

# Louez en LCD sur la Côte d'Azur

## Légalement & Rentablement

Le guide  
pour les  
propriétaires  
de meublés  
touristiques  
Alpes-  
Maritimes &

PACA —

Mise à jour

Avril 2026

### PROGRAMME

1. Loi Le Meur  
2024 : ce  
qui change  
pour vous

2. Démarches  
de  
déclaration  
pas à pas

3. Fiscalité  
LMNP :  
micro-BIC  
vs régime

— Média de  
référence LCD

4. Top 5  
Côte d'Azur  
quartiers

## Section 01

# Loi Le Meur 2024 : ce qui change pour vous

Adoptée le 19 novembre 2024, la loi Le Meur renforce considérablement les pouvoirs des communes face à la prolifération des meublés touristiques.

**90**

nuits/an max  
en résidence principale

**10 000 €**

amende max  
par infraction

**100%**

des communes  
concernées par l'enregistrement

## Les dispositions clés

**Plafonnement des nuitées** : Le plafond est abaissé à **90 jours par an** pour les résidences principales (contre 120 jours antérieurement) dans les communes qui décident de l'appliquer. Les mairies peuvent aller jusqu'à 60 jours par délibération.

**Numéro d'enregistrement** : Désormais obligatoire dans **toutes les communes**, même celles de moins de 5 000 habitants. Il doit figurer sur toutes les annonces plateformes.

**Changement d'usage** : Soumis à autorisation préalable dans les communes en zone tendue. Nice, Cannes, Antibes, Menton sont concernées. L'autorisation peut être conditionnée à une compensation.

Aspect	Avant 2024	Après loi Le Meur
Plafond résidence principale	120 nuits/an	<b>90 nuits/an</b> (communes)
Numéro d'enregistrement	Communes > 5 000 hab	<b>Toutes communes</b>
Changement d'usage	Zone tendue seulement	Élargi + compensation
Amende max	5 000 €	<b>10 000 €</b>
Contrôle plateformes	Signalement volontaire	Obligation légale

Sources : [legifrance.gouv.fr](https://legifrance.gouv.fr) (loi n°2024-1039), [service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043](https://service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043)

## Section 02

## Démarches de déclaration pas à pas

4 étapes obligatoires avant de mettre votre bien en location courte durée dans les Alpes-Maritimes.

### Étape 1 — Déclarer votre meublé en mairie

Avant toute mise en location, déposez une **déclaration préalable** via le formulaire **Cerfa n°14004\*04** (téléchargeable sur [service-public.fr](http://service-public.fr)).

- ✓ Identité du loueur (nom, prénom, adresse)
- ✓ Adresse exacte du bien loué
- ✓ Nombre de pièces et de lits
- ✓ Nombre de nuits prévisionnelles par an
- ✓ Déclaration sur l'honneur si résidence principale

### Étape 2 — Obtenir votre numéro d'enregistrement

Après dépôt du Cerfa, la mairie vous attribue un numéro d'enregistrement (13 caractères). Ce numéro est unique par logement, personnel, valable 5 ans et doit figurer sur chaque annonce en ligne. À Nice et Cannes, la délivrance est entièrement dématérialisée.

### Étape 3 — Autorisation de changement d'usage (résidences secondaires)

Pour une résidence secondaire, une autorisation de changement d'usage est nécessaire en plus. Dans les zones tendues (Nice, Cannes, Antibes, Menton), cette autorisation peut être soumise à compensation.

Commune	Spécificité
Nice	Portail dématérialisé obligatoire, compensation systématique en centre
Cannes	Quota par immeuble dans certains secteurs
Antibes	Délibération propre pour secteurs côtiers
Menton	Régime allégé hors zone hyper-centre

## Étape 4 — Enregistrer votre numéro sur les plateformes

1. Connectez-vous à votre espace hôte Airbnb / Booking / Abritel
2. Accédez à "Paramètres > Annonce > Informations légales"
3. Renseignez votre numéro d'enregistrement
4. Sans ce numéro, la plateforme peut désactiver votre annonce dans les 30 jours

Source : service-public.fr — "Location d'un logement sur une courte durée"

## Section 03

## Fiscalité LMNP : micro-BIC vs régime réel

En tant que Loueur Meublé Non Professionnel, vos revenus LCD relèvent des BIC. Deux régimes s'offrent à vous — et le choix peut faire économiser des milliers d'euros.

Critère	Micro-BIC	Régime réel
Seuil de recettes	< 77 700 €/an	Pas de limite
Abattement	50% forfait	Charges réelles
Amortissement du bien	Non	<b>Oui (20–30 ans)</b>
Comptabilité	Aucune	Obligatoire
Intérêt fiscal	Faible	<b>Élevé si bien récent</b>
Recommandé si	Petites recettes	Bien neuf ou emprunté

### Simulation concrète — Appartement 60 m<sup>2</sup> à Nice

**Données :** 180 nuits/an × 120 €/nuit = 21 600 € de recettes brutes

	Micro-BIC	Régime réel
Recettes brutes	21 600 €	21 600 €
Abattement / charges	-10 800 € (50%)	-14 200 € (charges)
Amortissement	—	-8 000 €/an
Résultat imposable	<b>10 800 €</b>	<b>-600 € (déficit)</b>
Impôt (TMI 30%)	~3 240 €	<b>0 €</b>

### Taxes annexes à connaître

**CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) :** Due dès la première année d'activité. Montant variable selon commune (150 € à 1 500 €/an). Exonération la première année possible.

**Taxe de séjour :** Collectée par la plateforme et reversée directement à la mairie depuis 2019. Taux : 0,80 € à 4,20 €/nuit selon commune (Nice, Cannes, Monaco).

### **Conseil Locazurcasa**

Si vous êtes propriétaire d'un bien récent ou emprunté, le régime réel vous fait probablement économiser plusieurs milliers d'euros par an grâce à l'amortissement. Consultez un comptable spécialisé LMNP pour valider.

Sources : [bofip.impots.gouv.fr](https://bofip.impots.gouv.fr), [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) — "Loueur en meublé non professionnel"

## Section 04

## Top 5 quartiers Côte d'Azur pour la LCD

Données issues des transactions DVF (105 000 transactions Alpes-Maritimes), croisées avec les estimations de taux d'occupation et prix/nuit 2024-2025.

## N°1 — Volume

### Nice — Vieux-Nice & Promenade des Anglais

Taux d'occupation moyen	72%
Prix/nuit studio	85-140 €
Prix/nuit 2 pièces	120-220 €
Profil locataire	Couple/famille, 3-5 nuits

Accessibilité aéroport + tramway. Zone très réglementée — compensation systématique sur changement d'usage.

## N°2 — Événementiel

### Cannes — La Croisette & Centre-ville

Taux d'occupation moyen	65%
Prix/nuit 2 pièces	140-300 €
Prix/nuit Festival (mai)	400-1 200 €
Profil locataire	Professionnel, couple luxe

Rendements exceptionnels en saison événementielle. Saisonnalité marquée hors Festival/MIPIM/MAPIC.

## N°3 — Familles

## Antibes — Vieil Antibes & Port Vauban

Taux d'occupation moyen	<b>68%</b>
Prix/nuit 2 pièces	110–190 €
Profil locataire	Famille, séjour 7–14 nuits

Fidélité client élevée. Port Vauban = plus grand port de plaisance d'Europe.

### N°4 — Accessible

## Menton — Centre historique

Taux d'occupation moyen	<b>58%</b>
Prix/nuit studio	70–110 €
Profil locataire	Senior/couple, 5–10 nuits

Prix d'achat plus bas, marché moins concurrentiel. Clientèle italienne importante.

### N°5 — Premium

## Villefranche-sur-Mer — Intra-muros

Taux d'occupation moyen	<b>62%</b>
Prix/nuit 2 pièces	<b>180–350 €</b>
Profil locataire	Luxe, couple, 3–7 nuits

Niche premium, concurrence faible. Biens rares et prix d'acquisition élevés.

## Section 05

## 7 stratégies de prix dynamique

Un propriétaire qui ajuste ses tarifs régulièrement génère en moyenne 25 à 40% de revenus supplémentaires par rapport à un tarif fixe.

### 1 — La grille saisonnière

Période	Niveau	Exemple (2P Nice)
Nov-Fév (hors carnaval)	Basse	95 €/nuit
Mars-Avril, Octobre	Moyenne	130 €/nuit
Mai, Juin, Septembre	Haute	175 €/nuit
Juillet-Août	Ultra-haute	220 €/nuit

### 2 — Le pricing événementiel

Programmez vos hausses tarifaires **6 à 12 mois à l'avance** :

Événement	Date	Hausse recommandée
Nice Carnaval	Février	+80%
MIPIM Cannes	Mars	+150%
Festival de Cannes	Mai	<b>+200-300%</b>
Monaco Grand Prix	Mai	<b>+200%</b>
Ironman Nice	Juin	+70%
Tour de France (étape)	Juillet	+60%

### 3, 4 & 5 — Last-minute, minimum de nuits, gap filling

- **Last-minute** : À J-3 d'une nuit non réservée, appliquez -15 à -20%. Mieux vaut 80% du tarif que 0%.
- **Minimum de nuits** : Haute saison = 3 nuits min. Basse saison = 1 nuit. Festival Cannes/Monaco GP = 5 nuits.

- **Gap filling** : Réduire le minimum sur les "trous" entre deux réservations ou baisser le tarif sur ces dates.

## 6 — Les outils de tarification dynamique

Outil	Avantage	Coût/mois
PriceLabs	IA + benchmarks locaux	~30-50 €
Wheelhouse	Interface simple	~25-40 €
Beyond	Multi-plateformes	~35 €
Airbnb Smart Pricing	Gratuit, conservateur	0 €

## 7 — Benchmarker vos concurrents gratuitement

Sur Airbnb, en navigation privée, cherchez votre commune et votre type de bien sur les dates cibles. Observez les 10 premiers résultats. Positionnez-vous dans la médiane haute (+10%) si votre bien est bien noté, médiane basse si vous débutez. Faites cet exercice 1x/mois en basse saison, 1x/semaine en haute saison.

### 3 actions à faire cette semaine

1. Si vous louez sans numéro d'enregistrement → déposez votre Cerfa en mairie cette semaine (amende possible : 10 000 €).
2. Simulez votre fiscalité : calculez micro-BIC vs régime réel avec vos chiffres réels.
3. Ouvrez votre calendrier Airbnb/Booking et programmez les hausses événementielles 2026 (Festival Cannes, Monaco GP, Carnaval).

## Besoin d'un accompagnement personnalisé ?

L'équipe Locazurcasa.fr vous aide à optimiser votre activité LCD sur la Côte d'Azur : conformité réglementaire, optimisation fiscale, stratégie tarifaire.

[Contactez-nous →](#)

Sources officielles : [service-public.fr](https://service-public.fr) (F2043) · [legifrance.gouv.fr](https://legifrance.gouv.fr) (loi n°2024-1039) · [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) (LMNP BIC) · [bofip.impots.gouv.fr](https://bofip.impots.gouv.fr) (BOI-BIC-CHAMP-40-20)