

Guide Premium du Propriétaire Airbnb en France – 2026

Le guide complet des obligations légales, fiscales et pratiques pour louer sereinement en location courte durée

1. Peut-on légalement louer son logement en courte durée ?

La réglementation diffère selon qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire.

Résidence principale :

- Location autorisée dans certaines communes dans la limite de 120 jours par an.
- Certaines villes imposent un numéro d'enregistrement obligatoire.

Résidence secondaire :

- Peut nécessiter un changement d'usage.
- Certaines mairies exigent une autorisation préalable.

Attention : les règles varient fortement selon les communes.

2. Les villes avec réglementation renforcée

Certaines villes appliquent des règles très strictes :

- Paris
- Lyon
- Bordeaux
- Nice
- Marseille
- Annecy
- Strasbourg
- Lille
- Toulouse

Les obligations possibles :

- Numéro d'enregistrement
- Changement d'usage
- Compensation commerciale
- Limitation du nombre de nuitées

3. Vérifier son règlement de copropriété

Avant toute mise en location saisonnière, il est essentiel de vérifier :

- La présence d'une clause d'habitation bourgeoise.
- L'interdiction des activités commerciales.
- Les restrictions concernant les locations meublées.
- Les décisions votées en assemblée générale.

Certaines copropriétés interdisent totalement Airbnb.

4. LMNP : comprendre la fiscalité

La majorité des propriétaires relèvent du statut LMNP.

Micro-BIC :

- Abattement forfaitaire.
- Gestion simplifiée.

Régime réel :

- Déduction des charges réelles.
- Possibilité d'amortissements.

Le choix dépend :

- Du montant des revenus.
- Du niveau des charges.
- De votre situation fiscale.

5. Cotisations sociales et URSSAF

Au-delà de certains seuils de revenus locatifs, des cotisations sociales peuvent devenir obligatoires.

Selon les situations :

- prélèvements sociaux classiques ;
- affiliation URSSAF ;
- régime professionnel.

Il est conseillé de consulter un expert-comptable spécialisé.

6. Nouvelle réglementation et durcissement des contrôles

Les pouvoirs publics renforcent les contrôles liés aux locations saisonnières.

Certaines mesures concernent :

- les passoires énergétiques ;
- les pouvoirs des mairies ;
- les changements d'usage ;
- les contrôles fiscaux renforcés.

7. Assurance et sécurité

Le propriétaire doit vérifier :

- que son assurance couvre la location saisonnière ;
- la présence d'un détecteur de fumée ;
- la conformité électrique ;
- la sécurité des accès.

Une assurance PNO est fortement recommandée.

8. Obligations envers les voyageurs

Le logement doit être :

- propre ;
- sécurisé ;
- conforme à l'annonce.

Pour améliorer les notes :

- lits faits ;
- serviettes fournies ;
- guide d'accueil ;
- arrivée simplifiée.

9. Taxe de séjour et voyageurs étrangers

Certaines communes imposent une taxe de séjour collectée automatiquement par les plateformes.

Pour les voyageurs étrangers :

- certaines obligations de fiche de police peuvent exister ;
- des contrôles peuvent être réalisés.

10. Optimiser ses revenus Airbnb

Pour augmenter la rentabilité :

- utiliser une tarification dynamique ;
- soigner la décoration ;
- améliorer les équipements ;
- optimiser l'annonce.

Checklist du propriétaire

- Vérifier le règlement de copropriété
- Créer un numéro SIRET
- Déclarer le logement si nécessaire
- Vérifier les règles locales
- Souscrire une assurance adaptée
- Installer les équipements obligatoires
- Créer une annonce optimisée
- Prévoir ménage et linge
- Mettre en place un système de check-in

Mentions importantes

■ ■ Clause de non-responsabilité

Les informations contenues dans ce guide sont fournies à titre informatif uniquement et ne constituent ni un conseil juridique, fiscal ou comptable personnalisé.

La réglementation relative à la location courte durée évoluant régulièrement, il appartient à chaque propriétaire de vérifier les obligations applicables à sa situation auprès des organismes compétents.

La responsabilité de Mon Logis Honoré ne saurait être engagée en cas d'erreur, d'omission ou d'évolution réglementaire.
