

LAURÈNE BALDASSARA



RÉUSSIR

DANS LA

LOCATION SAISONNIÈRE



LE MODE D'EMPLOI COMPLET
POUR **SE LANCER** AVEC SUCCÈS DANS L'AVENTURE
ET **AMÉLIORER** SON NIVEAU DE VIE

L E D U C . S
E D I T I O N S

Vous aimeriez améliorer votre niveau de vie ? Investir dans un business rentable et sans risques ? Découvrez un mode de location lucratif, sûr et passionnant à la fois !

Longtemps cantonnée aux appartements et maisons en bord de mer ou à la montagne, la location saisonnière se développe dans toutes les grandes et moyennes villes et tend à devenir la solution d'hébergement de demain. Les clients ne manquent pas, mais encore faut-il savoir les attirer...

Au programme de ce guide très complet :

- **Tout ce qu'il faut savoir sur ce business** : les différences avec la location longue durée vide ou meublée, la rentabilité, etc.
- **Trouver le « bon » produit** : localisation, superficie, accessibilité, prix... mais également où et comment dénicher la perle rare.
- **Rénover, aménager et décorer** : les conseils indispensables pour rendre votre bien fonctionnel, confortable et attrayant.
- **Vous faire connaître et trouver vos clients** : toutes les astuces pour une communication efficace et à moindre coût (blog, réseaux sociaux, annonces, bouche à oreille...).
- **Bien gérer votre location vous-même** : même sans expérience, c'est possible ! Laissez-vous guider à toutes les étapes d'une location, de la réservation à la sortie des lieux.

**Fiscalité avantageuse, rentabilité optimale, revenus immédiats,
risques d'impayés inexistantes :
la location saisonnière, c'est LA formule gagnante !**

Laurène Baldassara est diplômée en droit privé, spécialisée en contentieux et arbitrage. En 2006, elle décide de se lancer dans le business de la location saisonnière, dans une grande ville du sud de la France. Forte du succès rencontré, elle développe rapidement son activité. Aujourd'hui, elle est propriétaire de trois appartements qu'elle gère elle-même, sur le mode de la location saisonnière.

ISBN 978-2-84899-519-9



18,50 euros
Prix TTC France

design : bernard amiard

RAYON LIBRAIRIE : ARGENT

L E D U C . S
E D I T I O N S

Retrouvez nos prochaines parutions, les ouvrages du catalogue et les événements à ne pas rater. Votre avis nous intéresse : dialoguez avec nos auteurs et nos éditeurs. Tout cela et plus encore sur Internet à :

<http://blog.editionsleduc.com>

Maquette : Sébastienne Ocampo

© 2012 LEDUC.S Éditions

17, rue du Regard

75006 Paris – France

E-mail : info@editionsleduc.com

ISBN : 978-2-84899-519-9

LAURÈNE BALDASSARA

RÉUSSIR
DANS LA
LOCATION
SAISONNIÈRE



L E D U C . S
E D I T I O N S

Note de l'auteur

Cet ouvrage peut contenir des erreurs, omissions ou ne pas être à jour de dispositions juridiques ou fiscales de dernière minute.

Note de l'éditeur

Ne prenez pas de décisions pouvant avoir des conséquences sans recourir aux conseils de professionnels (avocat ou notaire, par exemple).

SOMMAIRE

Avant-propos	7
Introduction	11
1. La location saisonnière : une activité pleine d'avenir	13
2. Le bon produit	53
3. La rénovation de l'appartement	85
4. La communication	109
5. La gestion locative	129
6. La formule gagnante	169
Conclusion	191
Annexes	193
Adresses utiles	226
Lexique	229
Index	231
Table des matières	234

AVANT-PROPOS

Comme beaucoup, j'ai connu le pénible train-train du métro-boulot-dodo. Un travail que l'on fait plus par nécessité que par envie, où l'on se sent vampirisé avec des objectifs toujours plus hauts et des journées à rallonge.

Plus d'une fois j'ai enragé à la vue de l'investissement personnel que me demandait mon travail, tandis que tout le bénéfice retiré profitait à mon employeur. Il est bien plus facile de s'impliquer pleinement quand on le fait pour soi !

J'ai alors compris que la seule façon de vivre une autre vie était de devenir mon propre patron. Pour cela, fallait-il encore trouver *la* bonne idée qui me permettrait de démarrer cette nouvelle vie ! J'ai alors commencé par prendre quelques notes chaque fois qu'un documentaire, une revue ou un voyage me donnait une idée.

Une question me revenait sans cesse : quels sont les services dont les gens ont besoin ? Quelles sont les tendances actuelles ? Y a-t-il un marché non exploré ? On va souvent chercher bien loin ce qui se trouve en réalité sous nos yeux !

J'ai pensé rapidement à investir dans l'immobilier. J'avais toujours entendu dire que rien ne valait « la pierre », mais pas facile de partir sur un premier projet sans un capital de départ conséquent. Lorsque j'ai décroché un contrat à durée indéterminée, j'ai entrevu au bout de quelques mois la possibilité de faire mon premier achat. Malheureusement, mon entourage

m'en a dissuadé : trop de responsabilités, trop de soucis, trop de risques d'impayés...

Je me suis résignée, mais cette histoire me laissa un goût amer, car quelques mois seulement après, l'immobilier monta, monta encore. Le bien que j'avais visité alors était à un prix très accessible, et en l'espace de quelques années, j'aurais pu le revendre le double de son prix d'achat.

C'est là que j'ai appris la première leçon que toute personne désireuse de sortir des sentiers battus doit connaître : consultez votre entourage, mais prenez toujours la décision finale seul(e) ! Ceux qui réussissent sont souvent ceux qui suivent leur idée en dépit de tous les commentaires visant à les décourager !

J'ai donc attendu quelques années avant de saisir une nouvelle opportunité. Entre-temps, j'avais réussi à constituer un petit pécule et j'avais retenu la leçon de l'échec de ce premier achat. C'était le moment de me lancer pour ma première acquisition. Cependant, des questions subsistaient : comment rentabiliser au mieux cet investissement et en tirer un profit immédiat ?

Louer était la solution, mais la location classique (vide ou meublée) ne me semblait pas très attractive : risques d'impayés, procédure d'expulsion très longue, possibilités de récupérer son bien très restreintes... Par ailleurs, la rentabilité aurait été somme toute assez faible, car le plus souvent, le loyer permet au mieux de couvrir le montant de l'échéance du prêt.

Ainsi, je n'allais pas dégager une marge immédiate, et je ne commencerais donc à tirer pleinement profit de mon investissement que dans de nombreuses années...

Continuer à travailler pendant quinze ou vingt ans avant de pouvoir enfin profiter du fruit de mes efforts ? Pas question ! Je voulais être libre, indépendante, et tout de suite !

Je ne voulais pas seulement m'assurer un complément de revenus pour mes vieux jours. Mon objectif était bien plus grand : je voulais me constituer un patrimoine immobilier, avoir des biens avec un fort potentiel de plus-value en cas de revente, tout en ayant des revenus confortables !

Je me suis alors intéressée à la location saisonnière. Un mode de location encore peu répandu en France en dehors de la période estivale, et pourtant... Que de demandes... et que d'avantages !

Une formule gagnante grâce à laquelle il est possible d'obtenir une rentabilité supérieure à tous les autres modes de location, un risque d'impayés réduit à néant, des avantages fiscaux très intéressants, tout en se dégageant une rémunération dès le premier jour de location !

J'avais trouvé la solution pour enfin devenir mon propre patron et atteindre mes objectifs tout en faisant une activité polyvalente et enrichissante.

C'est ainsi que j'ai fait mon premier achat immobilier il y a cinq ans : un studio, que j'ai entièrement rénové et immédiatement commencé à louer en saisonnier. Après seulement une année d'activité, grâce aux excellents résultats obtenus, j'ai pu sans difficulté obtenir un prêt immobilier auprès de ma banque pour en acheter un second. J'avais ainsi un premier bien qui me rapportait une rémunération nette sans prêt à rembourser, et un second dont les recettes couvraient et dépassaient même largement le montant des échéances. Voyant que ce mode de location était très rentable, ma banque m'a suivie pour l'achat d'un troisième bien. Aujourd'hui, j'ai ainsi trois appartements

loués en location saisonnière toute l'année, et le moins que je puisse dire, c'est que je ne regrette pas de m'être lancée dans l'aventure !

Pourtant, les débuts n'ont pas été aisés, car il est très difficile de trouver des informations claires sur ce mode de location, saisir les clés qui peuvent faire toute la différence, et surtout se repérer quant aux règles applicables d'un point de vue juridique et fiscal.

C'est pourquoi j'ai décidé d'écrire ce manuel à l'usage de toutes celles et ceux qui veulent profiter à leur tour de tous les avantages de cette activité lucrative. Un guide complet qui vous apportera toutes les réponses aux questions que vous serez amené à vous poser dans votre activité de loueur de meublés en saisonnier.

Tout au long de cet ouvrage, je vais vous expliquer comment, avec un appartement situé en agglomération, rénové et décoré, un minimum de communication et une bonne gestion locative, vous pourrez gagner plus en travaillant moins grâce à la location saisonnière !

INTRODUCTION

Aujourd'hui, la France reste la première destination touristique mondiale. Si le tourisme est en progression, on note une évolution des comportements. Le développement du tourisme en régions, un attrait croissant pour la ville, une augmentation des courts séjours et le développement du tourisme d'affaires sont autant de phénomènes observés ces dernières années (voir Annexe 1, p. 193). Par ailleurs, dans un contexte économique défavorable, les attentes des touristes français et étrangers ont changé.

Aujourd'hui, lorsque l'on voyage, on souhaite un hébergement tout confort au meilleur prix et cela ne concerne pas seulement les touristes en voyage d'agrément. La clientèle des hommes et femmes d'affaires en déplacement partage la même préoccupation.

Cette évolution fait de la location saisonnière un mode d'hébergement très prisé, qui a le vent en poupe ! Face à une demande de plus en plus forte, les locations manquent !

N'attendez plus et profitez de ce tournant en étant les premiers à vous lancer sur ce créneau porteur. Demain, c'est dans votre location que logeront les vacanciers et les professionnels de passage dans votre ville. Un succès garanti à condition de savoir attirer, satisfaire et fidéliser ces clients qui n'attendent que vous.

Grâce à ce livre, vous allez découvrir quelles sont les clés pour vous lancer sereinement dans l'aventure et *réussir dans la location saisonnière*. Tout au long de cet ouvrage, je vous guiderai

pas à pas dans les différentes étapes de la création de votre propre hébergement.

Dans le premier chapitre, je vous expliquerai ce qu'est une location saisonnière, en quoi elle est différente des autres modes de location connus et les nombreux avantages qu'elle comporte notamment en termes de rentabilité.

Dans le deuxième chapitre, je vous donnerai de précieuses indications pour bien choisir votre bien immobilier (appartement ou maison) car certains critères seront déterminants pour votre réussite.

Dans le troisième chapitre, vous trouverez de nombreux conseils pour effectuer des travaux de rénovation et de décoration en adéquation avec la clientèle que vous visez. Il est important de ne pas se tromper car les attentes d'un étudiant à la recherche d'un logement pour l'année et celles d'un chef d'entreprise en voyage d'affaires diffèrent considérablement !

Dans le quatrième chapitre, je vous présenterai des outils utiles et pratiques pour faire connaître votre location et trouver vos clients à moindre coût.

Dans le cinquième chapitre, nous verrons s'il est plus judicieux de confier votre location à un professionnel ou de la gérer vous-même, et comment y parvenir sans difficultés.

Enfin, dans le sixième et dernier chapitre, nous reviendrons plus longuement sur toutes les raisons pour lesquelles ce mode de location est aujourd'hui le plus rentable mais aussi le plus sûr pour toutes celles et ceux qui veulent faire un investissement très lucratif sans risque.

Bonne lecture !

1

La location saisonnière : une activité pleine d'avenir

La location saisonnière a longtemps été cantonnée à la maison louée le temps d'un été en bord de mer ou encore à ce chalet de montagne occupé avec des amis pour passer le Nouvel An. La location saisonnière est en fait bien plus que cela. Ces dernières années, elle a beaucoup évolué. Elle tend aujourd'hui à se développer au sein des moyennes et grandes villes, à côté des hôtels et des chambres d'hôtes*, et à devenir l'hébergement urbain par excellence.

Nul doute que le réflexe de réserver un hôtel sera prochainement remplacé par celui de réserver une location saisonnière.

Pour les clients comme pour les loueurs, c'est un vrai bon plan. Ce mode d'hébergement a tous les atouts pour séduire

* « L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L.324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres, pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. » (article D.324-13 du Code du tourisme).

la clientèle : petit prix, confort, accessibilité, souplesse de la durée du séjour.

Pour les propriétaires de meublés, il en est de même : un cadre juridique souple, des contraintes minimales, une rentabilité bien supérieure à tous les autres modes de location et une fiscalité avantageuse.

Qu'est-ce que la location saisonnière ?

Les différences entre location vide, location meublée et location saisonnière

Nous avons tous entendu parler de « location vide » ou de « location meublée », mais savons-nous vraiment en quoi consistent ces différents types de locations ?

La location vide

La location vide est régie par la loi du 6 juillet 1989. Le bail est conclu pour une durée de trois ans, sauf dans des cas exceptionnels où la durée peut être réduite à un an.

Le montant du dépôt de garantie demandé par le bailleur correspond à un mois de loyer hors charges. Le délai de préavis venant du locataire est de trois mois et peut être ramené à un mois dans certains cas (exemple : mutation professionnelle ou perte d'emploi). Il peut le déposer à tout moment du bail.

De son côté, le propriétaire ne peut pas résilier en cours de bail. Il ne peut le faire que six mois avant la fin du bail, et seulement dans trois cas :

1. La location saisonnière : une activité pleine d'avenir

1. S'il souhaite l'occuper lui-même ou y loger un des membres de sa famille à titre de résidence principale
2. S'il a l'intention de vendre le bien
3. S'il a un motif légitime et sérieux (exemple : non-respect par le locataire d'une de ses obligations)

Les loyers perçus sont considérés comme des revenus fonciers.

Le loueur ne peut pas modifier le montant du loyer en cours de bail, sauf dans le cas où le locataire et le loueur se seraient entendus pour des travaux d'amélioration.

Le bailleur ne peut modifier le loyer qu'au moment du renouvellement du bail, et à la seule condition de justifier que le loyer actuel est « manifestement sous-évalué » (article 17, 1^{er} alinéa de la loi du 6 juillet 1989), mais aussi en respectant un échelonnement de l'augmentation en fonction de la différence entre l'ancien et le nouveau loyer.

Bilan : La location vide est de moins en moins appréciée par les loueurs en raison de sa très longue durée, de sa fiscalité peu avantageuse et des possibilités très restreintes de résilier le bail. Les loueurs sont donc de plus en plus nombreux à se tourner vers la location meublée...

La location meublée

Ce type de location n'est pas soumis à la loi du 6 juillet 1989 comme la location vide. Ce sont les dispositions du Code civil qui s'appliquent. Des règles appréciées, car ces dispositions donnent une grande souplesse aux loueurs.

Toutefois, la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 est venue restreindre cette souplesse. Désormais, dès lors que le meublé constitue la résidence principale du

locataire, le bail est obligatoirement soumis à des règles strictes, qui se rapprochent de celles de la loi du 6 juillet 1989, applicable aux locations vides. Ces règles sont stipulées aux articles L632-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation :

- La durée du bail doit être d'un an minimum (neuf mois si le locataire est un étudiant).
- Le congé ne peut être donné par le bailleur que pour l'un des trois motifs suivants : la mise en vente du logement, la reprise du bien pour l'habiter ou y loger un membre de sa famille, ou un motif légitime ou sérieux (exemple : non-respect par le locataire d'une de ses obligations). Le bailleur est tenu à un préavis de trois mois minimum, et le locataire à seulement un mois.

Pour que la qualification de « location meublée » soit valable, le logement doit être équipé de telle façon que le locataire puisse y vivre normalement. On doit donc y trouver un couchage, des meubles, des ustensiles de cuisine...

Le montant du loyer est libre et le bailleur peut modifier le prix du loyer à chaque nouveau locataire. Le montant du dépôt de garantie est défini librement par le bailleur.

Les loyers perçus sont considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et permettent de profiter d'un régime fiscal plus avantageux.

Bilan : Ce type de bail a l'avantage d'être d'une durée beaucoup plus courte que la location vide, ce qui permet notamment au bailleur de revoir plus souvent le montant du loyer (à chaque changement de locataire), et la fiscalité est plus avantageuse.

Même si ce mode de location laisse beaucoup plus de liberté au bailleur, les risques d'impayés sont souvent une source d'angoisse car, dans un tel cas, que l'on soit dans le cadre d'un bail de

1. La location saisonnière : une activité pleine d'avenir

location vide ou de location meublée, c'est une procédure longue et coûteuse qui attend le bailleur ! Des conditions drastiques qui dissuadent de plus en plus de loueurs.

Comment alors se préserver de telles embûches ? Le point commun à ces deux types de locations est que les contraintes imposées au bailleur ont pour fondement le critère de la résidence principale. C'est en effet pour cette raison que la loi a prévu des conditions protectrices des droits des locataires.

Dès lors, le meilleur moyen de s'affranchir de ces contraintes est de s'orienter vers la location saisonnière. En effet, n'étant soumise à aucune législation particulière et relevant essentiellement du Code civil, cette formule laisse une grande marge de manœuvre aux loueurs.

La location saisonnière

La loi définit la location saisonnière comme étant « une location conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs* ». Ces meublés loués pour une courte durée ne constituent pas la résidence principale des locataires, et ce sont les dispositions du Code civil qui s'appliquent (article 1708 et suivants).

Avec un cadre juridique souple, les bailleurs disposent d'une très large liberté :

- La durée du bail est déterminée librement par le bailleur (dans un maximum de 90 jours, non renouvelable).
- Le montant du loyer est libre.
- Le montant du dépôt de garantie n'est pas déterminé par la loi.
- Le bailleur peut récupérer son logement quand il le souhaite.

* Loi du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet ».

Voici quelques-uns des avantages dont vous pourrez bénéficier en devenant loueur de meublés en saisonnier. Dans ce cadre locatif, vous n'aurez pas à déplorer des impayés de loyer, vous resterez le maître des lieux tout au long de l'année, vous bénéficierez d'une fiscalité avantageuse et vous pourrez obtenir une rentabilité bien supérieure à tous les autres modes de location.

Cumuler location meublée et location saisonnière

Si vous le souhaitez, vous pouvez également cumuler location meublée classique et location saisonnière. En effet, un meublé peut être loué durant l'année universitaire (d'octobre à juin) dans le cadre de la location meublée classique (articles L632-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation), puis dans le cadre de la location saisonnière pendant la période estivale. Cette solution peut vous éviter de perdre inutilement trois mois de location et vous permettre de rentabiliser votre logement sur l'année entière !

Au sein des meublés loués en location saisonnière, on trouve deux catégories distinctes :

- les meublés classés, dits « meublés de tourisme » ;
- les meublés non classés.

Tout propriétaire souhaitant louer son meublé selon ce type de location doit choisir entre ces deux statuts. En fonction du statut choisi, les obligations administratives et fiscales, la communication ainsi que la clientèle à laquelle vous vous adresserez différeront.

À vous de faire le meilleur choix, en fonction de vos objectifs.

Meublé de tourisme ou meublé non classé ?

Avant de proposer votre meublé en location saisonnière, vous devrez déterminer si vous souhaitez faire classer votre meublé ou non. « Meublé de tourisme » ou « meublé non classé » ? Ces deux statuts comportent leur lot d'avantages et d'inconvénients qu'il faut bien évaluer.

Le meublé de tourisme

Les meublés de tourisme sont « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile » (article D324-1 du Code du tourisme).

Ces meublés sont encadrés par l'arrêté ministériel du 28 décembre 1976 modifié par les arrêtés du 8 janvier 1993 et du 1^{er} avril 1997.

Pour que votre meublé soit catégorisé « meublé de tourisme », vous devrez faire une déclaration préalable en mairie, puis une demande de classement auprès de la préfecture. Avant de voir la procédure à suivre, découvrons les enjeux du choix de ce statut pour votre meublé.

Au 1^{er} janvier 2010, la France totalisait 162 942 meublés classés « de tourisme »*. Au premier rang des régions affichant la plus forte concentration de meublés classés : la région Rhône-Alpes (45 107), devant la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (21 207) et la région Midi-Pyrénées (13 088). En fin de liste : la Picardie (982), la région Champagne-Ardenne (695) et l'Île-de-France (573). Une position qui peut paraître étonnante quand on sait qu'en 2010, l'Île-de-France est restée dans le trio de tête des

* Sources : DGCIS, partenaires régionaux, FNGF, Clévacances france, Accueil paysan.

régions touristiques préférées des Français*. D'un autre côté, on sait que la concentration de meublés de courte durée y est importante. Cela signifie donc qu'une très faible partie de ces meublés seulement est catégorisée comme meublé de tourisme. Un phénomène qui n'est sûrement pas étranger aux multiples contraintes du statut.

Avantages et inconvénients du statut

Une des principales caractéristiques du meublé de tourisme est qu'il ne peut être occupé qu'à des fins de tourisme et de villégiature. Ainsi, un meublé classé ne peut accueillir que des touristes, n'y élisant pas domicile.

Avec ce statut, vous ne pourrez donc pas cumuler location meublée classique et location saisonnière.

Si vous comptez louer votre meublé à un étudiant pendant l'année scolaire et accueillir des touristes l'été, mieux vaudra alors renoncer à faire classer votre meublé. Ce point illustre bien la perte de liberté qu'entraînera pour vous le classement de votre bien.

Afin de prendre la solution la plus adaptée, il est important de vous positionner en fonction du lieu où se trouve votre bien mais aussi de votre projet locatif.

Il faut aussi prendre en compte que ce statut occasionnera certains frais mais aussi des obligations administratives et fiscales supplémentaires. Sans oublier que, pour obtenir le classement préfectoral, votre meublé devra répondre à des critères d'habitabilité et de confort établis dans une grille. Mais bien sûr, ce statut a également ses avantages !

* Source : DGCIS – bilan du tourisme 2010.

1. La location saisonnière : une activité pleine d'avenir

L'avantage du classement est qu'il constitue un gage de sérieux et de qualité pour les futurs locataires. D'un point de vue fiscal, le régime applicable aux meublés de tourisme est à ce jour plus intéressant que celui applicable aux non-classés (voir la partie « Une fiscalité avantageuse », p. 175). Enfin, le classement préfectoral attribuant le statut de « meublé de tourisme » est l'étape incontournable pour tous les propriétaires qui auraient en vue de faire labelliser leur meublé. Gîtes de France, Clévacances ou Accueil paysan... Quel que soit le label que vous visez, seul un « meublé de tourisme » peut faire l'objet d'une labellisation.

Dès lors, cette démarche sera inévitable pour tous ceux qui privilégieront d'être accompagnés et aidés dans leur activité de loueur de meublé saisonnier, quitte à céder une part de leur liberté et de leurs gains à un label.

Avant de vous lancer dans cette démarche, je ne saurais que beaucoup vous conseiller de bien réfléchir afin de choisir ce qui sera le mieux pour vous.

La procédure à suivre

Pour obtenir le statut de « meublé de tourisme », la procédure comprend deux étapes. Tout d'abord, vous devez obligatoirement faire une *déclaration préalable auprès de la mairie* de la commune où se situe le meublé. Ensuite, vous devrez faire une *demande de classement préfectoral*. Cette étape est facultative mais permet d'accéder à une troisième étape, la labellisation, qui bénéficie d'une réelle reconnaissance auprès du grand public.

↳ Première étape : la déclaration préalable en mairie

Depuis le 1^{er} juillet 2010, tout propriétaire d'un meublé de tourisme doit faire une déclaration préalable à la mairie de la commune où se trouve le bien (article L324-1-1 du Code du tourisme) par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception (article D324-1-1 du Code du tourisme).

Cette obligation a été établie dans l'article 24 de la loi de développement et de modernisation touristique de 2009.

Comment déclarer votre meublé ? Complétez le formulaire Cerfa n° 14004*01. Dans ce formulaire figurent l'identification du déclarant et l'identification du meublé, avec le nombre de pièces mais aussi le nombre maximal de lits, ainsi que les périodes prévisionnelles de location.

Vous pourrez le rechercher et le télécharger à l'adresse suivante : www.service-public.fr/formulaires/

Après l'avoir complété, envoyez-le à la mairie de la commune où se trouve le meublé concerné en recommandé avec accusé de réception. La mairie vous adressera ensuite un accusé de réception de votre déclaration ainsi qu'un numéro d'identification (article D324-3 du Code du tourisme).

En cas de modification des lieux ou de cessation de mise en location du meublé, vous devrez en informer la mairie.

Sanction : en cas de non-déclaration, vous êtes passible d'une contravention de troisième classe (article R. 324-1-2 du Code du tourisme).

Une fois la déclaration en mairie effectuée, vous pouvez demander un classement préfectoral de votre meublé. Si ce classement n'est pas obligatoire, il est toutefois nécessaire dans le cas où vous souhaiteriez faire appel à un label (Clévacances, par exemple). De plus, l'utilisation de l'appellation « meublé de tourisme » sans classement préfectoral peut être considérée comme une pratique commerciale trompeuse, sanctionnée par le Code de la consommation. Enfin, les avantages fiscaux relatifs aux « meublés de tourisme » ne sont accordés qu'à la condition d'avoir obtenu un classement préfectoral.

Voir page suivante la déclaration en mairie des meublés de tourisme.

1. La location saisonnière : une activité pleine d'avenir

LA DÉCLARATION EN MAIRIE DES MEUBLÉS DE TOURISME



N° 14004*01



DECLARATION EN MAIRIE DES MEUBLES DE TOURISME

La loi vous oblige à remplir ce formulaire et à l'adresser au maire de la commune de l'habitation concernée en application des articles L. 324-1-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme (1)

A - IDENTIFICATION DU DECLARANT

VOTRE NOM :	VOTRE PRENOM :
VOTRE ADRESSE :	
CODE POSTAL :	COMMUNE :
VOTRE N° TELEPHONE (facultatif) :	
Adresse du meublé de tourisme :	
CODE POSTAL :	COMMUNE :

B - IDENTIFICATION DU MEUBLE DE TOURISME

NOMBRE DE PIECES COMPOSANT LE MEUBLE :		
NOMBRE MAXIMAL DE LITS (soit nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans le meuble) :		
Facultatif : MAISON INDIVIDUELLE	<input type="checkbox"/>	APPARTEMENT <input type="checkbox"/> étage

C - PERIODES PREVISIONNELLES DE LOCATION

TOUTE L'ANNEE :
SI NON, PRECISER LES PERIODES :

LE SOUSSIGNE DECLARE QUE L'HABITATION EST EN CONFORMITE AVEC LES DISPOSITIONS DES ARTICLES D. 324-1 ET SUIVANTS DU CODE DU TOURISME.

FAIT A _____ LE _____
SIGNATURE

* Tout changement concernant les informations fournies ci-dessus devra faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

(1) Déclaration à effectuer préalablement à l'exercice de l'activité ou au plus tard le 30 juin 2010 s'agissant d'un loueur exerçant cette activité au 27 décembre 2009 (décret n° 2009-1652 du 23 décembre 2009 publié au Journal officiel du 27 décembre 2009).

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites à ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du secrétariat de la mairie du lieu où la déclaration a été effectuée. Les données recueillies sont susceptibles de faire l'objet d'un traitement pour le compte de la commune du lieu de déclaration aux fins d'établir une liste des meublés de tourisme pour l'information du public conformément aux dispositions de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme.



REPUBLIQUE FRANCAISE



MAIRIE de

N° 14004*01

Récépissé de déclaration en mairie de location de meublé de tourisme

Il est donné récépissé de la déclaration en mairie de mise en location d'un meublé de tourisme pour un accueil maximal de personnes situé à :

Adresse :

Code postal:

Commune :

NOM, Prénom du déclarant :

Adresse :

Code postal:

Commune :

Fait à le

Cachet de la mairie

1. La location saisonnière : une activité pleine d'avenir

↳ **Deuxième étape : le classement préfectoral**

La loi de développement et de modernisation des services touristiques du 22 juillet 2009 (arrêté du 2 août 2010) a réformé le classement en mettant en place une nouvelle procédure par laquelle vous pourrez obtenir de une à cinq étoiles selon le confort et les équipements de votre bien*.

Il existe aujourd'hui 112 critères de contrôle répartis en trois catégories principales :

1. « Équipements et aménagements »
2. « Service aux clients »
3. « Accessibilité et développement durable »

Le nouveau tableau de classement fonctionne selon un système à points avec des critères obligatoires et d'autres « à la carte » (c'est-à-dire optionnels).

Le classement est valable pour cinq ans. Au terme de cette période, vous devrez demander le reclassement du meublé par arrêté préfectoral.

Un des grands apports de la réforme est d'harmoniser les systèmes de classement de chaque mode d'hébergement et de moderniser les critères de classement. Le classement donne une information fiable pour les clients sur le confort des hébergements qui sont mis en location.

Si vous possédez déjà un ou plusieurs meublés classés, vous avez jusqu'au 23 juillet 2012 pour demander un reclassement selon la nouvelle procédure. Passé cette date, le classement acquis antérieurement ne sera plus valable.

* Arrêté du 2 août 2010 fixe les nouvelles normes de classement des meublés de tourisme. Le tableau de classement est consultable sur le site www.classement.atout-france.fr.

En fonction du niveau de prestation, vous obtiendrez une ou plusieurs étoiles pour votre meublé. Pour savoir combien d'étoiles pourraient vous être accordées, il vous suffit de vous reporter au tableau de classement disponible sur le site www.atout-france.fr.

La loi du 22 juillet 2009 a également créé l'agence de développement touristique de la France, appelée Atout France. Elle est chargée d'assurer le développement du secteur.

Cette nouvelle procédure se déroule en quatre temps :

1. La visite de contrôle. Commencez par contacter un organisme de contrôle accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) pour faire effectuer une visite de contrôle. La liste de ces organismes est établie par l'agence Atout France. Vous trouverez une liste complète sur www.atout-france.fr.

Cet organisme viendra effectuer une visite complète de votre meublé afin d'établir un rapport de visite et proposer un niveau de classement.

Attention : les frais occasionnés par cette visite sont à votre charge !

2. Le certificat de visite. L'organisme assurant la visite de contrôle dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date de la visite pour vous remettre un certificat de visite. Ce document comprend un rapport ainsi qu'une grille de contrôle. Il vous sera remis en deux exemplaires, dont l'un sous forme numérique.

3. L'envoi du dossier de demande de classement. Dans les trois mois suivant la visite de contrôle, vous devrez adresser le dossier de demande de classement à la préfecture du département où est situé votre meublé. Il doit être envoyé en deux exemplaires, postal et numérique.

1. La location saisonnière : une activité pleine d'avenir

Ce dossier de demande de classement doit contenir les éléments suivants :

- **La demande de classement** (ou reclassement). Vous devrez pour cela compléter le formulaire Cerfa n° 11819*02, téléchargeable sur le site d'Atout France (www.classement.atout-france.fr) et à l'adresse : www.service-public.fr/formulaires/
- **Le certificat délivré par l'organisme qui a effectué la visite**, comprenant le rapport de la visite de contrôle et une grille de contrôle

Attention ! Pour être pris en compte, votre dossier doit être complet.

LA DEMANDE DE CLASSEMENT PRÉFECTORAL



PREFECTURE DE

DEMANDE DE CLASSEMENT D'UN LOGEMENT MEUBLÉ
DANS LA CATÉGORIE « MEUBLE DE TOURISME »

1/2



n°11819*02

A adresser à la préfecture du lieu d'implantation de l'établissement
Articles L.324-1 et D.324-1 et suivants du code du tourisme
Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement
des meublés de tourisme

Cocher la case correspondante au renseignement à fournir

IDENTIFICATION DU LOGEMENT MEUBLÉ

N° identifiant * :

Adresse du logement meublé (préciser s'il y a lieu le bâtiment, l'étage, le numéro) :

Code postal : [][][][] Commune :

Téléphone du logement meublé (s'il existe) :

(*) A préciser uniquement lors du renouvellement de la demande. Ce numéro est fourni par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2
du code du tourisme (ATOUT FRANCE).

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Civilité : Madame Mademoiselle Monsieur

Nom : Prénom :

Statut (propriétaire, mandataire, autre...) :

Adresse :

Code postal : [][][][] Commune :

Tél.1 : Tél.2 :

Courriel :

NATURE DE LA DEMANDE

Classement actuel : Non classé étoile(s) Classement demandé : étoile(s)

DESCRIPTION DU LOGEMENT MEUBLÉ

Nombre de personnes susceptibles d'être logées : [][][] Superficie totale du meublé : [][][]

Nombre de pièces d'habitation : [][][] Construction : neuve récente ancienne (plus de 10 ans)Type de logement meublé : appartement studio villa autreLogement meublé situé dans un immeuble comportant plusieurs logements : Oui NonLocation toute l'année : Oui NonAffiliation à un réseau : Oui Non

Marque(s) et/ou label(s) porté(s) par le logement meublé :

IDENTIFICATION DE L'ORGANISME ÉVALUATEUR

Nom de l'organisme évaluateur accrédité ou de l'organisme réputé accrédité en charge de la visite
d'inspection :

Numéro d'accréditation (dans le cas d'un organisme accrédité par le COFRAC) :



1. La location saisonnière : une activité pleine d'avenir

2/2

PIECES A JOINDRE
- Rapport de contrôle conforme aux dispositions réglementaires - Grille de contrôle conforme aux dispositions réglementaires
Sans l'intégralité des pièces à joindre, la demande de classement ne pourra être examinée

Fait à, le

Signature du demandeur

Avertissement
Article 441-2 du code pénal : Le faux commis dans un document délivré par une administration publique aux fins de constater un droit, une identité ou une qualité ou d'accorder une autorisation est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende. L'usage de faux mentionné à l'alinéa précédent est puni des mêmes peines. Les peines sont portées à sept ans d'emprisonnement et à 100 000 euros d'amende lorsque le faux ou l'usage de faux est commis : 1° Soit par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public agissant dans l'exercice de ses fonctions ; 2° Soit de manière habituelle ; 3° Soit dans le dessein de faciliter la commission d'un crime ou de procurer l'impunité à son auteur.

Partie réservée à l'administration	
Décision du Préfet	Observations
Date de l'arrêt : _ _ _ _ _ _ _ _ _ _	
Classement :	

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses faites à ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès de la Préfecture du lieu d'implantation de l'établissement et auprès d'Atout France à qui ces données sont fournies par la Préfecture du lieu d'implantation de l'établissement dès lors que la décision de classement est prise, conformément aux dispositions réglementaires.

4. L'arrêté préfectoral de classement. À réception de votre dossier de demande, la préfecture vérifie que le dossier est complet. Après cette vérification, la préfecture dispose d'un délai maximal d'un mois pour établir l'arrêté accordant le classement et vous l'adresser.

Vous recevrez alors un numéro d'identification.

La préfecture transmettra ensuite une copie de l'arrêté de classement et du dossier de demande de classement à Atout France, qui inscrira votre meublé sur son site.

Information : Une fois le classement obtenu, vous devrez afficher de manière visible à l'intérieur du meublé l'arrêté de classement et le dernier certificat de visite (article D324-7 du Code du tourisme).

↳ **Troisième étape : la labellisation**

Sur les 162 942 meublés de tourisme recensés au 1^{er} janvier 2010, 66 840 (soit 41 %) étaient labellisés auprès des labels les plus connus, à savoir Gîtes de France, Clévacances et Accueil paysan.

Pour pouvoir effectuer une demande de labellisation, vous devez obligatoirement avoir demandé et obtenu le classement préfectoral de votre meublé.

Les labels présentent plusieurs avantages. Les meublés labellisés se voient attribuer des épis (Gîtes de France) ou des clés (Clévacances)*, de 1 à 5 selon le niveau de confort. Un système rassurant pour les consommateurs. Obtenir une labellisation peut ainsi vous aider à commercialiser votre location. De même, cela permet une meilleure visibilité de votre bien sur Internet puisque vous serez référencé sur le site de votre label. Un atout

* Sources : DGCIS, partenaires régionaux, FNGF, Clévacances France, Accueil paysan.

1. La location saisonnière : une activité pleine d'avenir

indéniable quand on sait qu'Internet est devenu le moyen privilégié par les Français pour préparer leurs séjours (voir Annexe 1, p. 193).

En étant labellisé, vous bénéficierez de la notoriété d'un réseau ainsi que de tous les services du label (communication, publicité, assistance administrative, juridique et fiscale). Selon votre label, vous pourrez choisir de gérer vous-même les réservations ou de déléguer cette partie en recourant à la centrale de réservation du label. Dans ce cas, la centrale de réservation établira les contrats, encaissera l'argent de vos clients et vous reversera les sommes perçues déduction faite d'une commission.

Votre label pourra également vous fournir les documents types dont vous aurez besoin (contrats de location, inventaire, etc.).

Il faut également préciser que certains moyens de communication ne sont accessibles qu'aux meublés classés et labellisés. C'est le cas par exemple des meublés répertoriés auprès des offices de tourisme.

Enfin, le classement préfectoral doublé d'une labellisation peut permettre de bénéficier de subventions dans certains cas particuliers.

Pour être labellisé, il faut que votre meublé réponde à certains critères. Vous devez aussi respecter une charte de qualité et payer un droit d'entrée ainsi qu'une cotisation annuelle pour adhérer à la structure.

Les trois labels reconnus par le ministère du Tourisme pour les meublés de tourisme sont Gîtes de France, Clévacances et Accueil paysan.

- **Gîtes de France** (44 053 meublés au 1^{er} janvier 2010, soit 66 % des meublés labellisés).

Créé en 1955, Gîtes de France est constitué d'une équipe de plus de 600 personnes au service des propriétaires et des clients au travers de la Fédération nationale et de ses 95 relais départementaux.

À l'étranger, Gîtes de France est présent depuis près de vingt ans sur les principaux marchés européens, en collaboration avec de nombreux tour-opérateurs.

Le label garantit des normes de confort (de un à cinq épis) et le respect d'une charte nationale.

Gîtes de France labellise des gîtes, des chambres d'hôtes, des gîtes de groupes, des campings et des gîtes d'enfants.

Ce label originellement tourné vers le milieu rural s'est ouvert à la ville avec la labellisation de gîtes et de chambres d'hôtes en ville avant de créer sa toute dernière catégorie d'hébergements : les *city breaks** (voir Annexe 1, p. 193).

Ce label propose à ses adhérents de recourir à sa centrale de réservation.

Coût : caution pour le panonceau + droit d'entrée par hébergement + cotisation annuelle la première année puis la cotisation annuelle seule les années suivantes. Coût variable en fonction du département concerné. Contactez le relais départemental dont vous dépendez.

* Un *city break* est une escapade urbaine de courte durée (48 heures environ), jouxtant généralement un week-end.



Réussir dans la location saisonnière

Laurène Baldassara

Plus d'infos sur ce livre paru aux éditions Leduc.s