,** collectez la taxe auprès du voyageur (montant par personne et par nuitée, hors exonérations) et reversez-la à la commune selon les modalités et l'échéancier qu'elle fixe.
- 4 **Tenez un registre.** Il est recommandé de conserver une trace des nuitées, des personnes hébergées et des montants collectés, en cas de contrôle.

Les modalités précises de déclaration et de reversement (périodicité, formulaires, plateforme de télédéclaration) sont définies par chaque commune. Là encore, le site de votre mairie est la source à consulter en priorité.

3.6

Taxe de séjour, déclaration et numéro d'enregistrement : ne pas confondre

La taxe de séjour n'est qu'une des obligations de la location courte durée, et il ne faut pas la confondre avec les autres. Avant même de collecter la taxe, vous devez en effet avoir **déclaré votre meublé** et obtenu un **numéro d'enregistrement** auprès de votre commune, et, à Nice, respecté les règles de changement d'usage selon que votre bien est une résidence principale (120 jours par an maximum) ou une résidence secondaire (autorisation dès la première nuitée).

Ces démarches sont distinctes mais complémentaires : la déclaration et le numéro d'enregistrement conditionnent la légalité de votre annonce, tandis que la taxe de séjour concerne le financement touristique local. Nous détaillons l'ensemble du parcours dans notre [guide du meublé de tourisme et du changement d'usage 2026](#) (chapitre 2), et les spécificités niçoises dans notre article sur [la réglementation Airbnb à Nice en 2026](#) (chapitre 1).

3.7

La taxe de séjour pèse-t-elle sur votre rentabilité ?

Très peu, et c'est important de le souligner. Puisque la taxe est payée par le voyageur et non par vous, elle n'entame pas directement votre marge de propriétaire. Son seul effet indirect possible est sur le prix total perçu par le client : un tarif final légèrement plus élevé. Mais à l'échelle d'une nuitée, son montant reste modeste au regard des prix pratiqués sur la Côte d'Azur : sur l'été 2026, 177 € la nuit en moyenne à Nice, 184 € à Antibes et 134 € à Cannes dans les logements que nous gérons (rapport « Saison 2026 Azur », Lodgify).

Ce qui pèse réellement sur votre rentabilité, ce sont d'autres paramètres : votre taux d'occupation (84 % des nuits ouvertes sur notre parc l'été 2026, beaucoup moins en hiver), votre tarif moyen, la qualité de vos annonces et la fluidité de votre exploitation. C'est sur ces leviers qu'une conciergerie fait la différence. Pour estimer le revenu potentiel de votre bien, utilisez notre [simulateur de revenus locatifs](#).

3.8

Déléguer la gestion, y compris la taxe de séjour

Pour beaucoup de propriétaires, le suivi de la taxe de séjour (vérifier la collecte des plateformes, gérer la part des réservations en direct, tenir le registre, reverser à la bonne échéance) fait partie de ces tâches chronophages qui rendent la gestion locative pesante. C'est précisément le genre de détail que nous prenons en charge dans notre formule clé en main.

Chez Azur Hébergements, nous gérons l'intégralité de l'exploitation de votre meublé sur la Côte d'Azur : annonces multi-plateformes, accueil des voyageurs, ménage, optimisation tarifaire, conformité réglementaire et suivi de la taxe de séjour, avec une commission de 20 % HT des loyers encaissés (24 % TTC) en saisonnier (dès 8 % HT en bail mobilité), sans frais cachés. Vous percevez vos revenus, nous nous occupons du reste. Pour découvrir le service, consultez notre page [gestion locative courte durée](#) ; pour une estimation personnalisée de votre bien, [contactez-nous](#).

3.9

Ce qu'il faut retenir

La taxe de séjour est payée par vos voyageurs, pas par vous : vous n'êtes que le collecteur. Son montant varie selon la commune et le classement de votre hébergement, ce qui impose de vérifier le tarif exact auprès de votre mairie. Les grandes plateformes la collectent et la reversent généralement à votre place, mais vous restez responsable de sa bonne application, en particulier pour vos réservations en direct. Enfin, elle ne doit pas être confondue avec la déclaration en mairie et le numéro d'enregistrement, qui sont des obligations distinctes et préalables.

Pour aller plus loin sur la rentabilité globale d'un bien sur la Côte d'Azur, consultez notre analyse de [ce que rapporte une location saisonnière sur la Côte d'Azur](#).

Les montants, modalités et exonérations de la taxe de séjour sont fixés localement et évoluent : vérifiez systématiquement les règles en vigueur auprès de la mairie de votre commune (Nice, Cannes, Antibes, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var, Villeneuve-Loubet) et de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Pour aller plus loin, découvrez notre [conciergerie à Antibes](#) et la [gestion de la taxe de séjour par votre conciergerie](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Qui paie la taxe de séjour, le propriétaire ou le voyageur ?

C'est le **voyageur** qui paie la taxe de séjour, pas le propriétaire. Le loueur agit uniquement comme collecteur : il encaisse la taxe auprès du voyageur (ou la plateforme le fait pour lui), puis la reverse à la commune. La taxe ne grève donc pas votre revenu de propriétaire : elle transite simplement par vous. Elle est généralement calculée par personne et par nuitée.

? Combien coûte la taxe de séjour à Nice, Cannes ou Antibes ?

Il n'existe pas de montant unique : chaque commune fixe son propre tarif, qui dépend aussi du classement de votre hébergement (classé ou non). Pour un meublé non classé, le calcul peut reposer sur un pourcentage du prix de la nuitée, dans la limite d'un plafond. Les barèmes évoluant et variant d'une ville à l'autre, consultez directement le site de la mairie concernée (Nice, Cannes, Antibes...) ou son office de tourisme pour le tarif exact.

? Airbnb collecte-t-il la taxe de séjour automatiquement ?

Oui, dans la plupart des cas, les grandes plateformes comme Airbnb ou Booking collectent la taxe de séjour pour votre compte et la reversent directement à la collectivité ; le voyageur la règle à la réservation. Vous n'avez alors rien à reverser vous-même pour ces séjours. Attention toutefois : pour vos réservations en direct (sans collecte automatique), c'est à vous de collecter et de reverser la taxe.

? Dois-je déclarer la taxe de séjour si la plateforme la collecte déjà ?

Pour les séjours réservés via une plateforme qui collecte et reverse la taxe, vous n'avez pas à la reverser vous-même. En revanche, vous restez responsable de vérifier que la collecte est correcte (classement, tarif appliqué) et vous devez collecter et déclarer la taxe pour toutes vos **réservations en direct**. Les modalités de déclaration (périodicité, formulaires) sont fixées par chaque commune : consultez le site de votre mairie.

? Les enfants sont-ils soumis à la taxe de séjour ?

Certaines catégories de personnes peuvent être exonérées de taxe de séjour, et les mineurs en font partie dans de nombreuses communes. Les conditions précises d'exonération étant fixées localement, elles peuvent varier d'une ville à l'autre sur la Côte d'Azur. Vérifiez les exonérations applicables auprès de la commune où se situe votre hébergement.

? La taxe de séjour est-elle la même chose que le numéro d'enregistrement ?

Non, ce sont deux obligations distinctes. Le **numéro d'enregistrement** s'obtient via la déclaration de votre meublé en mairie et doit figurer sur vos annonces : il conditionne la légalité de votre location. La **taxe de séjour** concerne, elle, le financement de l'accueil touristique et se collecte auprès des voyageurs. La déclaration et le numéro d'enregistrement sont préalables et indépendants de la taxe de séjour.

? La taxe de séjour réduit-elle la rentabilité de ma location ?

Très peu. Comme elle est payée par le voyageur et non par le propriétaire, elle n'entame pas directement votre marge. Son seul effet indirect est d'augmenter légèrement le prix total payé par le client. À l'échelle d'une nuitée, son montant reste modeste au regard des tarifs pratiqués sur la Côte d'Azur. Ce qui pèse réellement sur votre rentabilité, ce sont le taux d'occupation, le tarif moyen et la qualité de la gestion.

Ce chapitre reprend notre article « Taxe de séjour à Nice, Cannes et Antibes en 2026 : règles et collecte », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-taxe-de-sejour-cote-azur.html

04

LMNP en location saisonnière : micro-BIC ou réel ?

LMNP et location saisonnière sur la Côte d'Azur : micro-BIC ou régime réel, amortissement, cotisations. Les principes pour choisir le bon régime.

DANS CE CHAPITRE

- | | |
|-----|--|
| 4.1 | Qu'est-ce que le statut LMNP ? |
| 4.2 | La location saisonnière relève-t-elle bien du LMNP ? |
| 4.3 | Micro-BIC ou réel : deux philosophies opposées |
| 4.4 | L'amortissement : le levier clé du régime réel |
| 4.5 | Et les cotisations sociales ? |
| 4.6 | Comment choisir votre régime en pratique ? |
| 4.7 | Bien gérer pour mieux rentabiliser |
| 4.8 | Les obligations à ne pas oublier |
| 4.9 | Ce qu'il faut retenir |
| ? | Questions fréquentes |

Vous louez (ou envisagez de louer) un appartement en courte durée sur la Côte d'Azur et vous vous demandez comment seront imposés vos revenus ? Le statut de **Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)** est, dans l'immense majorité des cas, le cadre fiscal de référence pour cette activité. Il offre des options d'optimisation réelles, encore faut-il comprendre la logique d'ensemble pour choisir le bon régime.

Cet article vous explique, en termes clairs, ce qu'est le LMNP, la différence de philosophie entre le régime **micro-BIC** et le régime **réel**, le rôle de l'amortissement et la question des cotisations sociales. Notre objectif n'est pas de remplacer votre expert-comptable (au contraire, nous vous y renverrons systématiquement pour les chiffres précis) mais de vous donner les bons repères pour aborder le sujet avec lui. Car en location saisonnière, le choix du régime fiscal peut faire une différence majeure sur votre revenu net.

Avertissement important : la fiscalité de la location meublée évolue régulièrement (seuils, taux, abattements, conditions du statut peuvent changer d'une année à l'autre). Nous ne mentionnons volontairement aucun chiffre précis dans cet article. Pour toute décision, **vérifiez les montants et conditions en vigueur auprès de votre expert-comptable et de l'administration fiscale.**

4.1

Qu'est-ce que le statut LMNP ?

Le LMNP désigne le statut fiscal applicable à un particulier qui loue un ou plusieurs logements **meublés** sans que cette activité ne constitue son activité professionnelle principale. Les revenus tirés de la location meublée ne sont pas des revenus fonciers (comme pour une location nue) mais des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**. Cette qualification change tout : elle ouvre des règles comptables et fiscales spécifiques, généralement plus favorables que celles de la location vide.

Pour relever du LMNP, deux grandes conditions s'apprécient : le caractère **meublé** du logement (il doit comporter les équipements permettant au locataire d'y vivre normalement) et le caractère **non professionnel** de l'activité, qui dépend notamment du niveau de vos recettes locatives et de leur poids dans les revenus de votre foyer. Lorsque ces conditions ne sont plus remplies, on bascule vers le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP), au régime différent. Les seuils qui déterminent cette frontière étant susceptibles d'évoluer, faites-les confirmer par votre expert-comptable.

4.2

La location saisonnière relève-t-elle bien du LMNP ?

Oui. La location courte durée d'un meublé de tourisme à une clientèle de passage (typiquement via Airbnb, Booking ou en direct) entre dans le champ de la location meublée et, à ce titre, relève du régime BIC et, le plus souvent, du statut LMNP pour un particulier. Que vous louiez un studio à Nice, un deux-pièces à Antibes ou un appartement à Cannes, la logique fiscale est la même.

Une nuance mérite attention : la location de meublés de tourisme et celle de meublés « classiques » (à l'année, en bail mobilité, etc.) peuvent être traitées différemment sur certains paramètres fiscaux, et le **classement** de votre meublé de tourisme peut influencer sur le régime applicable. Là encore, ce sont des points à valider précisément avec un professionnel, car ils conditionnent les abattements et plafonds dont vous pouvez bénéficier.

4.3

Micro-BIC ou réel : deux philosophies opposées

Au cœur de la fiscalité LMNP se trouve un choix : le **régime micro-BIC** ou le **régime réel**. Ce n'est pas un détail administratif, c'est une décision stratégique qui détermine combien vous paierez d'impôt. Les deux régimes reposent sur des logiques radicalement différentes.

Le régime micro-BIC : la simplicité

Le micro-BIC est le régime **simplifié**. Son principe : vous déclarez l'ensemble de vos recettes locatives, et l'administration applique un **abattement forfaitaire** censé représenter vos charges. Vous êtes ensuite imposé sur le solde. Vous n'avez aucune charge réelle à justifier, aucune comptabilité détaillée à tenir : c'est sa grande force.

Ses limites : l'abattement est forfaitaire, donc fixe, quel que soit le niveau réel de vos dépenses. Si vos charges effectives (intérêts d'emprunt, travaux, frais de gestion, ameublement...) dépassent cet abattement, vous payez « trop » d'impôt par rapport à votre situation réelle. Par ailleurs, le micro-BIC n'est accessible qu'en dessous d'un certain niveau de recettes, et le taux d'abattement peut différer selon que le meublé de tourisme est classé ou non. Les valeurs exactes de ces seuils et abattements évoluent : **demandez-les à votre expert-comptable**.

Le régime réel : l'optimisation

Le régime réel repose sur une logique inverse : vous déduisez vos **charges réelles**, à l'euro près, et vous pouvez surtout pratiquer l'**amortissement** du bien et du mobilier. Vous n'êtes imposé que sur le bénéfice net réellement dégagé, une fois toutes ces déductions opérées. En contrepartie, ce régime suppose une comptabilité rigoureuse, généralement tenue par un expert-comptable.

Parmi les charges déductibles au réel figurent notamment : les intérêts d'emprunt, les primes d'assurance, les frais de gestion et de conciergerie, les dépenses d'entretien et de réparation, la taxe foncière, les charges de copropriété, les honoraires comptables, ou encore les frais d'acquisition. C'est souvent ce régime qui permet les économies d'impôt les plus significatives en location saisonnière, en particulier quand le bien est financé à crédit ou qu'il a nécessité des travaux.

Critère	Micro-BIC	Régime réel
Principe	Abattement forfaitaire sur les recettes	Déduction des charges réelles + amortissement
Comptabilité	Très simple, déclarative	Détaillée (expert-comptable recommandé)
Charges déductibles	Non (remplacées par l'abattement)	Oui, au réel
Amortissement	Non	Oui
Quand est-il avantageux ?	Charges réelles faibles, peu ou pas de crédit	Charges élevées, bien financé à crédit, travaux

Il n'existe pas de « meilleur » régime dans l'absolu : tout dépend de votre situation (montant des recettes, niveau de charges, financement, travaux). C'est exactement le type d'arbitrage qu'un expert-comptable chiffre pour vous en quelques minutes, à partir de vos données réelles.

4.4

L'amortissement : le levier clé du régime réel

L'amortissement est sans doute la notion la plus puissante (et la moins comprise) de la fiscalité LMNP au réel. Le principe : un bien immobilier et son mobilier se déprécient avec le temps. La comptabilité vous autorise à constater cette dépréciation chaque année sous forme d'une charge, dite « amortissement », que vous déduisez de vos recettes **sans avoir réellement décaissé d'argent**.

Concrètement, vous pouvez amortir séparément les différents composants du bien (gros œuvre, toiture, agencements, mobilier, électroménager...), chacun sur sa propre durée. L'effet est puissant : l'amortissement vient réduire, parfois fortement, votre bénéfice imposable, ce qui peut aboutir à un revenu locatif faiblement imposé, voire non imposé pendant plusieurs années. C'est ce mécanisme qui rend le régime réel souvent si avantageux pour les loueurs en meublé.

Attention toutefois : les règles d'amortissement (composants, durées, plafonnement de la déduction, traitement lors d'une revente) sont techniques et encadrées. Leur mise en œuvre nécessite une comptabilité dédiée. C'est précisément là que l'accompagnement d'un expert-comptable spécialisé en location meublée prend toute sa valeur.

4.5

Et les cotisations sociales ?

La question des prélèvements sociaux et des cotisations en location courte durée est devenue un sujet à part entière, car elle dépend de plusieurs paramètres : le niveau de vos recettes, la nature de la location (meublé de tourisme classé ou non), et votre statut (non professionnel ou professionnel). Selon les cas, vos revenus locatifs peuvent supporter des **prélèvements sociaux** et, au-delà de certains niveaux de recettes ou dans certaines configurations, donner lieu à des **cotisations sociales** spécifiques.

Les seuils de déclenchement, les taux applicables et les modalités de calcul de ces cotisations évoluent et dépendent étroitement de votre situation personnelle. Nous ne donnons donc ici aucun chiffre : ce serait prendre le risque de vous induire en erreur. **C'est un point à examiner impérativement avec votre expert-comptable**, car il peut peser lourd dans la rentabilité nette de votre activité, notamment si vous louez plusieurs biens ou générez des recettes importantes.

4.6

Comment choisir votre régime en pratique ?

Le bon réflexe consiste à raisonner en revenu **net**, pas en revenu brut. Un loyer affiché élevé ne dit rien de ce qui vous restera réellement une fois l'impôt et les charges déduits. Pour arbitrer entre micro-BIC et réel, vous (ou votre expert-comptable) comparerez essentiellement deux scénarios :

- **Vos charges réelles sont faibles** (bien payé comptant, peu de travaux, gestion légère) : le micro-BIC, avec son abattement forfaitaire et sa simplicité, est souvent suffisant et avantageux.
- **Vos charges réelles sont élevées** (crédit en cours, travaux, frais de conciergerie, ameublement conséquent) : le régime réel, grâce à la déduction des charges et à l'amortissement, permet généralement une imposition bien plus basse.

En location saisonnière sur la Côte d'Azur, où les biens sont souvent financés à crédit, équipés avec soin et gérés activement, le régime réel s'avère fréquemment le plus intéressant, mais ce n'est pas une règle absolue. Seule une simulation chiffrée, sur vos propres données, permet de trancher.

4.7

Bien gérer pour mieux rentabiliser

La fiscalité n'est qu'une partie de l'équation. Votre revenu net dépend tout autant de la performance d'exploitation de votre bien : taux d'occupation, tarif moyen par nuitée, qualité des annonces, gestion des avis. Sur la Côte d'Azur, le prix moyen d'une nuit varie sensiblement d'une ville à l'autre : sur l'été 2026 (juin à août), 184 € à Antibes, 177 € à Nice, 136 € à Cagnes-sur-Mer et 134 € à Cannes dans les logements que nous gérons, pour 84 % des nuits ouvertes réservées sur l'ensemble du parc (rapport « Saison 2026 Azur », Lodgify). Le détail par ville est dans [nos taux d'occupation réels](#).

De nombreuses charges de gestion (conciergerie, ménage, frais d'annonce) sont par ailleurs **déductibles au régime réel**, ce qui signifie qu'une gestion professionnelle peut, en plus d'augmenter vos revenus bruts, alléger votre base imposable. Confier votre bien à une conciergerie comme la nôtre, c'est donc agir sur les deux leviers à la fois. Pour estimer le revenu brut potentiel de votre logement, utilisez notre [simulateur de revenus locatifs](#) ; pour déléguer l'exploitation complète, découvrez notre [service de gestion clé en main](#), à 20 % HT des loyers encaissés (24 % TTC), sans frais cachés.

4.8

Les obligations à ne pas oublier

Le choix du régime fiscal ne dispense évidemment pas des obligations réglementaires propres à la location courte durée. Avant toute mise en location, vous devez notamment déclarer votre meublé, obtenir un numéro d'enregistrement et, à Nice, respecter les règles de changement d'usage selon que votre bien est une résidence principale ou secondaire. Tous ces points sont détaillés dans notre [guide du meublé de tourisme et du changement d'usage 2026](#) (chapitre 2) et, pour Nice spécifiquement, dans notre article sur [la réglementation Airbnb à Nice en 2026](#) (chapitre 1). La taxe de séjour, elle, fait l'objet d'un [article dédié](#) (chapitre 3).

4.9

Ce qu'il faut retenir

Le LMNP est le cadre fiscal naturel de la location saisonnière pour un particulier. Le choix entre micro-BIC (simple, forfaitaire) et réel (optimisé, avec amortissement) dépend de votre niveau de charges et de votre mode de financement : plus vos charges sont élevées, plus le réel devient intéressant. L'amortissement est le levier majeur du régime réel et peut réduire fortement votre imposition. Quant aux cotisations sociales, elles dépendent de votre situation et méritent un examen attentif.

Surtout, ne prenez aucune décision sur la seule base de cet article : les seuils, taux et conditions changent, et chaque situation est particulière. **Faites systématiquement valider votre stratégie fiscale par votre expert-comptable et confirmez les chiffres en vigueur auprès de l'administration fiscale et de la Métropole Nice Côte d'Azur.** Pour la partie exploitation et estimation de revenus, en revanche, nous sommes là : [contactez-nous pour une estimation personnalisée de votre bien](#).

Cet article ne constitue pas un conseil fiscal. Réglementation et fiscalité évolutives : vérifiez les seuils, taux et conditions en vigueur auprès de votre expert-comptable et de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Pour aller plus loin, découvrez notre [gestion clé en main de votre meublé](#) et notre [conciergerie à Nice](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Qu'est-ce que le statut LMNP en location saisonnière ?

Le LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) est le statut fiscal d'un particulier qui loue un logement meublé sans en faire son activité professionnelle principale. Les revenus relèvent des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), et non des revenus fonciers. La location courte durée d'un meublé de tourisme entre dans ce cadre. Les conditions exactes du statut (notamment liées au niveau de recettes) évoluant, faites-les confirmer par votre expert-comptable.

? Faut-il choisir le micro-BIC ou le régime réel pour une location saisonnière ?

Cela dépend de vos charges. Le **micro-BIC** applique un abattement forfaitaire sur vos recettes : simple, mais sans déduction des charges réelles. Le **régime réel** permet de déduire vos charges réelles et d'amortir le bien, ce qui est souvent plus avantageux quand vos dépenses sont élevées (crédit, travaux, gestion). En location saisonnière, le réel est fréquemment intéressant, mais seule une simulation chiffrée par votre expert-comptable permet de trancher.

? Qu'est-ce que l'amortissement en LMNP et pourquoi est-ce avantageux ?

L'amortissement consiste à constater chaque année, sous forme de charge déductible, la dépréciation de votre bien et de son mobilier : sans décaisser réellement d'argent. Au régime réel, il réduit votre bénéfice imposable, parfois fortement, ce qui peut aboutir à un revenu locatif faiblement, voire non imposé pendant plusieurs années. Ses règles (composants, durées, revente) sont techniques et nécessitent une comptabilité dédiée, d'où l'intérêt d'un expert-comptable.

? Les revenus d'une location saisonnière sont-ils soumis à cotisations sociales ?

Cela dépend de votre situation : niveau de recettes, nature de la location (meublé de tourisme classé ou non) et statut (non professionnel ou professionnel). Selon les cas, vos revenus peuvent supporter des prélèvements sociaux et, dans certaines configurations, des cotisations sociales spécifiques. Les seuils et taux évoluant régulièrement, ce point doit impérativement être examiné avec votre expert-comptable.

? Les frais de conciergerie sont-ils déductibles des revenus locatifs ?

Au **régime réel**, oui : les frais de gestion et de conciergerie figurent parmi les charges déductibles, au même titre que les intérêts d'emprunt, l'assurance, l'entretien, la taxe foncière ou les honoraires comptables. Au **micro-BIC**, en revanche, ces charges ne se déduisent pas individuellement : elles sont réputées couvertes par l'abattement forfaitaire. Confirmez le traitement applicable à votre situation avec votre expert-comptable.

? Le classement du meublé de tourisme change-t-il la fiscalité ?

Le classement d'un meublé de tourisme peut influencer sur certains paramètres fiscaux, notamment le taux d'abattement applicable au micro-BIC et les seuils de recettes. Les meublés classés et non classés ne sont pas toujours traités de la même manière. Les valeurs précises évoluant d'une année à l'autre, nous ne les détaillons pas ici : vérifiez les règles en vigueur auprès de votre expert-comptable et de l'administration fiscale.

? Dois-je prendre un expert-comptable pour louer en LMNP ?

Ce n'est pas une obligation au micro-BIC, dont la déclaration est volontairement simple. En revanche, le régime réel suppose une comptabilité détaillée (charges, amortissements, liasse fiscale) qui justifie pleinement l'accompagnement d'un expert-comptable spécialisé en location meublée. Au-delà de la conformité, il optimise le choix du régime et sécurise vos déclarations. Le coût de ses honoraires est par ailleurs lui-même déductible au réel.

Ce chapitre reprend notre article « LMNP en location saisonnière : micro-BIC ou réel ? », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-lmnp-fiscalite-location-saisonniere.html

05

Facture Airbnb : documents, obligations et déclaration des revenus

Facture Airbnb côté propriétaire : reçus des voyageurs, relevés de versements, données transmises au fisc, facture de conciergerie et déclaration des revenus.

EN BREF

Quand vous louez sur Airbnb, c'est la plateforme qui encaisse et qui envoie au voyageur son **reçu**. Vous, propriétaire, disposez de trois documents : le **relevé de vos versements** (dans votre espace hôte), le **récapitulatif annuel** des revenus qu'Airbnb transmet aussi à l'administration fiscale, et, si vous déléguez, la **facture de votre conciergerie**. Ce sont eux qui servent à déclarer vos revenus.

DANS CE CHAPITRE

5.1 Qui facture quoi dans une location Airbnb ?

5.2 Le reçu du voyageur

5.3 Vos relevés de versements

5.4 Ce qu'Airbnb transmet à l'administration fiscale

5.5 Comment déclarer ces revenus

5.6 La facture de votre conciergerie

5.7 Les documents à conserver

? Questions fréquentes

5.1

Qui facture quoi dans une location Airbnb ?

Une réservation Airbnb fait intervenir trois acteurs, et chacun produit ses propres documents :

Acteur	Document	À quoi il sert
Airbnb, pour le voyageur	Reçu de réservation (nuits, ménage, frais, taxe de séjour)	Justificatif de paiement du voyageur
Airbnb, pour l'hôte	Relevés de versements et rapport des revenus	Suivre vos encaissements, préparer votre déclaration
Airbnb, pour le fisc	Déclaration annuelle des revenus des hôtes (directive européenne DAC7)	Contrôle de vos revenus déclarés
Votre conciergerie	Facture de commission	Justifier une charge si vous êtes au régime réel

5.2

Le reçu du voyageur

Le voyageur retrouve son reçu dans son compte Airbnb, à tout moment. Il détaille le prix des nuits, les frais de ménage, les frais de service éventuels et la taxe de séjour collectée. Pour un séjour professionnel, c'est en général suffisant pour sa note de frais.

Si un voyageur vous demande une facture à votre nom, par exemple pour son entreprise, mieux vaut la lui remettre : c'est la bonne pratique, et la réglementation impose aux hôtels et chambres d'hôtes de remettre une note dès 25 € (service-public.fr). Elle mentionne vos coordonnées, les dates et le lieu du séjour, le détail des prestations et le total.

5.3

Vos relevés de versements

Dans votre espace hôte, rubrique revenus, Airbnb liste chaque versement : montant brut de la réservation, frais Airbnb retenus, montant versé. Vous pouvez exporter ces données par période. Gardez l'export annuel : c'est la base de votre déclaration et de votre comptabilité si vous êtes au régime réel.

Pensez à rapprocher ces montants de ce que vous déclarez : les frais Airbnb (désormais un frais unique de 15,5 % payé par l'hôte, prélevé sur les nuits et le ménage) sont une charge, déductible uniquement au régime réel.

5.4

Ce qu'Airbnb transmet à l'administration fiscale

Depuis la directive européenne DAC7, les plateformes transmettent chaque année à l'administration fiscale les revenus perçus par leurs hôtes, avec leur identité et l'adresse des logements. Airbnb vous adresse aussi un récapitulatif. Autrement dit, vos revenus de location sont connus de l'administration : il n'y a aucune marge d'erreur dans la déclaration.

5.5

Comment déclarer ces revenus

Les revenus d'une location meublée de tourisme relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), le plus souvent sous le statut LMNP. Depuis les revenus 2025, en micro-BIC, l'abattement est de **30 % dans la limite de 15 000 €** de recettes pour un meublé de tourisme non classé, et de **50 % dans la limite de 77 700 €** pour un meublé classé (loi du 19 novembre 2024). Au-delà, ou si vos charges sont élevées, le régime réel peut être plus intéressant. Notre article [LMNP : micro-BIC ou réel](#) (chapitre 4) détaille le choix.

La location meublée est en principe **exonérée de TVA**. Elle devient taxable si vous fournissez des prestations de type hôtelier (au moins trois parmi le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, le linge et l'accueil). En cas de doute, faites valider votre situation par votre expert-comptable.

5.6

La facture de votre conciergerie

Si vous déléguez la gestion, votre conciergerie vous facture sa commission. Chez Azur Hébergements, elle est de **20 % HT des loyers encaissés en location saisonnière** (24 % TTC) et **dès 8 % HT en bail étudiant ou mobilité** ; les frais de ménage sont payés par les voyageurs. Vous recevez un relevé régulier avec les réservations, les montants encaissés et la commission. Au régime réel, cette commission est une charge déductible. Le détail est sur notre page [tarifs](#).

5.7

Les documents à conserver

- l'export annuel de vos versements Airbnb (et Booking, Abritel le cas échéant) ;
- le récapitulatif annuel transmis par la plateforme ;
- les factures de votre conciergerie et de vos prestataires (ménage, linge, travaux) ;
- les justificatifs de taxe de séjour, collectée par la plateforme ou par vous ;
- les factures remises aux voyageurs qui en ont demandé une.

Informations générales à jour au 24 septembre 2026, qui ne remplacent pas le conseil d'un expert-comptable.

Pour aller plus loin, découvrez notre [gestion locative saisonnière](#) et notre [conciergerie à Saint-Laurent-du-Var](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Airbnb fournit-il une facture au voyageur ?

Airbnb fournit au voyageur un reçu détaillé (nuits, ménage, frais, taxe de séjour), disponible dans son compte. Si le voyageur demande une facture au nom du propriétaire, par exemple pour son entreprise, il est recommandé de la lui remettre.

? Où trouver le relevé de mes revenus Airbnb ?

Dans votre espace hôte, rubrique revenus : chaque versement y est détaillé (montant brut, frais Airbnb, montant versé) et exportable par période. Airbnb vous adresse aussi un récapitulatif annuel.

? Airbnb déclare-t-il mes revenus aux impôts ?

Airbnb transmet chaque année à l'administration fiscale les revenus perçus par ses hôtes, en application de la directive européenne DAC7. Vous devez tout de même déclarer vous-même ces revenus, en BIC.

? Faut-il facturer la TVA sur une location Airbnb ?

En principe non : la location meublée est exonérée de TVA. Elle devient taxable si vous fournissez au moins trois prestations de type hôtelier (petit-déjeuner, nettoyage régulier, linge, accueil). Faites valider votre cas par un expert-comptable.

Ce chapitre reprend notre article « Facture Airbnb : documents, obligations et déclaration des revenus », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-facture-airbnb.html

06

Bail mobilité ou Airbnb à Nice : que choisir pour votre appartement ?

Bail mobilité ou Airbnb à Nice : règles, revenus, gestion et risques comparés, et la formule mixte qui combine les deux. Le guide des propriétaires.

EN BREF

À Nice, louer sur Airbnb toute l'année demande une autorisation de changement d'usage pour une résidence secondaire, limitée par des quotas dans quatre secteurs. Le **bail mobilité** (1 à 10 mois, locataire en stage, études, mission ou mutation) n'est pas une location touristique : il n'a besoin ni d'autorisation ni de quota. La formule la plus rentable est souvent la **location mixte** : bail mobilité de septembre à mai, Airbnb l'été.

DANS CE CHAPITRE

- 6.1 Deux cadres juridiques différents
- 6.2 Ce que rapporte Airbnb à Nice
- 6.3 Ce que rapporte le bail mobilité
- 6.4 La location mixte : le meilleur des deux
- 6.5 Que choisir selon votre situation
- ? Questions fréquentes

6.1

Deux cadres juridiques différents

Critère	Airbnb (meublé de tourisme)	Bail mobilité
Durée	À la nuitée	1 à 10 mois, non renouvelable
Locataire	Voyageur, sans condition	Personne en formation, études, stage, apprentissage, service civique, mutation ou mission temporaire
Autorisation à Nice	Changement d'usage pour une résidence secondaire, quotas dans 4 secteurs	Aucune : c'est une location d'habitation
Résidence principale du propriétaire	120 jours par an maximum	Sans objet
Dépôt de garantie	Géré par la plateforme	Interdit ; garantie Visale possible
Gestion	Intense : arrivées, ménage, messages, prix	Légère : un locataire, un état des lieux, un loyer mensuel
Commission chez nous	20 % HT des loyers encaissés (24 % TTC)	Dès 8 % HT des loyers encaissés

6.2

Ce que rapporte Airbnb à Nice

La location saisonnière rapporte le plus au mètre carré, surtout l'été. Sur juin à août 2026, nos appartements niçois gérés toute la saison ont été réservés **85 % des nuits ouvertes**, à **177 € la nuit** en moyenne. Pour un deux-pièces, le revenu brut médian a atteint environ **3 650 € par mois d'été** (chiffres internes, avant commission et charges).

Mais cette performance a un coût : une gestion quotidienne, une saisonnalité marquée (l'hiver rapporte bien moins) et, pour une résidence secondaire, une autorisation qui n'est pas garantie en zone à quotas. Le détail des règles est dans notre article [réglementation Airbnb à Nice en 2026](#) (chapitre 1).

6.3

Ce que rapporte le bail mobilité

Le bail mobilité offre un loyer mensuel stable, fixé au prix du marché meublé de votre quartier, sans période creuse entre septembre et juin : c'est la saison des étudiants, des stagiaires et des jeunes actifs en mission à Nice. La gestion est légère, et le risque d'impayé se couvre avec la garantie Visale.

Son plafond de revenus est plus bas qu'en saisonnier, mais sa régularité compense : pas de nuits vides en novembre, pas de ménage entre deux séjours, pas de frais de plateforme.

6.4

La location mixte : le meilleur des deux

La formule que nous recommandons le plus souvent à Nice combine les deux : **bail mobilité de septembre à mai**, puis **location saisonnière les 3 mois d'été (90 nuits)**, quand la demande touristique et les prix sont au plus haut. À Nice, la location mixte demande une autorisation temporaire de changement d'usage, mais **elle n'entre pas dans les quotas**.

Exemple indicatif pour un deux-pièces à Nice, avec des hypothèses à adapter à votre bien :

- 10 mois en bail mobilité à un loyer de 1 000 € charges comprises (hypothèse de marché) : **10 000 € bruts** ;
- 2 mois d'été en Airbnb au revenu médian que nous avons constaté (environ 3 650 € par mois) : **7 300 € bruts** ;
- soit environ **17 300 € bruts sur l'année**, avant commissions (8 % HT sur le bail, 20 % HT sur le saisonnier) et charges.

Ce calcul montre surtout l'intérêt de la combinaison : un socle stable dix mois sur douze, et le pic de l'été capté au meilleur prix.

6.5

Que choisir selon votre situation

- **Vous louez votre résidence principale pendant vos absences** : Airbnb, dans la limite de 120 jours par an.
- **Résidence secondaire hors zone à quotas** : Airbnb toute l'année si vous obtenez l'autorisation, ou location mixte pour lisser les revenus.
- **Résidence secondaire en Vieux-Nice, Centre-Ville, Port ou Ouest** : location mixte ou bail mobilité seul, pour ne pas dépendre des quotas.
- **Vous voulez un revenu régulier sans suivi quotidien** : bail mobilité ou bail étudiant.

Nous comparons gratuitement les scénarios pour votre appartement. Découvrez notre [location étudiante en bail mobilité](#), notre [conciergerie Airbnb à Nice](#), ou lisez [le bail mobilité expliqué](#).

Exemple indicatif, sans valeur de garantie. Les revenus dépendent du bien, de son emplacement et du marché. Informations à jour au 24 septembre 2026.

Pour aller plus loin, découvrez notre offre de [bail mobilité à Nice](#) et la [gestion de votre appartement à Nice](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Faut-il une autorisation pour louer en bail mobilité à Nice ?

Non. Le bail mobilité est une location d'habitation, pas un meublé de tourisme : il ne demande ni autorisation de changement d'usage ni quota. Il faut seulement un logement meublé et un locataire en situation de mobilité (études, stage, formation, mission, mutation).

? Bail mobilité ou Airbnb : lequel rapporte le plus à Nice ?

Airbnb rapporte plus au mois l'été (environ 3 650 € bruts par mois pour un deux-pièces géré par nos soins en juin, juillet et août 2026), mais demande une gestion intense et, pour une résidence secondaire, une autorisation. Le bail mobilité offre un loyer régulier et une gestion légère. La location mixte combine les deux.

? Peut-on alterner bail mobilité et Airbnb dans le même appartement ?

Oui, c'est la location mixte : bail mobilité de septembre à mai, location saisonnière l'été. À Nice, elle demande une autorisation temporaire de changement d'usage, mais n'est pas soumise aux quotas.

? Quelle commission pour un bail mobilité avec Azur Hébergements ?

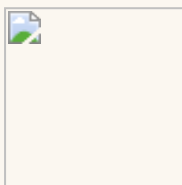
Dès 8 % HT des loyers encaissés, contre 20 % HT (24 % TTC) en location saisonnière clé en main. Le détail est sur notre page tarifs.

Ce chapitre reprend notre article « Bail mobilité ou Airbnb à Nice : que choisir pour votre appartement ? », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-bail-mobilite-ou-airbnb-nice.html

ET MAINTENANT ?

Trois façons d'aller plus loin

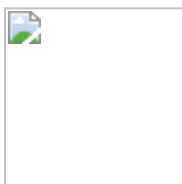
Scannez un code avec votre téléphone ou cliquez sur le lien.



Estimez les revenus de votre logement

Ville, type de bien, saison : une estimation en 2 minutes, gratuite.

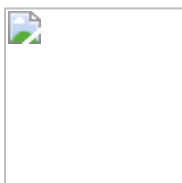
azurhebergements.com/location-saisonniere.html



Nice : votre adresse est-elle en zone à quota ?

Zone, quota 2026 et date limite de dépôt, en 10 secondes.

azurhebergements.com/zone-quota-nice.html



Parlons de votre logement

Laissez votre numéro : Anthony ou Laura vous rappelle 10 minutes, sans engagement. Ou appelez le 07 66 69 26 29.

azurhebergements.com/mon-logement.html

Nos autres guides gratuits : [Rentabilité Côte d'Azur](#) et [Lancer son Airbnb](#).



Votre logement, géré comme si c'était le nôtre.

Location saisonnière et bail mobilité à Nice, Cannes, Antibes, Juan-les-Pins, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var et Villeneuve-Loubet.

L'équipe d'Azur Hébergements

Azur Hébergements - Votre conciergerie de confiance sur la Côte d'Azur

07 66 69 26 29

contact@azurhebergements.com

www.azurhebergements.com