CASA MANO

LE GUIDE OFFERT DE L'INVESTISSEUR

Courte durée autour de Nantes : *où c'est encore possible*, commune par commune

Les règles à Nantes et dans la métropole, la demande commune par commune, les alternatives quand la courte durée est fermée, et la liste des points à vérifier avant d'acheter.

Par Romane Houssin, Casa Mano
Conciergerie pour investisseurs, Nantes et métropole

Édition novembre 2026
casamano.fr

L'ESSENTIEL EN UNE PAGE

Nantes et sa métropole n'ont pas les mêmes règles

C'est la première chose à savoir. Le règlement qui encadre la courte durée ne s'applique qu'à la ville de Nantes. Les 23 autres communes de la métropole ne l'imposent pas aujourd'hui. La même stratégie peut donc être interdite d'un côté du périphérique et possible de l'autre.

Ville de Nantes

Résidence secondaire en courte durée : autorisation préalable de changement d'usage obligatoire.

Sans autorisation : résidence principale (120 jours par an au plus) ou bail mobilité de 1 à 10 mois.

Pour un investisseur : regarder plutôt les communes de la métropole.

Autres communes

Rezé, Saint-Herblain, Bouguenais, Vertou… : pas d'autorisation de changement d'usage à ce jour.

Restent obligatoires : déclaration et numéro d'enregistrement, affichés sur chaque annonce.

Stratégie la plus fréquente : courte durée ou formule mixte.

Ce guide en 4 parties

- **La ville de Nantes :** le changement d'usage, les exceptions, les sanctions.
- **Les communes :** ce qui fait venir les voyageurs, et la stratégie que je conseille.
- **Si la courte durée est fermée :** les autres options.
- **Avant d'acheter :** les 5 points à vérifier.

Une règle peut changer. Depuis la loi Le Meur de novembre 2024, chaque commune peut adopter ses propres règles. Ce guide décrit la situation en novembre 2026 : demandez toujours la règle par écrit à la mairie au moment de votre projet.

PARTIE 1 · LA VILLE DE NANTES

Le changement d'usage, ce qu'il faut savoir

Louer un logement en meublé de tourisme, de façon répétée et pour de courtes durées à une clientèle de passage, revient à en changer l'usage. À Nantes, ce changement doit être autorisé. Le but est de protéger les logements destinés aux habitants.

La règle

- Règlement adopté en Conseil métropolitain le 22 juin 2018, appliqué depuis le 1er janvier 2019.
- Il ne concerne que la ville de Nantes.
- Un loueur personne physique peut demander une autorisation à caractère personnel. Les conditions (durée, compensation, nombre de biens) sont fixées par le règlement.
- Tout meublé de tourisme doit avoir un numéro d'enregistrement, affiché sur chaque annonce.
- Contact : l'unité changement d'usage de la mairie de Nantes, changement.d.usage@mairie-nantes.fr.

Quand l'autorisation n'est pas nécessaire

- **Votre résidence principale :** 120 jours par an au plus. Depuis le 1er janvier 2025, une commune peut abaisser ce plafond à 90 jours. Une déclaration reste obligatoire.
- **Le bail mobilité** (1 à 10 mois, meublé) : la loi l'exclut expressément du changement d'usage.

Ce que l'on risque sans autorisation

- Jusqu'à 100 000 € d'amende pour un changement d'usage illicite.
- Jusqu'à 10 000 € pour un meublé non déclaré, et 20 000 € pour une fausse déclaration ou un faux numéro.

Vous avez déjà acheté à Nantes ? Vérifiez d'abord si l'autorisation est possible pour votre bien. Sinon, regardez les communes de la métropole, où la courte durée reste possible, et comparez toujours avec une location classique avant de décider.

PARTIE 2 · COMMUNE PAR COMMUNE

Où va la demande autour de Nantes

Dans les communes de la métropole hors ville de Nantes, une résidence secondaire peut aujourd'hui être louée en courte durée, avec une déclaration et un numéro d'enregistrement. Ce qui change d'une commune à l'autre, c'est le type de voyageurs, et donc la stratégie.

Commune	Ce qui fait venir les voyageurs	Stratégie conseillée
Rezé	Tram vers le centre, île de Nantes, futur CHU	Courte durée ou mixte
Saint-Herblain	Atlantis, Zénith, pôle santé du nord-ouest	Courte durée affaires et événements
Bouguenais	Aéroport Nantes Atlantique, Airbus Atlantic	Courte durée, séjours courts
Saint-Sébastien-sur-Loire	Bords de Loire, accès Nantes	Courte durée loisirs et familles
Sainte-Luce-sur-Loire	Entreprises, accès au périphérique	Courte durée affaires en semaine
Orvault	Quartiers résidentiels	Courte durée à étudier au cas par cas
Carquefou	Technopole, sièges d'entreprises	Courte durée affaires en semaine
Vertou	Vignoble, bords de Sèvre	Courte durée loisirs, maisons familiales

Ce qui reste obligatoire partout

- **Déclarer le meublé et obtenir un numéro d'enregistrement.** Depuis le 20 mai 2026, l'enregistrement est national ; en attendant le téléservice national, la démarche se fait en mairie.
- **Afficher ce numéro** sur chaque annonce : Airbnb, Booking ou site direct.
- **Respecter le règlement de copropriété.** Une copropriété peut interdire les meublés de tourisme par un vote aux deux tiers.

Situation en novembre 2026, à confirmer par écrit auprès de la mairie. Une commune ouverte aujourd'hui peut adopter demain un changement d'usage, des quotas ou des zones réservées à la résidence principale.

PARTIE 3 · QUAND LA COURTE DURÉE EST FERMÉE

Votre bien est à Nantes et sans autorisation ? Les options

Dans la ville de Nantes, une résidence secondaire sans autorisation de changement d'usage ne peut pas être louée en courte durée. Il reste plusieurs options, à comparer selon votre bien et votre temps.

La location meublée classique

- Bail d'un an, ou de 9 mois pour un étudiant.
- Un revenu régulier, peu de rotations.
- Gérée par vous-même ou par une agence de gestion locative.

Le bail mobilité

- Bail meublé de 1 à 10 mois, non renouvelable.
- Réservé aux locataires en études, stage, formation, mutation ou mission.
- Exclu du changement d'usage par la loi. Pas de dépôt de garantie : la garantie Visale peut couvrir impayés et dégradations.

Ce qu'il faut savoir avant de choisir

- Le bail mobilité demande plus de suivi : un nouveau locataire tous les quelques mois, un état des lieux à chaque fois, et des périodes de vacance.
- Confier un bail (recherche du locataire, signature, loyers) à un professionnel suppose qu'il ait une carte professionnelle d'agent immobilier.
- Dans tous les cas, comparez le revenu net avec une location classique avant de décider.

Ou bien : acheter dans une commune ouverte

Si vous n'avez pas encore acheté, les communes de la métropole (Rezé, Saint-Herblain, Bouguenais…) permettent aujourd'hui la courte durée avec une simple déclaration. C'est là que je gère les biens de mes clients.

Ma conciergerie gère uniquement la courte durée. Pour une location classique ou un bail mobilité, je vous oriente vers une agence de gestion locative.

PARTIE 4 · AVANT D'ACHETER

Les 5 points que je vérifie avant tout achat

01 **Le règlement de copropriété**
Et les derniers procès-verbaux d'assemblée générale : une interdiction peut être votée.

02 **Le bien est-il libre ?**
Un bien vendu loué ne peut pas passer en courte durée avant la fin du bail.

03 **Le DPE**
Tous les meublés de tourisme devront être classés entre A et D en 2034.

04 **La règle de la commune**
Demandée par écrit à la mairie, au moment de votre projet.

05 **La comparaison avec une location classique**
Si la courte durée ne rapporte pas nettement plus, elle ne vaut pas l'effort.

Vous avez un bien en vue, ou déjà en location ?

Je vous envoie une estimation offerte : la stratégie adaptée à votre bien, deux scénarios de revenus chiffrés (prudent et optimisé), comparés à une location classique.

casamano.fr/estimation · WhatsApp : 06 13 04 63 94

Sources : Nantes Métropole ; article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation ; loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (loi Le Meur) ; loi ELAN ; service-public.gouv.fr ; Action Logement. Informations générales à jour en novembre 2026, qui ne remplacent pas un conseil juridique.