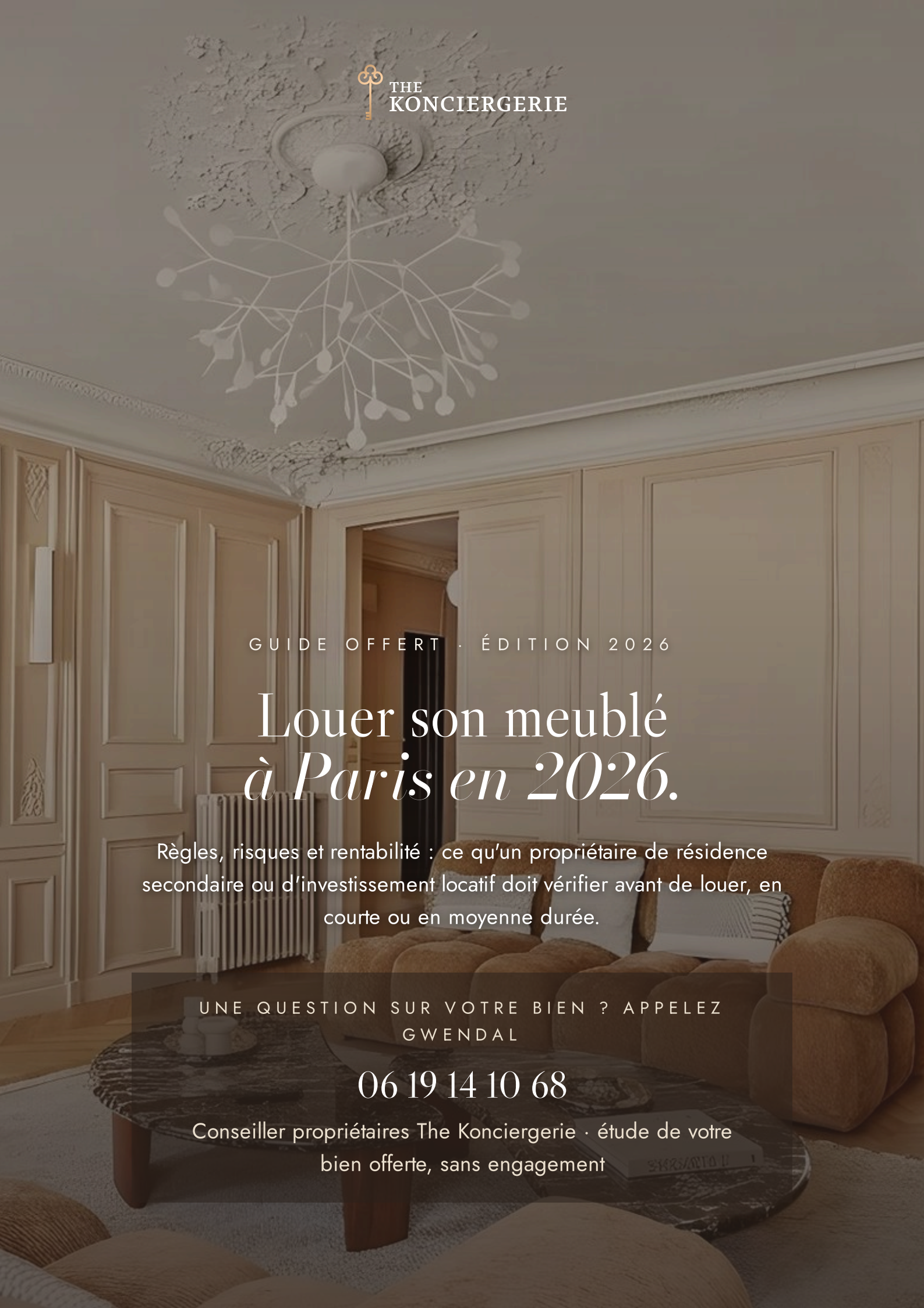


THE KONCIERGERIE

GUIDE OFFERT · ÉDITION 2026

Louer son meublé *à Paris en 2026.*

Règles, risques et rentabilité : ce qu'un propriétaire de résidence secondaire ou d'investissement locatif doit vérifier avant de louer, en courte ou en moyenne durée.

UNE QUESTION SUR VOTRE BIEN ? APPELEZ GWENDAL

06 19 14 10 68

Conseiller propriétaires The Konciergerie · étude de votre bien offerte, sans engagement

Les 6 points à vérifier *avant de louer.*

À Paris, la location de courte durée est l'un des marchés les plus encadrés de France. Voici les points que nous vérifions nous-mêmes, dans cet ordre, avant toute mise en location.

01

Le numéro d'enregistrement

Chaque meublé de tourisme doit être déclaré en ligne sur le téléservice de la Ville de Paris. Le numéro obtenu doit figurer sur chaque annonce, sur Airbnb, Booking.com ou ailleurs. Une annonce sans numéro peut être retirée par la plateforme.

02

L'autorisation de changement d'usage

Un logement qui n'est pas votre résidence principale ne peut être loué en meublé de tourisme qu'avec une autorisation de changement d'usage, soumise à compensation à Paris : transformer en logement une surface équivalente dans le même arrondissement, ou acheter cette « commercialité ». Rentable pour certains biens et certains quartiers seulement : elle se chiffre au cas par cas.

03

Le règlement de copropriété

Relisez la clause de destination. Depuis la loi du 19 novembre 2024, une copropriété dont le règlement interdit déjà toute activité commerciale peut voter aux deux tiers l'interdiction des meublés de tourisme dans les résidences secondaires. Le syndic doit être informé.

Les 6 points à vérifier *avant de louer*.

04

Le DPE

Pour obtenir une autorisation de changement d'usage, le logement doit être classé de A à E ; à partir de 2034, de A à D.

05

L'assurance

Une assurance propriétaire non occupant adaptée à la location meublée. Les garanties des plateformes ne la remplacent pas.

06

La fiscalité

Le régime (micro-BIC ou réel) et le classement du meublé changent fortement le revenu après impôt : voir la partie fiscalité.

LA FAUTE LA PLUS COÛTEUSE

Louer sans autorisation : amende jusqu'à 100 000 €, astreinte jusqu'à 1 000 € par jour et par mètre carré jusqu'à la régularisation, et remise en l'état du logement possible.

Sources : Ville de Paris (paris.fr), Service-Public, loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (Légifrance). Règles en vigueur au 19/11/2026.

02 · LE MODE DE LOCATION

Courte *ou moyenne durée ?*

	COURTE DURÉE · MEUBLÉ DE TOURISME	MOYENNE DURÉE · 1 À 8 MOIS
Clientèle	Voyageurs de passage, à la nuit ou à la semaine	Salariés en mission, étudiants internationaux, familles en transition
Cadre	Numéro d'enregistrement, changement d'usage avec compensation pour un bien qui n'est pas une résidence principale	Bail Code civil
Gestion	Quotidienne : messages, arrivées, ménage et linge entre chaque séjour, prix ajustés chaque jour	Plus légère : une entrée, une sortie, un suivi
Revenus	Plus élevés par mois, mais variables selon la saison et les événements	Plus faibles, mais réguliers
Fiscalité 2026	Micro-BIC : 15 000 € / 30 % si non classé, 83 600 € / 50 % si classé	Micro-BIC : 83 600 € / 50 %
Commission The Konciergerie	20 % TTC des revenus encaissés	15 % TTC des revenus encaissés

Comment *choisir ?*

La courte durée rapporte en général davantage par mois, mais suppose une autorisation, une gestion quotidienne et une demande qui varie. La moyenne durée rapporte moins, mais elle est plus stable et plus simple à mettre en place.

BON À SAVOIR

Un même client ne peut pas totaliser plus de 90 jours consécutifs dans un meublé de tourisme. Au-delà, c'est la moyenne durée, avec ses propres règles.

Le bon choix dépend du bien, du quartier, de l'autorisation dont vous disposez et de vos objectifs : notre étude gratuite compare les deux scénarios, chiffrés pour votre bien.

Sources : Service-Public ; BOFiP, BOI ACTU-2025-00127 ; tarifs publics de The Konciergerie.



Ce qui s'applique *en 2026.*

Les loyers d'un meublé sont des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), imposés au barème de l'impôt sur le revenu, plus les prélèvements sociaux. Deux régimes : le micro-BIC, forfaitaire, et le régime réel.

Micro-BIC, revenus perçus à partir de 2026

TYPE DE LOCATION	SEUIL	ABATTEMENT
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé	83 600 €	50 %
Moyenne ou longue durée	83 600 €	50 %

Le classement, souvent le levier le plus simple

Non classé, 15 000 € de recettes sont imposés sur 10 500 € ; classé, sur 7 500 €, avec un plafond relevé à 83 600 €. Le classement, d'une à cinq étoiles, est prononcé par l'organisme qui visite le logement, pour 5 ans.

Régime réel, revente *et statut.*

Le régime réel

Il permet de déduire les charges réelles (commission, copropriété, assurance, énergie, intérêts d'emprunt, taxe foncière…) et d'amortir le bien, hors terrain, et le mobilier. Il demande une comptabilité tenue chaque année.

CE QUI A CHANGÉ À LA REVENTE

Depuis le 15 février 2025, les amortissements du logement déduits au régime réel diminuent le prix d'acquisition retenu pour calculer la plus-value (article 150 VB du CGI).

LMNP ou LMP ?

Vous êtes loueur en meublé non professionnel (LMNP) si vos recettes sont inférieures à 23 000 € par an, ou à vos autres revenus d'activité.

La taxe de séjour

Payée par les voyageurs et reversée à la Ville : elle ne fait pas partie de vos recettes.

Sources : BOFiP, BOI ACTU-2025-00127 ; Service-Public, F32744 ; art. 150 VB du CGI, loi n° 2025-127, art. 84 ; entreprises.gouv.fr. Ce guide ne remplace pas l'avis de votre expert-comptable.

Ce que votre bien *rapporte vraiment.*

La méthode en 4 étapes : 1) le revenu brut ; 2) les frais d'exploitation ; 3) les impôts, selon le régime ; 4) le rendement net, revenu net annuel ÷ prix d'achat frais compris.

Les frais à déduire

Commission de gestion	Chez The Konciergerie : 20 % TTC en courte durée, 15 % TTC en moyenne durée, sur les revenus encaissés uniquement
Ménage et linge	En courte durée, généralement facturés aux voyageurs
Charges du logement	Copropriété non récupérable, énergie, internet, abonnements
Assurance PNO	Indispensable en location meublée
Entretien et renouvellement	Linge, électroménager, peinture, mobilier : à provisionner chaque année
Taxe foncière	À la charge du propriétaire

Un exemple *de calcul.*

Fictif, chiffres arrondis, purement illustratif : ce n'est pas une promesse de revenu.

2 PIÈCES AUTORISÉ, ACHETÉ 500 000 € FRAIS COMPRIS	COURTE DURÉE	MOYENNE DURÉE
Revenu brut annuel (hypothèse)	48 000 €	33 000 € (3 000 €/mois, 1 mois vacant)
Commission	– 9 600 € (20 % TTC)	– 4 950 € (15 % TTC)
Charges, assurance, entretien, taxe foncière (hypothèse)	– 7 000 €	– 7 000 €
Revenu net avant impôt	31 400 € (6,3 %)	21 050 € (4,2 %)

CE QUI FAIT BAISSER LA RENTABILITÉ

Une location sans autorisation, un DPE trop faible, une annonce peu soignée ou un prix figé toute l'année, des avis moyens, et des frais oubliés dans le calcul initial.

La *check-list.*

Le cadre

- ☐ Le logement est déclaré et j'ai mon numéro d'enregistrement.
- ☐ J'ai l'autorisation de changement d'usage (courte durée), ou je choisis la moyenne durée.
- ☐ J'ai relu la clause de destination et informé le syndic.
- ☐ Mon DPE est classé de A à E.
- ☐ Mon assurance PNO couvre la location meublée.

Les chiffres

- ☐ J'ai estimé le revenu brut avec un prix et un taux d'occupation réalistes pour mon quartier.
- ☐ J'ai listé toutes les charges, y compris le renouvellement du mobilier.
- ☐ J'ai comparé micro-BIC et réel avec mon expert-comptable, revente comprise.
- ☐ J'ai étudié l'intérêt du classement du meublé.

L'annonce

- ☐ Des photos lumineuses, de jour, dans l'ordre de la visite.
- ☐ Un titre qui dit quoi, pour qui et où, sans superlatifs.
- ☐ Une description honnête, qui annonce aussi les défauts.
- ☐ Uniquement les équipements qui existent et fonctionnent.
- ☐ Un prix qui suit la saison et les événements.
- ☐ Le numéro d'enregistrement sur chaque annonce.

Le séjour

- ☐ Des instructions d'accès claires, envoyées avant l'arrivée.
- ☐ Une réponse rapide aux messages, jour et nuit.
- ☐ Un ménage et un linge de niveau hôtelier entre chaque séjour.

06 · THE KONCIERGERIE

On s'en occupe *pour vous.*

Nous gérons des appartements à Paris pour des propriétaires de résidences secondaires et d'investissements locatifs, en courte et en moyenne durée : annonce et photos, prix ajustés chaque jour, voyageurs, ménage et linge, entretien, et un relevé mensuel prêt pour votre expert-comptable.

20 %
TTC en courte durée

15 %
TTC en moyenne durée

0 €
si le bien ne rapporte rien : commission sur les revenus encaissés

PARLEZ DIRECTEMENT À

Gwendal

Conseiller propriétaires The Konciergerie

Il étudie votre bien avec vous, en courte et en moyenne durée, et vous dit franchement ce qu'il peut rapporter.

06 19 14 10 68

Ou estimez vos revenus en ligne :
thekonciergerie.com/fr/estimation

SAS IMMOFUND · The Konciergerie · 22 rue Notre-Dame de Nazareth, 75003 Paris · SIRET 919 743 468 · Carte professionnelle CCI Paris C7501AA32056 · Garantie financière SO.C.A.F. 120 000 € · RCP MMA IARD 105708080
Informations à jour au 19 novembre 2026, données à titre général : elles ne remplacent pas l'avis d'un expert-comptable ou d'un juriste.