

GUIDE



COMMENT LOUER MON MEUBLE ?



A DESTINATION
DES PROPRIETAIRES
DE BIENS IMMOBILIERS

SIVM SERRE CHEVALIER



SOMMAIRE

04

PARTIE 1
Valoriser mon
hébergement avant
de le louer

08

PARTIE 2
Préparer
mon activité

12

PARTIE 3
Zoom sur
quelques
réglementations

16

PARTIE 4
Gérer mon bien

20

Contacts





AVANT PROPOS

La station de Serre Chevalier, située le long de la vallée de la Guisane, est composée de 3 villages d'exception : Saint-Chaffrey, La Salle les Alpes et Le Monêtier-les-Bains. C'est la plus grande station des Alpes du Sud.

Attractive, la station enregistre près de 1,57 millions de nuitées en hiver et 1 million de nuitées en été*.

L'équilibre économique d'une station repose, entre autres, sur sa fréquentation et sur l'ensemble des prestations proposées aux visiteurs et aux habitants.



L'immobilier de loisir joue un rôle essentiel : il contribue au dynamisme et à la valorisation de la vallée.

Que vous occupiez personnellement votre hébergement ou que vous le mettiez en location, vous participez activement à la vie économique du territoire. Les aspirations et les besoins de la clientèle évoluent. L'adaptation de l'offre d'hébergement, et donc des meublés de tourisme, est nécessaire pour suivre l'évolution des attentes en matière de confort.

Les trois communes de la vallée de Serre Chevalier, par l'intermédiaire du Syndicat Mixte à Vocations Multiples (SIVM), s'engagent pour l'accompagnement et l'écoute des propriétaires. Conçu pour faciliter vos démarches, ce livret a pour objectifs de vous apporter des informations et outils pour la rénovation et la mise en location de votre bien immobilier.

Ensemble, contribuons au dynamisme, à l'attractivité et à la valorisation de Serre Chevalier.

*Sources : G2A Consulting - OT Serre Chevalier Briançon - Données été 2023 et hiver 2023-2024 (incluant Briançon, Saint-Chaffrey, La Salle les Alpes, Le Monêtier-les-Bains).



PARTIE 1



Avant de louer
son bien,
le propriétaire doit
s'assurer que celui-ci
correspond
aux attentes de
confort de la
clientèle.





Quelques questions à se poser :

Mon hébergement est-il adapté à la location ?

Mon bien est-il suffisamment agréable (isolation, ameublement, décoration...) ?

Mon hébergement correspond-t-il aux attentes de la clientèle ?

Des travaux de rafraîchissement ou de rénovation de mon bien sont-ils nécessaires avant une éventuelle commercialisation ?

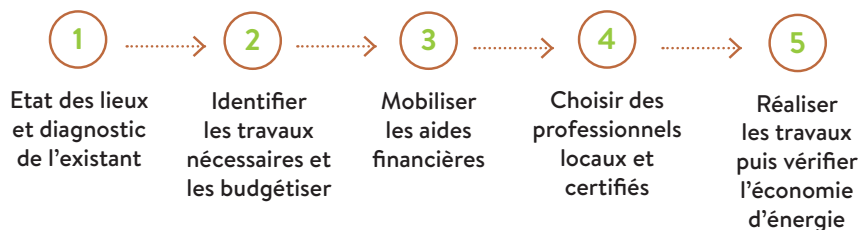
Comment penser ensemble des travaux globaux de rénovation énergétique au sein de ma copropriété ?

Les bâtiments en montagne sont particulièrement confrontés aux aléas climatiques. Le froid, la neige et les variations de température les détériorent rapidement, ils nécessitent donc un entretien régulier. Un bâtiment rénové, grâce à des travaux globaux, ce sont des biens qui gagnent en confort thermique et en confort d'usage : ils sont valorisés.



**Rénover son bien, c'est faire des économies d'énergie,
améliorer son confort, réduire ses charges,
valoriser son patrimoine et penser aux générations futures.**

**POUR RÉNOVER SON BIEN,
IL EST RECOMMANDÉ D'AGIR PAR ÉTAPES.**



La rénovation énergétique désigne l'ensemble des travaux qui ont pour but de réduire la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre.



Les principaux dispositifs d'aides financières pour la rénovation des résidences secondaires :

- Les certificats d'économie d'énergie (CEE)
- La prime « Coup de pouce chauffage »
- La TVA à taux réduit pour les travaux

ZOOM SUR

LE DPE ET L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE



Le DPE

Le **diagnostic de performance énergétique (DPE)**¹ est un document qui **permet d'estimer la consommation d'énergie** et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement. Ce document est à intégrer au dossier de diagnostic technique (DDT) qui doit être remis, en cas de vente ou de location, au futur acquéreur ou au futur locataire. Le DPE est effectué par un diagnostiqueur (professionnel indépendant), à l'initiative du propriétaire.

Il indique l'estimation de consommation énergétique du logement ou du bâtiment, à travers **l'étiquette de performance énergétique et climatique** (échelle de A à G). Il donne aussi une indication des **coûts annuels d'énergie**, des **indicateurs** et des **préconisations** pour orienter les travaux à réaliser. Le DPE n'engage pas à la réalisation des travaux.

Attention, l'obligation de décence énergétique s'applique aussi aux meublés de tourisme. Depuis le 21 novembre 2024, les locaux soumis à une autorisation de changement d'usage afin de pouvoir être loués en meublés de tourisme doivent pouvoir justifier d'un DPE classé entre A et E.

A partir du 1^{er} janvier 2034, l'ensemble des locaux d'habitation, y compris les meublés de tourisme déjà existants, devront pouvoir justifier d'une étiquette de performance énergétique comprise entre A et D pour pouvoir être loués.

L'audit énergétique

L'**audit énergétique** permet d'**établir** et de **planifier** un programme de travaux pour **améliorer la performance énergétique d'un patrimoine bâti**. Ce bilan décrit le bâtiment d'un point de vue thermique et évalue les scénarii de rénovation liés à l'économie d'énergie.

Plusieurs aides financières dédiées à la rénovation énergétique exigent un audit énergétique avant la réalisation des travaux.

Attention, les professionnels doivent être qualifiés et certifiés pour réaliser un audit énergétique dans une copropriété ou une maison individuelle.

¹ www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/diagnostic-performance-energetique-dpe



Un annuaire des diagnostiqueurs certifiés est disponible sur le site du Ministère chargé de l'environnement⁽¹⁾.

- Une liste des professionnels labélisés « RGE » et habilités à réaliser un audit énergétique est disponible sur l'annuaire des professionnels RGE sur le site de France Rénov⁽²⁾.
- Pour la réalisation des travaux, il est recommandé de faire intervenir des artisans locaux.

DES SERVICES POUR VOUS AIDER :

France Rénov'

Service public pour la rénovation de l'habitat et l'adaptation des logements.

 <https://france-renov.gouv.fr>

Agence de la transition écologique (ADEME)

Conseils et solutions pratiques.

 <https://www.ademe.fr/particulier>

Agence D'Information sur le Logement des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence (ADIL 04-05)

Expertise juridique et financière en matière de logement et d'habitat.

Renseignements neutres, personnalisés et gratuits.

 <https://adil04-05.org>

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR)

Propose du prêt de matériel d'aide à la rénovation énergétique des bâtiments.

Fiches d'utilisation simplifiées et conditions de prêt :

 <https://www.paysgrandbrianconnais.fr/cot/prest-de-materiel>

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)

 <https://www.caue05.com>

 04-92-43-60-31

 contact@caue05.com

Maison de L'habitat des Hautes-Alpes

Accompagnement gratuit des propriétaires dans les projets de rénovation.

Conseils neutres sur les aides financières disponibles, renseignements techniques, urbanistiques, juridiques et fiscaux.

 <https://maisonhabitat05.org>

 04-92-50-82-11

 contact@maisonhabitat05.org

⁽¹⁾ <https://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

⁽²⁾ <https://francerenov.gouv.fr/annuaireprofessionnels/artisan-rge-architecte>



PARTIE 2



PRÉPARER mon activité

Lorsque vous mettez votre bien en location de court terme, à vocation touristique, il devient un meublé de tourisme, c'est-à-dire un hébergement individuel meublé (appartement, studio, maison ou chalet) proposé à la location à une clientèle de passage.





3 CONDITIONS

doivent être réunies pour considérer
l'hébergement comme un « meublé de tourisme » :

1

Le locataire doit pouvoir bénéficier d'un **usage exclusif**.

Le propriétaire ne doit pas être présent, le locataire ne partage pas les lieux.

2

Le locataire doit être **de passage** et ne pas y élire domicile.

3

Un même locataire ne peut pas séjourner plus de 90 jours par an dans l'hébergement.

L'hébergement
doit comporter
des équipements
INDISPENSABLES



- ☒ Détecteur de fumée normalisé
- ☒ Meubles fonctionnels et harmonieux
- ☒ Espaces de rangements libérés
- ☒ Matériel d'entretien ménager



Chambre

- ☒ Literie confortable et de bonne qualité, avec alaises imperméables
- ☒ Barrières de sécurité aux normes pour les lits en hauteur
- ☒ Volets ou rideaux occultants
- ☒ Eclairage de chevet



Salle de bain

- ☒ Joints et rideaux de douche en bon état
- ☒ Accessoires de toilette et d'hygiène et rangements



Cuisine

- ☒ Electroménager fonctionnel
- ☒ Ustensiles de cuisine et vaisselle suffisante

Déclaration meublé de tourisme

Louer votre résidence secondaire nécessite de **déclarer le meublé en mairie**. Afin d'effectuer la déclaration, le propriétaire doit remplir un formulaire CERFA n° 14004*04⁽¹⁾ et l'adresser à la commune où est situé le bien, ou se rendre en mairie. Le formulaire peut aussi être complété en ligne, depuis la plateforme de télédéclaration de la taxe de séjour, avant d'être transmis à la mairie. Un défaut d'enregistrement du meublé de tourisme est passible d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 10 000 €.

⁽¹⁾ www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/R14321

NB : A compter du 20 mai 2026 au plus tard, la déclaration préalable en mairie sera remplacée par la déclaration avec enregistrement sur un téléservice national. Ce numéro d'enregistrement auprès d'un téléservice national concernera tous les meublés de tourisme, nouveaux et existants.

Parallèlement, vous devez demander votre inscription au répertoire Sirene de l'Insee. L'obligation d'obtenir un numéro SIRET s'applique aux loueurs non professionnels et aux loueurs professionnels. C'est une démarche gratuite, à effectuer en ligne sur le portail du guichet des formalités des entreprises (INPI)⁽²⁾. Cette formalité permet d'obtenir un numéro SIRET à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus.

⁽²⁾ <https://formalites.entreprises.gouv.fr>

Demande de classement

Le **classement en meublé de tourisme**, à l'instar du classement des autres hébergements touristiques, a pour objectif **d'indiquer au client un niveau de confort, d'équipement et de services**. Le classement comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et a une validité de 5 ans. La demande de classement est volontaire.

La **grille de classement** contient 133 critères répartis en 3 grands chapitres :
« équipements et aménagements »,
« services aux clients »,
« accessibilité et développement durable ».

LES AVANTAGES DU CLASSEMENT

- Bénéficier d'un abattement fiscal intéressant (régime BIC)
- Simplification de la collecte de la taxe de séjour (tarif fixe)
- Possibilité de s'affilier à l'ANCV et d'accepter les chèques vacances pour le règlement des locations
- Garantir une qualité d'hébergement à la clientèle et renforcer le positionnement sur le marché des locations
- Avoir la possibilité d'être intégré dans les outils de communication et de promotion de certaines structures commerciales (comme l'Office de Tourisme Serre Chevalier Vallée Briançon et l'Agence de Développement des Hautes-Alpes – Démarche indépendante et payante)





Des labels existent pour votre hébergement

Par exemple...



Gîtes de France®

Le **label Gîtes de France®** garantit des normes de confort et d'équipement précises et le respect d'une charte nationale. Le bien labélisé peut obtenir entre 1 et 5 épis.



Clévacances

Le **label Clévacances** labélise un bien selon une grille comptant 5 niveaux, de 1 à 5 clés. Ce label se renouvelle tous les ans, afin de garantir et de promouvoir des hébergements de qualité (accueil, confort, équipements).



Tourisme et handicap

Le **label Tourisme & Handicap** est un label d'Etat. Ce label donne à la clientèle une information claire et objective sur l'accessibilité et permet de sélectionner un hébergement adapté aux besoins de chacun.

D'autres règles s'appliquent aux meublés de tourisme



Un contrat de location

Les modalités de la location sont inscrites dans un contrat, signé des deux parties, en deux exemplaires.

Le contrat doit préciser le prix de la location, les conditions de paiement et le montant prévisionnel de la taxe de séjour.

Une assurance

Elle n'est pas obligatoire, mais fortement recommandée.

Le propriétaire peut souscrire lui-même à une assurance, mais aussi demander une attestation d'assurance au locataire (garantie villégiature - responsabilité civile).

Un hébergement aux normes

Tout lieu d'habitation doit être équipé d'un détecteur de fumée normalisé au minimum (EN 14604 et marquage CE). Lorsque la capacité d'accueil de l'hébergement atteint 15 personnes, la réglementation des établissements recevant du public (ERP) s'applique.



PARTIE 3



ZOOM SUR les réglementations

Fiscalité, taxe de séjour, impôts locaux...

Outre la déclaration du meublé et l'inscription au répertoire Sirene de l'INSEE, les réglementations qui s'appliquent aux meublés de tourisme sont à prendre en considération.





Comment savoir si je suis un loueur en meublé professionnel (LMP) ou un loueur en meublé non professionnel (LMNP) ?

	LMP	LMNP
CONDITIONS FISCALES	Les deux conditions doivent être remplies : Réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles de loyers et charges ET Les recettes sont supérieures ou égales au montant total des revenus du foyer fiscal (salaires et autres BIC)	L'une des deux conditions doit être remplie : Réaliser moins de 23 000 € de recettes annuelles de loyers et charges OU Les recettes sont supérieures ou égales au montant total des revenus du foyer fiscal (salaires et autres BIC)
DÉCLARATIONS	Déclaration auprès de la mairie de la commune où se trouve le bien Déclaration de création d'entreprise Déclaration auprès du Guichet des Formalités des Entreprises (INPI). Inscription au répertoire Sirene de l'INSEE	Déclaration de début d'activité
RÉGIMES	Régime forfaitaire «Micro Bic» (SCI exclues) Régime «de bénéfice réel simplifié» Régime «réel simplifié» ou «réel normal»	
IMPÔTS	Les déficits retirés de la location meublée sont imputables sur le revenu global du foyer fiscal, sans limitation de montant	Les déficits provenant de l'activité de location meublée sont imputables sur les revenus de la location meublée seulement
COTISATIONS SOCIALES	Régime général des travailleurs indépendants (SSI) ou régime de l'auto-entrepreneur	Si les recettes sont < 23 000 €, les prélèvements sociaux sont automatiques, en même temps que le prélèvement de l'impôt sur le revenu

Pour contacter les services des impôts :

 www.impots.gouv.fr/contacts



Renseignez-vous sur les régimes fiscaux :

- Régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP) :
 <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32805>
- Impôt sur le revenu d'une location en tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP) :
 www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F32744

Les impôts locaux sont aussi à prendre en considération lorsqu'on décide de louer son bien immobilier en meublé de tourisme.

- La taxe foncière
- La taxe d'habitation
- La cotisation foncière des entreprises (CFE)
- La taxe sur la valeur ajoutée (TVA), uniquement dans le cas d'un statut para-hôtelier (3 prestations parahôtelières au moins sont proposées)



Qu'est-ce que la taxe de séjour ?

La taxe de séjour est récoltée par les hébergeurs ou gestionnaires auprès des clients, qui la reversent au SIVM Serre Chevalier. Le montant collecté est ensuite versé dans son intégralité à l'Office de Tourisme de Serre Chevalier Vallée Briançon. Une taxe additionnelle départementale de 10% de la taxe de séjour s'ajoute, reversée au Département des Hautes-Alpes.

Le produit de la taxe de séjour est **obligatoirement** affecté à des actions de **promotion et développement touristique** du territoire.

Sont exonérés :

- Les mineurs (de moins de 18 ans) ;
- Les titulaires de contrats saisonniers, employés sur le territoire ;
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire ;
- Les personnes qui occupent les locaux dont le loyer est inférieur à 1€.



Les tarifs varient en fonction de la catégorie et du classement des hébergements.

- Les hébergements classés bénéficient d'un tarif fixe, défini en fonction de leur catégorie et de leur standing. La taxe appliquée sur les locations de biens non classés correspond à un pourcentage du coût de la nuitée.
- Le barème, acté chaque année par délibération du conseil syndical, est consultable en ligne sur la plateforme de collecte :
 <https://taxe.3douest.com/serrechevaliervalléeebriancon.php>
- Les tarifs tiennent compte de la part départementale additionnelle (10 %).
- Vous pouvez effectuer une simulation du montant la taxe de séjour sur la plateforme de collecte.
- Tous les mois doivent être déclarés, même ceux durant lesquels vous n'avez pas loué.
- Le montant de la taxe de séjour doit apparaître distinctement sur la facture réglée par vos clients.
- La taxe de séjour n'est pas assujettie à la TVA.



POUR RAPPEL, LES PÉRIODES DE PERCEPTION, DÉCLARATION, REVERSEMENT SONT LES SUIVANTES :

- **DU 01 JANVIER AU 30 AVRIL** déclaration et reversement **avant le 20 mai**
- **DU 01 MAI AU 31 AOÛT** déclaration et reversement **avant le 20 septembre**
- **DU 01 SEPTEMBRE AU 31 DÉCEMBRE** déclaration et reversement **avant le 20 janvier**

Toutes les démarches peuvent être effectuée en ligne sur la plateforme :

 <https://taxe.3douest.com/serrechevaliervalléeebriancon.php>





PARTIE 4



GÉRER mon bien

Commercialiser
son bien :
outils et astuces



Mettre en valeur mon bien

Désencombrer, dépersonnaliser, et ranger sous clé les affaires personnelles en conservant suffisamment de rangements pour les locataires.

Favoriser une location respectueuse de l'environnement : privilégier les appareils électroménagers à basse consommation, engager des travaux de rénovation énergétique et installer des régulateurs de température, utiliser des produits d'entretien éco-labellisés, informer et inciter aux écogestes.

Relooker, rénover, classer

Effectuer des travaux de rafraîchissement (peinture, réfection des sols, suppression d'une cloison pour agrandir les espaces, installation de rangements, etc.).

Relooker le bien, le décorer, **créer une ambiance chaleureuse et harmonieuse.**

Faire classer le meublé de tourisme par un organisme agréé, obtenir un label pour un hébergement de qualité.

Equipements dédiés à la location : vaisselle assortie, oreillers, couettes et linge de maison en parfaite propreté, portants dans la salle de bain et équipements (poubelle, porte-savon, produits de première nécessité), kit de bienvenue, meubles et mobilier de jardin solides et de qualité, etc.

> Possibilité de se référer aux équipements répertoriés dans la grille de classement des meublés de tourisme.

Réaménager
pour agrandir les espaces.



Effectuer des travaux de rénovation pour obtenir des gains énergétiques (isolation, refaire l'électricité, la plomberie, le double vitrage, etc.).

Proposer un livret d'accueil, indiquant les règles du logement et des informations pratiques (consignes de tri et localisation des containers les plus proches, code WIFI, numéros utiles, horaires des bus et navettes...).

Mettre à disposition des **recommandations** et de la **documentation touristique** (« bonnes adresses » de restaurants et commerces locaux, agenda des animations...).



**Vous êtes loin ou vous manquez de temps ?
Des professionnels vous facilitent la tâche !**

Experts du territoire, ils sont disponibles pour vous aider et vous accompagner :

Les agences immobilières
et les agences de location
saisonnière

Les conciergeries



Commercialisation et gestion

ADMINISTRATIF - RELATION CLIENT GESTION - COMMERCIALISATION

**Déléguez une partie ou la totalité de la gestion
et de la commercialisation de votre bien :**

- | | | |
|---|---|--|
| ✓ Accompagnement dans les démarches administratives | ✓ Gestion du calendrier | ✓ Collecte des données et de la taxe de séjour |
| ✓ Rédaction des annonces | ✓ Analyse du marché pour fixer les tarifs | ✓ Remise des clés, état des lieux d'entrée et de sortie |
| ✓ Prise de photos et vidéos du meublé | ✓ Publication de l'annonce sur les sites adéquats | ✓ Entretien et ménage de fin de séjour |
| ✓ Réponses aux questions et demandes de futurs locataires | ✓ Gestion de la facturation et des paiements | ✓ Dépannage d'urgence pendant les séjours |
| | ✓ Rédaction des contrats | ✓ Mise à disposition de documentations et informations pour les locataires |



Vous préférez gérer votre bien en autonomie ?

Tous les aspects de la location sont à prendre en considération : prospection et promotion, gestion du calendrier et des réservations, accueil et disponibilité pour les locataires, entretien du bien avant et après chaque location.

Créez votre propre **site internet** ou vos **réseaux sociaux**.

Déterminez vos prix de location en fonction de l'offre et du marché.

Pour **mettre en valeur** votre meublé de tourisme à travers des photos, privilégiez les grands angles et une mise en scène qui aidera le futur locataire à se projeter : table mise, serviettes propres dans la salle de bain, lits faits, etc.

POUR LA COMMERCIALISATION



LA CENTRALE DE RÉSERVATION

de l'Office de Tourisme de Serre Chevalier Vallée Briançon **accompagne les propriétaires de meublé de tourisme** dans la démarche de mise en marché de leur bien.

Sa mission première est de commercialiser, auprès de la clientèle désireuse de réserver un séjour, tous types de prestations : hébergement, activités et services. La clientèle bénéficie des conseils personnalisés des experts de la destination et le propriétaire optimise la visibilité et la rentabilité de son bien.



Les plateformes en ligne de mise en relation « particulier à particulier » (comme Gens du Pays, Airbnb, Booking.com, Abritel®, leboncoin, Amivac, PaP vacances, MediaVacances...).



SIVM DE SERRE CHEVALIER

Maison des propriétaires numérique

 www.sivm-serreche.fr

 04-92-24-12-30

 sg@sivm-serreche.fr

Déclaration en mairie

Mairie de Saint-Chaffrey

 www.saint-chaffrey.fr

 04-92-24-15-70

 accueilmairie@saintchaffrey.fr

Mairie de La Salle les Alpes

 www.lasallelesalpes.net

 04-92-25-54-00

 administrationgenerale@lasallelesalpes.fr

Mairie du Monétier-les-Bains

 www.monetier.com

 04-92-24-40-04

 accueil@monetier.com

Centrale de Réservation

Serre Chevalier Vallée Réservation

 04-92-24-98-80

 resa@serrechevalier.fr

Taxe de séjour

Office de tourisme

de Serre Chevalier Vallée Briançon

 04-56-45-49-77

 taxedesejour@serrechevalier.fr

Classement Meublés de tourisme

Office de tourisme

de Serre Chevalier Vallée Briançon

 04-92-21-57-71

 classementmeubles@serrechevalier.fr

Agence de Développement des Hautes-Alpes

 04-92-53-22-00

 info@hautes-alpes.net

Gîtes de France Hautes-Alpes

 04-92-52-52-98

 servicemeuble@gdf05.com

CléVacances Alpes Lyon

 04-76-54-06-08

 infos.clevacances@gmail.com

