

# Meublés de type Airbnb : députés et sénateurs d'accord pour réguler et raboter la niche fiscale

Le texte final de la proposition de loi visant à réguler les locations touristiques, adopté en commission mixte paritaire, lundi 28, fournit également aux maires de nouveaux outils de régulation du marché.



Le député socialiste des Pyrénées-Atlantiques Iñaki Echaniz (à gauche), avec les députés Renaissance David Amiel (Paris) et Annaïg Le Meur (Finistère), à l'Assemblée nationale, à Paris, le 23 octobre 2024. JULIEN MUGUET POUR « LE MONDE »

Sans grande difficulté, sénateurs et députés sont tombés d'accord, lundi 28 octobre, pour revoir à la baisse les avantages fiscaux dont bénéficient les meublés touristiques de type Airbnb et pour renforcer la régulation de ce marché en plein essor. Ces locations saisonnières, dont le nombre est passé de 300 000 en 2016 à 1,2 million aujourd'hui, sont accusées de

siphonner le parc locatif traditionnel et donc de contribuer à la pénurie de logements et à la flambée des prix de l'immobilier dans les zones les plus attractives.

Les députés Annaïg Le Meur (Renaissance, Finistère) et Iñaki Echaniz (Parti socialiste, Pyrénées-Atlantiques) ont décidé, au printemps 2023, de porter ensemble une proposition de loi transpartisane pour contenir cette vague. Leur texte « *visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale* », très attendu par de nombreux élus locaux, est d'abord adopté à une très large majorité par l'Assemblée nationale en janvier 2024 puis, dans une version modifiée, à la quasi-unanimité par le Sénat, en mai.

Si la dissolution de l'Assemblée nationale, en juin, a brusquement interrompu ce chemin parlementaire, la crise aiguë du logement et le large consensus sur l'urgence à agir ont remis la proposition de loi à l'agenda parlementaire, avec la convocation d'une commission mixte paritaire, réunissant députés et sénateurs.

## **Interdiction de louer des passoires thermiques**

Ces derniers viennent donc de trouver un texte de compromis entre la version du Sénat et celle de l'Assemblée qui, en premier lieu, s'attaque à la niche fiscale dite « Airbnb ». Grâce à cette « carotte », les loueurs de meublés touristiques classés peuvent aujourd'hui profiter d'un abattement forfaitaire de 71 % sur les loyers perçus, l'abattement s'élevant à 50 % pour les meublés classiques, contre seulement 30 % pour les locations nues de longue durée. La proposition de loi va donc modifier cet équilibre : les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôte ne bénéficieront plus que d'un taux d'abattement de 50 % (jusqu'à 77 700 euros) et les meublés non classés d'un taux de 30 % (jusqu'à 15 000 euros).

Lire aussi | [Immobilier : le marché des passoires thermiques en recul](#)

Les corapporteurs auraient souhaité, à rebours, améliorer le taux

d'abattement des locations nues et de longue durée de 30 % à 50 %, afin d'envoyer aux propriétaires bailleurs un signal fort. Cette disposition n'a pas été retenue. Elle devrait être à nouveau examinée dans le cadre du projet de loi de finances pour 2025.

[Chaque jour de nouvelles grilles de mots croisés, Sudoku et mots trouvés.](#)

## [Jouer](#)

Outre la fiscalité, la proposition de loi est parvenue à d'autres rééquilibrages. Les meublés de tourisme seront ainsi, eux aussi, soumis à l'avenir à une obligation de diagnostic de performance énergétique. Il s'agit là d'éviter une fuite des locations de longue durée vers les locations saisonnières de la part de bailleurs rétifs à l'idée de réaliser de travaux de rénovation. Pour ne pas les brusquer, les parlementaires ont différencié le stock (les meublés de tourisme existants) et le flux (ceux qui ont vout arriver sur le marché).

Lire aussi | [Meublés de type Airbnb : le Sénat vote très largement pour plus de régulation et moins d'avantages fiscaux](#)

Pour les nouveaux meublés de tourisme, les propriétaires seront ainsi soumis au même calendrier que les locations classiques (interdiction de mise en location des passoires thermiques classées G au 1<sup>er</sup> janvier 2025, puis F en 2028 et E en 2034). Pour les locations saisonnières existantes, l'obtention d'une étiquette énergétique au minimum classée D ne sera nécessaire qu'en 2034 – soit un délai allongé, alors que l'Assemblée nationale avait initialement voté pour une échéance à l'horizon 2029.

## **Abus et sanctions**

La proposition de loi va par ailleurs fournir aux maires de nouveaux outils de régulation du marché des meublés de type Airbnb. Les élus locaux auront la possibilité d'abaisser le nombre maximal de jours de location touristique dans une résidence principale de cent vingt jours à quatre-vingt-dix jours par an, pour éviter les abus. Ils pourront également mettre

en place des quotas de locations saisonnières dans leur commune ou encore créer des zones réservées uniquement aux résidences principales, dans les communes situées en zones tendues ou possédant plus de 20 % de résidences secondaires.

Les parlementaires ont aussi voulu agir au niveau des copropriétés. Pour celles dont le règlement prévoit une « clause d'habitation bourgeoise » (qui réserve l'usage de l'immeuble à l'habitation et à l'activité libérale de médecins ou d'avocats), la proposition de loi va permettre d'interdire la location en meublés de tourisme dans le règlement de copropriété, par un vote à la majorité des deux tiers, au lieu de l'unanimité aujourd'hui. Quant aux nouveaux immeubles, leurs règlements de copropriété devront obligatoirement se prononcer sur la possibilité ou non de louer en meublés de tourisme des lots d'habitation.

Lire aussi | [Meublés de type Airbnb : fiscalité, quotas, priorité aux résidences principales, les députés durcissent les règles](#)

Enfin, côté sanctions, les amendes seront renforcées pour les loueurs se livrant à de fausses déclarations sur le numéro d'enregistrement des locations saisonnières. Une amende civile spécifique est, en outre, prévue pour les plateformes ne se conformant pas à l'injonction du maire de retirer les annonces dont les numéros de déclaration ont été suspendus. Après deux années de discussion, ce compromis doit désormais être adopté, les 5 et 7 novembre, par le Sénat puis l'Assemblée nationale.

[Réutiliser ce contenu](#)