Full Conciergerie
NEVERS

GUIDE OFFERT · NIÈVRE

Louer en courte durée dans la Nièvre en 2026

Les nouvelles règles, sans jargon : déclaration, fiscalité, DPE, taxe de séjour et les 7 erreurs à éviter.

Informations générales à jour en septembre 2026. Elles ne remplacent pas l'avis de votre comptable ou de votre mairie.

1. Déclarer son logement : désormais obligatoire partout

- Tout meublé de tourisme doit être déclaré en mairie, qu'il s'agisse d'une résidence secondaire ou de votre résidence principale.
- Depuis le 20 mai 2026 au plus tard, la déclaration passe par un **téléservice national** qui délivre un **numéro d'enregistrement à 13 caractères**. Ce numéro doit apparaître sur vos annonces.
- Sans numéro, l'amende peut atteindre **10 000 €** (20 000 € en cas de fausse déclaration).
- Dans l'agglomération de Nevers, la démarche se fait en ligne sur **declaloc.fr**.
- Louer un meublé est une activité commerciale : pensez à obtenir un **numéro SIRET** via le guichet unique des formalités d'entreprises.

2. La fiscalité a changé (loi Le Meur)

En micro-BIC, pour les revenus perçus depuis 2025 :

Type de meublé	Abattement	Plafond de recettes
Meublé de tourisme non classé	30 %	15 000 €
Meublé de tourisme classé (1 à 5 étoiles)	50 %	77 700 €

À revenus égaux, un meublé classé est donc beaucoup moins imposé. Au-delà des plafonds, ou si vous avez beaucoup de charges, le régime réel peut être plus intéressant : c'est à voir avec votre comptable.

3. Faire classer son meublé

- Le classement va de 1 à 5 étoiles. Il est attribué après la visite d'un organisme agréé et vaut 5 ans.
- Il rassure les voyageurs et, surtout, il vous fait garder l'abattement de 50 %.
- Dans la Nièvre, l'agence Nièvre Attractive informe et accompagne les propriétaires sur le classement.

4. Le DPE devient un critère

- Pour les logements qui ont besoin d'une autorisation de changement d'usage, le DPE doit être au minimum en classe **E**, puis **D à partir de 2034**.
- Certaines communes peuvent imposer leurs propres règles.
- Conseil : vérifiez votre DPE **avant** d'investir dans la décoration.

5. Résidence principale : attention aux jours

- Une résidence principale peut être louée en meublé de tourisme **120 jours par an maximum**. Certaines communes peuvent abaisser cette limite à 90 jours.

6. Taxe de séjour et copropriété

- La taxe de séjour est souvent collectée directement par les plateformes. Vérifiez qu'elle l'est bien, surtout pour vos réservations en direct.
- En appartement, relisez votre **règlement de copropriété** : il peut limiter ou interdire la location touristique.

7. Les 7 erreurs qui coûtent cher

1. Louer sans numéro d'enregistrement.
2. Sous-estimer le coût du ménage et du linge.
3. Garder le même prix toute l'année.
4. Publier des photos sombres, prises à la va-vite.
5. Utiliser du linge de mauvaise qualité : les avis ne pardonnent pas.
6. Mal expliquer l'arrivée autonome (clé, boîte, code).
7. Ne pas contrôler le logement entre deux voyageurs.

Et si vous n'aviez rien à gérer ?

Full Nevers Conciergerie gère une quarantaine de logements autour de Nevers, avec plus de 1 000 avis voyageurs : annonces, voyageurs, ménage, et linge lavé dans nos deux laveries. Demandez votre estimation gratuite : contact@full-nevers-conciergerie.fr