

Analyse du marché LMNP à Nice

Édition 2026



COMPTALOCATIF

Pourquoi cette analyse

Nice est un marché à deux visages : des prix parmi les plus élevés de la région, et en même temps une demande locative qui ne faiblit jamais, portée par environ 50 000 étudiants et une pénurie chronique de petites surfaces. Ce document réunit ce qu'un investisseur en meublé doit savoir avant d'acheter ou de déclarer à Nice.

PRIX MOYEN

5 291 €

/ m² • de 3 292 à 7 501 €

RIQUIER

5,7 %

le meilleur rendement brut

LOYER MOYEN

≈ 20 €

/ m² • de 15 à 28 €

ENCADREMENT DES
LOYERS

Non

loyer libre

Depuis juin 2026, la ville a rouvert le jeu du meublé de tourisme, mais en le contingentant quartier par quartier. Ce changement de règle rebat les cartes entre saisonnier et longue durée : c'est le fil rouge de cette analyse.

La méthode. Les chiffres de ce document proviennent de sources publiques consultées en juillet 2026 (MeilleursAgents, bases de rendement spécialisées, observatoires des loyers, documents officiels de la Métropole Nice Côte d'Azur). Chaque section indique ses sources ; aucune donnée n'est estimée sans référence. Les rendements bruts sont des estimations de marché, pas des promesses.

Le marché en chiffres

Nice conjugue des prix élevés et une demande locative sous tension permanente : environ 50 000 étudiants, une offre de studios rare, et un marché du saisonnier désormais contingenté par quartier. Le rendement s'y joue secteur par secteur.

QUARTIER	REPÈRES	RENDEMENT BRUT
Riquier	≈ 4 000 €/m ² • l'équilibre prix-demande	5,7 %
Libération	≈ 4 500 €/m ² • marché en pleine évolution	5,1 %
Nice Ouest	3 800 à 4 500 €/m ² • familles et étudiants	4-5 %
Cimiez	≈ 5 000 €/m ² • résidentiel prisé, rotation faible	4,6 %
Vieux-Nice	5 500 à 6 400 €/m ² • saisonnier sous quota	4,1 %
Carré d'Or, Promenade	7 300 à 8 000 €/m ² • offre rare, vue mer	2,5-3,5 %

Le rendement réel, quartier par quartier

L'écart de rendement va de 1 à 2,3 entre Riquier et le Carré d'Or : à Nice plus qu'ailleurs, l'adresse décide du profil de l'investissement, cash-flow à l'est, patrimoine sur le front de mer.

Sources : MeilleursAgents (01/07/2026), renta-immo.fr, myexpat.fr, ateispatrimoine.com

Les quartiers, un par un

Riquier

5,7 %

Prix au m²

≈ 4 000 €/m²

Profil

Jeunes actifs, étudiants

Notre verdict LMNP. Le meilleur équilibre prix-demande de Nice : proche du port et du tram, prisé des jeunes actifs. Le studio ou T2 meublé y travaille à plein, et le quartier figure parmi les 4 secteurs sous quota pour le saisonnier : la longue durée y est la voie simple.

Libération

5,1 %

Prix au m²

≈ 4 500 €/m²

Profil

Familles, marché en évolution

Notre verdict LMNP. Le marché de la Libération évolue vite autour de son marché couvert et de la gare du Sud. Rendement encore correct pour Nice, bon potentiel de valorisation : un compromis rendement-patrimoine crédible.

Nice Ouest

4-5 %

Prix au m²

3 800 à 4 500 €/m²

Profil

Familles, étudiants (campus)

Notre verdict LMNP. Des prix d'entrée plus doux et la proximité des campus de l'ouest : le T2-T3 meublé familial ou étudiant s'y loue sans peine. Moins de prestige, plus de cash-flow.

Les quartiers, un par un (suite)

Saint-Roch

4,5-5,5 %

Prix au m²

3 900 à 4 400 €/m²

Profil

Petits budgets, actifs

Notre verdict LMNP. L'est niçois accessible. La demande locative y est réelle et les tickets d'entrée restent raisonnables : un terrain de jeu pour un premier investissement meublé à Nice.

Cimiez

4,6 %

Prix au m²

5 000 à 6 500 €/m²

Profil

Résidentiel prisé, rotation faible

Notre verdict LMNP. Le résidentiel bourgeois de Nice : vacance quasi nulle, locataires stables, mais des prix qui plafonnent le rendement. Un choix patrimonial qui se défend en meublé longue durée haut de gamme.

Vieux-Nice

4,1 %

Prix au m²

5 500 à 6 400 €/m²

Profil

Touristique, saisonnier sous quota

Notre verdict LMNP. Le cœur touristique est désormais l'un des 4 secteurs contingentés : le saisonnier y dépend d'une autorisation de 5 ans non renouvelable, sous quota. Acheter ici pour du Airbnb sans autorisation en poche est le piège classique de 2026.

Les quartiers, un par un (suite)

Carré d'Or, Promenade des Anglais

2,5-3,5 %

Prix au m²

7 300 à 8 000 €/m² (au-delà vue mer)

Profil

Patrimoine, vue mer

Notre verdict LMNP. L'offre est rare, la valeur se défend dans le temps, mais le rendement locatif est le plus faible de la ville. On y investit pour le patrimoine, pas pour le cash-flow ; l'amortissement adoucit la fiscalité des loyers élevés au m².

Le Ray, Nice Nord

n.c.

Prix au m²

≈ 4 500 €/m²

Profil

Résidentiel, stade de l'Allianz

Notre verdict LMNP. Secteur résidentiel en mutation autour de l'ancien stade du Ray. Les bases spécialisées ne publient pas de rendement isolé : dossier à étudier au cas par cas, bien par bien.

La réglementation locale, à jour 2026

Meublé de tourisme : la réouverture encadrée de juin 2026

Résidence principale : **120 jours par an** (Nice était descendue à 90 début 2026). Résidence secondaire : autorisation de changement d'usage **de 5 ans, non renouvelable**, et des **quotas par quartier** dans les 4 secteurs les plus tendus (691 autorisations pour 2026). Moratoire sur les nouvelles demandes jusqu'au 31 août 2026.

Zone tendue, mais loyer libre

Nice est en zone tendue (préavis locataire réduit à 1 mois, loyer de relocation limité à l'IRL) mais **n'applique pas le plafonnement des loyers** au m², contrairement à Paris ou Lyon. Vos 20 €/m² ne sont pas menacés par un plafond administratif.

Taxe de séjour : l'addition des non classés

Meublé non classé : **6,70 % du prix de la nuitée** par personne (plafonné à 6,43 €), majorations régionales incluses. Un classement en étoiles ramène la taxe à un forfait fixe : de 1,07 € à 4,69 € selon les étoiles. Le classement se rentabilise vite.

DPE : peu de passoires, mais un plancher qui monte

Environ **5 % de logements F ou G** à Nice, mieux que la moyenne nationale. Mais le meublé de tourisme niçois exige déjà la **classe E minimum**, et la **classe D au 1er janvier 2034**. La louabilité future se vérifie avant l'achat.

Taxe de séjour : le barème 2026

CATÉGORIE	PAR NUIT ET PAR PERSONNE
Palaces	6,43 € (dont majorations)
Hôtels et meublés 5 étoiles	4,69 €
4 étoiles	3,48 €
3 étoiles	2,28 €
2 étoiles	1,34 €
1 étoile et chambres d'hôtes	1,07 €
Non classés	6,70 % du prix HT de la nuitée, plafonné à 6,43 €

Barème officiel 2026 de la Métropole Nice Côte d'Azur, taxe additionnelle régionale « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (+34 %) incluse. Mineurs exonérés. Source : taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca.

Cas chiffré : 120 nuits Airbnb en résidence principale

Depuis juin 2026, une résidence principale niçoise se loue de nouveau 120 jours par an. Voici ce qu'il reste vraiment de 13 200 € de recettes, selon le régime choisi.

Le dossier. Appartement occupé plus de 8 mois par an par son propriétaire, loué 120 nuits à 110 € en moyenne, soit 13 200 € de recettes. Bien estimé 320 000 €, mobilier 8 000 €, charges annuelles du logement 6 000 €, frais directs du saisonnier 2 596 € (commissions, ménage, linge, consommables).

RÉGIME	BASE IMPOSABLE	IMPÔT + PRÉLÈVEMENTS (TMI 30 %)
Micro-BIC non classé (abattement 30 %)	9 240 €	≈ 4 490 €
Micro-BIC après classement (50 %)	6 600 €	≈ 3 210 €
Régime réel (charges et amortissements au prorata 120/365)	5 434 €	≈ 2 640 €

La lecture du cabinet. Le micro non classé est le pire des trois mondes : 3 960 € d'abattement pour environ 4 570 € de frais réels, avant même l'amortissement. Le réel économise 1 850 € par an sur ce dossier, et le classement du meublé constitue la solution intermédiaire sans comptabilité. Sous 23 000 € de recettes, aucune cotisation sociale des indépendants n'est due. Le calcul complet est publié sur comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-airbnb-nice-120-jours/.

Cas chiffré n°2 : revendre après 8 ans, depuis la réforme 2025

La réforme 2025 réintègre les amortissements déduits dans la plus-value. Sur un dossier type du cabinet, voici ce que ça change réellement, ligne par ligne.

Le dossier. Bien acheté 220 000 € il y a 8 ans (17 600 € de frais d'acquisition), 32 000 € d'amortissements déduits (4 000 €/an), revendu 275 000 €.

	AVANT LA RÉFORME	DEPUIS 2025
Prix d'acquisition retenu	237 600 €	205 600 € (amortissements déduits)
Plus-value brute	37 400 €	69 400 €
Impôt 19 % + prélèvements sociaux 17,2 % (avant abattements)	13 539 €	25 123 €
Surcoût maximal dû à la réforme		11 584 €

La lecture du cabinet. À mettre en face : environ 15 550 € d'impôt économisés par l'amortissement sur les 8 ans de détention. Même après la réforme, le réel reste gagnant, mais la surtaxe au-delà de 50 000 € de plus-value s'invite désormais sur des dossiers ordinaires, et la transmission (qui purge la plus-value) devient un vrai levier. Calcul complet : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-plus-value-revente-8-ans/.

L'amortissement par composants : la méthode

L'amortissement est le moteur fiscal du LMNP au régime réel : il déduit chaque année une fraction de la valeur du bien, sans sortie d'argent. Encore faut-il l'appliquer selon les règles.

Le terrain, jamais amortissable, est d'abord isolé : selon la localisation, il représente 15 à 25 % du prix (souvent plus en hyper-centre). Le bâti restant se décompose par composants, chacun avec sa durée :

COMPOSANT	PART DU BÂTI	DURÉE
Gros œuvre (structure)	≈ 50 %	50 ans
Façade, toiture, étanchéité	≈ 15 %	25 ans
Installations techniques	≈ 20 %	18 ans
Agencements intérieurs	≈ 15 %	12 ans
Mobilier	valeur d'inventaire	7 ans
Frais d'acquisition (option)	notaire, agence	amortissables

La règle de l'article 39 C du CGI. L'amortissement ne peut jamais créer de déficit : il se déduit dans la limite du résultat avant amortissements, et le surplus se met en réserve, reportable sans limite de durée. Rien ne se perd, tout s'utilise plus tard.

Cette décomposition se construit à l'entrée du bien au bilan : à l'achat, ou à la valeur du jour lors d'un passage du micro-BIC au réel. C'est un travail d'expert-comptable, et c'est lui qui conditionne quinze ans de fiscalité.

Micro-BIC ou régime réel : la méthode de décision

Le choix du régime décide de votre impôt chaque année. Les plafonds 2026 du micro-BIC, applicables aux revenus 2026-2028 :

SITUATION	PLAFOND DE RECETTES	ABATTEMENT
Location meublée longue durée	83 600 €	50 %
Meublé de tourisme classé	83 600 €	50 %
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %

Le micro se joue en une ligne : vos recettes, moins l'abattement. Le réel déduit les charges réelles ET l'amortissement. La méthode de décision tient en trois questions :

- **Vos charges réelles plus l'amortissement dépassent-ils l'abattement ?** Dans la grande majorité des dossiers avec crédit ou bien de valeur, oui, largement.
- **Êtes-vous prêt à tenir une comptabilité ?** Le réel exige une liasse fiscale télétransmise ; les honoraires sont déductibles et partiellement compensés par la réduction d'impôt d'adhésion à un organisme agréé.
- **Quel est votre horizon de revente ?** Depuis 2025, les amortissements déduits se réintègrent à la plus-value : l'arbitrage se fait en connaissant la sortie.

Quand le micro reste pertinent. Petites recettes sans crédit ni travaux, bien détenu depuis longtemps et déjà amorti fiscalement dans les faits, ou volonté de simplicité absolue : le forfait garde sa place, à condition de l'avoir choisi par calcul et non par défaut.

Revendre depuis la réforme 2025 : ce qui a changé

La loi de finances pour 2025 a changé la sortie du LMNP : les amortissements déduits pendant la détention sont désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable.

- **Le mécanisme** : le prix d'acquisition retenu est diminué des amortissements déduits, ce qui augmente d'autant la plus-value brute. La réforme reprend à la sortie la base déduite pendant la détention ; la réserve d'amortissements non utilisée n'est pas concernée.
- **Les taux** : 19 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux, régime des plus-values des particuliers.
- **Les abattements pour durée de détention** continuent de s'appliquer : exonération totale d'impôt sur le revenu après 22 ans, de prélèvements sociaux après 30 ans.
- **L'effet de bord** : au-delà de 50 000 € de plus-value imposable, une surtaxe progressive de 2 à 6 % s'applique. Des dossiers ordinaires la croisent désormais.
- **La transmission change tout** : donation et succession purgent la plus-value, amortissements compris. Depuis la réforme, ce levier patrimonial a pris une valeur considérable.

Le verdict du cabinet. Sur un dossier type (32 000 € amortis en 8 ans), le surcoût maximal de la réforme ressort à 11 584 €, contre environ 15 550 € d'impôt économisés par l'amortissement sur la période : même après la réforme, le régime réel reste gagnant. Mais la stratégie d'amortissement se pense désormais avec l'horizon de détention, dès l'entrée.

Le bail meublé et le logement conforme

Le rendement se défend aussi dans le contrat. L'essentiel du bail meublé, valable dans toute la région :

FORMAT	DURÉE	POUR QUI
Bail meublé classique	1 an renouvelable	Le régime de droit commun
Bail étudiant	9 mois, non renouvelable	Étudiants, calé sur l'année universitaire
Bail mobilité	1 à 10 mois	Mobilité professionnelle, formation, mission

- **Dépôt de garantie** : deux mois de loyer hors charges maximum en meublé (interdit en bail mobilité).
- **Préavis du locataire** : 1 mois en zone tendue, ce qui est le cas des grandes villes de la région.
- **Le logement conforme** : les 11 équipements du décret de 2015 sont obligatoires (literie complète, occultation, plaques, four ou micro-ondes, réfrigérateur avec congélateur, vaisselle, ustensiles, table et sièges, rangements, luminaires, matériel d'entretien). Un logement incomplet risque la requalification du bail en location nue, fiscalité comprise.
- **En colocation** : les équipements s'apprécient pour chaque colocataire, inventaire signé à l'appui.

Vos questions sur le LMNP à Nice

Puis-je encore faire du Airbnb à Nice en 2026 ?

Oui, mais dans un cadre contingenté. Résidence principale : 120 jours par an depuis juin 2026, avec numéro d'enregistrement. Résidence secondaire : autorisation de changement d'usage de 5 ans non renouvelable, sous quota dans les 4 quartiers les plus tendus (691 autorisations pour 2026), moratoire jusqu'au 31 août 2026.

Les loyers sont-ils plafonnés à Nice ?

Non. Nice est en zone tendue (préavis réduit, relocation limitée à l'IRL) mais n'applique pas le plafonnement des loyers au m² : la fixation du loyer initial reste libre.

Quel DPE faut-il pour louer à Nice ?

Pour la longue durée : G interdit depuis 2025, F en 2028, E en 2034. Pour le meublé de tourisme niçois, la barre est plus haute : classe E minimum dès aujourd'hui, classe D exigée au 1er janvier 2034.

Le marché étudiant niçois est-il vraiment porteur ?

Environ 50 000 étudiants, une demande de logements en hausse de 84 % depuis 2021 quand l'offre ne progressait que de 17 %, et une pénurie structurelle de T1 : la petite surface meublée reste le produit le plus demandé de la ville.

La checklist de l'investisseur LMNP à Nice

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

- ☐ Le quartier visé est-il dans l'un des 4 secteurs sous quota du meublé de tourisme (Vieux-Nice, Riquier-Port-Mont Boron, Centre-ville, Ouest) ? Si oui, aucun projet saisonnier sans autorisation obtenue.
- ☐ Résidence principale en saisonnier : numéro d'enregistrement obtenu et affiché, plafond de 120 jours suivi, taxe de séjour collectée.
- ☐ DPE : classe E minimum exigée dès aujourd'hui pour le meublé de tourisme niçois, classe D au 1er janvier 2034. Vérifier la louabilité future avant d'acheter.
- ☐ Micro-BIC ou régime réel : faire le calcul avec les vrais chiffres du bien, l'amortissement change le verdict dans la majorité des dossiers niçois.
- ☐ Petites surfaces : la demande étudiante dépasse largement l'offre, mais vérifier la conformité meublé (11 équipements du décret de 2015) avant le premier bail.
- ☐ Loyer de relocation : Nice est en zone tendue, le loyer du nouveau locataire est limité à l'IRL par rapport au précédent (sauf travaux).

Votre LMNP suivi, déclaré et optimisé, pour 600 € par an

Cabinet 100 % location meublée, plateforme de gestion incluse. Premier échange gratuit :

comptalocatif.fr/rendez-vous

• Guillaume Mailey, expert-comptable inscrit à l'Ordre.

Sources

- MeilleursAgents, prix immobilier Nice, relevé du 1er juillet 2026 : meilleursagents.com/prix-immobilier/nice-06000/
- renta-immo.fr/rendement-locatif/nice : rendements bruts estimés par quartier
- myexpat.fr/prix-m2-nice et ateispatrimoine.com : fourchettes par quartier
- Règlement du meublé de tourisme : conseil municipal de Nice du 19 juin 2026 (petitesaffiches.fr, nicedotedazur.org)
- Taxe de séjour : barème officiel 2026, Métropole Nice Côte d'Azur (taxedesejour.ofeaweb.fr)
- Zone tendue : décret n°2025-652 du 15 juillet 2025
- Étudiants et tension locative : residenceetudiante.fr, nicepremium.fr, Université Côte d'Azur
- DPE : nicepresse.com (part des logements F-G à Nice)
- Cas chiffré : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-airbnb-nice-120-jours/

Données collectées en juillet 2026. Chaque chiffre de ce document provient d'une source publique consultée ; aucune donnée n'est estimée par nos soins sans source.