



Se lancer dans la location courte durée !

LES TUTOS MALINS

Présenté par Keyni



Vous avez décidé de vous lancer dans la location saisonnière, c'est un bon choix.

Les avantages sont nombreux :

- **Une bonne rentabilité** : par rapport à la location à long terme
- **Flexibilité** : choisissez quand mettre votre bien en location
- **Contrôle** : plus direct de la tarification, la disponibilité et la politique de location.

Voici la stratégie à adopter pour maximiser les revenus, minimiser les dépenses et offrir une expérience exceptionnelle aux locataires.



**Se mettre
en règle**



**Se différencier
des concurrents**



**Choisir
le bon régime fiscal**

SE METTRE EN RÈGLE

1) Déclarer votre logement en mairie

3 procédures existent :

- Dans certaines très grandes communes vous devez d'abord demander une autorisation de changement d'usage. Si vous l'obtenez, vous devez ensuite faire la déclaration de votre meublé de tourisme.
- Dans les autres grandes communes (les communes de plus de 200 000 habitants) vous devez d'abord faire une déclaration, puis demander une autorisation de changement d'usage.
- Dans toutes les autres communes, faire une déclaration suffit.

SE METTRE EN RÈGLE

2) Vérifier le règlement de copropriété

Il ne doit pas comprendre de clause d'habitation exclusivement bourgeoise.

La présence de cette clause interdit toute activité professionnelle, notamment le meublé de tourisme.

SE METTRE EN RÈGLE

3) S'inscrire au répertoire Sirène de l'Insee

Vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee.

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee.

SE METTRE EN RÈGLE

4) Assurer votre logement

Nous vous recommandons de souscrire à une assurance PNO (propriétaire non occupant) adaptée à la location courte durée.

C'est d'ailleurs obligatoire si votre logement fait partie d'une copropriété.

SE DIFFÉRENCIER DES CONCURRENTS

1) Décorez et équipez votre bien

Le locataire doit se sentir comme chez lui, mais aussi comme s'il était dans un hôtel 5*, n'hésitez pas à investir dans des équipements de qualité : une bonne literie, du linge de maison...

2) Proposez des services

Prévoir des petites attentions comme aller récupérer les clients à l'aéroport ou la gare, leur offrir des petits kits de toilette, ou une corbeille de fruit à leur arrivée sont des petits plus qui seront grandement appréciés de vos locataires.

3) Faites classer votre logement

Le classement d'un meublé de tourisme permet d'indiquer son niveau de confort et d'équipement au client.
(Il permet aussi de bénéficier de certains avantages fiscaux).

SE DIFFÉRENCIER DES CONCURRENTS

4) Soyez visible

Prendre de belles photos (de préférence par un professionnel) et se faire référencer dans un maximum de sites (Abritel, Airbnb, , booking...).

Assurez-vous que vos annonces sont attrayantes en utilisant des photos de qualité, une description détaillée et des titres accrocheurs.

Vous pourrez ensuite automatiser cette gestion en investissant dans un Channel manager, un logiciel vous permettant de tout centraliser.

5) Optimisez vos tarifs

Utilisez des outils de tarification dynamique pour ajuster vos tarifs en fonction de la demande, des événements locaux et des saisons.

6) Demandez des avis

Encouragez les clients à laisser des commentaires, la plupart des locataires se fient aux avis avant de valider une location.

CHOISIR LE BON RÉGIME FISCAL

Les loyers perçus dans le cadre d'une location saisonnière sont imposés.

Calculez vos revenus prévisionnels afin de déterminer l'option la plus avantageuse selon votre situation, entre le régime forfaitaire du micro-BIC ou le régime réel.