



GUIDE GRATUIT · ÉDITION OCTOBRE 2026

Rentabilité de la location saisonnière sur la Côte d'Azur

Revenus, taux d'occupation, quartiers, prix : les chiffres pour décider si votre logement doit passer en location courte durée.

- 01 Combien rapporte une location saisonnière sur la Côte d'Azur ?
- 02 Taux d'occupation Airbnb sur la Côte d'Azur : l'été 2026
- 03 Location saisonnière à Nice : quel appartement rapporte le plus ?
- 04 Dans quels quartiers de Nice investir pour la location courte durée ?
- 05 Location saisonnière ou à l'année : laquelle rapporte le plus ?
- 06 Prix dynamiques : ajuster les tarifs de votre location saisonnière
- 07 Estimer les revenus Airbnb de votre logement en 6 étapes

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 Ce qu'un logement rapporte vraiment à Nice, Cannes et Antibes, saison par saison.
- 2 Quels appartements et quels quartiers se louent le mieux, et à quel prix.
- 3 Saisonnier ou location à l'année : la comparaison chiffrée, frais et fiscalité compris.



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	Combien rapporte une location saisonnière sur la Côte d'Azur ?	4
	Revenus bruts réels de l'été 2026 par ville et par type de logement, de Nice à Cannes : ce qu'une location saisonnière rapporte vraiment, avec la source.	
02	Taux d'occupation Airbnb sur la Côte d'Azur : l'été 2026	10
	Taux d'occupation et prix moyen par nuit de nos logements à Nice, Antibes, Cannes et 4 autres villes sur l'été 2026 : chiffres réels, méthode et lecture.	
03	Location saisonnière à Nice : quel appartement rapporte le plus ?	16
	Studio, studio avec mezzanine, T2 ou T3 : lequel rapporte le plus en location saisonnière à Nice ? Le revenu par nuit ouverte calculé sur nos chiffres 2026.	
04	Dans quels quartiers de Nice investir pour la location courte durée ?	21
	Vieux Nice, Carré d'Or, Libération, Cimiez, Port : quels quartiers de Nice pour investir en location courte durée en 2026, rendement et zones à quotas.	
05	Location saisonnière ou à l'année : laquelle rapporte le plus ?	30
	Saisonnière ou longue durée ? Revenus, vacance, gestion, fiscalité et risque comparés sur la Côte d'Azur, et pourquoi la formule hybride change la donne.	
06	Prix dynamiques : ajuster les tarifs de votre location saisonnière	40
	Tarification dynamique en location saisonnière : principe, événements de la Côte d'Azur, outils, réglages et effet des nouveaux frais Airbnb à 15,5 %.	
07	Estimer les revenus Airbnb de votre logement en 6 étapes	45
	La méthode pour estimer vous-même les revenus Airbnb d'un logement : prix, nuits, frais Airbnb à 15,5 %, commission, charges et impôt. Avec simulateur.	
→	Et maintenant ?	50
	Trois façons d'aller plus loin avec votre logement.	

01

Combien rapporte une location saisonnière sur la Côte d'Azur ?

Revenus bruts réels de l'été 2026 par ville et par type de logement, de Nice à Cannes : ce qu'une location saisonnière rapporte vraiment, avec la source.

EN BREF

De juin à août 2026, un logement que nous gérons a rapporté en médiane 10 810 € brut. Par mois d'été : de 2 440 € (studio 2 personnes) à 6 030 € (trois-pièces) ; 3 830 € à Nice, 5 120 € à Antibes. Revenus bruts, avant frais, charges et impôts.

DANS CE CHAPITRE

- 1.1 Combien a rapporté l'été 2026, tous logements confondus ?
- 1.2 Combien rapporte une location saisonnière selon la ville ?
- 1.3 Combien rapporte un studio, un deux-pièces ou un trois-pièces ?
- 1.4 Et hors saison ?
- 1.5 Les revenus progressent-ils d'une année sur l'autre ?
- 1.6 Par quels canaux arrivent les réservations ?
- 1.7 Du revenu brut à ce qui vous reste : quels postes retirer ?
- 1.8 Qu'est-ce qui limite le revenu d'un logement ?
- 1.9 Sources
- ? Questions fréquentes

1.1

Combien a rapporté l'été 2026, tous logements confondus ?

Indicateur	Juin à août 2026	1er mai au 15 septembre 2026
Logements loués	60	62
Chiffre d'affaires réservé	640 814 €	792 236 €
Nuits vendues	3 890	4 775
Réservations	936	1 166
Durée moyenne d'un séjour	4,2 nuits	4,1 nuits
Prix moyen d'une nuit	165 €	166 €
Occupation (logements gérés toute la saison)	84 %	84 %
Revenu médian par logement	10 810 €	22 021 €

Source : rapport « Saison 2026 Azur », réservations Lodgify. Revenus bruts : montants réservés, avant commission, frais de plateforme et charges.

1.2

Combien rapporte une location saisonnière selon la ville ?

Ville	Occupation	Prix moyen d'une nuit	Revenu médian par mois d'été
Antibes	90 %	184 €	5 120 €
Nice	85 %	177 €	3 830 €
Cannes	81 %	134 €	3 290 €
Cagnes-sur-Mer	76 %	136 €	3 170 €
Saint-Laurent-du-Var (2 logements)	86 %	118 €	3 100 €
Juan-les-Pins	86 %	102 €	2 660 €
Villeneuve-Loubet (1 logement)	65 %	116 €	2 270 €

Juin à août 2026, logements gérés toute la saison. Saint-Laurent-du-Var et Villeneuve-Loubet reposent sur trop peu de logements pour en tirer une moyenne de ville : ce sont des cas, pas des repères.

Détail par ville : [conciergerie Airbnb à Antibes](#), [à Nice](#), [à Cannes](#), [à Cagnes-sur-Mer](#), [à Saint-Laurent-du-Var](#), [à Juan-les-Pins](#), [à Villeneuve-Loubet](#). Les taux d'occupation sont commentés dans [Taux d'occupation Airbnb Côte d'Azur](#) (chapitre 2).

1.3

Combien rapporte un studio, un deux-pièces ou un trois-pièces ?

Type de logement	Occupation	Prix moyen d'une nuit	Revenu médian par mois d'été
Studio 2 personnes	76 %	109 €	2 440 €
Studio avec mezzanine (3 à 4 couchages)	90 %	123 €	3 490 €
Deux-pièces	86 %	138 €	3 770 €
Trois-pièces	87 %	226 €	6 030 €
Quatre-pièces et plus (1 logement)	84 %	498 €	12 670 €

Juin à août 2026, toutes villes confondues.

À retenir : un studio avec mezzanine rapporte presque autant qu'un deux-pièces (3 490 € contre 3 770 €). Ses 3 à 4 couchages l'ouvrent aux familles et aux groupes d'amis.

À Nice, le revenu médian d'un deux-pièces a été d'environ 3 650 € par mois d'été.

1.4

Et hors saison ?

- **Mai et la première quinzaine de septembre :** une journée y a rapporté environ 73 % d'une journée d'été, sur nos logements gérés toute la saison.
- **D'octobre à avril :** nous n'avons pas encore de données réelles comparables, donc pas de chiffre publié. Notre simulateur retient par prudence une hypothèse de 40 % d'une journée d'été.

Multiplier un mois d'août par 12 donne un chiffre faux. Pour votre logement, construisez l'année mois par mois avec [la méthode en 6 étapes](#) (chapitre 7) ou le [simulateur](#).

1.5

Les revenus progressent-ils d'une année sur l'autre ?

- **Sur juin à août**, notre chiffre d'affaires est passé de 358 403 € en 2025 à 640 814 € en 2026 (+79 %). L'essentiel vient de l'agrandissement du parc : 60 logements contre 28.
- **À parc constant** (27 logements présents les deux étés) : +7 %, avec un prix moyen de la nuit passé de 201 € à 191 €. Plus de nuits vendues, à un prix un peu plus bas.
- **De mai à mi-septembre, à parc constant** (28 logements) : +22 %.

Sur le réglage des prix, voir [Prix dynamiques](#) (chapitre 6).

1.6

Par quels canaux arrivent les réservations ?

Canal	Part du chiffre d'affaires (juin à août 2026)	Réservations
Airbnb	79 %	707
Booking.com	19 %	218
Réservation directe	2 %	11

Airbnb pèse lourd : ses nouveaux frais de 15,5 % payés par l'hôte, ménage compris (au plus tard le 13 octobre 2026 dans l'Espace économique européen), comptent donc dans le calcul. Sur la réservation directe, voir [Louer en direct ou via Airbnb](#).

1.7

Du revenu brut à ce qui vous reste : quels postes retirer ?

- **Frais de plateforme**, surtout Airbnb (voir ci-dessus).
- **Commission de conciergerie** si vous déléguez : chez nous, 20 % HT des loyers encaissés (24 % TTC). Détail dans [Combien coûte une conciergerie Airbnb](#).
- **Ménage et linge** : payés par les voyageurs chez nous.
- **Charges du logement** : copropriété, énergie, internet, assurance, taxe foncière.
- **Impôt** : voir [LMNP et location saisonnière](#).

Rentabilité nette = (revenus annuels – charges annuelles) ÷ prix d'achat total × 100.

1.8

Qu'est-ce qui limite le revenu d'un logement ?

Le nombre de nuits que vous avez le droit de louer. À Nice, depuis le règlement métropolitain du 22 juin 2026 : 120 jours par an pour une résidence principale, autorisation de changement d'usage dès la 1^{re} nuitée pour une résidence secondaire. Pour comparer avec les autres formules : [Location saisonnière ou location à l'année](#) (chapitre 5) et [Bail mobilité ou Airbnb à Nice](#).

1.9

Sources

- Rapport interne « Saison 2026 Azur », réservations Lodgify, juin à août et 1^{er} mai au 15 septembre 2026 ; comparaison avec 2025 à parc constant
- [Meilleurtaux : Airbnb, frais uniques dès le 13 octobre 2026](#)
- Règlement de la Métropole Nice Côte d'Azur du 22 juin 2026

Pour aller plus loin, découvrez comment [confier sa location saisonnière](#) et notre [gestion Airbnb à Cannes](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Combien rapporte une location saisonnière sur la Côte d'Azur ?

Sur l'été 2026 (juin à août), un logement que nous gérons a rapporté en médiane 10 810 € brut sur les trois mois, et 22 021 € du 1^{er} mai au 15 septembre. Revenus bruts, avant frais, charges et impôts.

? Combien rapporte un Airbnb à Nice ?

3 830 € brut par mois d'été en médiane à Nice (juin à août 2026, tous types de logements), pour 85 % d'occupation et 177 € la nuit en moyenne. Pour un deux-pièces niçois : environ 3 650 € par mois d'été.

? Combien rapporte un studio en location saisonnière ?

Sur l'été 2026 : 2 440 € brut par mois en médiane pour un studio de 2 personnes, 3 490 € pour un studio avec mezzanine de 3 à 4 couchages, presque autant qu'un deux-pièces (3 770 €).

? Quelle ville rapporte le plus ?

Dans notre parc sur l'été 2026 : Antibes, avec 5 120 € brut par mois d'été en médiane, 90 % d'occupation et 184 € la nuit en moyenne.

? Combien rapporte une location saisonnière hors saison ?

En mai et dans la première quinzaine de septembre, une journée a rapporté environ 73 % d'une journée d'été. D'octobre à avril, nous n'avons pas encore de données réelles à publier.

Ce chapitre reprend notre article « Combien rapporte une location saisonnière sur la Côte d'Azur ? », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-combien-rapporte-location-saisonniere-cote-azur.html

02

Taux d'occupation Airbnb sur la Côte d'Azur : l'été 2026

Taux d'occupation et prix moyen par nuit de nos logements à Nice, Antibes, Cannes et 4 autres villes sur l'été 2026 : chiffres réels, méthode et lecture.

EN BREF

Sur l'été 2026 (juin à août), nos logements gérés toute la saison sur la Côte d'Azur ont été réservés 84 % des nuits ouvertes, à 165 € la nuit en moyenne. Antibes arrive en tête (90 %), devant Juan-les-Pins et Saint-Laurent-du-Var (86 %) et Nice (85 %). Chiffres d'été bruts, issus de notre parc.

DANS CE CHAPITRE

- 2.1 D'où viennent ces chiffres ?
- 2.2 Quel taux d'occupation à Nice, Antibes, Cannes et sur la Côte d'Azur ?
- 2.3 Et sur toute l'année ?
- 2.4 Le taux d'occupation change-t-il selon la taille du logement ?
- 2.5 L'occupation a-t-elle progressé par rapport à 2025 ?
- 2.6 Que retenir ville par ville ?
- 2.7 Faut-il viser 100 % d'occupation ?
- 2.8 Qu'est-ce qui fait monter le taux d'occupation d'un logement ?
- 2.9 Comment utiliser ces chiffres pour votre logement ?
- 2.10 Sources
- ? Questions fréquentes

2.1

D'où viennent ces chiffres ?

- **Source** : rapport « Saison 2026 Azur », extrait de notre outil de gestion Lodgify.
- **Période** : juin, juillet et août 2026.
- **Périmètre** : uniquement les logements gérés pendant toute la saison. Les logements arrivés en cours d'été sont exclus.
- **Taux d'occupation** : nuits réservées divisées par nuits ouvertes à la location. Les nuits bloquées par le propriétaire ne comptent pas.
- **Prix moyen** : montant moyen d'une nuit réservée, revenus bruts.
- **Limite** : ces chiffres décrivent nos logements, pas tout le marché. Une ville où nous gérons surtout des studios affiche un prix moyen plus bas qu'une ville où nous gérons des trois-pièces.

2.2

Quel taux d'occupation à Nice, Antibes, Cannes et sur la Côte d'Azur ?

Ville	Taux d'occupation	Prix moyen par nuit	Revenu par nuit ouverte*
Antibes	90 %	184 €	≈ 166 €
Juan-les-Pins	86 %	102 €	≈ 88 €
Saint-Laurent-du-Var (2 logements)	86 %	118 €	≈ 101 €
Nice	85 %	177 €	≈ 150 €
Cannes	81 %	134 €	≈ 109 €
Cagnes-sur-Mer	76 %	136 €	≈ 103 €
Villeneuve-Loubet (1 logement)	65 %	116 €	≈ 75 €
Ensemble du parc	84 %	165 €	≈ 139 €

*Taux d'occupation × prix moyen : ce qu'une nuit ouverte rapporte en moyenne, qu'elle soit réservée ou non.

Source : rapport « Saison 2026 Azur » (Lodgify), juin à août 2026, logements gérés toute la saison. Revenus bruts, avant commission, frais de plateforme, charges et impôts.

Saint-Laurent-du-Var et Villeneuve-Loubet reposent sur trop peu de logements pour tirer une moyenne de ville.

2.3

Et sur toute l'année ?

De septembre à mai, nos logements ne restent pas vides : ils sont loués en **bail mobilité** ou en **location étudiante**, à 100 %. L'été, ils passent en location saisonnière. Le tableau ci-dessous combine les deux.

Ville	Juin	Juillet	Août	Septembre à mai	Sur l'année
Nice	86 %	91 %	92 %	100 %	≈ 97 %
Antibes	92 %	83 %	99 %	100 %	≈ 98 %
Juan-les-Pins	73 %	95 %	90 %	100 %	≈ 97 %
Cannes	55 %	88 %	97 %	100 %	≈ 95 %
Cagnes-sur-Mer (1 logement)	90 %	100 %	94 %	100 %	≈ 99 %
Saint-Laurent-du-Var (1 logement)	100 %	94 %	94 %	100 %	≈ 99 %
Ensemble	82 %	91 %	93 %	100 %	≈ 97 %

Juin à août : taux d'occupation mensuel relevé dans Lodgify le 8 octobre 2026, moyenne des logements loués en courte durée sur le mois. Septembre à mai : logements loués en bail mobilité ou étudiant. « Sur l'année » : moyenne des douze mois. Juin est le mois le plus irrégulier, surtout à Cannes, où la saison démarre plus tard. Avec le taux d'été du premier tableau (84 % des nuits ouvertes), le résultat sur l'année est de 96 %.

2.4

Le taux d'occupation change-t-il selon la taille du logement ?

Type de logement	Taux d'occupation	Prix moyen par nuit
Studio 2 personnes	76 %	109 €
Studio avec mezzanine (3 à 4 couchages)	90 %	123 €
Deux-pièces	86 %	138 €
Trois-pièces	87 %	226 €
Quatre-pièces et plus (1 logement)	84 %	498 €

Juin à août 2026. Le studio de 2 personnes est le moins rempli ; ajouter des couchages avec une mezzanine le fait passer à 90 %. Le détail, type par type : [quel appartement rapporte le plus en location saisonnière](#) (chapitre 3).

2.5

L'occupation a-t-elle progressé par rapport à 2025 ?

Sur les 27 logements présents les étés 2025 et 2026, le chiffre d'affaires de juin à août a progressé de 7 %, avec un prix moyen de la nuit passé de 201 € à 191 € : plus de nuits vendues, à un prix un peu plus bas.

2.6

Que retenir ville par ville ?

- **Antibes** combine le meilleur taux et le prix le plus élevé de notre parc : c'est la ville où une nuit ouverte a le plus rapporté cet été. Voir notre [conciergerie Airbnb à Antibes](#).
- **Nice** reste très régulière : 85 % à 177 €. Ce que cela représente en revenus : [Combien rapporte une location saisonnière](#) (chapitre 1). Voir notre [conciergerie Airbnb à Nice](#).
- **Juan-les-Pins et Saint-Laurent-du-Var** se remplissent aussi bien que Nice, à des prix moyens plus bas. Voir [Juan-les-Pins](#) et [Saint-Laurent-du-Var](#).
- **Cannes** : 81 % à 134 €. L'été n'est pas la seule saison forte à Cannes : le Festival se tient en mai et plusieurs grands salons professionnels ont lieu au printemps et à l'automne. Voir notre [conciergerie Airbnb à Cannes](#).
- **Cagnes-sur-Mer** (76 %) et **Villeneuve-Loubet** (65 %, un seul logement) ont les taux les plus bas du parc. Voir [Cagnes-sur-Mer](#) et [Villeneuve-Loubet](#).

2.7

Faut-il viser 100 % d'occupation ?

Non. Un logement complet tout l'été a souvent été loué trop bas sur une partie des dates. Ce qui compte, c'est le revenu : prix × nuits louées. D'où la dernière colonne du tableau : Juan-les-Pins et Saint-Laurent-du-Var ont le même taux (86 %), mais pas le même revenu par nuit ouverte.

2.8

Qu'est-ce qui fait monter le taux d'occupation d'un logement ?

- 1 Des prix ajustés chaque jour selon la demande et les événements. Voir [Prix dynamiques](#) (chapitre 6).
- 2 Une annonce complète : photos, description, équipements à jour.
- 3 Des avis réguliers et bons, qui font remonter l'annonce.
- 4 Des réponses rapides et un calendrier à jour.
- 5 Une présence sur plusieurs plateformes, avec un calendrier synchronisé.
- 6 Des durées minimales adaptées pour limiter les nuits isolées entre deux séjours.

2.9

Comment utiliser ces chiffres pour votre logement ?

- 1 Partez du taux de votre ville dans le tableau.
- 2 Ajustez le prix selon la taille et l'emplacement de votre logement.
- 3 Rappelez-vous que ce sont des mois d'été : hors saison, la location courte durée est plus calme, d'où l'intérêt du bail mobilité ou étudiant de septembre à mai.
- 4 Passez du brut au net avec la méthode de [Comment estimer les revenus Airbnb](#) (chapitre 7).

Ou lancez directement le [simulateur de revenus](#).

2.10

Sources

- Rapport interne « Saison 2026 Azur », données Lodgify, juin à août 2026, logements gérés toute la saison
- Lodgify, rapport « Taux d'occupation » par mois et par logement, relevé le 8 octobre 2026

Pour aller plus loin, découvrez notre [conciergerie à Nice](#), notre [conciergerie à Cannes](#) et [nos logements à Antibes](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Quel est le taux d'occupation Airbnb sur la Côte d'Azur ?

Sur l'été 2026 (juin à août), les logements que nous gérons toute la saison ont été réservés 84 % des nuits ouvertes, à 165 € la nuit en moyenne (revenus bruts, rapport « Saison 2026 Azur » issu de Lodgify).

? Quel est le taux d'occupation Airbnb à Nice ?

85 % des nuits ouvertes réservées à Nice sur l'été 2026, à 177 € la nuit en moyenne, pour les logements que nous gérons toute la saison.

? Quelle ville de la Côte d'Azur a le meilleur taux d'occupation ?

Dans notre parc sur l'été 2026 : Antibes, avec 90 % des nuits ouvertes réservées et 184 € la nuit en moyenne. Juan-les-Pins et Saint-Laurent-du-Var suivent à 86 %.

? Comment calcule-t-on un taux d'occupation ?

Nuits réservées divisées par nuits ouvertes à la location. Les nuits bloquées par le propriétaire ne comptent pas. 26 nuits réservées sur 30 ouvertes font environ 87 %.

? Ces taux sont-ils valables toute l'année ?

Non, ce sont des chiffres de location saisonnière de juin à août 2026. De septembre à mai, nos logements sont loués en bail mobilité ou en location étudiante, à 100 %. Sur l'année, l'occupation de notre parc atteint ainsi 96 à 97 %.

Ce chapitre reprend notre article « Taux d'occupation Airbnb sur la Côte d'Azur : l'été 2026 », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-taux-occupation-airbnb-cote-azur.html

03

Location saisonnière à Nice : quel appartement rapporte le plus ?

Studio, studio avec mezzanine, T2 ou T3 : lequel rapporte le plus en location saisonnière à Nice ? Le revenu par nuit ouverte calculé sur nos chiffres 2026.

EN BREF

Sur notre parc, c'est le **trois-pièces** qui rapporte le plus par nuit ouverte (environ 197 €), loin devant le deux-pièces (119 €). Côté petits formats, le **studio avec mezzanine** rapporte environ un tiers de plus qu'un studio classique (111 € contre 83 €) et se rapproche du deux-pièces. Calcul fait sur nos chiffres réels de juin à août 2026.

DANS CE CHAPITRE

- 3.1 Quel type d'appartement rapporte le plus par nuit ?
- 3.2 D'où viennent ces chiffres ?
- 3.3 Le trois-pièces : le plus rentable par nuit
- 3.4 Le studio avec mezzanine : le meilleur petit format
- 3.5 Le deux-pièces : le plus polyvalent
- 3.6 Le studio 2 personnes : le plus accessible, le moins rentable
- 3.7 Et le reste de l'année ?
- 3.8 Comment estimer ce que rapporterait votre appartement ?
- 3.9 Sources
- ? Questions fréquentes

3.1

Quel type d'appartement rapporte le plus par nuit ?

Pour comparer des logements de tailles différentes, le bon indicateur n'est ni le prix de la nuit ni le taux d'occupation pris seuls, mais leur produit : ce qu'une nuit ouverte à la location rapporte en moyenne, qu'elle soit réservée ou non.

Type de logement	Taux d'occupation	Prix moyen par nuit	Revenu par nuit ouverte*
Studio 2 personnes	76 %	109 €	≈ 83 €
Studio avec mezzanine (3 à 4 couchages)	90 %	123 €	≈ 111 €
Deux-pièces	86 %	138 €	≈ 119 €
Trois-pièces	87 %	226 €	≈ 197 €

*Taux d'occupation × prix moyen par nuit. Source : rapport « Saison 2026 Azur » (Lodgify), juin à août 2026, logements gérés toute la saison, revenus bruts avant commission, frais de plateforme, charges et impôts. Ce sont les mêmes chiffres que dans notre article [taux d'occupation Airbnb par ville](#) (chapitre 2).

3.2

D'où viennent ces chiffres ?

- **Périmètre** : les logements que nous gérons en location saisonnière sur la Côte d'Azur, en majorité à Nice, présents pendant tout l'été.
- **Période** : juin, juillet et août 2026.
- **Taux d'occupation** : nuits réservées divisées par nuits ouvertes à la location.
- **Limite** : ce sont des moyennes. L'emplacement, la vue, une terrasse ou la climatisation peuvent faire bouger fortement le résultat d'un logement à l'autre.

3.3

Le trois-pièces : le plus rentable par nuit

Avec environ 197 € par nuit ouverte, le trois-pièces rapporte plus de deux fois ce que rapporte un studio. Il accueille des familles et des groupes d'amis qui réservent souvent plusieurs nuits, à un prix par nuit élevé, et il se remplit aussi bien que les petits formats (87 %).

Le revers : un prix d'achat plus élevé, un ménage plus long entre deux séjours et un ameublement plus coûteux. Le bon calcul se fait donc toujours en rapportant ce revenu au prix d'achat du bien.

3.4

Le studio avec mezzanine : le meilleur petit format

C'est la surprise de nos chiffres. Un studio avec mezzanine, qui offre 3 à 4 couchages, se remplit **90 % des nuits** contre 76 % pour un studio de 2 personnes, et se loue un peu plus cher. Résultat : environ 111 € par nuit ouverte contre 83 €, soit **un tiers de plus** pour une surface proche.

Pourquoi ? Les couchages supplémentaires ouvrent le logement aux familles avec enfants et aux petits groupes, qui cherchent des prix plus accessibles qu'un deux-pièces. Le studio avec mezzanine arrive ainsi presque au niveau du deux-pièces (119 €), pour un prix d'achat en général plus bas.

Si vous possédez un studio avec une belle hauteur sous plafond, une mezzanine ou un canapé-lit de qualité peut être l'amélioration la plus rentable. Faites vérifier la faisabilité et les règles de votre copropriété avant tout travaux.

3.5

Le deux-pièces : le plus polyvalent

Le deux-pièces se remplit bien (86 %) à un prix intermédiaire. Son atout est ailleurs : c'est le format le plus facile à louer toute l'année, en location saisonnière l'été puis en bail mobilité ou en location étudiante de septembre à mai.

3.6

Le studio 2 personnes : le plus accessible, le moins rentable

Le studio classique est le format le moins rempli de notre parc (76 %) et celui qui rapporte le moins par nuit. Il reste intéressant pour son faible prix d'achat, surtout s'il est bien placé et s'il est loué hors saison en bail mobilité ou en location étudiante.

3.7

Et le reste de l'année ?

Ces chiffres portent sur l'été. De septembre à mai, nos logements sont loués en **bail mobilité ou en location étudiante**. Sur l'année, notre parc est ainsi occupé 96 % des nuits. Pour en savoir plus, voir notre [gestion de location étudiante et bail mobilité](#).

3.8

Comment estimer ce que rapporterait votre appartement ?

- 1 Repérez le type de votre logement dans le tableau.
- 2 Multipliez le revenu par nuit ouverte par le nombre de nuits que vous comptez ouvrir.
- 3 Ajustez selon l'emplacement : à Nice, le quartier compte beaucoup (voir [les quartiers de Nice pour la location courte durée](#) (chapitre 4)).
- 4 Passez du brut au net : commission de conciergerie (20 % HT des loyers encaissés), frais de plateforme, charges et impôts.
- 5 Vérifiez la réglementation : à Nice, louer une résidence secondaire en meublé de tourisme demande une autorisation de changement d'usage (voir [la réglementation Airbnb à Nice](#)).

Le plus simple reste de lancer notre [simulateur de revenus](#) ou de nous demander une estimation pour votre bien. Voir aussi notre [conciergerie Airbnb à Nice](#).

3.9

Sources

- Rapport interne « Saison 2026 Azur », données Lodgify, juin à août 2026, logements gérés toute la saison

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Quel appartement rapporte le plus en location saisonnière à Nice ?

Sur notre parc, le trois-pièces : environ 197 € par nuit ouverte sur l'été 2026 (87 % d'occupation, 226 € la nuit en moyenne), soit plus de deux fois un studio.

? Un studio avec mezzanine rapporte-t-il plus qu'un studio classique ?

Oui. Sur l'été 2026, nos studios avec mezzanine (3 à 4 couchages) ont été réservés 90 % des nuits contre 76 % pour un studio 2 personnes, soit environ 111 € par nuit ouverte contre 83 € : un tiers de plus.

? Comment comparer la rentabilité de deux appartements ?

Multipliez le taux d'occupation par le prix moyen d'une nuit : vous obtenez ce que rapporte une nuit ouverte à la location. Rapportez ensuite ce revenu au prix d'achat et aux charges du bien.

? Un deux-pièces est-il un bon choix pour louer en saisonnier ?

Oui, c'est le format le plus polyvalent : bien rempli l'été (86 % sur notre parc) et facile à louer de septembre à mai en bail mobilité ou en location étudiante.

? Ces chiffres sont-ils valables toute l'année ?

Non, ils portent sur juin à août 2026. Le reste de l'année, nos logements sont loués en bail mobilité ou en location étudiante, ce qui porte l'occupation de notre parc à 96 % sur l'année.

Ce chapitre reprend notre article « Location saisonnière à Nice : quel appartement rapporte le plus ? », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-quel-appartement-rapporte-le-plus-location-saisonniere-nice.html

04

Dans quels quartiers de Nice investir pour la location courte durée ?

Vieux Nice, Carré d'Or, Libération, Cimiez, Port : quels quartiers de Nice pour investir en location courte durée en 2026, rendement et zones à quotas.

DANS CE CHAPITRE

4.1 Pourquoi Nice reste une valeur sûre de la courte durée

4.2 ⚠ À lire avant d'acheter : les zones à quotas de Nice

4.3 Les quartiers où investir, un par un

4.4 Tableau de synthèse : quartiers, prix et rendement

4.5 La stratégie qui sécurise votre investissement à Nice

4.6 Conclusion : achetez avec une stratégie, pas seulement une adresse

? Questions fréquentes

Investir à Nice pour la location courte durée, oui, mais pas n'importe où. La capitale azurée offre l'un des marchés locatifs les plus profonds et les plus réguliers de France, avec une demande étalée sur l'année : tourisme, affaires, congrès, aéroport, clientèle étudiante. Pourtant, d'un quartier à l'autre, le prix d'achat au mètre carré, le tarif à la nuit et la facilité d'exploitation varient du simple au double. Et depuis 2026, un paramètre supplémentaire pèse lourd : la réglementation, avec des **zones à quotas** qui limitent les autorisations de meublé de tourisme. Ce guide passe en revue les quartiers où investir (Vieux Nice, Carré d'Or, Libération, Cimiez, Port, Musiciens) avec leurs prix indicatifs, leur rendement attendu et les contraintes réglementaires à intégrer avant d'acheter.

4.1

Pourquoi Nice reste une valeur sûre de la courte durée

Avant d'entrer dans le détail des quartiers, rappelons ce qui fait la force du marché niçois. Contrairement à des villes à saisonnalité extrême comme Cannes, où quelques semaines d'événements portent l'essentiel du chiffre, Nice bénéficie d'une **demande lissée sur toute l'année**. Quatre moteurs se relaient :

- **Le tourisme de loisir** : la Promenade des Anglais, la vieille ville, les plages et l'art de vivre attirent toute l'année, avec un pic estival.
- **Le tourisme d'affaires et de congrès** : Palais des Congrès Acropolis, Allianz Riviera, salons professionnels.
- **L'aéroport Nice Côte d'Azur**, deuxième de France, qui alimente un flux constant de voyageurs et de séjours courts.
- **Le bassin étudiant** : Université Côte d'Azur, SKEMA, EDHEC, Campus Valrose, IUT Nice, Pôle Saint-Jean-d'Angély, un vivier qui nourrit aussi la formule hybride (saisonnier l'été, bail étudiant l'hiver).

Résultat : sur l'été 2026, nos logements niçois se sont loués **177 € la nuit** en moyenne, réservés 85 % des nuits ouvertes (rapport « Saison 2026 Azur », Lodgify). C'est cette régularité qui sécurise l'investissement. Pour les mécanismes de rendement, notre article [combien rapporte une location saisonnière sur la Côte d'Azur](#) (chapitre 1) détaille le passage du brut au net.

4.2



À lire avant d'acheter : les zones à quotas de Nice

C'est le point que trop d'investisseurs découvrent trop tard. Depuis le 1er janvier 2026, Nice encadre strictement le meublé de tourisme, et certains quartiers (parmi les plus prisés) sont soumis à des **quotas d'autorisations**. Concrètement, le nombre d'autorisations de changement d'usage délivrées chaque année y est plafonné.

Le dispositif couvre **4 secteurs : Vieux-Nice, Riquier, Port et Mont Boron, Centre-Ville et Ouest**, avec un maximum de **691 autorisations pour 2026** sur l'ensemble de ces zones (règlement adopté par le Conseil métropolitain le 22 juin 2026).

Quelques règles clés à connaître :

- Pour 2026, les **demandes se déposent du 1er septembre au 31 décembre**, en ligne uniquement, et les dossiers complets sont retenus dans l'ordre d'arrivée.
- Pour une **résidence secondaire**, l'autorisation de changement d'usage est **obligatoire dès la première nuitée** ; elle est valable **5 ans**.
- Pour une **résidence principale**, la location courte durée est possible sans changement d'usage jusqu'à **120 jours par an**, mais la déclaration (numéro d'enregistrement) et la taxe de séjour restent obligatoires.
- La **location mixte** (étudiant l'hiver, touristes l'été) et les renouvellements ne sont pas soumis aux quotas.

Le détail est dans notre article [réglementation Airbnb à Nice en 2026](#).

La conséquence stratégique est claire : dans une zone à quota saturée, obtenir une autorisation pour une résidence secondaire en saisonnier pur peut s'avérer difficile. C'est précisément là que la **formule hybride** (saisonnier l'été + bail étudiant/mobilité l'hiver) et la **location mixte** prévue par le règlement deviennent des alternatives précieuses.

Réglementation évolutive et propre à chaque commune : vérifiez systématiquement auprès de la Métropole Nice Côte d'Azur et de votre expert-comptable avant d'acheter. Notre page [location saisonnière à Nice](#) fait le point sur le cadre local.

4.3

Les quartiers où investir, un par un

Passons en revue les six quartiers les plus pertinents pour la courte durée, avec leurs atouts, leurs prix indicatifs et leur profil de rendement. Les fourchettes de prix d'achat sont des ordres de grandeur de marché, à affiner bien commune par bien.

Le Vieux Nice : le cœur touristique

La vieille ville est l'aimant touristique de Nice : ruelles colorées, cours Saleya, marchés, restaurants, ambiance unique. La demande locative y est maximale et le tarif à la nuit élevé, surtout sur les biens de caractère. Mais deux réserves : les prix d'achat au mètre carré sont parmi les plus hauts de la ville, et le Vieux Nice est une **zone à quota très serré (47 autorisations par an selon le [règlement du 22 juin 2026](#))**. L'obtention d'une autorisation pour une résidence secondaire y est donc particulièrement disputée.

- **Prix d'achat indicatif** : élevé (cœur historique recherché)
- **Rendement** : tarif/nuit fort, mais ticket d'entrée élevé → rendement en pourcentage moyen, revenus absolus élevés
- **⚠ Quota** : très contraint, déposer dès l'ouverture des candidatures ou viser la location mixte

Le Carré d'Or : le prestige central

Situé en plein centre, autour de l'avenue de Verdun et de la rue Paradis, le Carré d'Or concentre les boutiques de luxe, les hôtels haut de gamme et une clientèle exigeante. Emplacement premium, à deux pas de la Promenade et des plages. Idéal pour un produit haut de gamme à forte valeur locative. Il relève de la **zone Centre-Ville**, également soumise à quota, mais au plafond plus large (~298 autorisations/an).

- **Prix d'achat indicatif** : très élevé (secteur le plus prestigieux)
- **Rendement** : revenus élevés, rendement en pourcentage modéré du fait du prix d'acquisition
- **⚠ Quota** : zone Centre-Ville, plafond plus confortable mais à surveiller

Libération : la valeur montante

Autour du marché de la Libération et de la coulée verte, ce quartier en pleine transformation séduit par son authenticité, son marché animé et sa desserte tramway. Les prix d'achat y sont plus accessibles que dans l'hyper-centre, ce qui améliore mécaniquement le rendement. Bon compromis pour un investisseur cherchant du potentiel à un ticket d'entrée raisonnable, avec une clientèle mixte touristique et étudiante (proximité des campus).

- **Prix d'achat indicatif** : modéré (meilleur rapport prix/loyer)
- **Rendement** : attractif, grâce à un prix d'acquisition contenu
- **Réglementation** : vérifier le rattachement de l'adresse précise aux zones réglementées

Cimiez : le résidentiel haut de gamme

Quartier bourgeois et verdoyant sur les hauteurs, Cimiez attire une clientèle plus calme : familles, séjours longs, tourisme culturel (musées Matisse et Chagall, arènes). Moins de rotation touristique pure que le centre, mais un cadre prisé qui se prête bien aux séjours prolongés et à la formule hybride avec une clientèle étudiante ou de mobilité. Prix d'achat élevés pour les beaux immeubles, plus mesurés sur certaines copropriétés.

- **Prix d'achat indicatif** : élevé sur le prestige, modéré ailleurs
- **Rendement** : régulier, porté par les séjours longs plus que par la nuitée touristique
- **Atout** : excellent terrain pour l'hybride (calme, familles, mobilité)

Le Port : l'authentique qui monte

Le quartier du Port (Lympia) conjugue charme méditerranéen, bars et restaurants branchés, proximité de la mer et du Mont Boron. Très demandé par une clientèle touristique en quête d'authenticité. Il appartient à la **zone Riquier – Port – Mont Boron**, soumise à quota mais avec un plafond significatif (204 autorisations par an), ce qui laisse davantage de marge que le Vieux Nice.

- **Prix d'achat indicatif** : élevé et en progression (quartier tendance)
- **Rendement** : bon, tarif/nuit soutenu et forte attractivité
- ⚠ **Quota** : zone Riquier-Port-Mont Boron, plafond plus large que le Vieux Nice

Les Musiciens : le central pratique

Entre la gare et la Promenade, le quartier des Musiciens (rues Verdi, Rossini, etc.) offre des immeubles bourgeois, une situation ultra-centrale et une clientèle d'affaires comme de loisir. Très bon compromis emplacement/prix, avec une demande régulière toute l'année grâce à la proximité de la gare et du centre. Rattaché à la **zone Centre-Ville** (quota ~298/an).

- **Prix d'achat indicatif** : élevé mais plus abordable que le Carré d'Or
- **Rendement** : solide, demande régulière affaires + loisir
- ⚠ **Quota** : zone Centre-Ville

4.4

Tableau de synthèse : quartiers, prix et rendement

Voici une vue d'ensemble pour comparer rapidement. Les niveaux sont indicatifs et relatifs entre quartiers niçois ; ils ne remplacent pas une étude bien par bien.

Quartier	Prix d'achat	Tarif/nuit	Rendement relatif	Zone à quota
Vieux Nice	Très élevé	Élevé	Moyen	Oui : très serré
Carré d'Or	Très élevé	Très élevé	Modéré	Oui : Centre-Ville
Libération	Modéré	Moyen	Attractif	À vérifier selon adresse
Cimiez	Élevé	Moyen	Régulier	À vérifier selon adresse
Le Port	Élevé	Élevé	Bon	Oui : Riquier-Port
Musiciens	Élevé	Élevé	Solide	Oui : Centre-Ville

La leçon : les quartiers les plus touristiques (Vieux Nice, Carré d'Or, Port) offrent les meilleurs tarifs mais les prix d'achat et les contraintes de quota les plus lourds. Les quartiers montants (Libération) ou résidentiels (Cimiez) offrent un meilleur rendement en pourcentage et une exploitation parfois plus souple. Le bon choix dépend de votre budget, de votre objectif et de votre tolérance aux démarches.

4.5

La stratégie qui sécurise votre investissement à Nice

Face aux quotas, la stratégie gagnante n'est pas toujours le saisonnier pur. Trois approches méritent d'être étudiées selon votre bien et sa zone :

- **Le saisonnier pur**, si vous obtenez l'autorisation (résidence secondaire en zone à quota disponible, ou résidence principale dans la limite de 120 jours). Revenu maximal, mais démarche à anticiper dès l'ouverture des dépôts.
- **La formule hybride** : saisonnier l'été, bail étudiant ou mobilité de septembre à mai. Elle sécurise un revenu annuel même si l'autorisation saisonnière est limitée, et s'appuie sur l'énorme bassin étudiant niçois.
- **La location mixte**, explicitement prévue par le règlement niçois (étudiante 9 mois + touristique 3 mois l'été, sous conventions Ville/Métropole) : un cadre légal taillé pour rentabiliser un bien à l'année dans les zones contraintes.

Cette souplesse est notre cœur de métier. Pour le détail du bail mobilité, voyez notre article [le bail mobilité expliqué](#) ; pour arbitrer entre les modèles, notre comparatif [saisonnière vs location à l'année](#) (chapitre 5).

4.6

Conclusion : achetez avec une stratégie, pas seulement une adresse

Investir dans la location courte durée à Nice reste pertinent : marché profond, demande régulière, 177 € la nuit en moyenne l'été 2026 dans nos logements. Mais le bon quartier ne suffit plus : il faut une stratégie qui intègre le prix d'achat, le rendement réel et, surtout, la réglementation 2026 et ses zones à quotas. Vieux Nice et Carré d'Or pour le prestige et les tarifs hauts ; Libération et Cimiez pour le rendement et la souplesse ; Port et Musiciens pour l'équilibre. Et dans tous les cas, la formule hybride ou mixte comme filet de sécurité face aux quotas.

Avant de signer, faites chiffrer votre projet. **Demandez une [estimation gratuite et personnalisée](#)** : Anthony et Laura analysent le bien, son quartier, son éligibilité réglementaire et son potentiel en saisonnier, hybride ou mixte. Vous pouvez aussi tester vos hypothèses avec notre [simulateur de revenus](#). La meilleure façon d'investir à Nice, c'est de connaître ses chiffres et ses contraintes avant d'acheter : pas après.

Pour aller plus loin, découvrez notre [conciergerie Airbnb à Nice](#) et les [quotas de changement d'usage à Nice](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Dans quel quartier de Nice investir pour la location courte durée ?

Tout dépend de votre objectif. Pour le prestige et les tarifs à la nuit les plus élevés, visez le Vieux Nice, le Carré d'Or ou le Port, au prix d'un ticket d'achat élevé et de contraintes de quota. Pour le meilleur rendement en pourcentage et une exploitation plus souple, regardez Libération (valeur montante, prix accessibles) ou Cimiez (résidentiel, séjours longs, idéal pour l'hybride). Le quartier des Musiciens, ultra-central entre gare et Promenade, offre un bon équilibre emplacement/prix avec une demande affaires et loisir toute l'année. Le bon choix combine budget, rendement réel et éligibilité réglementaire de l'adresse précise.

? Quelles sont les zones à quotas pour la location saisonnière à Nice ?

Nice applique des quotas d'autorisations de meublés de tourisme dans quatre secteurs : Vieux-Nice, Riquier, Port et Mont Boron, Centre-Ville (dont le Carré d'Or) 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. La location mixte et les renouvellements ne sont pas soumis aux quotas.

? Combien de jours peut-on louer en courte durée à Nice ?

Pour une résidence principale, la location courte durée à une clientèle de passage est autorisée sans demande de changement d'usage **jusqu'à 120 jours cumulés par an** (règlement métropolitain du 22 juin 2026). La déclaration avec numéro d'enregistrement et la taxe de séjour restent obligatoires.

? Le Vieux Nice est-il un bon investissement pour l'Airbnb ?

Le Vieux Nice est l'aimant touristique de la ville : demande maximale, tarifs à la nuit élevés, ambiance unique. Mais c'est aussi le quartier où investir est le plus exigeant. Les prix d'achat au mètre carré figurent parmi les plus hauts de Nice, ce qui pèse sur le rendement en pourcentage malgré des revenus absolus élevés. Surtout, c'est l'une des quatre zones à quotas, où la demande d'autorisations est la plus forte : décrocher une autorisation pour une résidence secondaire y est particulièrement disputé. Si vous y investissez, déposez votre dossier dès l'ouverture des candidatures, ou orientez-vous vers la formule hybride ou la location mixte pour sécuriser un revenu annuel.

? Quel rendement attendre d'une location courte durée à Nice ?

Sur l'été 2026, nos logements niçois se sont loués 177 € la nuit en moyenne, réservés 85 % des nuits ouvertes, grâce à une demande lissée sur l'année (tourisme, affaires, congrès, aéroport, étudiants). Le rendement varie fortement selon le quartier : les secteurs prestigieux (Carré d'Or, Vieux Nice) génèrent des revenus élevés mais un rendement en pourcentage modéré à cause du prix d'achat, tandis que les quartiers montants comme Libération offrent un meilleur rendement grâce à un ticket d'entrée plus contenu. Le rendement net dépend aussi des charges (25 à 50 % du brut) et de la qualité de gestion. Comparez toujours le net, pas le brut.

? Comment investir à Nice malgré les quotas de location saisonnière ?

Trois stratégies permettent de sécuriser un investissement face aux quotas. Le saisonnier pur, si vous obtenez l'autorisation (résidence secondaire en zone avec places disponibles, ou résidence principale dans la limite de 120 jours) : revenu maximal, démarche à anticiper dès l'ouverture des dépôts. La formule hybride : saisonnier l'été, bail étudiant ou mobilité de septembre à mai, qui sécurise un revenu annuel même si l'autorisation saisonnière est limitée, en s'appuyant sur l'énorme bassin étudiant niçois. Enfin la location mixte, explicitement prévue par le règlement (étudiante 9 mois + touristique 3 mois l'été, sous conventions Ville/Métropole), un cadre légal taillé pour les zones contraintes. Faites valider votre montage avant d'acheter.

? Faut-il acheter dans un quartier touristique ou résidentiel à Nice ?

Les deux logiques se défendent. Les quartiers touristiques (Vieux Nice, Carré d'Or, Port) maximisent le tarif à la nuit et la demande de passage, mais imposent des prix d'achat élevés et des quotas serrés, ce qui réduit le rendement en pourcentage et complique l'autorisation. Les quartiers résidentiels ou montants (Cimiez, Libération) offrent des prix plus accessibles, un meilleur rendement et une exploitation souvent plus souple, avec une clientèle de séjours longs et étudiante parfaite pour la formule hybride. Pour un premier investissement axé rendement, un quartier montant bien desservi est souvent plus pertinent qu'une adresse prestigieuse achetée au prix fort. L'idéal reste d'arbitrer bien par bien, chiffres en main.

Ce chapitre reprend notre article « Dans quels quartiers de Nice investir pour la location courte durée ? », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-investir-location-courte-duree-nice-quartiers.html

05

Location saisonnière ou à l'année : laquelle rapporte le plus ?

Saisonnnière ou longue durée ? Revenus, vacance, gestion, fiscalité et risque comparés sur la Côte d'Azur, et pourquoi la formule hybride change la donne.

DANS CE CHAPITRE

- 5.1 Les deux formules en une phrase
- 5.2 Le tableau comparatif qui tranche
- 5.3 Critère 1 : Le revenu : un écart du simple au triple
- 5.4 Critère 2 : La vacance locative : deux risques opposés
- 5.5 Critère 3 : Les charges et la gestion : le revers du saisonnier
- 5.6 Critère 4 : La fiscalité : un terrain favorable au meublé
- 5.7 Critère 5 : Le risque et la réglementation
- 5.8 La formule hybride : le meilleur des deux mondes
- 5.9 Quelle formule pour votre bien ? La grille de décision
- 5.10 Conclusion : comparez sur vos vrais chiffres
- ? Questions fréquentes

Vous possédez un appartement sur la Côte d'Azur et vous hésitez : faut-il le louer à la nuitée, façon Airbnb, ou signer un bail classique d'un an avec un locataire stable ? C'est la première question que se posent les propriétaires que nous accompagnons à Nice, Antibes ou Cannes. La réponse honnête tient en une phrase : **la location saisonnière rapporte presque toujours davantage en revenu net, mais elle demande plus de gestion et impose de respecter une réglementation locale qui se durcit**. Encore faut-il comparer les deux formules sur les bons critères : revenu, vacance, charges, fiscalité et risque. Cet article pose les chiffres côte à côte, sans promesse creuse, puis vous présente la formule qui réconcilie souvent les deux mondes : l'hybride saisonnier + bail étudiant.

5.1

Les deux formules en une phrase

Avant de comparer, posons les définitions. Ce sont deux modèles économiques différents, avec chacun sa logique, sa clientèle et ses contraintes.

La location à l'année (bail nu ou meublé classique)

Vous signez un bail de longue durée (3 ans en location nue, 1 an en meublé) avec un locataire qui occupe le logement à titre de résidence principale. Vous percevez un loyer mensuel fixe, prévisible, encadré dans certaines zones tendues. Votre implication est minimale : un état des lieux, quelques régularisations de charges, et le logement tourne tout seul. En contrepartie, le loyer plafonne au prix du marché local de la longue durée, et le bien vous échappe pour toute la durée du bail.

La location saisonnière (courte durée)

Vous louez à la nuitée ou à la semaine, à une clientèle de passage : touristes, voyageurs d'affaires, congressistes. Le tarif à la nuit est sans commune mesure avec un loyer mensuel ramené au jour, mais le calendrier n'est jamais plein à 100 %, les charges de fonctionnement sont lourdes (ménage, linge, plateformes, énergie) et la réglementation encadre désormais strictement l'activité. C'est un produit de revenu élevé mais de pilotage exigeant. Pour creuser la mécanique du rendement, notre article [combien rapporte une location saisonnière sur la Côte d'Azur](#) (chapitre 1) détaille les fourchettes par ville et par typologie.

5.2

Le tableau comparatif qui tranche

Voici la comparaison frontale, critère par critère, sur un deux-pièces niçois de référence (40 m², bien situé, climatisé). Les chiffres sont des ordres de grandeur observés sur notre parc et sur le marché local, pas des garanties.

Critère	Location saisonnière	Location à l'année
Revenu brut annuel	~38 000 à 43 000 €	~12 000 à 14 000 €
Revenu net estimé	~20 000 à 22 000 €	~9 000 à 11 000 €
Charges & gestion	Élevées (25 à 50 % du brut)	Faibles (10 à 20 % du brut)
Vacance locative	Structurelle (15 à 30 % du calendrier)	Faible si bon locataire, mais coûteuse en cas de relocation
Temps / implication	Important, sauf gestion déléguée	Très faible
Régularité du revenu	Variable, saisonnière	Stable et prévisible
Risque d'impayés	Quasi nul (paiement d'avance)	Réel (loyers impayés, procédure longue)
Disponibilité du bien	Flexible (usage personnel possible)	Bloqué pour toute la durée du bail
Fiscalité	LMNP, amortissement possible au réel	Foncier (nu) ou LMNP (meublé)
Réglementation	Encadrée : déclaration, n° d'enregistrement, quotas selon commune	Standard, peu de contraintes

La lecture est claire : **le saisonnier double, voire triple le revenu net**, au prix d'une gestion plus lourde et d'un cadre réglementaire à respecter. Reste à décortiquer chaque ligne, car les moyennes cachent des nuances décisives.

5.3

Critère 1 : Le revenu : un écart du simple au triple

C'est le point le plus spectaculaire. Reprenons notre deux-pièces niçois. En location à l'année meublée, il se loue autour de 1 000 à 1 150 € par mois, soit 12 000 à 14 000 € de revenus bruts annuels. En location saisonnière, il a rapporté en médiane environ **3 650 € brut par mois d'été** dans nos logements niçois en 2026 (juin à août, rapport « Saison 2026 Azur », Lodgify), avant frais et charges ; le reste de l'année est plus calme. Détail dans [combien rapporte une location saisonnière](#) (chapitre 1).

L'écart vient d'un effet de levier simple : à l'année, vous vendez du mois ; en saisonnier, vous vendez de la nuit, à un prix unitaire bien supérieur. Même en retranchant les charges plus lourdes et la vacance, le net saisonnier ressort nettement devant. Sur la Côte d'Azur, la formule saisonnière rapporte généralement plus que la longue durée une fois la gestion optimisée, et l'écart grimpe encore sur les biens bien placés et bien tenus.

À retenir tout de même : cet avantage suppose un bon taux d'occupation. Un calendrier à moitié vide, mal tarifé, peut ramener le saisonnier au niveau de la longue durée. La qualité de gestion n'est pas un détail, c'est le facteur qui fait ou défait l'équation.

5.4

Critère 2 : La vacance locative : deux risques opposés

On oppose souvent la sécurité de la longue durée à l'instabilité du saisonnier. La réalité est plus subtile, car la vacance n'a pas le même visage dans les deux modèles.

En **location saisonnière**, la vacance est structurelle et permanente : aucun calendrier n'est plein à 100 %. Sur l'été 2026, nos logements gérés toute la saison ont été réservés 84 % des nuits. Les 15 à 30 % restants sont des nuits non vendues, surtout de novembre à février. Mais cette vacance est *diffuse* : elle se répartit sur l'année et n'est jamais catastrophique. Vous ne perdez jamais plusieurs mois d'un coup.

En **location à l'année**, la vacance est rare mais brutale quand elle survient. Tant que votre locataire reste, le revenu coule sans interruption. Mais le jour où il part, vous pouvez subir un à trois mois de vacance le temps de relouer, plus les frais de remise en état et de recherche. Et en cas de loyers impayés, la procédure d'expulsion peut s'étaler sur de longs mois sans rentrée d'argent. La vacance longue durée est moins fréquente, mais plus douloureuse à l'unité.

5.5

Critère 3 : Les charges et la gestion : le revers du saisonnier

C'est là que la longue durée reprend l'avantage. Un bail classique, c'est quelques heures de gestion par an. Une location saisonnière, c'est une petite entreprise hôtelière : accueil des voyageurs, ménages entre chaque séjour, linge, réassort des consommables, maintenance réactive, gestion des annonces et de la tarification, réponses aux messages en quelques minutes.

Côté coûts, les charges de fonctionnement absorbent 25 à 50 % du revenu brut en saisonnier, contre 10 à 20 % en longue durée. Le détail typique d'un saisonnier :

- **Commissions plateformes** (Airbnb, Booking) : environ 15 % des nuitées
- **Ménages et linge** : 4 000 à 5 000 € par an sur un bien à forte rotation
- **Énergie, eau, internet** : à votre charge (alors qu'en longue durée, le locataire paie ses fluides)
- **Consommables, petit entretien, usure accélérée** : un bien qui tourne s'use plus vite
- **Gestion / conciergerie** : si vous déléguez

C'est précisément pour neutraliser cette charge de travail que la conciergerie existe. Chez Azur Hébergements, la commission est de **20 % HT des loyers encaissés (24 % TTC) en saisonnier**, tout compris : vous percevez un revenu net optimisé sans lever le petit doigt. Pour savoir si déléguer vaut le coup, notre article [une conciergerie Airbnb, est-ce que ça vaut le coup](#) chiffre le retour sur investissement, et notre offre de [gestion saisonnière clé en main](#) détaille le périmètre.

5.6

Critère 4 : La fiscalité : un terrain favorable au meublé

La fiscalité départage rarement les deux formules de façon tranchée, car le meublé courte durée comme le meublé longue durée relèvent souvent du même statut : le **LMNP** (loueur en meublé non professionnel). Ce statut permet, au régime réel, d'amortir le bien et le mobilier, ce qui réduit fortement l'imposition des revenus locatifs pendant des années.

La location nue, elle, relève des revenus fonciers, généralement moins favorables car sans amortissement possible. C'est un argument en faveur du meublé, qu'il soit saisonnier ou à l'année.

Mais attention : les régimes (micro-BIC ou réel), les seuils, les abattements et les obligations déclaratives **évoluent régulièrement** et dépendent de votre situation personnelle. **Nous n'indiquons volontairement aucun seuil chiffré ici : une information périmée ou inadaptée à votre cas peut coûter cher.** Le choix du régime fiscal optimal (micro-BIC ou réel, intérêt de l'amortissement, impact sur vos autres revenus) est à valider avec votre expert-comptable avant tout arbitrage. L'économie d'impôt dépasse très largement le coût du conseil.

5.7

Critère 5 : Le risque et la réglementation

Deux risques de nature opposée se font face.

Le **risque locatif** penche en faveur du saisonnier : le voyageur paie d'avance, le risque d'impayé est quasi nul, et la rotation rapide limite l'exposition à un mauvais occupant. En longue durée, l'impayé est un risque réel, avec une procédure d'expulsion longue et coûteuse.

Le **risque réglementaire**, lui, penche en faveur de la longue durée, qui reste peu contrainte. La location saisonnière est désormais strictement encadrée, et c'est le point sur lequel un propriétaire niçois doit absolument se renseigner avant de se lancer.

À Nice, depuis le 1er janvier 2026, les règles ont changé :

- **Résidence principale** : la location courte durée d'une clientèle de passage est autorisée sans demande de changement d'usage tant que la durée cumulée n'excède pas **120 jours par an** (règlement métropolitain du 22 juin 2026). La déclaration en mairie (numéro d'enregistrement) et la taxe de séjour restent obligatoires.
- **Résidence secondaire** : une **autorisation de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée**. Elle est valable 5 ans et, selon votre zone, soumise à quota.
- **Zones à quotas** : certains secteurs (Vieux Nice, Port, Centre-Ville, Ouest) plafonnent le nombre d'autorisations délivrées chaque année. Les candidatures se déposent sur une fenêtre précise en début d'année, par téléservice.

Ces règles sont propres à chaque commune et évoluent : **vérifiez systématiquement auprès de la Métropole Nice Côte d'Azur et de votre expert-comptable**. La bonne nouvelle, c'est que ce cadre ouvre justement la voie à une troisième formule, conçue pour cumuler le meilleur des deux mondes.

5.8

La formule hybride : le meilleur des deux mondes

Et si vous n'aviez pas à choisir ? La formule que nous recommandons à de nombreux propriétaires sur la Côte d'Azur consiste à **combiner les deux modèles sur l'année** : du saisonnier l'été, du bail étudiant ou mobilité le reste de l'année.

Comment fonctionne l'hybride

Le principe est simple et calé sur la double saisonnalité du littoral azuréen :

- **De juin à août (ou juillet à septembre)** : location saisonnière, en pleine saison touristique, quand les tarifs à la nuit sont au plus haut. C'est la période qui porte une grande partie du chiffre annuel.
- **De septembre à mai** : bail mobilité ou bail étudiant, pour loger un étudiant ou un professionnel en mobilité (mission, stage, alternance) pendant l'année universitaire.

À Nice, le bassin étudiant est massif : Université Côte d'Azur, SKEMA, EDHEC, Campus Valrose, IUT Nice, Pôle Saint-Jean-d'Angély. Autour d'Antibes et Valbonne, la technopole de Sophia Antipolis génère une forte demande de mobilité (ingénieurs, stagiaires, chercheurs). La demande locative longue saison ne manque pas.

Pourquoi l'hybride est souvent gagnant

Cette combinaison cumule les avantages : vous captez les pics de revenus de l'été (l'été, un deux-pièces niçois a rapporté en médiane environ 3 650 € brut par mois en 2026, bien au-dessus d'un loyer à l'année), tout en sécurisant un revenu stable et sans gestion lourde de septembre à mai. La vacance hivernale du saisonnier disparaît, remplacée par un loyer mensuel garanti. Et juridiquement, à Nice, la **location mixte** (étudiante 9 mois + touristique 3 mois l'été) est explicitement prévue par la réglementation, sous réserve des conventions signées avec la Ville et la Métropole.

Le bail mobilité, sur lequel repose souvent le volet « basse saison », présente des atouts propres : durée de 1 à 10 mois, non renouvelable, sans dépôt de garantie, pour un locataire en mobilité. Il vous redonne la main sur le logement à la fin de la période, ce qui permet d'enchaîner sur la saison touristique. Nous le détaillons dans notre article dédié au [bail mobilité expliqué](#).

Côté commission, l'hybride est aussi le plus accessible : chez Azur Hébergements, le volet bail mobilité / étudiant démarre à **8 % HT**, contre 20 % HT en saisonnier. Vous payez la commission saisonnière uniquement sur les mois où elle génère le plus de valeur. Notre page [location étudiante et bail mobilité](#) présente le fonctionnement complet.

5.9

Quelle formule pour votre bien ? La grille de décision

Il n'y a pas de réponse universelle : le bon choix dépend de votre bien, de votre zone et de vos objectifs. Voici une grille de décision honnête.

- **Choisissez la longue durée** si vous recherchez la tranquillité absolue, un revenu prévisible sans aucune gestion, ou si votre logement se situe dans une zone où la courte durée est saturée par les quotas et difficile à autoriser.
- **Choisissez le saisonnier pur** si votre bien est très bien placé (hyper-centre, bord de mer, proximité Palais des Congrès), éligible à la courte durée, et que vous visez le revenu maximal : en déléguant la gestion pour ne pas y laisser votre temps.
- **Choisissez l'hybride** si vous voulez le meilleur compromis : capter les pics estivaux sans subir la vacance hivernale, sécuriser un revenu de basse saison, et rester dans un cadre réglementaire confortable. C'est notre spécialité, et la formule qui convient au plus grand nombre de propriétaires azuréens.

5.10

Conclusion : comparez sur vos vrais chiffres

Récapitulons. Sur le revenu net, la location saisonnière l'emporte largement sur la longue durée (couramment du simple au double sur la Côte d'Azur) au prix d'une gestion plus lourde et d'une réglementation à respecter. La longue durée garde l'avantage de la simplicité et de la régularité. Mais la vraie réponse, pour beaucoup de propriétaires, n'est ni l'une ni l'autre : c'est **l'hybride**, qui combine le saisonnier estival haut de gamme et le bail étudiant ou mobilité de septembre à mai, pour cumuler revenu élevé, stabilité et conformité.

Ne restez pas sur des moyennes : votre bien a ses propres chiffres, son emplacement, son potentiel. **Testez votre potentiel avec notre [simulateur de revenus](#)**, puis demandez une [estimation gratuite et personnalisée](#). Anthony et Laura analysent votre logement et vous donnent une projection honnête de revenus nets pour chaque formule (saisonnier, longue durée ou hybride) sans engagement. C'est la façon la plus simple de savoir, chiffres à l'appui, quelle stratégie maximise la rentabilité de votre bien.

Pour aller plus loin, découvrez notre [location saisonnière clé en main](#) et notre [gestion locative à Antibes](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Location saisonnière ou location à l'année : quelle est la plus rentable ?

En revenu net, la location saisonnière l'emporte largement sur la Côte d'Azur. Sur un deux-pièces niçois bien géré, on observe 20 000 à 22 000 € nets par an en saisonnier contre 9 000 à 11 000 € en bail classique, soit du simple au double. L'écart vient du prix à la nuit (177 € en moyenne dans nos logements niçois l'été 2026) sans commune mesure avec un loyer mensuel ramené au jour. En contrepartie, le saisonnier supporte des charges plus lourdes (25 à 50 % du brut contre 10 à 20 %), une gestion intensive et une réglementation stricte. La longue durée garde l'avantage de la simplicité et de la régularité. Pour beaucoup de propriétaires, la formule hybride (saisonnier l'été + bail étudiant l'hiver) offre le meilleur compromis.

? Quels sont les inconvénients de la location saisonnière par rapport à la location à l'année ?

Trois inconvénients principaux. D'abord la charge de gestion : accueil des voyageurs, ménages entre chaque séjour, linge, maintenance, tarification, réponses rapides, c'est une véritable activité hôtelière, sauf si vous déléguez à une conciergerie. Ensuite les charges de fonctionnement, qui absorbent 25 à 50 % du revenu brut (commissions plateformes, ménage, fluides à votre charge, usure accélérée). Enfin la réglementation : à Nice, une résidence secondaire exige une autorisation de changement d'usage dès la première nuitée, et certaines zones sont soumises à quotas. La longue durée, elle, demande très peu de gestion et reste peu contrainte, mais rapporte beaucoup moins.

? Qu'est-ce que la formule hybride et pourquoi est-elle intéressante ?

La formule hybride combine les deux modèles sur l'année : location saisonnière de juin à août, quand les tarifs touristiques sont au plus haut, puis bail étudiant ou bail mobilité de septembre à mai pour loger un étudiant ou un professionnel en mobilité. Elle cumule les avantages : vous captez les pics de revenus de l'été (l'été, un deux-pièces niçois a rapporté en médiane environ 3 650 € brut par mois en 2026), tout en sécurisant un revenu stable et sans gestion lourde le reste de l'année. La vacance hivernale du saisonnier disparaît. À Nice, cette location mixte (étudiante 9 mois + touristique 3 mois) est explicitement prévue par la réglementation, sous réserve des conventions Ville/Métropole.

? Combien de jours peut-on louer en saisonnier à Nice en 2026 ?

À Nice, une résidence principale peut être louée en courte durée à une clientèle de passage jusqu'à 120 jours cumulés par an sans demande de changement d'usage (règlement métropolitain du 22 juin 2026). La déclaration en mairie avec obtention d'un numéro d'enregistrement et la taxe de séjour restent obligatoires. Pour une résidence secondaire, une autorisation de changement d'usage est nécessaire dès la première nuitée ; elle est temporaire (5 ans, non renouvelable) et, selon votre zone, soumise à quota. Ces règles évoluent et sont propres à chaque commune : vérifiez toujours auprès de la Métropole Nice Côte d'Azur et de votre expert-comptable.

? La location à l'année est-elle plus sûre que la location saisonnière ?

Les deux formules présentent des risques de nature opposée. La location saisonnière est plus sûre côté impayés : le voyageur paie d'avance, le risque d'impayé est quasi nul et la rotation rapide limite l'exposition à un mauvais occupant. La location à l'année, elle, est exposée au risque d'impayé, avec une procédure d'expulsion longue et coûteuse, et à une vacance brutale d'un à trois mois en cas de départ du locataire. En revanche, la longue durée est plus sûre côté réglementation, car peu contrainte, là où le saisonnier est strictement encadré. Aucune des deux n'est sans risque : ce sont des risques différents.

? Quelle fiscalité pour la location saisonnière par rapport à la location nue ?

La location meublée, courte ou longue durée, relève le plus souvent du statut LMNP (loueur en meublé non professionnel), qui permet au régime réel d'amortir le bien et le mobilier et de réduire fortement l'imposition des revenus pendant des années. La location nue, elle, relève des revenus fonciers, généralement moins favorables car sans amortissement. C'est un argument en faveur du meublé. Mais les régimes (micro-BIC ou réel), les seuils et les abattements évoluent régulièrement et dépendent de votre situation personnelle. Nous n'indiquons volontairement aucun seuil chiffré : validez le montage optimal avec votre expert-comptable avant tout arbitrage.

? Pour quel type de bien la location saisonnière est-elle vraiment rentable ?

Le saisonnier est le plus rentable sur un logement bien placé (hyper-centre, bord de mer, proximité d'un palais des congrès ou d'un aéroport), éligible à la courte durée et tenu avec une qualité hôtelière constante. Le studio et le deux-pièces offrent souvent le meilleur équilibre : forte demande, ticket d'entrée à l'achat raisonnable, bon taux d'occupation. À l'inverse, si votre logement se situe dans une zone saturée par les quotas, ou si vous ne pouvez pas garantir un taux d'occupation élevé, la longue durée ou la formule hybride seront plus pertinentes. Le facteur décisif reste la qualité de gestion : un saisonnier mal piloté peut retomber au niveau d'une location à l'année.

Ce chapitre reprend notre article « Location saisonnière ou à l'année : laquelle rapporte le plus ? », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-saisonniere-vs-location-annee.html

06

Prix dynamiques : ajuster les tarifs de votre location saisonnière

Tarification dynamique en location saisonnière : principe, événements de la Côte d'Azur, outils, réglages et effet des nouveaux frais Airbnb à 15,5 %.

EN BREF

La tarification dynamique change le prix de chaque nuit selon la demande : saison, jour, événements, délai avant l'arrivée, remplissage autour de vous. Sur la Côte d'Azur, où l'été, le Festival de Cannes ou le Carnaval de Nice font bondir la demande, un prix fixe est trop cher en creux et trop bas en pic.

DANS CE CHAPITRE

- 6.1 Qu'est-ce que la tarification dynamique ?
- 6.2 Pourquoi un prix fixe fait-il perdre de l'argent ?
- 6.3 Quels événements font monter les prix sur la Côte d'Azur ?
- 6.4 Quels outils utiliser ?
- 6.5 Quels réglages poser pour ne pas se tromper ?
- 6.6 Que changent les frais Airbnb à 15,5 % pour vos prix ?
- 6.7 Comment en profiter sans y passer ses soirées ?
- 6.8 Sources
- ? Questions fréquentes

6.1

Qu'est-ce que la tarification dynamique ?

Un prix par nuit, recalculé régulièrement à partir de plusieurs signaux :

- la saison et le jour de la semaine ;
- les événements locaux ;
- le délai avant l'arrivée (loin à l'avance, ou dernière minute) ;
- les prix et disponibilités des logements comparables ;
- votre propre remplissage.

6.2

Pourquoi un prix fixe fait-il perdre de l'argent ?

- **Les semaines fortes**, le logement part vite à un prix que les voyageurs auraient payé plus cher.
- **Les semaines creuses**, il reste vide à un prix que personne n'accepte.

Un taux d'occupation de 100 % l'été est souvent le signe d'un prix trop bas.

À l'inverse, baisser un peu le prix peut rapporter plus : sur nos 27 logements présents les étés 2025 et 2026, le prix moyen de la nuit est passé de 201 € à 191 €, et le chiffre d'affaires de juin à août a progressé de 7 %, grâce à plus de nuits vendues. L'objectif est le revenu, pas le remplissage : voir [Taux d'occupation Airbnb Côte d'Azur](#) (chapitre 2).

6.3

Quels événements font monter les prix sur la Côte d'Azur ?

Période	Événement	Villes concernées
Février	Carnaval de Nice	Nice
Mars	MIPIM (salon de l'immobilier)	Cannes
Mai	Festival de Cannes	Cannes, et par ricochet Antibes et Nice
Mai ou juin	Grand Prix de Monaco	Nice et l'est du littoral
Juillet	Jazz à Juan	Juan-les-Pins, Antibes
Juillet et août	Haute saison	Tout le littoral
Octobre	MIPCOM (salon de l'audiovisuel)	Cannes

Vérifiez les dates exactes de chaque édition avant de régler votre calendrier. Pour Cannes, voir aussi [Louer à Cannes pendant le Festival](#).

6.4

Quels outils utiliser ?

- **La fonction de tarification d'Airbnb** : gratuite, elle propose des prix, mais vous gardez les bornes.
- **Des outils spécialisés** (PriceLabs, Beyond, Wheelhouse...) : ils s'abonnent au calendrier de votre channel manager et poussent un prix par nuit sur toutes les plateformes.
- **Un tableur** : possible pour un logement, à condition de le mettre à jour chaque semaine.

6.5

Quels réglages poser pour ne pas se tromper ?

Pour donner un ordre d'idée de l'amplitude : au 23/09/2026, les prix d'appel de nos 57 logements publiés sur Lodgify allaient de 42 € à 225 € la nuit, et leurs prix maximums de 120 € à 650 €.

- 1 **Un prix plancher** sous lequel vous ne louez pas.
- 2 **Un prix plafond** pour éviter les erreurs sur les dates d'événement.
- 3 **Une durée minimale** plus longue en haute saison, plus courte en hiver.
- 4 **Une règle pour les nuits isolées** entre deux séjours (prix réduit ou durée minimale d'une nuit).
- 5 **Une règle de dernière minute** : baisse progressive dans les derniers jours si les dates sont libres.
- 6 **Une revue mensuelle** des résultats.

Exemple (chiffres fictifs) : un logement réglé à 120 € fixe toute l'année. En réglage dynamique : plancher à 90 € en hiver, 150 € les week-ends de mai, 200 € la semaine du Festival, 170 € en août, avec durée minimale de 4 nuits en juillet et août. Le revenu dépendra de la demande réelle : testez sur une saison et comparez.

6.6

Que changent les frais Airbnb à 15,5 % pour vos prix ?

Au plus tard le 13 octobre 2026, Airbnb applique dans l'Espace économique européen des frais uniques de 15,5 % payés par l'hôte, ménage compris, au lieu d'environ 3 % pour l'hôte et de frais ajoutés côté voyageur. Le prix affiché devient le prix total payé. Sur l'été 2026, Airbnb a représenté 79 % de notre chiffre d'affaires : c'est là que l'effet est le plus fort. Pour garder le même revenu, revoyez vos prix planchers et plafonds : pour 100 € affichés, l'hôte perçoit 84,50 € (exemple publié par Meilleurtaux).

6.7

Comment en profiter sans y passer ses soirées ?

- Posez les réglages une fois, puis revoyez-les chaque mois.
- Mettez les événements de l'année dans le calendrier dès janvier.
- Déléguez si vous n'avez pas le temps : c'est inclus dans notre gestion clé en main à Nice, Cannes et Antibes : [conciergerie Airbnb à Nice, à Cannes, à Antibes](#).

Pour voir ce que votre logement peut rapporter : [simulateur de revenus](#) et [Combien rapporte une location saisonnière](#) (chapitre 1).

6.8

Sources

- [Meilleurtaux : Airbnb, frais uniques dès le 13 octobre 2026](#)

Pour aller plus loin, découvrez nos [prix ajustés chaque jour](#) et nos [prix calés sur les congrès à Cannes](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Qu'est-ce que la tarification dynamique en location saisonnière ?

C'est un prix par nuit qui change selon la saison, le jour de la semaine, les événements, le délai avant l'arrivée et les prix des logements comparables, au lieu d'un prix fixe toute l'année.

? Quels événements font monter les prix sur la Côte d'Azur ?

Notamment le Carnaval de Nice en février, le MIPIM en mars et le Festival de Cannes en mai, le Grand Prix de Monaco, Jazz à Juan en juillet, la haute saison de juillet et août et le MIPCOM en octobre.

? Quels outils de tarification dynamique utiliser ?

La fonction de tarification d'Airbnb, gratuite, ou des outils spécialisés comme PriceLabs, Beyond ou Wheelhouse, reliés à votre channel manager. Dans tous les cas, fixez un prix plancher et un prix plafond.

? Faut-il revoir ses prix avec les nouveaux frais Airbnb ?

Oui. Au plus tard le 13 octobre 2026, l'hôte paie des frais uniques de 15,5 %, ménage compris, et le prix affiché devient le prix total. Pour 100 € affichés, l'hôte perçoit 84,50 €.

Ce chapitre reprend notre article « Prix dynamiques : ajuster les tarifs de votre location saisonnière », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-prix-dynamiques-revenus-locatifs.html

07

Estimer les revenus Airbnb de votre logement en 6 étapes

La méthode pour estimer vous-même les revenus Airbnb d'un logement : prix, nuits, frais Airbnb à 15,5 %, commission, charges et impôt. Avec simulateur.

EN BREF

Pour estimer les revenus Airbnb d'un logement, multipliez un prix moyen par nuit par un nombre réaliste de nuits louées, mois par mois, puis retirez les frais de plateforme (15,5 % chez Airbnb au plus tard le 13 octobre 2026), la commission éventuelle, les charges et l'impôt. Le simulateur fait la première partie en une minute.

DANS CE CHAPITRE

- 7.1 Quelles données réunir avant de calculer ?
- 7.2 Étape 1 : trouver des logements comparables
- 7.3 Étape 2 : fixer un prix moyen par nuit, mois par mois
- 7.4 Étape 3 : estimer les nuits louées, mois par mois
- 7.5 Étape 4 : calculer le revenu brut
- 7.6 Étape 5 : passer du brut au net
- 7.7 Étape 6 : estimer l'impôt
- 7.8 Quelles erreurs faussent une estimation ?
- 7.9 Que vaut un simulateur de revenus en ligne ?
- 7.10 Sources
- ? Questions fréquentes

7.1

Quelles données réunir avant de calculer ?

- La ville et le quartier du logement.
- Le type : studio, deux-pièces, trois-pièces, nombre de couchages.
- Les atouts qui changent le prix : climatisation, terrasse, vue, parking.
- Le cadre légal : résidence principale (120 jours par an à Nice) ou secondaire (autorisation de changement d'usage à Nice dès la 1re nuitée).
- Vos charges annuelles : copropriété, énergie, internet, assurance, taxe foncière.

7.2

Étape 1 : trouver des logements comparables

Repérez 5 à 10 annonces proches du vôtre : même quartier, même taille, même niveau. Regardez leur calendrier sur les semaines à venir : les dates déjà prises en disent plus que le prix affiché.

7.3

Étape 2 : fixer un prix moyen par nuit, mois par mois

Ne prenez pas le prix d'un samedi d'août pour toute l'année. Notez un prix par mois : il sera haut en juillet et août, plus bas en hiver, et plus haut les semaines d'événements.

7.4

Étape 3 : estimer les nuits louées, mois par mois

Taux d'occupation = nuits réservées ÷ nuits ouvertes. Pour l'été, vous pouvez vous caler sur des chiffres réels : sur juin à août 2026, nos logements ont été réservés 84 % des nuits ouvertes en moyenne, 85 % à Nice (voir [Taux d'occupation Airbnb Côte d'Azur](#) (chapitre 2)). Selon la taille, l'été 2026 va de 76 % pour un studio de 2 personnes à 90 % pour un studio avec mezzanine.

Pour le reste de l'année, appliquez un coefficient à vos mois d'été :

Période	Repère
Mai et 1er au 15 septembre	Une journée a rapporté environ 73 % d'une journée d'été (nos logements, 2026)
Octobre à avril	Pas de donnée réelle publiée ; notre simulateur retient par prudence 40 % d'une journée d'été, à titre d'hypothèse

N'oubliez pas les nuits que vous bloquez pour vous, et la limite de 120 jours si c'est votre résidence principale.

7.5

Étape 4 : calculer le revenu brut

Revenu brut du mois = prix moyen du mois × nuits louées du mois. Faites la somme des 12 mois (ou des mois où vous louez).

Exemple (hypothèses à remplacer par les vôtres) : un mois de juillet de 31 nuits, 26 nuits louées à 150 € = 3 900 € de revenu brut.

7.6

Étape 5 : passer du brut au net

Poste	Comment le calculer
Frais Airbnb	15,5 % du montant de la réservation, ménage compris, payés par l'hôte (au plus tard le 13/10/2026 dans l'EEE)
Commission de conciergerie	Chez nous : 20 % HT des loyers encaissés (24 % TTC), voir tarifs
Ménage et linge	À ajouter à vos charges si vous les payez ; chez nous, payés par les voyageurs
Consommables et petite maintenance	Votre estimation annuelle
Charges du logement	Copropriété, énergie, internet, assurance, taxe foncière
Taxe de séjour	Payée par le voyageur, collectée par la plateforme : ni recette ni charge pour vous

Suite de l'exemple (hypothèses) : sur 3 900 € de loyers encaissés, une commission de 20 % HT représente 780 € HT, soit 936 € TTC. Retirez ensuite la part du mois de vos charges annuelles.

7.7

Étape 6 : estimer l'impôt

Au micro-BIC, pour les revenus 2025 et suivants (impots.gouv.fr) :

- meublé de tourisme non classé : abattement de 30 %, dans la limite de 15 000 € de recettes ;
- meublé de tourisme classé : abattement de 50 %, dans la limite de 77 700 €.

Au-delà, ou si vos charges sont élevées, le régime réel peut être plus intéressant. Voir [LMNP et location saisonnière](#), et faites valider par un expert-comptable.

7.8

Quelles erreurs faussent une estimation ?

- 1 Appliquer le prix d'été à toute l'année.
- 2 Compter 100 % d'occupation.
- 3 Oublier les frais de plateforme, surtout depuis le passage à 15,5 % chez Airbnb.
- 4 Oublier les nuits bloquées et la limite de 120 jours d'une résidence principale.
- 5 Confondre revenu brut et revenu net.

Conseil : faites deux scénarios, un prudent et un optimiste. Si le prudent tient, le projet est solide.

7.9

Que vaut un simulateur de revenus en ligne ?

- **Utile** pour avoir un ordre de grandeur en une minute.
- **Limité** : il raisonne par ville et par type de logement, pas sur votre bien précis, et affiche du brut.

Notre [simulateur de revenus](#) part des prix que nous pratiquons sur nos logements, par ville et par type. Pour des résultats déjà calculés par ville, lisez [Combien rapporte une location saisonnière sur la Côte d'Azur](#) (chapitre 1), et pour Nice notre page [conciergerie Airbnb à Nice](#).

7.10

Sources

- [impots.gouv.fr : nouveau régime fiscal des meublés de tourisme](#) (mis à jour le 06/07/2026)
- [Meilleurtaux : Airbnb, frais uniques dès le 13 octobre 2026](#)
- Rapport interne « Saison 2026 Azur », données Lodgify, juin à août 2026

Pour aller plus loin, découvrez nos [revenus réels sur la Côte d'Azur](#) (chapitre 1) et comment [confier votre logement en saisonnier](#).

Questions fréquentes

Vos questions sur ce sujet

? Comment calculer les revenus Airbnb d'un logement ?

Prix moyen par nuit × nuits louées, mois par mois, puis retirez les frais de plateforme, la commission éventuelle, les charges du logement et l'impôt pour obtenir le net.

? Quel taux d'occupation retenir pour une estimation ?

Pour l'été sur la Côte d'Azur, nos logements ont été réservés 84 % des nuits ouvertes de juin à août 2026 (85 % à Nice). Hors saison, retenez une hypothèse plus basse et ne comptez jamais 100 %.

? Faut-il intégrer les frais Airbnb dans l'estimation ?

Oui. Au plus tard le 13 octobre 2026, Airbnb applique dans l'Espace économique européen des frais uniques de 15,5 % payés par l'hôte, ménage compris. Pour 100 € affichés, l'hôte perçoit 84,50 €.

? Quelle différence entre revenu brut et revenu net ?

Le brut est ce que paient les voyageurs pour les nuits. Le net est ce qu'il vous reste après frais de plateforme, commission, charges du logement et impôt.

? Les simulateurs de revenus Airbnb sont-ils fiables ?

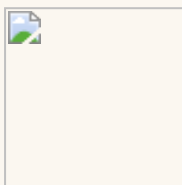
Ils donnent un ordre de grandeur utile, mais raisonnent par ville et type de logement et affichent du brut. Complétez toujours avec la méthode détaillée et vos propres charges.

Ce chapitre reprend notre article « Estimer les revenus Airbnb de votre logement en 6 étapes », tenu à jour en ligne : azurhebergements.com/blog-estimer-revenus-airbnb-methode-simulateur.html

ET MAINTENANT ?

Trois façons d'aller plus loin

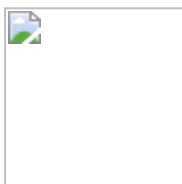
Scannez un code avec votre téléphone ou cliquez sur le lien.



Estimez les revenus de votre logement

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

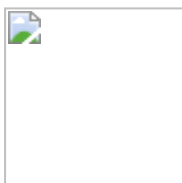
azurhebergements.com/location-saisonniere.html



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

Avant d'acheter ou de louer, vérifiez l'adresse 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 : [Louer à Nice en 2026](#) 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