Vos 120 nuits les plus rentables

T2 · 4 voyageurs · résidence principale · Cannes · année 2027

130	93 / 120	22 235 €	+57 %
nuits à ouvrir	nuits louées estimées	revenu estimé des nuitées	de plus qu'en ouvrant au hasard

Ouvrez 130 nuits en 2027 : 26 pendant les événements de Cannes, le reste en semaines d'été et en week-ends choisis. Avec les bons prix et une ouverture assez tôt, environ 93 nuits pourraient se louer, pour à peu près 22 235 € de nuitées (estimation). Les événements pèsent 20 % des nuits mais 30 % du revenu. Les mêmes 130 nuits ouvertes au hasard rapporteraient environ 14 199 €. Pour remplir vos 120 nuits, il faudrait en libérer environ 182.

Ce sont des estimations. Le résultat réel dépend aussi de votre logement (emplacement, vue, équipements, photos, avis) et de la façon dont il est géré : réactivité aux messages, accueil, propreté et ménage entre deux séjours, prix tenus à jour. Une annonce bien tenue peut faire mieux, une annonce négligée nettement moins.

Ce que ce rapport vous donne

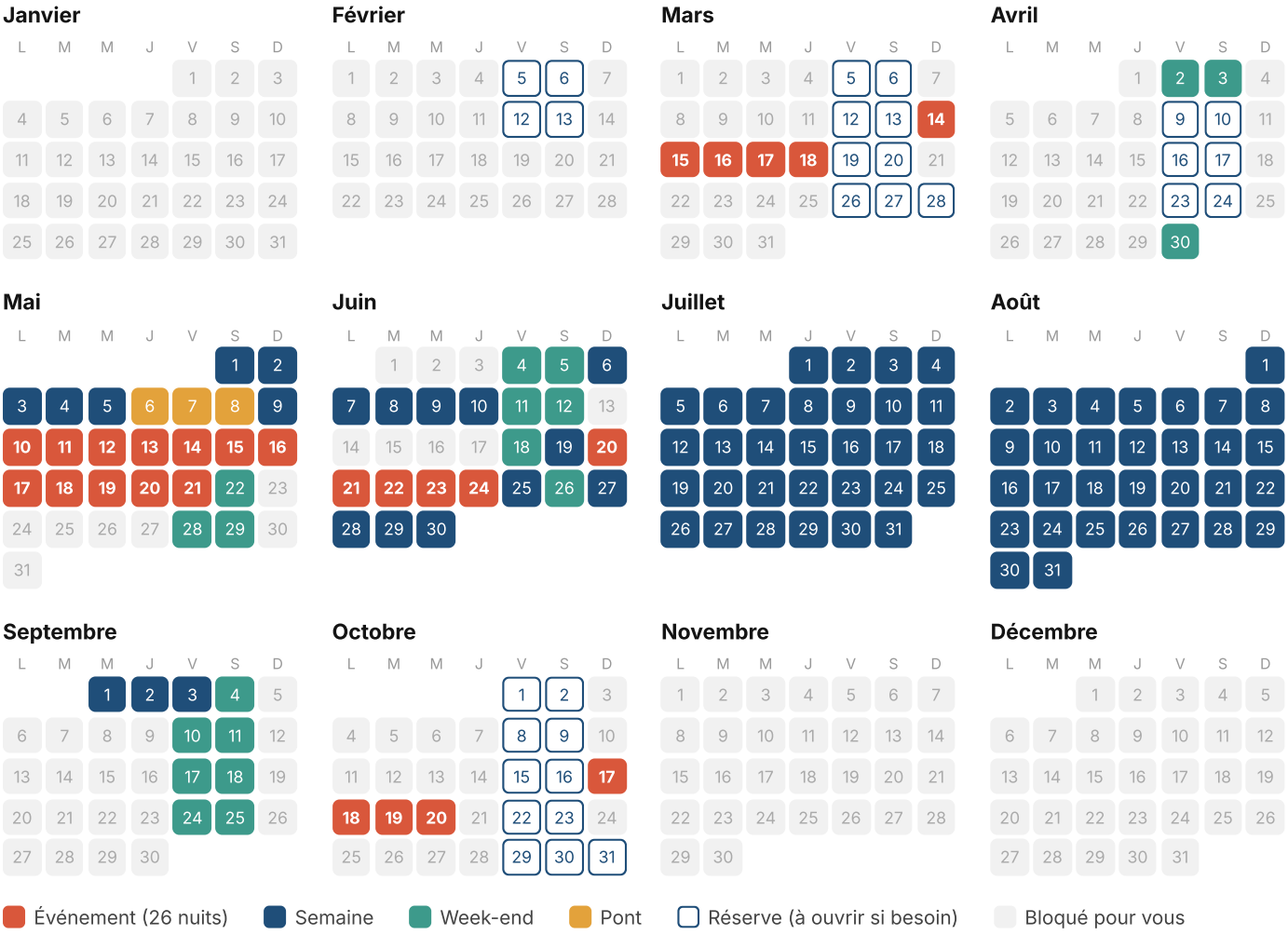
1. **Les nuits à ouvrir, et celles à garder pour vous** : le calendrier de l'année, page 2.
2. **Le prix exact à saisir dans Airbnb** pour chaque séjour, avec la durée minimum : page 3.
3. **La date à laquelle ouvrir chaque période** : les voyageurs des congrès et du Festival réservent des mois à l'avance.
4. **Le compteur de vos 120 nuits** et les règles de votre commune : page 4.
5. **Un fichier calendrier** à importer dans votre agenda (Google, Apple, Outlook), avec chaque rappel au bon moment.

À faire dès cette semaine

- Ouvrir Festival de Cannes (nuits du 10 mai au 21 mai) à 350 € la nuit, 4 nuits minimum.

Votre année 2027 en un coup d'œil

Chaque case est une nuit. Les nuits colorées sont à ouvrir à la location ; les grises restent bloquées pour vous.



Les événements retenus

- **MIPIM** : nuits du 14 mars au 18 mars, prix +20 % sur le prix habituel du mois.
- **Festival de Cannes** : nuits du 10 mai au 21 mai, prix +50 % sur le prix habituel du mois.
- **Cannes Lions** : nuits du 20 juin au 24 juin, prix +12 % sur le prix habituel du mois.
- **MIPCOM** : nuits du 17 oct. au 20 oct., prix +6 % sur le prix habituel du mois.
- Cannes Yachting Festival (7 – 12 septembre) : pas de hausse mesurable

Les séjours à ouvrir et les prix à saisir

Prix de la nuit à saisir dans le calendrier Airbnb, avant frais Airbnb et taxe de séjour. « Chance » : probabilité estimée que chaque nuit se loue si elle est ouverte à la date indiquée.

Période d'absence	Nuits	Prix à saisir · durée minimum · date d'ouverture	Chance	Revenu estimé
MIPIM du dim. 14 mars au ven. 19 mars	5	MIPIM, 14 mars au 18 mars : **245 €** · min. 3 n. · ouvrir 24 nov. 2026	85 %	1 046 €
Week-end du ven. 2 avril au dim. 4 avril	2	**200 €** · min. 2 n. · ouvrir 16 févr.	49 %	195 €
Pont de l'Ascension + Festival de Cannes du ven. 30 avril au dim. 23 mai	23	Autres nuits, 30 avr. au 9 mai : **235 €, ven.-sam. 245 €** · min. 3 n. · ouvrir 30 janv. Festival de Cannes, 10 mai au 21 mai : **350 €** · min. 4 n. · ouvrir dès maintenant Autres nuits, 22 mai : **255 €** · min. 2 n. · ouvrir 7 avr.	75 %	5 393 €
Week-end du ven. 28 mai au dim. 30 mai	2	**255 €** · min. 2 n. · ouvrir 13 avr.	62 %	318 €
Semaine du ven. 4 juin au dim. 13 juin	9	**230 €, ven.-sam. 255 €** · min. 3 n. · ouvrir 5 janv.	59 %	1 290 €
Cannes Lions + été du ven. 18 juin au dim. 5 septembre	79	Autres nuits, 18 juin au 19 juin : **255 €** · min. 2 n. · ouvrir 4 mai Cannes Lions, 20 juin au 24 juin : **260 €** · min. 3 n. · ouvrir 21 janv. Autres nuits, 25 juin au 4 sept. : **210 €, ven.-sam. 230 €** · min. 3 n. · ouvrir 26 janv.	72 %	12 548 €
Week-end du ven. 10 septembre au dim. 12 septembre	2	**210 €** · min. 2 n. · ouvrir 27 juil.	68 %	287 €
Week-end du ven. 17 septembre au dim. 19 septembre	2	**210 €** · min. 2 n. · ouvrir 3 août	68 %	287 €
Week-end du ven. 24 septembre au dim. 26 septembre	2	**210 €** · min. 2 n. · ouvrir 10 août	68 %	287 €
MIPCOM du dim. 17 octobre au jeu. 21 octobre	4	MIPCOM, 17 oct. au 20 oct. : **195 €** · min. 3 n. · ouvrir 20 mai	75 %	583 €

Votre remise semaine de 10 % s'applique aussi aux dates ouvertes : un séjour de 7 nuits ou plus paiera 10 % de moins que les prix du tableau. C'est acceptable en été (séjours longs, moins de ménages). Pendant les événements, les séjours font rarement 7 nuits : laissez-la.

Réserve : à ouvrir seulement si le compteur est en retard

Si moins de 32 nuits sont réservées au 1er avril, ouvrez ces dates (dans cet ordre de priorité, sans dépasser 130 nuits libérées).

5 févr. → 7 févr. : **195 €** · 12 févr. → 14 févr. : **195 €** · 5 mars → 7 mars : **225 €** · 12 mars → 14 mars : **225 €** · 19 mars → 21 mars : **225 €** · 26 mars → 29 mars : **225 €** · 9 avr. → 11 avr. : **200 €** · 16 avr. → 18 avr. : **200 €** · 23 avr. → 25 avr. : **200 €** · 1 oct. → 3 oct. : **200 €** · 8 oct. → 10 oct. : **200 €** · 15 oct. → 17 oct. : **200 €** · 22 oct. → 24 oct. : **200 €** · 29 oct. → 1 nov. : **200 €**. Durée minimum : 2 nuits.

Réglages Airbnb et compteur

Dans votre calendrier Airbnb

1. Bloquez toute l'année, puis débloquez seulement les séjours du tableau, à la date « Ouvrir ».
2. Saisissez le prix de chaque séjour (sélection des dates → prix par nuit). Pour les semaines, mettez le prix de semaine puis celui du vendredi et du samedi.
3. Réglez la durée minimum sur ces dates (« Paramètres personnalisés » → nombre minimum de nuits).
4. Disponibilité : ouvrez les réservations au moins 12 mois à l'avance, sinon les dates du Festival ne seront pas visibles en janvier.
5. Délai de réservation : au moins 2 jours, pour préparer votre départ.

Le compteur des 120 nuits

Une résidence principale ne peut pas être louée plus de 120 nuits par année civile. Airbnb ne bloque pas toujours automatiquement : c'est à vous de compter.

- Le fichier calendrier vous rappelle le compteur le 1er de chaque mois.
- Dès que 120 nuits sont réservées, bloquez toutes les dates restantes de l'année.
- Gardez une copie des réservations (export Airbnb) en cas de contrôle.

Les règles de votre commune

Plafond	Cannes applique le plafond national de 120 nuits (à confirmer en mairie avant de publier).
Résidence principale	Logement que vous occupez au moins 8 mois par an. Pas d'autorisation de changement d'usage à demander.
Déclaration	Déclaration en mairie (téléservice de la commune) : elle donne un numéro d'enregistrement à 13 caractères.
Numéro sur l'annonce	Obligatoire sur l'annonce Airbnb, sans quoi l'annonce peut être retirée.
Copropriété	Vérifiez que le règlement de copropriété n'interdit pas la location meublée de courte durée.
Taxe de séjour	Collectée et reversée par Airbnb dans la plupart des communes : vérifiez la ligne sur vos versements.
Impôts	Revenus à déclarer (micro-BIC, abattement de 30 %, ou 50 % si le meublé est classé). Demandez conseil pour votre cas.

Informations vérifiées le 16/11/2026. Elles ne remplacent pas un conseil juridique ou fiscal.

Méthode et hypothèses

- **Marché** : prix moyen payé et occupation des T2 loués sur Airbnb à Cannes, octobre 2025 à septembre 2026 (AirROI), mois par mois. Prix de départ : 200 € la nuit en moyenne sur l'année.
- **Événements** : hausse des prix demandés mesurée sur Airbnb le 12 novembre 2026 pour les dates 2027, ramenée aux prix réellement payés.
- **Week-ends et ponts** : +10 % sur le prix et des chances de location plus élevées.
- **Chance d'être loué** : occupation du marché ce mois-là, relevée de 35 % pour une annonce ouverte à temps, bien notée et au bon prix (plafond 85 % hors événements).
- **Choix des nuits** : les événements d'abord, puis les séjours qui rapportent le plus par nuit, jusqu'à atteindre environ 120 nuits louées estimées, sans dépasser les 130 nuits que vous pouvez libérer. En été, des semaines entières plutôt que des week-ends isolés.
- **Comparaison « au hasard »** : le même nombre de nuits réparties sur toute l'année.

Ce que ce rapport n'est pas : une garantie de revenus. Tous les chiffres sont des estimations. Le revenu réel dépend de votre logement (emplacement, vue, équipements, photos, avis), de sa gestion (réactivité, accueil, propreté et ménage entre deux séjours, prix tenus à jour) et du marché de l'année. Les montants sont avant frais Airbnb, ménage et impôts.

Aller plus loin

Riviera Hosting est co-hôte Airbnb sur la Côte d'Azur. Si vous préférez ne rien gérer pendant ces périodes (annonce, accueil, ménage), nous pouvons nous en occuper : 22 % TTC du net versé par Airbnb, ménage payé par le voyageur, seulement les nuits que vous choisissez. Le prix de ce rapport est déduit si vous nous confiez votre logement dans les 3 mois.

Mise à jour gratuite en avril : début avril, répondez au mail de livraison en indiquant les nuits déjà réservées ; nous recalculons vos prix et la réserve pour le reste de l'année.

Thomas — Riviera Hosting — 07 70 09 55 60 — contact.rh@rivierahosting.fr — rivierahosting.fr