



***Guide pour location
courte durée
d'appartement***



Booking.com



Abritel

Sommaire :

p.5 **1. Le fonctionnement d'Airbnb**

1.1 Définition d'Airbnb

p.6 1.2 Quel hôte souhaitez-vous devenir en lançant votre location Airbnb ?

1.3 Quel temps allez-vous passer sur votre location Airbnb ?

1.4 Adaptez vos tarifs AVANT de poster votre annonce de location sur Airbnb ? p.17

1.5 Est-il possible pour un invité de passer la nuit chez vous sans vous payer ?

1.6 S'inscrire

p.9 1.7 Comment établir le prix initial de votre annonce sur Airbnb ?

1.8 L'annonce en elle même

p.10 1.9 Comment bien positionner votre annonce sur la plateforme grâce aux photos ?

1.10 Choisir les équipements dans votre annonce

p.12 **2. Votre logement**

2.1 Comment fonctionne Airbnb pour les propriétaires ?

2.2 Le financement

2.3 Trouver la propriété

2.4 Analyse du bien

2.5 Réparation de la propriété

2.6 Ameublement

2.7 Aménager votre bien

p.13 2.8 Créer une décoration confortable

2.9 Multipliez les sources de lumières

2.10 Prévoyez un endroit pour ouvrir sa valise

2.11 Les équipements dans votre logement

p.14 2.12 Liste de produits incontournables

2.13 Liste de consommables

2.14 Ce qui reste à votre charge

p.14 **3. La fiscalité**

3.1 La fiscalité de la location Airbnb en 2022

3.2 Règles d'imposition des revenus

p.16 3.3 L'exonération pour certaines locations en meublé

3.4 Les modalités de déclaration des revenus

3.5 Comment sont imposés les revenus Airbnb ?

3.6 Quel est le montant imposable en cas de location Airbnb ?

p.19 **4. Gérer votre annonce et votre bien**

4.1 Entretenir l'accueil et la qualité de la communication

4.2 Assurer un logement propre et accueillant

4.3 Offrir une expérience unique à vos invités

4.4 L'impact décisif des avis sur les réservations futures

4.5 Cultiver de bons commentaires auprès des voyageurs

p.20 4.6 Gérer de manière constructive les retours négatifs

4.7 Répondre avec célérité aux demandes et aux interrogations

4.8 Restez attentif aux demandes de vos invités

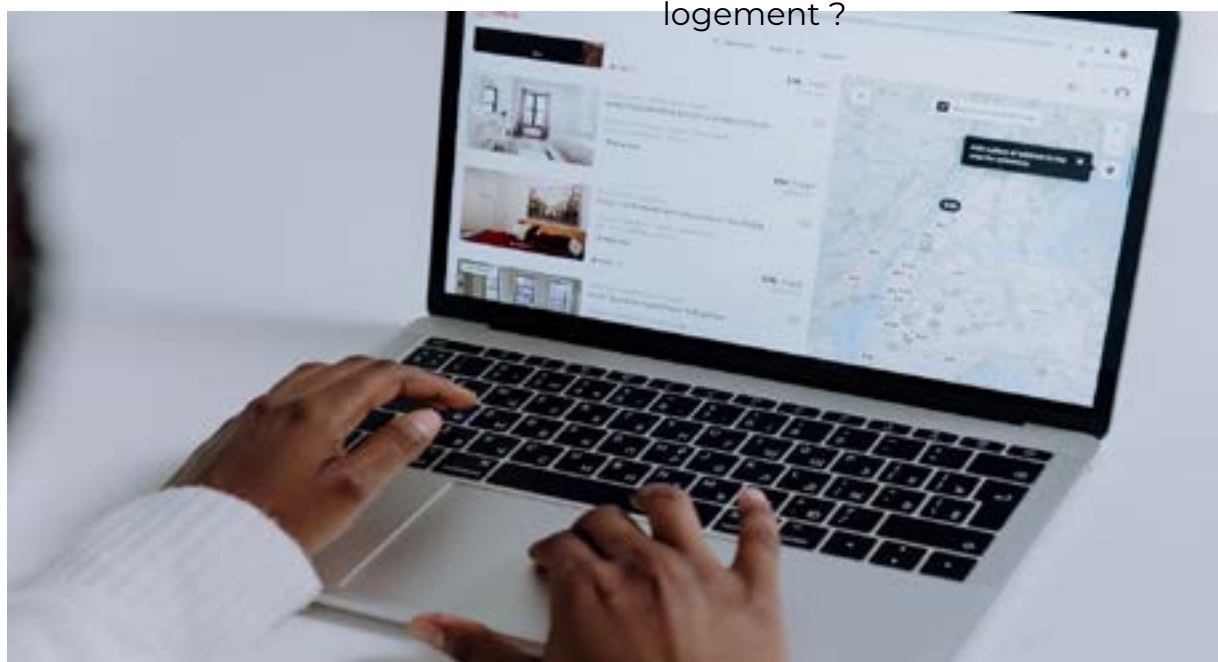
4.9 Diversifier les canaux de location

p.21 **5. La réglementation**

- 5.1 Règlementation sur l'enregistrement d'un Airbnb
- 5.2 Contenu de la déclaration d'un logement sur Airbnb
- 5.3 Comment déclarer un logement Airbnb ?
- 5.4 Quels risques si je ne déclare pas un logement Airbnb ?
- 5.5 Comment déclarer un logement Airbnb ?

p.22 **6. Energie**

- 6.1 Nouveau DPE, impact pour la mise en location de mon bien ?
- 6.2 Nouveau DPE, mon bien va-t-il être dévaloriser ?
- p.23 6.3 Seuil de performance énergétique minimal pour louer un bien en 2023
- 6.4 L'importance de l'étiquette énergétique
- 6.5 Quels sont les logements concernés ?
- 6.6 Quelles difficultés pour louer mon logement ?



p.24 **7. La conciergerie**

- 7.1 Pourquoi recourir à une conciergerie de location saisonnière
- 7.2 En quoi consiste une conciergerie ?
- p.25 7.3 Quels services proposent les conciergeries ?
- 7.4 Les avantages et inconvénients de recourir à une conciergerie de location courte durée
- 7.5 Les services les plus courants d'une conciergerie
- 7.6 Le coût d'une conciergerie

Comment Débuter la location en Airbnb ?

Un guide qui vous retrace les informations importantes que vous devriez savoir pour louer votre appartement en courte durée style Airbnb.

Edito

Les voyageurs peuvent louer une maison ou un appartement pour plusieurs personnes avec un espace partagé avec des chambres privées ou toute la propriété pour eux-mêmes.

Airbnb a été lancé en 2008 par Brian Chesky et Joe Gebbia, deux designers industriels qui ont récemment déménagé à San Francisco.

N'ayant pas les moyens de payer le loyer de leur loft à l'époque, ils ont décidé d'arrondir leurs fins de mois en louant leur appartement à des personnes qui ne trouvaient pas d'hôtel où loger pour assister à des salons professionnels à proximité.

Ils ont installé des matelas pneumatiques dans le salon de l'appartement pour que leurs invités puissent dormir et ont préparé un petit-déjeuner fait maison le matin.

Depuis, Airbnb est devenu l'un des pionniers de la location immobilière entre particuliers et les appartements sont de plus en plus fonctionnel et décoré.

Il ne faut pas confondre location longue durée meublée et une location courte durée sur Airbnb, l'ameublement et la décoration est importante. Je dirai même essentiel pour faire la différence avec les autres hôtes.

Vous pouvez décider de le faire seul, ou accompagné par une conciergerie, qui viendra vous apporter un soutien au quotidien.

Christophe GUERIN



AIRBNB

FONCTIONNEMENT

Qu'est ce qu'Airbnb ?

C'est sur la plateforme en ligne Airbnb que des particuliers ont la possibilité de proposer leur logement à des voyageurs du monde entier pour de courtes périodes.

Que ce soit une chambre disponible, un appartement ou même une maison, Airbnb permet de monétiser votre espace.

Airbnb facilite grandement la mise en ligne de votre annonce, la communication avec des voyageurs potentiels, la gestion des réservations et surtout l'accueil des invités.

Il s'agit d'une solution pratique et efficace pour rentabiliser votre logement et partager votre espace avec des voyageurs en quête d'une expérience authentique lors de leurs périples.

Vous devez comprendre comment les locataires choisissent votre annonce (ou pas) sur Airbnb.



Il existe une force sous-jacente à l'ensemble du marché de l'investissement locatif dans la location courte durée sous la méthode du Airbnb.

Cette force existe dans absolument tous les endroits du monde où il est possible pour un propriétaire de réaliser un investissement locatif dans un Airbnb.

Mais, cela ne veut pas dire que tous les marchés locatifs sont égaux.

En tous cas, vous devez bien connaître l'arbitrage locatif dans votre ville, pour évaluer rapidement dans quelle mesure votre annonce sur Airbnb sera bien adaptée à la demande locale.

Et bien sûr cette demande varie énormément en fonction du lieu où vous vous trouvez.

Concrètement, commencez par faire une petite étude de marché pour déterminer quels sont les appartements ou les maisons en location sur Airbnb, qui obtiennent le plus de réservations dans votre région...

et copiez les atouts de ces annonces pour les utiliser pour la vôtre, comment nous l'expliquons ici :

Avoir une bonne compréhension de ces différents éléments rendra votre travail de propriétaire de location en courte durée beaucoup plus aisée pour obtenir une annonce efficace et une excellente rentabilité locative (donc un taux de remplissage proche des 100%)

Ce n'est pas tout de se lancer tête baissée en pensant que poster votre annonce sur Airbnb vous amènera des myriades de réservations.

Pour être un propriétaire efficace, vous avez encore besoin de répondre à ces quelques questions, qui vous permettront d'adapter votre annonce en conséquence.

Quel hôte souhaitez-vous devenir en lançant votre location Airbnb ?

Il y a trois principaux types d'hôtes :

- ceux qui veulent gagner un peu d'argent avec une partie de leur espace disponible,
- ceux qui veulent une source de revenu complémentaire stable
- et ceux qui veulent construire une entreprise sérieuse sur Airbnb, qui deviendra finalement leur principale source de revenu (ceux que Airbnb préfère)

Bien sûr, plus vous aurez pour objectif de générer un revenu important avec votre location Airbnb, plus vous devrez investir en capital, en risque et en travail.

Quel temps allez-vous passer sur votre location Airbnb ?

Non, non, cela ne fonctionne pas ainsi. Vous ne postez pas quelques infos sur votre hébergement, et ensuite l'argent commence à rentrer.

Il faut du temps pour échanger avec les locataires potentiels qui posent des questions avant qu'ils ne soient prêts à réserver avec votre logement. Il faut du temps et des efforts pour gagner de bons commentaires. Il faut du temps pour vérifier que les nouveaux locataires sont bien arrivés et satisfaits de leur hébergement. Encore une fois, il est possible d'automatiser une grande partie de votre travail d'hôte, mais il faut bien vous lancer, et au début, vous n'aurez pas tout votre système bien rodé en place. En commençant et en faisant tout



par eux-mêmes, les hôtes débutants sont souvent choqués par le temps et les efforts nécessaires pour offrir une expérience constante à leurs invités. Mais au fur et à mesure qu'ils progressent, les propriétaires deviennent plus efficaces et utilisent des outils d'automatisation. Les hôtes apprennent à économiser du temps et de l'énergie sans réduire leur qualité de service.

Quels tarifs pour quel type de location Airbnb allez proposer AVANT de poster votre annonce de location sur Airbnb ?

Etes-vous prêt à quitter votre emploi actuel avant de savoir combien votre nouvel emploi vous rapportera?

Bien sûr que non.

Mais c'est pourtant exactement ce que font la plupart des nouveaux hôtes.

Ils postent directement une annonce pour

leur appartement sur Airbnb avant même d'avoir une idée des prix et du positionnement marketing qu'ils vont adopter.

Même si Airbnb s'est développé à pas de géants, il existe toujours des niches de marchés qui n'ont pas et n'auront

jamais assez d'offres d'hébergements pour répondre à la demande.

Quelles sont les garanties de paiement sur Airbnb

Est-il possible pour un invité de passer la nuit chez vous sans vous payer ?

En fait, les voyageurs vous paient via Airbnb.

Tant qu'il n'y a pas de problème, Airbnb débloque votre paiement dans les 24

heures suivant l'arrivée de votre invité, et vous le recevrez dans un délai d'un jour ouvrable.

Si vous choisissez d'être payé via PayPal ou via une carte prépayée Payoneer, vous recevrez dans quelques jours un virement bancaire, ou dans les 15 jours ouvrables un chèque postal.

Les voyageurs doivent informer Airbnb dans les 24 heures suivant le check in s'il y a un problème qui justifie un remboursement.

Si vous ne répondez pas aux voyageurs qui essaient de vous contacter à propos d'un problème, ils pourraient être autorisés à terminer leur réservation et à recevoir un remboursement partiel.

Airbnb peut vous demander de rembourser le paiement d'un voyageur si :

- vous annulez une réservation à la dernière minute,
- vous oubliez de laisser la clé,
- vous modifiez votre annonce,
- vous ne nettoyez pas votre maison
- ou ne respectez pas les normes d'hospitalité d'Airbnb.

Airbnb suggère de s'assurer que vous êtes disponible dans les 24 heures suivant le check in prévu des voyageurs pour répondre à toute préoccupation qu'ils pourraient avoir, car de nombreux problèmes sont facilement résolus.

Dans votre annonce, assurez-vous de décrire avec précision :

- le type de chambre,
- le nombre de chambres et de salles de bains
- et les équipements.

Si vous choisissez de fournir des draps et des serviettes, assurez-vous qu'ils sont propres.

Notez également si les animaux sont autorisés dans la maison ou l'appartement.

Vous risquez également de vous faire griller si vous organisez le paiement avec un hôte en dehors du site Web d'Airbnb.

Un hôte pourrait essayer de le faire pour éviter de payer les frais d'hôte d'Airbnb ou pourrait avoir l'intention de vous arnaquer. En tant qu'hôte, vous ne pouvez

économiser que **3 %** en ne passant pas par le système de paiement d'Airbnb, et Airbnb pourrait refuser de poursuivre ses activités avec vous si vous vous faites prendre.

N'essayez donc pas de contourner le système.

S'inscrire Comment débiter S'inscrire sur Airbnb. Suivez pas à pas notre guide pour faciliter votre inscription. Tout d'abord, rendez-vous sur airbnb.com et sélectionnez l'option «Inscription» dans le coin supérieur droit de la page d'accueil.

Cliquez sur "inscription" sur la page [Airbnb.fr](https://airbnb.fr)

Vous serez alors dirigé vers un formulaire pour vous créer un compte Airbnb, puis vous cliquez pour devenir hôte et poster une annonce de logement.

Puis vers un autre vous invitant à inscrire les critères essentiels les plus généraux de votre hébergement. Prenez note que vous ne pouvez compléter ce premier formulaire avant de créer un compte.

Il est donc plus efficace de vous inscrire ou de vous connecter avant de commencer.

Renseignez les critères généraux de votre location de vacances

Si vous n'êtes pas encore inscrit ou connecté, vous serez invité à saisir vos informations à ce stade.

Décrire le type de logement posté sur Airbnb

Ces options sont assez simples. Pour éviter toute confusion, Airbnb a ajouté une brève description de chaque type d'annonce logement entier, chambre privée, chambre partagée...

Sélectionnez l'option qui décrit le mieux la propriété que vous allez louer sur Airbnb.

N'oubliez pas de bien regarder les éléments des menus déroulants qui élargissent considérablement votre liste de choix, à presque tous les hébergements, des lofts aux châteaux, **7**

en passant par les tentes, etc.
Décrire votre hébergement Airbnb
Cette partie est l'une des plus importantes.

En effet, dans la mesure où, vous et vos invités, êtes particulièrement attentifs au maintien d'un certain niveau de confort. Assurez-vous donc que vous construisez correctement votre annonce de manière à attirer les invités les plus adaptés à votre chambre, appartement ou maison.

Comme pour le type de logement, Airbnb fournit de brèves définitions de la terminologie qu'ils utilisent pour vous guider dans la sélection de l'option qui

cette annonce, à moins que vous ne sélectionniez la catégorie «Logement entier / appartement».

Les autres options amènent directement à renseigner votre annonce comme ne proposant qu'un lit unique.

Indiquer le nombre de personnes pouvant être logées

Ce menu vous permet de sélectionner le nombre maximum de personnes pouvant facilement loger dans votre meublé de tourisme.

Le classement de votre annonce dans les filtres de recherche de Airbnb est directement impacté par le nombre de couchages que vous proposez et le nombre de personnes que vous pouvez



décrit le mieux votre hébergement. En particulier posez vous bien la question de savoir si vous accordez aux voyageurs un accès exclusif à votre logement, si vous partagez avec eux certains équipements, et si vous êtes amené à laisser certaines de vos affaires personnelles dans le logement. Les cas du garage, ou du pool-house, sont à étudier attentivement... De même, l'option «Chambre privée» inclut probablement plus de partage de votre maison que ce à quoi vous pouvez vous attendre, comme celle de toutes les chambres communicantes, des salles de bains ou des cuisines. En outre, vous ne pourrez pas modifier le nombre de lits proposés dans

héberger. Pour cela, calculez le nombre de personnes que vous pouvez accueillir si chacune a son propre lit, son canapé-lit ou son matelas gonflable, à condition que le couchage soit aussi confortable que vous le souhaiteriez si vous étiez vous-même l'invité.

Une fois que vous avez ensuite rempli le nombre de salles de bains dont vous disposez (je vous mets une copie d'écran ? non ça devrait aller :)), vous allez indiquer le nom de la ville où se trouve votre lieu de résidence. La super intelligence artificielle de Airbnb vous proposera automatiquement tous les résultats pertinents dans un menu déroulant.

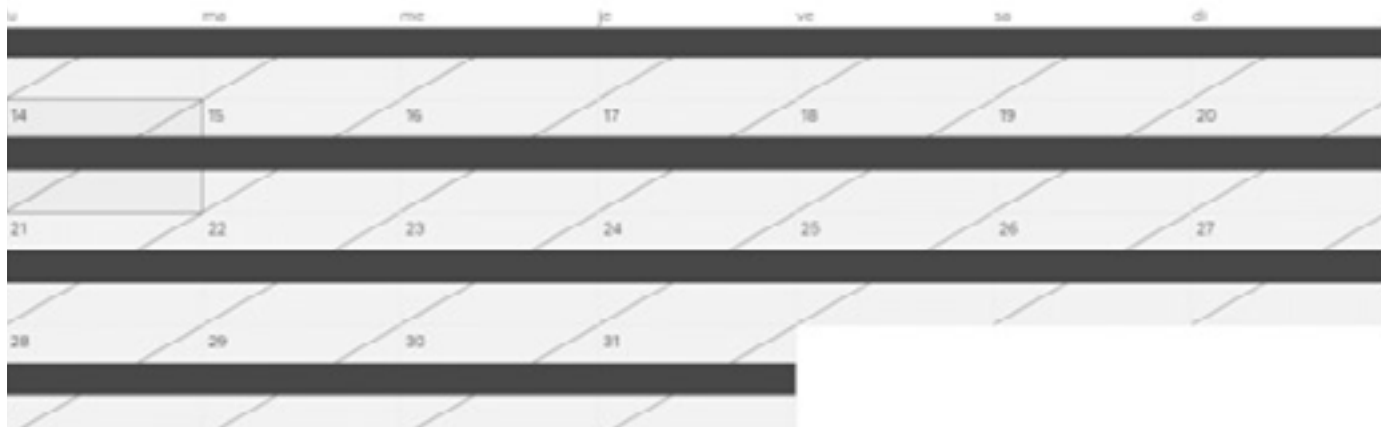
Choisissez-en un, appuyez sur «Continuer» et passez à l'étape suivante.

Votre localisation géographique est récupérée par Airbnb qui vous fait des propositions en conséquence

Vous êtes maintenant dans une partie beaucoup plus intéressante, où vous allez

devoir entrer des détails plus spécifiques sur votre annonce.

Airbnb a divisé cette prochaine étape en sections. Et avec des petites cases à cocher.



Le calendrier Airbnb affiche les disponibilités et les plages de date déjà réservées avec une possibilité de synchronisation avec d'autres annonces

Vous pouvez choisir de conserver votre annonce :

- indéfiniment ("Toujours"), un
- iquement pour des dates spécifiques ou pour une période déterminée ("Parfois"),
- ou limitée à une seule période fixe ("Une fois").

Les dates spécifiques disponibles à la location doivent être saisies dès la publication de votre annonce et mises à jour régulièrement.

Comment établir le prix initial de votre annonce sur Airbnb ?

Airbnb vous proposera un tarif en fonction des informations que vous avez fournies jusqu'à présent, ainsi que des tendances qui sous tendent actuellement le marché locatif local, telles que les vacances, l'augmentation du tourisme, etc.

Vous avez la possibilité de jouer avec le générateur de tarification vous-même, mais pour les débutants qui débutent sur le site comme vous, Airbnb recommande de commencer en dessous du tarif suggéré.

Cependant, il est important de rester

pertinent et concurrentiel. Allez donc plus loin en comparant les prix de logements Airbnb similaires dans votre région.

En plus des qualités générales de votre annonce et de l'activité du marché de la location saisonnière dans votre ville, vous devez tenir compte de quelques autres facteurs complémentaire lors du calcul d'un tarif à la nuitée.

D'une part, vous pouvez créer des forfaits hebdomadaires ou mensuels pour encourager les locations plus longues. Le prix proposé par Airbnb par défaut est souvent très bas... une étude de marché poussée s'impose !

Vous devez également prendre en compte le coût de la taxe de séjour, celui des consommations et du nettoyage.

Airbnb vous donne même la possibilité d'ajouter des frais de nettoyage supplémentaires au prix initial (en autres suppléments possibles au tarif de base).

Il est important de noter que, même si vous ne pouvez pas les inclure dans un tarif de base, les pénalités pour enregistrement tardif ou les autres variables de prix liés à la situation spécifique du locataire qui aura trouvé votre annonce sympa et aura réservé doivent être communiquées avant la confirmation de la réservation.

A noter que Airbnb a été contraint par l'Union Européenne d'afficher le tarif global de la nuitée dès les premiers résultats de recherche. Ne pensez donc pas pouvoir assommer les clients après coup.

Mettre son annonce Airbnb en ligne pas à pas
Le Titre de votre annonce

Pensez au titre comme à la première impression que vous auriez de votre propriété si vous y veniez en vacances. Vous voulez que ces 35 caractères soient suffisamment attrayants pour attirer l'attention et suffisamment uniques pour décrire avec précision votre hébergement. Les éléments les plus importants au début, plus utilisation de tous les caractères disponibles

Essayez d'utiliser des adjectifs descriptifs et agréables pour agrémenter votre titre. Le descriptif de votre annonce Un bon descriptif couvre les principales caractéristiques de votre annonce en 250 caractères maximum.

Les gens aiment avoir une vision de votre personnalité, alors laissez la vôtre transparaître tout en expliquant exactement ce qui rend votre lieu unique.

C'est ce que vous pourrez retrouver dans cet article où j'expliquais comment créer une légende personnelle.

Les petites descriptions et les phrases courtes peuvent être très efficaces. Trop d'écriture semble décourageante, alors essayez de limiter les gros pâtés de textes pour une structure plus aérée.

Les photos de votre annonce Airbnb: Comment bien positionner votre annonce sur Airbnb grâce aux photos ?

10

Bien que vous ayez la possibilité d'insérer de nombreuses photos, il est préférable d'en ajouter environ 15 pour ne pas submerger les invités potentiels. Indépendamment du nombre de photos que vous décidez de télécharger, les 3 premiers sont les plus importantes car elles apparaissent immédiatement dans votre annonce, avant même que les voyageurs ne se décident ou non à cliquer pour voir le descriptif.

Airbnb a fait sa réputation grâce aux superbes photos de ses annonces, perpétuez la tradition, vous avez tout à y gagner !

Raison de plus pour proposer des images étonnantes, travaillées, et de grande qualité. Essayez de saisir cette occasion pour montrer des équipements, des chambres originales ou d'autres caractéristiques propres à votre propriété. Airbnb recommande d'utiliser des photos plus grandes pour une meilleure résolution (1024 x 683 pixels) et propose même des séances de photographie professionnelles pour vous aider à capturer au mieux votre position. Malheureusement ce n'est plus gratuit depuis quelques temps.

Les équipements de votre propriété

Sélectionnez les bons équipements pour votre annonce Airbnb. Cette section contient une longue liste d'équipements



divers et variés allant des pièces communes aux mesures de sécurité comme le détecteur de monoxyde de carbone.

À ce stade de l'annonce, vous ne pouvez choisir que dans la liste des équipements disponibles, mais une fois l'annonce créée, vous pourrez modifier cette section équipements et ajouter des descriptions et des détails supplémentaires.

Assurez-vous d'inclure tous les équipements proposés, car certains invités peuvent être influencés par certains extras ou indifférents à d'autres si ils sont absents.

Si vous êtes totalement perdu, référez à cet article de référence pour connaître les équipements essentiels que chaque hôte devrait inclure afin de maximiser l'expérience voyageurs dans Airbnb.

L'annonce Airbnb elle même

Remplissez toutes les informations dans l'annonce Airbnb. La plupart de

ces informations doivent déjà être renseignées si les premières étapes sont correctement effectuées.

Vous pouvez modifier chaque élément à moins que vous n'ayez mis en ligne une annonce pour une seule pièce (privée ou partagée), auquel cas le nombre de chambres sera préenregistré et non modifiable.

Votre annonce Airbnb est prête !

Vous êtes maintenant prêt à publier votre annonce dès que toutes ces procédures sont terminées et que votre annonce vous convient.

Une chose à garder à l'esprit est de toujours être honnête dans votre description. Il ne faudra pas longtemps à vos clients pour révéler la vérité.

Toutefois, il vous sera utile d'essayer de mettre en valeur les aspects les moins bons de votre lieu de manière positive.



VOTRE LOGEMENT

Comment fonctionne Airbnb pour les propriétaires ?

Pour plonger en profondeur dans le processus, voici un plan détaillé que la plupart des investisseurs immobiliers suivent avec les locations Airbnb :

Financement

Avant de demander "comment fonctionne Airbnb pour les propriétaires ?", vous devez franchir la première étape que les propriétaires doivent franchir : déterminer le financement.

Un investisseur doit passer par les inévitables détails de financement. Vous allez très probablement demander un crédit immobilier.

Trouver la propriété

Pour trouver un bien, il faut étendre sa recherche au maximum.

Vous pouvez vous retrouver à regarder 100 biens mais ne faire une offre que sur deux d'entre eux.

C'est un entonnoir qui filtre les investissements immobiliers possibles et ceux qui sont sûrs. En outre, ce n'est pas une mauvaise idée de consulter les annonces, les forums en ligne, les saisies bancaires et même les journaux locaux.

Analyse du bien

La réalisation d'une analyse du marché immobilier et d'une analyse des biens d'investissement doit être obligatoire pour tous les investisseurs immobiliers. Vous vous demandez peut-être « comment fonctionne Airbnb pour les propriétaires ?

Comme pour tous les voyages, il faut commencer par le calcul des risques. Et c'est là que vous avez besoin d'un simulateur de rentabilité.

Grâce à ce simulateur vous pouvez effectuer une analyse du marché immobilier pour vous indiquer toutes les composantes immobilières et les unités mesurables qui peuvent faire ou un bien d'investissement immobilier.

Réparation de la propriété

Avec n'importe quel bien que vous achetez, vous allez forcément réparer certaines choses. Certaines plus que d'autres, bien sûr.

Dans de nombreux cas, les sols devront être remis à neuf ou une réparation de la cuisine et de la salle de bain sera indispensable.

Cela augmentera la valeur de votre maison ou appartement sur le marché local du logement et sur Airbnb.

Ameublement

Comme c'est le cas pour toutes les locations courte durée, vous devrez fournir un espace meublé. L'ameublement comprend tout, des gadgets de cuisine aux serviettes de bain.

Aménager votre appartement !

Pour donner envie aux voyageurs de réserver un séjour dans votre location Airbnb, il faut les attirer avec de jolies photos de votre intérieur qui doit, pour cela, être bien décoré. L'essentiel, c'est d'être accueillant sans être étouffant, épuré sans être aseptisé, atypique sans être trop décalé. Notre conseil est de miser sur une décoration Airbnb plutôt simple, qui vous ressemble, bien entendu, mais à laquelle tous vos convives pourront s'identifier. On mise donc sur des couleurs plutôt claires et neutres.

Toutefois, être neutre ne signifie pas être fade. On relève donc les blanc, beige et gris avec un pan de mur peint dans une jolie couleur tendance, comme un vieux rose, un beau bleu ou un vert tendre.

L'astuce déco en plus : vous pouvez également miser sur un joli papier peint, pour créer une décoration bien affirmée, sans trop en faire.

Créez une décoration confortable

Lorsque l'on passe sa journée à vadrouiller dans les rues de la ville qu'on visite, on est heureux de rentrer dans une location confortable.

Pour rendre votre salon cosy, misez sur un canapé accueillant et moelleux, si possible convertible, pour pouvoir ajouter un couchage supplémentaire. Installez un joli tapis moelleux et disposez ça et là quelques coussins, aux motifs

graphiques ou aux housses colorées.

Avec une jolie table basse et quelques bougies pour créer une ambiance chaleureuse, vos convives n'auront qu'une envie : se lover dans votre canapé en rentrant dans la location. Et comme on le sait, le confort est un critère de premier choix. Misez sur de jolies pièces textiles, quelques beaux coussins, un plaid douillet, des rideaux déco pour créer une ambiance tendance et chaleureuse.

Multipliez les sources de lumière

L'éclairage est primordial pour mettre en valeur un intérieur : sur les photos de votre annonce Airbnb, la luminosité de votre logement sera un atout non négligeable. Cela prouvera que vous avez soigné votre décoration et que vous avez su imaginer un lieu où il fait bon vivre, quel que soit le moment de l'année et de la journée.

En effet, en multipliant les sources de lumière, vous permettez à vos visiteurs Airbnb de créer selon leurs envies différentes ambiances dans les pièces à vivre que sont le salon ou les chambres. Pour cela, vous pouvez ainsi disposer un lampadaire dans un angle du salon, des lampes à poser, des suspensions, bougies ou encore des appliques encastrées au plafond.



Prévoyez un endroit pour ouvrir sa valise

Au terme peut-être d'un voyage harassant de plusieurs heures, vos locataires en courte durée vous seront reconnaissant de leur avoir dédié un endroit où ouvrir leur valise. Dans la chambre à coucher débarrassé d'objets superflus, vous pouvez aménager un espace qui les invite à défaire leurs bagages. Cela peut prendre la forme d'une chaise ou d'un petit fauteuil. Veillez également à prévoir une place dans une armoire ou un dressing où ils puissent poser leurs vêtements. Vous pouvez également mettre à disposition des espaces de rangement pratiques tels que des cintres ou des patères.

Équipements Airbnb

Soyez toujours bien équipé !

L'équipement électroménager est très important. Même si vous louez une chambre, une petite bouilloire avec du thé, du café sera très apprécié de vos guests. De même, le sèche-cheveux disponible dans la salle de bain est un must-have. Si vous êtes dans une région touristique, proposez des guides ou des documentations ; vos voyageurs vous le rendront bien en raison du temps gagné grâce à l'information que le loueur saisonnier leur a donnée. Retrouvez tous nos conseils en la matière sur cet article dédié aux équipements Airbnb.

Voici une liste des produits qui me semble incontournable :

- Lit
- Canapé
- Table à manger
- Four / micro-onde
- Frigo
- Congélateur
- Table de cuisson
- Cafetière
- Bouilloire
- Lave-linge (si place)
- Wifi
- Tv
- Aspirateur
- sol et balai laver le sol
- Fer à repasser
- Table à repasser
- Etendoir à linge
- Sèche-cheveux
- Assiettes, verres, couverts
- Ustensiles de cuisine

Les consommables :

Prévoir pour l'arrivée de vos hôtes certain pour produits incontournable :

- Sel
- Poivre
- Huile
- Sucre
- Café
- Thé
- Savon main
- Gel douche
- Papier toilettes
- Sopalin
- Produits pour faire le ménage

Ce qui reste à votre charge en comparaison avec une location longue durée

- Edf / Gaz
- Charge locative
- Connection internet
- Assurance habitation
- Eau

Fiscalité de la location Airbnb en 2022

Lorsqu'un particulier tire des revenus d'une location d'un bien immobilier sur une plateforme en ligne comme Airbnb, ceux-ci sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. La fiscalité de la location Airbnb est particulière.

Un contribuable qui perçoit de tels revenus peut être qualifié de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP).

Les règles fiscales qui découlent de la qualification de LMP ou de LMNP ne sont pas identiques, d'autant qu'il existe deux régimes d'imposition distincts : le régime du réel et le régime micro-BIC.

Compte tenu de la complexité du sujet, cet article fait un point complet sur la fiscalité de la location en meublé réalisée via une plateforme en ligne type Airbnb.

Règles d'imposition des revenus réalisés

via la plateforme Airbnb

La règle de principe est simple : les revenus générés en cas de location d'un bien immobilier loué en meublé sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), et non dans la catégorie des revenus fonciers.

Il s'agit en effet d'une activité commerciale.

Cette règle découle de la loi de finances rectificative pour 2016 qui a ajouté les revenus tirés d'une location meublée parmi les BIC, depuis l'année 2017.

Il importe peu que l'activité soit exercée à titre habituel ou à titre occasionnel.

Conformément aux dispositions de l'article 35, 5° bis du code général des impôts, tout revenu réalisé par une personne qui donne en location des locaux d'habitation meublés est imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC.

Pour qu'un bien immobilier soit considéré comme loué en meublé, il est indispensable que les meubles lui confèrent un minimum « d'habitabilité ».

Les modalités d'imposition diffèrent selon que le loueur exerce l'activité de location à titre professionnel ou non.

Un loueur en meublé est considéré comme professionnel lorsqu'il remplit les deux conditions cumulatives suivantes :

- Les loyers annuels tirés de l'activité de location dépassent 23.000 euros pour le foyer fiscal ;
- Ces recettes doivent représenter plus de la moitié des revenus d'activité professionnelle du foyer (incluant les traitements et salaires, BIC, bénéfices agricoles ou encore les bénéfices non commerciaux).

Si ces conditions ne sont pas réunies, le loueur en meublé ne peut être considéré comme professionnel.

Il sera alors imposé suivant les règles applicables aux loueurs en meublé non professionnels.

D'un point de vue fiscal, le loueur en meublé professionnel a la possibilité d'imputer les déficits tirés de son activité sur son revenu global, sans limitation de montant, et ce, au titre de l'année d'imposition en cours, ou lors des six années suivantes.

Pour les déficits dégagés par les LMNP, ils ne peuvent être imputés que sur les bénéfices de même nature (tirés d'une activité de LMNP), au cours des dix années suivantes.

Par ailleurs, les plus-values réalisées par les LMP sont imposées suivant les règles applicables aux plus-values professionnelles, ce qui permet ainsi une exonération d'impôt sur le revenu pour

les plus-values à court terme, lorsque l'activité a été exercée pendant au moins cinq années, et que le chiffre d'affaires des deux années civiles précédant la cession est inférieur à 90.000 euros.

Du côté des LMNP, les plus-values réalisées relèvent de la fiscalité immobilière des particuliers (exonération au bout de 22 ans de détention en matière d'impôt sur le revenu, et au bout de 30 ans de détention en matière de prélèvements sociaux). Les revenus tirés d'une activité de LMP sur un site comme Airbnb sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, auxquels s'ajoutent les cotisations sociales des indépendants.

Si l'utilisateur est LMNP, ses revenus sont également imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, mais ce sont les prélèvements sociaux qui s'y ajoutent (CSG au taux de 9,2%, CRDS au taux de 0,5% et prélèvement de solidarité au taux de 7,5%).



Si l'utilisateur réalise moins de 72.600 euros de recettes annuelles, il a la possibilité d'opter pour le régime du micro-BIC. Il est alors imposé sur ses recettes après application d'un abattement forfaitaire de 50%.

Il sera fait observer que le montant minimum de l'abattement est de 305 euros. Ainsi, si l'utilisateur perçoit moins de 305 euros de recettes annuelles, il n'est pas imposable.

A noter qu'en présence d'une location de logement meublé d'un bien à usage d'habitation, – que celle-ci soit occasionnelle, permanente ou saisonnière –, il y a alors une exonération de TVA. Il existe quelques exceptions, notamment

raisonnables. C'est un sujet à analyser au cas par cas.

Exonérations pour certaines locations en meublé

Conformément à l'article 35 bis, I du code général des impôts, lorsqu'un contribuable loue ou sous-loue une partie de son habitation principale en meublé, il peut bénéficier d'une exonération sur les loyers perçus.

Il y a deux conditions cumulatives pour cela.

Les pièces louées doivent tout d'abord constituer la résidence principale du locataire (ou du sous-locataire). En présence d'une location saisonnière,



pour les prestations d'hébergement fournies dans des résidences de tourisme classées.

A noter également qu'une location de locaux meublés constitue en principe une activité professionnelle imposable à la cotisation foncière des entreprises. Il y a toutefois des exceptions prévues, notamment pour les contribuables qui louent de manière accidentelle en meublé une partie de leur habitation personnelle, ou encore les personnes qui louent en meublé une partie de leur résidence principale dès lors que le prix de la location est fixé dans des limites

la pièce doit constituer la résidence temporaire du travailleur saisonnier.

En second lieu, le montant du loyer doit être fixé dans des limites « raisonnables ». En région Ile de France, le montant du loyer annuel (charges non comprises) ne doit pas dépasser 192 euros par mètre carré au titre de l'année 2022. Ce montant est indicatif, sachant qu'il est d'environ 140 euros dans les autres régions de France.

Lorsque ce plafond est dépassé, les montants encaissés par le loueur en meublé sont taxés sous le régime du micro-BIC, lorsque les recettes sont inférieures à 72 600 euros par an. Au-delà

de ce montant, c'est le régime réel qui a vocation à s'appliquer.

Une seconde exonération est prévue par l'article 35 bis, II du code général des impôts pour les personnes qui mettent à la disposition du public une ou plusieurs pièce(s) de leur résidence principale. Il s'agit du régime des chambres d'hôtes. Dans le cadre de ce dernier régime, le loueur bénéficie d'une exonération d'impôt sur le revenu lorsque la location présente un caractère habituel, et que le montant total du loyer au cours de l'année ne dépasse pas 760 euros TTC.

Modalités de déclaration des revenus réalisés sur la plateforme Airbnb

Les obligations déclaratives varient selon que l'utilisateur réalise moins de 72.600 euros de recettes annuelles, ou plus de 72.600 euros de recettes par an.

Si les recettes sont inférieures à 72.600 euros, le contribuable est soumis de plein droit au régime micro-BIC, avec la possibilité d'opter pour le régime réel.

Dans le régime micro-BIC, les obligations déclaratives sont réduites au minimum. Il suffit de reporter le montant des loyers dans la case 5 ND de la page 5 de la déclaration n°2042 C Pro lorsque le contribuable est un LMNP, ou la case 5 KP de la page 3 lorsque le contribuable est un LMP.

Pour rappel, au régime micro-BIC, le contribuable est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu, et bénéficie automatiquement d'un abattement forfaitaire de 50%.

Il ne faut rien déduire, c'est l'administration fiscale qui applique automatiquement cet abattement. Dans la mesure où l'abattement forfaitaire est d'un montant minimal de 305 euros, dès lors que les recettes annuelles sont inférieures à ce montant, il n'y a aucun impôt à payer.

Si le contribuable est auto-entrepreneur et qu'il a opté pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu, les

recettes doivent alors être reportées en case 5 TB de la déclaration n°2042 C Pro. Dans l'hypothèse où les recettes annuelles dépassent le seuil précité de 72.600 euros, le contribuable est automatiquement soumis au régime réel d'imposition, sans possibilité de se placer sous le régime micro-BIC.

Dans ce cas, il convient de porter le montant des recettes dans la déclaration de résultats n°2031 SD et les reporter ensuite dans la case 5 KC (ou 5 KI selon le cas) de la déclaration n°2042 C Pro si le contribuable est LMP, ou dans la case 5 NA (ou 5 NK selon le cas) de la déclaration n°2042 C Pro si le contribuable est LMNP. A la différence du régime micro-BIC, le régime du réel permet au contribuable de déduire les charges pour leur montant réel du résultat imposable. Il est également possible de déduire l'amortissement du bien hors terrain (environ 2% par an pour le logement et 10% pour les meubles).

Comment sont imposés les revenus Airbnb ?

Les règles d'imposition varient suivant que les recettes annuelles sont inférieures ou supérieures à 72.600 euros.

Si le montant est inférieur, le contribuable a le choix entre le régime micro-BIC (avec un abattement de 50% pour frais automatique) et le régime réel (déduction des charges pour leur montant réel).

Le contribuable est également soumis au régime du réel si le montant des recettes est supérieur à 72.600 euros par an. Le contribuable est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

S'il est LMP, il sera soumis aux cotisations sociales des indépendants. S'il est LMNP, il sera soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%.

Quel est le montant imposable en cas de location Airbnb ?

Au régime micro-BIC, le contribuable est imposable sur les loyers perçus, et l'administration fiscale applique

automatiquement un abattement de 50%.

L'abattement minimum étant de 305 euros, sous ce montant, il n'y a pas d'imposition.

Si le contribuable est au régime réel, il n'y a pas d'abattement automatique.

Le contribuable doit remplir une déclaration de résultats n°2031 SD qui fait apparaître le montant total des loyers, ainsi que le montant des charges exactes qui ont été exposées au cours de l'année d'imposition.

Comment déclarer une location Airbnb ?

Au régime micro-BIC, il convient de reporter le montant des loyers bruts dans la déclaration n°2042 C Pro en case 5 K¹P (page 3) si le contribuable est LMP.

Si le contribuable est LMNP, les loyers bruts doivent être reportés en case 5 ND en page 5 de la déclaration n°2042 C Pro.

Si le contribuable est au régime réel, il doit déposer une déclaration de résultats n°2031 SD, et reporter le montant des loyers en case 5 KC ou 5 KI de la déclaration n°2042 C Pro s'il est LMP, ou en case 5 NA ou 5 NK s'il est LMNP.

Si le contribuable est auto-entrepreneur, le montant des loyers doit être reporté en case 5 TB de la déclaration n°2042 C Pro.



GESTION DE VOTRE ANNONCE ET DE VOTRE BIEN

Améliorer l'accueil et la qualité de la communication

Pour garantir une expérience agréable et optimiser vos réservations sur Airbnb, une communication réactive et transparente avec vos invités est cruciale. Dès le premier contact, il est essentiel de répondre promptement aux questions et demandes de renseignements des voyageurs potentiels. Veillez à maintenir un ton professionnel, amical et précis dans vos réponses, car un échange préliminaire de qualité peut influencer considérablement la décision d'un voyageur de réserver votre logement. Lors de l'accueil de vos hôtes, faites preuve de chaleur et soyez disponible pour répondre à leurs besoins. Assurez-vous de leur fournir toutes les informations essentielles concernant le logement, ses équipements, les règles de la maison, et bien plus encore. N'hésitez pas à partager des conseils locaux pour les aider à profiter pleinement de leur séjour.

Assurer un logement impeccable et accueillant

Pour garantir la satisfaction de vos invités, rien n'est plus crucial que de maintenir une propreté exemplaire et un niveau de confort élevé dans votre logement. Un environnement propre et bien entretenu crée une expérience positive, incitant les visiteurs à laisser des avis favorables et à revenir.

Avant l'arrivée de vos hôtes, prévoyez une séance de nettoyage minutieuse. Parcourez chaque recoin, renouvelez le linge de lit, effectuez un nettoyage méticuleux des surfaces, veillez à vider les poubelles, et assurez-vous du bon fonctionnement de tout l'équipement.

En parallèle de la propreté, concentrez-vous sur le bien-être de vos invités. Optez pour un lit confortable, vérifiez que tous les équipements sont en parfait état de marche, et assurez-vous qu'ils disposent de tout ce dont ils ont besoin pour un séjour des plus agréables.

Offrir une expérience unique à vos invités

Pour se distinguer de la concurrence, il est essentiel de créer une expérience unique pour vos invités. Explorez des moyens créatifs de les émerveiller et de rendre leur séjour inoubliable. Pensez à élaborer un accueil personnalisé avec des produits locaux, à fournir des recommandations sur mesure en fonction de leurs centres d'intérêt, à organiser des événements spéciaux dans votre logement ou à proposer des activités exclusives telles que des ateliers de cuisine ou des visites guidées. Faites preuve d'originalité en offrant quelque chose de singulier qui captivera l'attention des voyageurs et les incitera à réserver votre logement plutôt qu'un autre.

L'impact décisif des avis sur les réservations futures

Les avis et les évaluations revêtent une importance cruciale dans le succès de votre annonce sur Airbnb. Souvent consultés par les voyageurs lors de leur recherche de logement, des retours positifs peuvent grandement influencer leur décision de réserver votre hébergement. Ils contribuent également à forger votre réputation en tant qu'hôte fiable et chaleureux. À mesure que vous accumulez de bons avis, vous augmentez vos chances d'attirer de nouveaux invités et d'optimiser vos réservations.

Lors de l'accueil, prenez le temps de présenter en détail les caractéristiques du logement, de partager des conseils précieux sur la région, et assurez-vous que vos invités se sentent les bienvenus et à l'aise. Après leur séjour, envoyez un message de remerciement chaleureux et encouragez-les à partager leur expérience en laissant un commentaire. Exprimez votre gratitude pour leur visite et invitez-les à faire part de leurs souvenirs avec d'autres voyageurs.

Gérer de manière constructive les retours négatifs

Il peut arriver que des commentaires négatifs émanent de vos invités. Il est essentiel de les aborder de façon constructive afin de préserver votre réputation. Accordez une attention méticuleuse à ces avis, comprenez les problèmes soulevés et réagissez avec professionnalisme et courtoisie. Présentez des excuses si nécessaire, offrez des solutions ou des explications. Transformez ces commentaires négatifs en opportunités d'apprentissage et d'amélioration de votre offre. Prenez des mesures pour résoudre les problèmes évoqués, démontrant ainsi aux futurs voyageurs votre engagement envers leur satisfaction.

Répondre avec célérité aux demandes et aux interrogations

La rapidité de réponse joue un rôle crucial dans la décision des voyageurs lorsqu'ils réservent un logement. Assurez-vous de répondre promptement aux demandes de renseignements et aux questions des voyageurs potentiels. Visez à fournir une réponse dans les plus brefs délais, idéalement dans les heures qui suivent la réception de la demande. Une réactivité accrue démontre votre dévouement envers les voyageurs et les rassure quant à la qualité de votre hébergement et à votre disponibilité en tant qu'hôte.

Restez attentif aux demandes de vos invités

Les besoins et les désirs des voyageurs évoluent constamment, ce qui rend crucial le suivi de leurs demandes et votre capacité à vous adapter en conséquence. Examinez attentivement les commentaires laissés par les invités, surveillez les tendances de recherche et prenez en compte les demandes spécifiques des voyageurs afin d'identifier les domaines dans lesquels vous pouvez améliorer votre offre. Par exemple, si vous remarquez que de nombreux voyageurs recherchent un espace de travail, envisagez d'aménager un coin bureau dans votre logement. Si les voyageurs sont en quête d'activités de loisirs, songez à proposer des jeux de société ou des équipements sportifs.

Diversifier les canaux de location

En parallèle d'Airbnb, il existe d'autres plateformes de location de logements qui peuvent vous aider à optimiser vos réservations. Familiarisez-vous avec ces alternatives et évaluez leur pertinence pour votre hébergement et votre public cible. Inscrivez-vous sur plusieurs de ces plateformes afin d'augmenter votre visibilité et d'atteindre un auditoire plus vaste. Veillez à maintenir la synchronisation de vos calendriers pour éviter les réservations en doublon et pour gérer efficacement votre disponibilité sur toutes les plateformes. Servez-vous d'outils de gestion de calendrier et de réservation pour harmoniser vos disponibilités et gérer les réservations en ligne. Utilisez également des réponses préenregistrées pour simplifier la réponse aux questions fréquemment posées par les voyageurs.

LA REGLEMENTATION

Airbnb : déclarer son logement en mairie
Dans certaines villes, les loueurs en meublé Airbnb doivent déclarer leur logement en mairie. Voici les démarches à suivre et les obligations des propriétaires.

Que doit contenir la déclaration d'un logement Airbnb ?

Le contenu de la déclaration a été précisé par le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017.

Elle comprend :

- l'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique du déclarant ;
- l'adresse du local meublé ;
- son statut de résidence principale ou de résidence secondaire ;
- un descriptif du logement (nombre de pièces et nombre de lits) ;
- la date de décision de classement en meublé de tourisme ainsi que le niveau de ce classement.

En cas de modification d'un élément à renseigner, le loueur doit remplir une nouvelle déclaration.

Comment déclarer un logement Airbnb ?

La déclaration peut en principe être faite directement sur internet via le site de la mairie. Elle peut être réalisée par d'autres moyens dès lors que la commune le permet. Le déclarant doit remplir un formulaire en ligne dans lequel il fournit les informations indiquées dans le décret en question. Après l'enregistrement, le déclarant reçoit immédiatement un numéro de dossier de 13 caractères qu'il devra ensuite indiquer dans les annonces de location qu'il diffusera sur internet.

Quelle est la réglementation sur l'enregistrement d'un Airbnb ?

La loi pour une République numérique (loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016) a offert aux communes de plus de 200 000 habitants (Paris, Lyon, Marseille...) ainsi qu'aux communes des départements des Hauts-de-Seine (92), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94) la possibilité

de contraindre les personnes qui louent leur logement via Airbnb à s'enregistrer auprès d'elles. Cet enregistrement prend la forme d'une déclaration à adresser à la mairie. Cette obligation s'impose dès lors que le conseil municipal de la commune l'a décidé. Ce dispositif a depuis été renforcé par la loi Elan de novembre 2018. Selon le ministère du Logement, l'objectif de cette mesure est d'éviter les abus pour notamment s'assurer que les loueurs respectent bien leur obligation consistant à ne pas louer leur local plus de 120 jours par an (soit environ 4 mois). En cas de location plus longue, le loueur doit en effet obtenir une coûteuse autorisation administrative. Par ailleurs, les communes où la demande est forte en termes de logement cherchent également à limiter le nombre et la durée des locations Airbnb.

Le loueur a également d'autres obligations vis-à-vis des impôts et doit notamment déclarer ses revenus Airbnb. Attention : en outre, un locataire qui sous-loue en Airbnb doit avoir l'autorisation préalable de son bailleur sous peine de devoir lui reverser le montant des sous-loyers perçus en cas d'infraction des règles de la sous-location.

Quels risques si je ne déclare pas un logement Airbnb ?

La loi Elan prévoit des sanctions à l'encontre des propriétaires qui ne respectent pas leurs obligations. Ceux qui ne déclarent pas leur meublé de tourisme risquent une amende dont le montant peut atteindre jusqu'à 5000 euros. Ceux qui loueraient leur logement plus de 120 jours par an s'exposent quant à eux à une amende de 10 000 euros. Ces amendes peuvent être prononcées par le tribunal judiciaire sur demande de la commune où se situe le meublé de tourisme. L'amende est ensuite versée à la commune.

Déclarer en mairie un meublé de tourisme (Démarche en ligne)
Ministère chargé de l'économie
Ce téléservice permet de remplir directement le formulaire cerfa n°14004, qui sert à déclarer en mairie un meublé de tourisme.

Une fois rempli, le formulaire est transmis automatiquement à votre mairie, si elle utilise ce téléservice.

Si ce n'est pas le cas, vous pourrez télécharger le formulaire rempli en ligne, puis l'imprimer. Il faudra ensuite l'envoyer à votre mairie par courrier recommandé avec accusé de réception ou le déposer sur place en mairie.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

ENERGIE

Nouveau DPE, quel impact pour la mise en location de mon logement ?

Utilisé depuis 2006, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) évalue la performance d'un logement en lui attribuant une étiquette, de A pour les logements peu énergivores à G pour les logements très énergivores. Depuis le premier juillet, le DPE s'appuie sur un nouveau système de calcul plus unifié.

Nouveau DPE : mon logement va-t-il se dévaloriser ?

Avec une nouvelle méthode de calcul et un affichage plus neutre, le DPE sera un outil fiable pour les locataires, mais aussi pour les propriétaires qui pourront pointer du doigt les potentiels travaux à effectuer pour améliorer la performance et le confort de leur logement. Si leur logement obtient une étiquette A, B, C ou D, il ne pourra que le valoriser sur le marché.

S'il était auparavant admis qu'un diagnostic de performance énergétique soit vierge, ce ne sera plus le cas après le 1er juillet 2021. Ainsi, les biens récents

ou désormais anciens qui ont fait l'objet d'une rénovation appropriée bénéficieront d'une visibilité accrue, l'opposabilité du DPE garantissant leur réelle performance et leur confort. Il y aura bien entendu un risque de dévalorisation du patrimoine pour les propriétaires qui ne voudraient pas, ou ne pourraient pas, rénover leurs biens. En ce qui concerne les énergies par exemple, l'utilisation de gaz ou de fioul pourrait impacter négativement la classification d'un logement. En tant que bailleur, il est dans votre intérêt d'améliorer la performance énergétique de votre logement. Si ce n'est pour séduire les locataires et réduire la vacance ou simplement pour afficher un loyer plus élevé, cela peut être pour valoriser le logement en vue d'une future vente.

2022 : des annonces plus transparentes vis-à-vis de la consommation énergétique du logement

Depuis le premier juillet 2021, l'annonce de location mentionne les classements énergétique (quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée) et climatique (quantité annuelle indicative de gaz à effet de serre émis) du logement. Ces classes sont symbolisées par une lettre qui figure sur le diagnostic de performance énergétique (DPE). En tant que propriétaire, vous pouvez bénéficier d'aides financières pour la rénovation énergétique d'un logement placé en location (Aides de l'Anah, Prime Énergie, Prime Renov', etc.). Un dispositif d'accompagnement individualisé des ménages à chaque étape des travaux de rénovation énergétique.

Dès janvier 2022, les annonces de location devront indiquer le montant des dépenses théoriques annuelles pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude, l'éclairage et auxiliaires de chauffage. L'annonce devra également préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation, qui figureront également dans le DPE.

Un seuil de performance énergétique minimum pour louer un bien en 2023

Pour être éligible à la location, un logement doit respecter des règles de décence et de confort très strictes. À ce jour, les exigences liées à la performance énergétique du logement sont très faibles. C'est pourquoi, à compter du premier janvier 2023, un logement pourra être proposé à la location uniquement si la consommation d'énergie ne dépasse pas le seuil de 449 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Notez que la mesure ne s'appliquera qu'aux contrats de location signés à compter du 1er janvier 2023, les baux en cours ne seront donc pas concernés.

L'importance de l'étiquette énergétique pour les propriétaires bailleurs dès 2025

Dès 2025, les logements les plus énergivores (classés G) seront interdits à la location. Dès 2028, ce sera au tour des biens classés F d'être interdits, et enfin aux logements classés E d'ici 2034. À moyen ou long terme, engager des travaux de rénovation énergétique sera donc nécessaire pour continuer de proposer son logement en location. Les réglementations relatives à l'énergie et au climat contraignent les bailleurs à être écologiquement vertueux. Depuis janvier 2021, les propriétaires de logements énergivores (F et G) ne sont pas autorisés à augmenter le loyer entre deux locataires, même après la réalisation de gros travaux d'amélioration.

Quels sont les logements concernés ?

Le diagnostic de performance énergétique doit être joint au contrat de location dès que le bien dispose d'une installation de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire. En conséquence, le DPE s'impose pour les

baux d'habitation vides ou meublés et les baux d'activités.

Quelles difficultés pour louer mon logement ?

La Loi Climat et Résilience va amener de profonds changements pour les propriétaires bailleurs, soit par l'interdiction de mise en location soit par l'interdiction d'augmenter ou d'indexer le loyer. Dès 2025, si le logement loué ne respecte pas le seuil de performance énergétique obligatoire, le locataire sera en droit d'engager un recours envers le propriétaire. Cela se traduira par :

- une demande de mise en conformité. Le locataire pourra demander au bailleur de réaliser des travaux de rénovation énergétique et d'isolation.
- sans accord amiable ou sans réponse de la part du propriétaire dans les deux mois, il pourra saisir la commission départementale de conciliation.

Si le DPE obtient une note négative (E, F ou G par exemple) et le propriétaire bailleur en informe le locataire, celui-ci n'a aucun droit d'exiger des travaux d'amélioration énergétique ou une baisse du loyer. En revanche, il est en droit de refuser de louer le logement et de rechercher un logement moins énergivore.

Notez que plusieurs exceptions pourront échapper à l'obligation de travaux. Par exemple, les logements soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales seront exemptés. Les logements pour lesquels le coût des travaux à réaliser pour atteindre le seuil est disproportionné par rapport à la valeur du bien seront également exemptés de travaux. Enfin, si un logement est situé dans une copropriété qui a refusé d'engager des travaux, le propriétaire ne sera pas sanctionné à condition qu'il ait réalisé à titre privé l'ensemble des travaux possibles.

LA CONCIERGERIE

Pourquoi recourir à une conciergerie de location saisonnière ?

Exercer en location saisonnière peut s'avérer être une activité très rentable, mais aussi très chronophage et laborieuse. Être seul pour gérer l'entretien, l'accueil, la promotion, et tous les autres à-côtés, peut en effet s'avérer accablant ! Ces dernières années, l'intérêt pour les entreprises de location de vacances a augmenté et, avec lui, la nécessité d'une bonne gestion. C'est pourquoi sont apparus les conciergeries, afin d'aider les propriétaires à déléguer un peu de leurs charges de travail et pouvoir y voir plus clair dans leur activités.

La réglementation croissante des locations saisonnières et les changements intervenus dans le secteur en raison de la pandémie (tels que des exigences plus strictes en matière de nettoyage et des attentes plus élevées en matière de numérisation de la part des hôtes) sont quelques-uns des aspects à prendre en compte lors de la gestion de votre location saisonnière.

En quoi consiste une conciergerie ?

La réponse à la question « est-il préférable de m'orienter vers une conciergerie ou de m'occuper moi-même de la gestion de mon hébergement ? » dépend de deux facteurs : votre budget et le temps que vous pouvez consacrer à cette activité (quotidiennement, mensuellement ou annuellement).

Tout d'abord, vous devez garder à l'esprit que la gestion de votre propre location de courte durée vous demandera d'investir beaucoup de temps. Et vous pourriez vous demander, à quoi bon passer autant

d'heures ? Voici une courte liste qui résume tout ce dont une bonne gestion des locations saisonnières a besoin :

- L'entretien du bon état de la propriété et du mobilier, ainsi que le nettoyage. Changement du linge de lit, des serviettes, etc.
- Déclarations fiscales, préparation des factures, assurances et autres questions juridiques.
- Suivi constant des réservations, des demandes de réservation, des questions des clients, des paiements des locataires et d'autres questions administratives.
- Promotion et commercialisation de la propriété sur les plateformes, les réseaux sociaux, par email.
- Check-in et check-out, disponibilité en cas d'urgence et, en bref, réponse aux besoins du client avant, pendant et après le séjour.



Nous n'avons pas ajouté à cela le dur labeur qui consiste à avoir une marque / entreprise avec de la personnalité, quelque chose qui aide chaque propriétaire à accueillir de nouveaux clients et à faire revenir les autres

dans leur logement. Nous entendons par là la préparation d'un kit d'accueil, la fourniture de recommandations pour améliorer leur expérience dans votre ville, etc.

Vous comprenez maintenant pourquoi de nombreux propriétaires décident de verser une partie de leurs bénéfices à une conciergerie pour alléger leurs responsabilités, n'est-ce pas ?

Quels services proposent les conciergeries ?

Tout l'intérêt des conciergeries réside dans leur offre. C'est-à-dire, quelles démarches et services constituent leur offre. Plus l'offre est riche, plus la société peut assurer la gestion de nombreux aspects de votre activité, moyennant évidemment un coût plus important.

Dans la liste des services assez récurrents dans ce type de structure, vous pouvez retrouver la gestion des réservations,

des encaissements, la présence lors du check-in et check-out, le suivi client, réaliser l'état des lieux et inventaire, ou encore l'entretien et ménage. Certaines conciergeries vont aussi plus loin, en proposant par exemple le transfert vers la gare ou l'aéroport, les courses effectuées avant l'arrivée, le service de pressing, ou encore l'ajout d'un panier ou livret d'accueil.

Les avantages et inconvénients de recourir à une conciergerie de location courte durée.

Ce qui explique le succès de ces structures est leur utilité essentielle pour les propriétaires d'hébergement touristique

En faisant appel à une conciergerie pour les épauler dans la gestion de leurs activités, les propriétaires profitent principalement de trois avantages :

- Gains de temps : la prise en charge d'une partie ou de la totalité de la gestion locative par la conciergerie permet aux propriétaires de pouvoir gagner énormément de temps, utile pour gérer le reste avec plus de sérénité et pouvoir se focaliser sur quelque point comme la promotion de son activité.

- Rentabilité : à l'aide de leur expertise et de leurs qualités de service, l'expérience des voyageurs ne peut qu'être améliorée et ainsi augmenter le nombre de commentaires positifs. Plus d'avis positif, signifie aussi plus de réservation et donc plus de gains !

- Simplifier la vie : ne pas devoir gérer leurs activités de A à Z représente un réel soulagement pour les propriétaires, qui peuvent ainsi se focaliser sur une autre activité pour compléter leur revenus ou juste s'investir un peu plus sur certains aspects de leur location saisonnière. Bien que tout cela ressemble à un conte de fées, avec quelqu'un d'autre qui fait tout le travail et à la fin du mois vous êtes payé, il y a un inconvénient majeur à engager quelqu'un pour faire le « sale boulot » à votre place : les coûts impliqués. Si vous avez commencé à louer un bien dans le but de gagner un peu d'argent

supplémentaire, il se peut que le recours à une conciergerie ne soit pas rentable, car l'argent supplémentaire sera moins important qu'il ne pourrait l'être.

Enfin, il y a l'inconvénient supplémentaire que, quelle que soit la qualité de service de la conciergerie engagée, la société n'y accordera pas le même soin et la même attention que vous, propriétaire, car votre location de vacances sera probablement « une de plus » dans leur portefeuille – et n'oublions pas qu'un service chaleureux et personnalisé est l'un des aspects que les clients apprécient le plus.

Les services les plus courant d'une conciergerie :

- Etude de l'appartement et relooking
- Gestion des arrivées et départs par automatisation
- Estimation de revenus
- Photos de l'appartement
- Création ou reprise des annonces
- Gestion Airbnb et Booking
- Réalisation guide accueil
- Réponse aux questions des clients par téléphone ou messagerie
- Gestion ménage

Le coût d'une conciergerie ?

Le coût le moyen d'une conciergerie est de 20 % du chiffre d'affaires encaissé sur Airbnb ou Booking. Le ménage est refacturé au client qui loue l'appartement cela ne cout rien au propriétaire. linge*

- Gestion stock consommable
- Remontée des infos travaux ou amélioration.





À BIENTÔT !

contact@bienvenuecheznous63.fr

04 44 44 94 12

9 avenue des Etats-Unis
63000 Clermont-ferrand



[Booking.com](https://www.booking.com)



[Abritel](https://www.abritel.fr)