



Loi anti-Airbnb : ce qui attend les bailleurs en 2025

Actualité législative publié le 20/01/2025, vu 1598 fois, Auteur : [Assistant-juridique.fr](https://www.assistant-juridique.fr)

La loi Le Meur vise à réduire les avantages pour les locations de meublés touristiques, réalisées via les plateformes comme Airbnb ou Aritel. Voici ce qui attend les bailleurs en 2025.

Téléchargez le guide [Louer à des touristes 2025](#) ?

Réduction des avantages fiscaux dès 2025

Les propriétaires bailleurs devront composer avec une première mesure marquante en 2025 : l'abattement fiscal sur les revenus locatifs, actuellement fixé à 50 %, sera abaissé à 30 %, rejoignant ainsi le taux appliqué aux logements loués nus.

Les députés à l'origine de cette réforme estiment que cet avantage fiscal contribue à réduire l'offre de biens destinés à la location longue durée.

Par ailleurs, un traitement particulier est réservé aux [meublés de tourisme](#) classés, caractérisés par des critères spécifiques de confort. L'abattement fiscal, jusqu'alors de 71 %, sera ramené à 50 %, avec un plafond de revenus fixé à 77 000 €. Ces changements s'appliqueront aux revenus locatifs à partir de 2025. Cette décision reflète la version adoptée par le Sénat, préférée à celle de l'Assemblée, qui souhaitait uniformiser l'abattement à 30 %.

Cependant, certains élus, comme Annaïg Le Meur et Iñaki Echaniz, jugent cet abattement encore « trop généreux ». Ils prévoient de plaider pour une fiscalité équivalente entre locations de courte et de longue durée dans le cadre du budget 2025.

Les meublés classés situés en zones rurales ou en stations de sports d'hiver bénéficieront d'une réduction fiscale additionnelle de 41 %, à condition que les revenus locatifs ne dépassent pas 50 000 €. Ces territoires, où la population résidente est faible, ne subissent pas la concurrence directe entre locations saisonnières et logements permanents.

Diagnostic de performance énergétique (DPE) obligatoire

Comme pour les locations traditionnelles, les meublés touristiques devront désormais respecter les exigences du DPE. À partir de 2025, les passoires thermiques classées G ne pourront plus être louées, ce qui vise à éviter un report des biens non conformes vers la location de courte durée.

Dès 2025, tous les nouveaux meublés de tourisme situés en zones tendues devront avoir un DPE d'au moins F, avec une exigence relevée à E d'ici 2028. Les biens existants auront un délai de dix ans pour se conformer.

Les résidences principales ne sont pas soumises à ces obligations, mais les maires pourront exiger à tout moment un DPE valide pour un meublé touristique. En cas de non-respect, une sanction administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 € pourra être appliquée. Les résidences situées en Outre-mer sont exemptées de ces mesures.

Limitation des locations de résidences principales à 90 jours par an

Les maires auront désormais le pouvoir de restreindre la durée annuelle de location d'une résidence principale via des plateformes comme Airbnb, en abaissant la limite actuelle de 120 jours à 90 jours.

Cette mesure, ciblant les particuliers louant leur résidence principale, n'affectera pas l'offre de logements, puisque ces biens restent occupés par leurs propriétaires le reste de l'année, comme l'a souligné Airbnb.

Obligation d'enregistrement et contrôle des changements d'usage

Les propriétaires de meublés touristiques devront s'enregistrer auprès de leur mairie pour obtenir un numéro d'identification à 13 chiffres, indispensable pour publier une annonce de location. Ce dispositif vise à garantir le respect des règles de location de courte durée, notamment le plafond de jours autorisés pour les résidences principales.

Ce numéro permet également de vérifier que les propriétaires disposent des autorisations nécessaires pour transformer des résidences secondaires en meublés touristiques, évitant ainsi que ces locations affectent l'accès des habitants à des logements permanents.

Mise en place de quotas pour les meublés touristiques

Les communes auront désormais la possibilité de fixer des quotas limitant le nombre de meublés touristiques sur leur territoire. Dans les zones où plus de 20 % des logements sont des résidences secondaires, les plans locaux d'urbanisme (PLU) pourront réserver certaines zones à des résidences principales.

À Paris, par exemple, le futur PLU prévoit d'interdire les nouveaux meublés touristiques dans des quartiers emblématiques comme Montmartre, le Marais ou les abords de la Tour Eiffel. Cependant, sur les 4 000 communes pouvant appliquer ces restrictions, seules 350 l'ont fait jusqu'à présent, selon Airbnb.

Portail de données Airbnb

Airbnb a annoncé le lancement d'un portail baptisé « Panda », permettant aux collectivités d'accéder à des données telles que le nombre de nuitées, les retombées économiques ou la proportion de logements dédiés à la courte durée.

Cette initiative, imposée par une loi européenne de 2023, contraint les plateformes à transmettre ces informations mensuellement. Bien que certains élus, comme Ian Brossat, y voient une tentative de redorer l'image de l'entreprise, cette transparence devrait aider les collectivités à mieux réguler le secteur de la location touristique.

Pour plus de détails, téléchargez notre guide "[Louer à des touristes 2025](#)", à jour de la loi Le Meur.