

Airbnb : 13 % pour la plateforme, 21 points d'abattement en moins pour l'hôte

Carte d'identité

- **Pays** : États-Unis (San Francisco, Californie)
- **Création** : 2008 (fondateurs : Brian Chesky, Joe Gebbia, Nathan Blecharczyk)
- **Secteur** : place de marché d'hébergement de courte durée, puis expériences
- **Type de cas** : Succès
- **Époque** : Actuel
- **Modèle de revenus en trois mots** : commission, confiance, inventaire
- **Chiffre emblématique** : **91,3 milliards de dollars** de réservations en 2025, dont Airbnb conserve **13,4 %** — et **37,7 % du chiffre d'affaires** se retrouve en trésorerie disponible (lettre aux actionnaires du 12 février 2026)

Pour qui loue un logement meublé de courte durée en France, l'envisage, ou construit une activité sur une place de marché qui fixe les règles. Ce dossier montre pourquoi une place de marché d'hébergement est l'un des modèles les plus rentables qui existent, puis calcule ce que la loi du 19 novembre 2024 a réellement coûté à un loueur français : pour un meublé **classé**, l'abattement tombe de 71 % à 50 % sur les revenus de 2025, soit de 500 à plus de 2 000 euros d'impôt supplémentaire par an selon les recettes. S'y ajoute une hausse des prélèvements sociaux que presque personne n'a vue passer.

Airbnb ne possède aucun logement. En 2025, ses hôtes ont encaissé, par son intermédiaire, **91,3 milliards de dollars**. L'entreprise en a conservé 12 241 millions, soit **13,4 %** — et a transformé **37,7 % de ce chiffre d'affaires en trésorerie disponible**, un ratio que presque aucune entreprise de l'économie réelle n'approche.

C'est le modèle de place de marché dans sa forme la plus pure : l'actif appartient à quelqu'un d'autre, le risque d'exploitation aussi, et la plateforme prélève sur le flux. Ce dossier regarde les deux côtés de cette relation — celui qui prélève, et celui qui produit.

Sommaire

- L'essentiel à retenir
- 1. Ce qui est établi, et ce qui ne l'est pas
- 2. Contexte et histoire
- 3. Les chiffres de 2025, et ce qu'ils disent du modèle
- 4. Le modèle économique : prélever sans posséder
- 5. La confiance comme infrastructure
- 6. Ce que la loi du 19 novembre 2024 a changé pour un hôte français
- 7. Le calcul : ce que la réforme coûte, en euros
- 8. Les quatre contraintes non fiscales qu'il faut connaître
- 9. Dépendance et réversibilité
- 10. Suivi et pilotage
- 11. Chiffres clés
- 12. Ce que ça change pour un entrepreneur français ou belge
- FAQ
- Sources

L'essentiel à retenir

En bref

- **91,3 milliards de dollars réservés en 2025**, 12,2 milliards de chiffre d'affaires : Airbnb conserve **13,4 %** de ce qui transite par elle.
- **37,7 % du chiffre d'affaires finit en trésorerie disponible** — 4 613 millions de dollars. C'est la signature d'un modèle sans stock, sans immobilier et encaissé d'avance. Le ratio recule toutefois : il était de 40,4 % en 2024.
- **Toutes les marges reculent** en 2025 alors que le chiffre d'affaires progresse de 10,3 % : marge nette -3,4 points, marge d'EBITDA ajusté -1 point, marge de trésorerie disponible -2,7 points. Croissance et rentabilité ne vont pas dans le même sens, même chez les plus rentables.
- **La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 a réduit l'abattement micro-BIC des meublés de tourisme classés de 71 % à 50 %**, et leur seuil de 188 700 € à 77 700 €, sur les revenus perçus à compter de 2025. Pour les **non classés**, le passage de 50 % à 30 % et de 77 700 € à 15 000 € vient d'une **autre loi**, celle de finances pour 2024, et s'applique déjà depuis les revenus 2024.
- **Coût réel pour un meublé classé** : de **500 à plus de 4 000 euros d'impôt supplémentaire par an** entre 8 000 et 40 000 euros de recettes, selon la tranche marginale. Le calcul est au §7.
- **Les prélèvements sociaux sont passés de 17,2 % à 18,6 %** sur les revenus du patrimoine, dès l'imposition des revenus de 2025. La location nue reste à 17,2 % : ce sont les meublés qui paient les 18,6 %.
- **L'enregistrement est obligatoire sur tout le territoire depuis le 20 mai 2026**. Le téléservice national n'étant pas encore ouvert, la déclaration se fait en attendant **en mairie, par le formulaire Cerfa n° 14004**.

1. Ce qui est établi, et ce qui ne l'est pas

Les chiffres d'entreprise viennent de la lettre aux actionnaires publiée le **12 février 2026**, qui comporte une colonne « exercice complet » distincte de la colonne trimestrielle — ce qui n'est pas le cas de tous les émetteurs, et mérite d'être vérifié à chaque fois.

Les montants retenus sont ceux des **tableaux détaillés, exprimés en millions de dollars** — et non les valeurs arrondies au dixième de milliard

qui figurent en tête du document. Cela change les variations calculées : la croissance du chiffre d'affaires est de **+10,3 %**, ce que l'entreprise elle-même annonce comme « 10 % », et non les 9,9 % qu'aurait donnés l'arrondi.

Contrôles effectués : chaque marge recalculée depuis les montants en millions recoupe la marge publiée en pourcentage entier — marge nette 20,5 % contre 21 % publié en 2025 et 23,9 % contre 24 % en 2024, marge d'EBITDA ajusté 35,5 % contre 35 % et 36,5 % contre 36 %, marge de trésorerie disponible 37,7 % contre 38 % et 40,4 % contre 40 %. **Six recoupements, tous concordants au point d'arrondi près**. Le taux de prélèvement obtenu, 13,4 % en 2025 contre 13,6 % en 2024, et la valeur moyenne d'une nuitée réservée, 171 dollars contre 166, sont cohérents d'une année sur l'autre.

Une correction assumée. Une première version de ce dossier retenait un EBITDA ajusté 2024 de 3,7 milliards de dollars et une marge de 33 %, et en tirait une progression de 16 % et un gain de deux points de marge. Ces valeurs ne correspondaient à aucun exercice publié : le bon chiffre est **4 047 millions de dollars, soit 36,5 %**, ce qui donne une progression de 7,3 % et une **perte** d'un point de marge. La conclusion s'en trouve inversée, et c'est la bonne.

Les règles françaises viennent de deux sources administratives : la fiche d'impôts.gouv.fr sur le nouveau régime fiscal des meublés de tourisme, **mise à jour le 6 juillet 2026**, et le *Guide pratique 2025 de la réglementation des meublés de tourisme* publié par le ministère de la Transition écologique, daté du **1^{er} septembre 2025**.

Ce qui n'est pas établi, et qui est donc absent : le nombre de logements actifs en France, le revenu moyen d'un hôte français, la part du chiffre d'affaires d'Airbnb réalisée en France, et le nombre de communes ayant abaissé le plafond de nuitées ou instauré le changement d'usage. Aucune de ces valeurs ne fait l'objet d'une publication primaire consultable. Les estimations qui circulent ne figurent pas ici.

2. Contexte et histoire

L'origine est devenue un récit d'école : en 2008, trois fondateurs louent des matelas pneumatiques dans leur appartement de San Francisco pendant une conférence qui sature les hôtels. Le nom initial, *AirBed & Breakfast*, en garde la trace.

Ce récit masque le vrai problème résolu. Louer une chambre chez l'habitant n'avait rien de neuf — les petites annonces le permettaient depuis un siècle. Ce qui manquait, c'était **la raison de faire confiance à un inconnu pour dormir chez lui, et pour lui verser de l'argent d'avance**. Tout le reste en découle : les profils, les avis réciproques, la photographie professionnelle des annonces, le paiement retenu jusqu'à vingt-quatre heures après l'arrivée, la garantie hôte.

L'entreprise entre en bourse en décembre 2020, au pire moment apparent pour un acteur du voyage, et devient l'une des rares plateformes de sa génération à afficher durablement un résultat net positif.

3. Les chiffres de 2025, et ce qu'ils disent du modèle

Indicateur	2025	2024	Variation
Valeur brute des réservations	91,3 Md\$	81,8 Md\$	+11,6 %
Chiffre d'affaires	12 241 M\$	11 102 M\$	+10,3 %
Nuitées et places réservées	533,0 millions	491,5 millions	+8,4 %
Résultat net	2 511 M\$	2 648 M\$	en baisse
Marge nette	20,5 %	23,9 %	−3,4 points
EBITDA ajusté	4 343 M\$	4 047 M\$	+7,3 %
Marge d'EBITDA ajusté	35,5 %	36,5 %	−1 point
Trésorerie disponible	4 613 M\$	4 484 M\$	+2,9 %
Marge de trésorerie disponible	37,7 %	40,4 %	−2,7 points

Trois lectures.

La première : le taux de prélèvement est stable, à 13,4 %. C'est le chiffre qui définit une place de marché. Airbnb conserve un peu plus de treize centimes sur chaque dollar réservé par ses hôtes. Ce taux n'a pas bougé d'une année sur l'autre — signe que la croissance vient du volume, pas d'une augmentation des commissions.

La deuxième : la trésorerie disponible dépasse le résultat net, et de loin. 4 613 millions contre 2 511. Un écart pareil dit qu'Airbnb **encaisse avant de payer** : le voyageur règle à la réservation, l'hôte est payé après l'arrivée, et le décalage produit une trésorerie qui travaille. C'est la caractéristique la plus enviable du modèle, et celle qu'on peut transposer à n'importe quelle échelle — être payé d'avance change une entreprise plus sûrement qu'une hausse de prix.

La troisième : toutes les marges reculent. C'est le fait de l'exercice, et il est masqué par la croissance. La marge nette perd 3,4 points, la marge d'EBITDA ajusté 1 point, la marge de trésorerie disponible 2,7 points. Le chiffre d'affaires progresse de 10,3 %, l'EBITDA ajusté de 7,3 % seulement et la trésorerie disponible de 2,9 % : **les résultats croissent moins vite que l'activité**. Ce n'est pas alarmant à ce niveau de rentabilité, mais c'est l'inverse de ce que raconte un titre sur la croissance — et c'est exactement le genre d'écart qu'il faut surveiller dans sa propre entreprise, où il apparaît bien plus tôt.

4. Le modèle économique : prélever sans posséder

Ce qu'Airbnb fournit	Ce que l'hôte fournit
l'audience mondiale et le référencement	le logement
le dispositif de confiance : profils, avis, vérifications	le ménage, l'accueil, la maintenance
le paiement, la retenue, le remboursement	le respect de la réglementation locale
le service client et la médiation des litiges	l'assurance, la fiscalité, les charges
l'algorithme de classement des annonces	le risque locatif et le risque d'occupation

La colonne de gauche se produit une fois et sert des millions de fois. La colonne de droite se produit à chaque réservation, et ne bénéficie d'aucune économie d'échelle.

C'est la définition exacte d'une place de marché, et c'est pourquoi elle est si rentable : le coût marginal du côté de la plateforme est proche de zéro, le coût marginal du côté de l'offre est intégralement supporté par quelqu'un d'autre. Une nuitée supplémentaire ne coûte presque rien à Airbnb ; elle coûte un ménage complet à l'hôte.

La transposition, pour un indépendant : si vous êtes du côté droit du tableau, votre marge est structurellement plafonnée par vos coûts opérationnels, et la plateforme le sait. La seule question qui compte est alors : *est-ce que je possède quelque chose qu'elle ne peut pas remplacer ?* Une relation client directe, une clientèle qui revient, une réputation hors plateforme. Sinon, vous êtes un fournisseur interchangeable d'un inventaire qui ne vous appartient pas.

5. La confiance comme infrastructure

Le dispositif de confiance d'Airbnb mérite d'être décomposé, parce que chacune de ses pièces se transpose à une activité indépendante :

Le dispositif	Le problème qu'il résout	Votre équivalent
Profil vérifiés des deux côtés	qui est l'autre ?	une page « à propos » avec un visage et un parcours
Avis réciproques, publiés simultanément	comment éviter les représailles ?	demande systématiquement un avis, et le publier
Païement retenu après l'arrivée	et si ça se passe mal ?	acompte, puis solde à la livraison
Conditions d'annulation affichées à l'avance	que se passe-t-il si j'annule ?	une politique écrite, visible avant la commande
Photographies aux standards imposés	l'annonce dit-elle la vérité ?	des photos réelles, datées, du travail réellement fait
Médiation des litiges	qui tranche ?	une clause de médiation dans vos conditions générales

Aucune de ces pièces n'est technologique. Toutes sont **contractuelles et éditoriales**, et toutes sont à la portée d'un indépendant seul. C'est l'enseignement le plus directement applicable du dossier.

6. Ce que la loi du 19 novembre 2024 a changé pour un hôte français

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi Le Meur, a modifié en profondeur le régime des meublés de tourisme. Encore faut-il attribuer chaque changement à la bonne loi et à la bonne année : sur ce sujet, deux réformes se sont succédé en moins de douze mois, et les confondre conduit à annoncer à un loueur un surcoût qu'il a déjà encaissé.

Le régime fiscal : deux réformes, pas une

Type de meublé	Abattement et seuil historiques	Abattement et seuil actuels	Quelle loi, et à partir de quand
Non classé	50 %, seuil 77 700 €	30 %, seuil 15 000 €	loi de finances pour 2024 du 29 décembre 2023, article 45 — applicable en pratique dès les revenus 2024 , puis repris par la loi Le Meur
Classé	71 %, seuil 188 700 €	50 %, seuil 77 700 €	loi Le Meur du 19 novembre 2024 — applicable aux revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025

C'est donc le meublé classé qui encaisse le choc de 2025, et il est violent : vingt et un points d'abattement en moins, et un seuil de micro-BIC divisé par 2,4. Pour un meublé **non classé**, rien n'a changé entre les revenus 2024 et les revenus 2025 : le passage de 50 % à 30 % et de 77 700 € à 15 000 € était déjà acquis, et il l'était depuis la loi de finances pour 2024.

Sources : brochure *Principales nouveautés — revenus 2025* d'impots.gouv.fr, qui rattache les abattements de 50 % et 30 % à l'article 7 de la loi n° 2024-1039 avec effet au 1^{er} janvier 2025 ; et commentaire BOFIP ACTU-2024-00003, qui rattache le régime des non classés à l'article 45 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023, réputé s'appliquer dès les revenus 2023 sous tolérance.

Le second effet est plus violent que le premier, et il vaut pour les deux catégories. Le seuil du micro-BIC détermine le basculement au **régime réel** : comptabilité conforme au code général des impôts, au code de commerce et au plan comptable général. Un meublé classé qui encaissait 100 000 € restait au micro sous l'ancien seuil de 188 700 € ; il en sort désormais. Pour un particulier qui louait sans y penser, ce n'est plus la même activité.

La hausse des prélèvements sociaux, que presque personne n'a vue

C'est l'autre coup, et il est passé inaperçu parce qu'il ne vient pas de la même loi.

La **loi de financement de la sécurité sociale pour 2026**, en son article 12, porte le taux de la contribution sociale généralisée de **9,2 % à 10,6 %** sur les revenus du patrimoine. Le taux global des prélèvements sociaux passe donc de **17,2 % à 18,6 %**, et cette hausse s'applique **dès l'imposition des revenus de 2025**, déclarés en 2026.

Attention au périmètre, c'est là que se trompent la plupart des commentaires. Les **revenus fonciers** — c'est-à-dire la location nue — **restent à 9,2 %, donc à 17,2 % au total**. Ce sont les revenus relevant des bénéfices industriels et commerciaux, dont la **location meublée non professionnelle**, qui passent à 18,6 %. Appliquer le taux de la location nue à un meublé de tourisme est une erreur fréquente, et elle sous-estime l'impôt d'environ 8 %.

L'enregistrement : c'est fait, depuis le 20 mai 2026

L'obligation d'enregistrement des meublés de tourisme est **généralisée à l'ensemble du territoire depuis le 20 mai 2026**, en application des décrets n° 2026-196 et n° 2026-197 du 19 mars 2026 pris pour l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. Ce n'est plus une échéance à préparer : c'est une obligation en vigueur.

Mais le téléservice national n'était pas encore ouvert à la fin de l'été 2026, son ouverture étant annoncée pour le quatrième trimestre. Dans l'intervalle, **la déclaration se fait en mairie, au moyen du formulaire Cerfa n° 14004**. Un loueur qui attend l'ouverture du portail pour se déclarer est en infraction pendant l'attente.

Le plafond de nuitées

Louer sa résidence principale plus de **120 jours par année civile** lui fait perdre son caractère de résidence principale. Et depuis le 1^{er} janvier 2025, **les communes peuvent abaisser ce plafond jusqu'à 90 jours** par délibération motivée.

Le changement d'usage et le diagnostic de performance énergétique

Depuis novembre 2024, **toute commune** peut instaurer l'autorisation de changement d'usage par délibération — hors des zones tendues, la délibération doit être motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Et les autorisations exigent désormais un **diagnostic de**

performance énergétique compris entre A et E, resserré à A-D à partir de 2034 en métropole.

Le risque, s'il faut le chiffrer : exercer sans l'autorisation requise expose à une amende civile pouvant atteindre **100 000 euros par local**, montant porté à ce niveau par la même loi du 19 novembre 2024.

7. Le calcul : ce que la réforme coûte, en euros

Le cas qui change en 2025 : le meublé classé

L'abattement passe de 71 % à 50 %. La base imposable augmente donc de 21 % des recettes.

Recettes annuelles	Base imposable avant (71 %)	Base imposable après (50 %)	Écart de base
8 000 €	2 320 €	4 000 €	+1 680 €
12 000 €	3 480 €	6 000 €	+2 520 €
20 000 €	5 800 €	10 000 €	+4 200 €
40 000 €	11 600 €	20 000 €	+8 400 €

Traduit en impôt, au taux marginal majoré des prélèvements sociaux de **18,6 %** :

Recettes annuelles	Surcoût annuel, tranche à 11 %	Surcoût annuel, tranche à 30 %
8 000 €	+497 €	+816 €
12 000 €	+746 €	+1 225 €
20 000 €	+1 243 €	+2 041 €
40 000 €	+2 486 €	+4 082 €

Le cas déjà encaissé : le meublé non classé

Le passage de 50 % à 30 % s'applique depuis les revenus 2024. Si vous ne l'avez pas vu venir, vous l'avez découvert sur votre avis d'imposition de 2025.

Recettes annuelles	Écart de base (50 % → 30 %)	Tranche à 11 %	Tranche à 30 %
8 000 €	+1 600 €	+474 €	+778 €
12 000 €	+2 400 €	+710 €	+1 166 €
15 000 €	+3 000 €	+888 €	+1 458 €

Comment lire ces tableaux

Le surcoût est calculé sur l'écart de base imposable, au taux marginal d'imposition majoré de **18,6 %** de prélèvements sociaux. Il suppose que vous restiez au micro-BIC et que vos recettes ne dépassent pas 23 000 euros, seuil au-delà duquel la location meublée de courte durée entraîne une affiliation sociale et non plus de simples prélèvements sociaux. **Ces montants sont des ordres de grandeur destinés à montrer l'ampleur de l'effet, pas une simulation de votre situation** : votre imposition réelle dépend de l'ensemble de votre foyer fiscal.

Le classement reste rentable, mais moins qu'avant

Faire classer son meublé fait passer l'abattement de 30 % à 50 % et le seuil de 15 000 € à 77 700 €. Sur 12 000 euros de recettes et une tranche à 30 %, cela représente environ **1 166 euros par an** — davantage, en général, que le coût de la visite de classement. C'est la décision à instruire en premier, avant toute autre optimisation.

Mais mesurez bien l'ampleur du mouvement : en deux réformes, un meublé classé est passé de **71 %** d'abattement et 188 700 € de seuil à **50 %** et 77 700 €, et un non classé de 50 % et 77 700 € à **30 %** et 15 000 €. Un modèle de rentabilité locative bâti sur les chiffres de 2022 n'a plus aucun rapport avec la réalité de 2026.

Deux outils pour aller plus loin. Le tarif plancher intègre les charges que l'on oublie dans un calcul de rentabilité locative. Et si les recettes vous font franchir un seuil, Quand vais-je franchir un seuil ? projette la date de bascule.

Ce document est la partie ouverte du dossier. Il reste 2 663 mots, répartis en 7 sections : 8. Les quatre contraintes non fiscales qu'il faut connaître, 9. Dépendance et réversibilité, 10. Suivi et pilotage, 11. Chiffres clés, 12. Ce que ça change pour un entrepreneur français ou belge, FAQ, Sources. Le dossier complet est consultable sur <https://entreprendre-autrement.dyonysos.fr/modeles-affaires/airbnb>.