

COMMENT LOUER MON
MEUBLÉ ?

GUIDE



À DESTINATION
DES PROPRIÉTAIRES
DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

SIVM SERRE CHEVALIER VALLÉE



SOMMAIRE

04

CHAP. 1
Valoriser mon
hébergement avant
de le louer

08

CHAP. 2
Préparer
mon activité

12

CHAP. 3
Zoom sur
quelques
réglementations

16

CHAP. 4
Comment
gérer mon bien

20

Contacts



AVANT PROPOS

La station Serre Chevalier, dans la vallée de la Guisane, est la plus grande station de sports d'hiver des Alpes du Sud.

Près de 1 500 000 nuitées y sont recensées en hiver.

L'équilibre économique d'une station repose, entre autres, sur sa fréquentation et l'ensemble des prestations proposées aux visiteurs et aux habitants. L'immobilier de loisir contribue au dynamisme de la vallée et à son développement.

Que vous occupiez personnellement votre hébergement ou que vous le louiez, vous participez à la vie économique de la vallée. La clientèle voit ses attentes et ses besoins de confort évoluer. C'est pourquoi les meublés de tourisme sont amenés à suivre les évolutions de standing.

Les trois communes de la vallée de Serre Chevalier (Le Monétier-les-Bains, La Salle-les-Alpes et Saint-Chaffrey), via le SIVM*, s'engagent dans une démarche d'accompagnement et d'écoute auprès des propriétaires de résidences secondaires.

Ce livret devrait vous apporter les outils et réponses à vos questionnements. Tout cela dans le but de contribuer au dynamisme de la vallée.



*SIVM : Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples



CHAP. 1

VALORISER

mon hébergement
avant de le louer

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

Voici quelques questions que l'on peut se poser :

- Mon hébergement est-il adapté à la location ?
- Mon hébergement correspond-t-il aux attentes de la clientèle ?
- Mon bien est-il suffisamment agréable (isolation, décorations, etc.) ?
- Dois-je procéder à quelques travaux de rafraîchissement ou de rénovation avant une éventuelle commercialisation ?

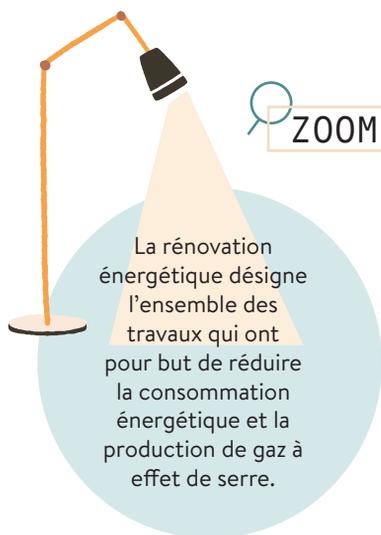
Les bâtiments de montagne sont davantage confrontés aux aléas climatiques que d'autres bâtiments. Le froid et la neige les détériorent plus rapidement, ils nécessitent d'un entretien régulier. Un bien rénové c'est un bien qui gagne en confort thermique et qui se voit valorisé.



Rénover son bien c'est faire des économies d'énergie, améliorer son confort, valoriser son patrimoine, réduire ses charges et penser à son futur et à celui de ses héritiers.

Il est possible de réaliser des travaux d'entretien et d'amélioration ou des travaux globaux dans l'objectif d'accroître les performances énergétiques du bien.

LORSQU'ON SOUHAITE 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.

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. Il ne concerne que la France métropolitaine. Ce document doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) et doit être remis, en cas de vente ou de location annuelle, au futur acquéreur ou au futur locataire. Il **indique l'estimation de consommation énergétique** du logement à travers des **étiquettes énergies et des préconisations**.

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. C'est le cas du Certificat d'Economie d'Énergie (CEE) et de la TVA à 5,5%, aides accessibles aux résidences secondaires.

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

¹ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2021.02.15_ew_dp_dpe.pdf

Une liste des professionnels pour réaliser un audit énergétique est disponible sur l'annuaire des entreprises RGE sur le territoire des Hautes-Alpes :



GAP

SOLIHA
Alpes du Sud Assistance
à maîtrise d'ouvrage et
consultant thermique,
04 92 51 89 05
04 92 51 53 34
l.dardanelli@soliha.fr

GAP

Acti 05
04 92 79 07 25

GAP

Cabinet Rostain & Coste
04 92 52 61 42

GAP

Quiplusest-Oxalis
06 63 77 85 37

EMBRUN

Bureau d'étude Adret
06 63 77 85 37

mais aussi...

AUBENAS

Jean-Pierre MPYA,
Architecte et
consultant thermique
04 92 76 65 325,
jeanpierremoya@mac.com

LES 2 ALPES

Habitat de Montagne
(Les 2 Alpes),
07 61 73 95 38

MARSEILLE

Synthèse Arch
Bernard COPPE,
architecte
06 13 35 45 98,
contact@synthese.archi





CHAP. 2

PRÉPARER

mon activité

Lorsque vous souhaitez mettre votre bien en location, il devient un meublé de tourisme, c'est-à-dire un hébergement dit individuel (appartement, studio meublé, maison, chalet) proposé à la location.

Trois conditions doivent être réunies pour le considérer tel quel :

1

Le locataire doit pouvoir **bénéficier** d'un **usage exclusif** (le propriétaire ne doit pas être présent)

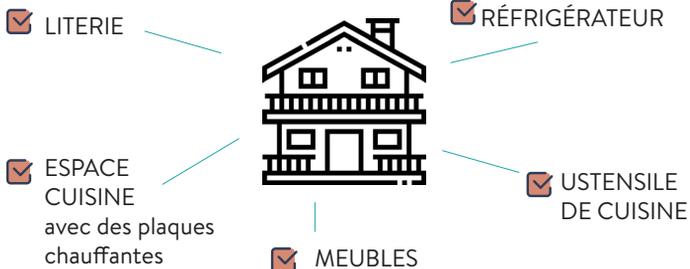
2

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

3

Le locataire ne peut **pas séjourner plus de 90 jours** cumulés dans l'hébergement

Le bien doit comporter des équipements **INDISPENSABLES**



Déclaration meublé de tourisme

Louer votre résidence secondaire nécessite de **déclarer le meublé en mairie**. Ne pas déclarer son meublé est passible d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 450 €. La loi oblige le propriétaire à remplir un formulaire CERFA et à l'adresser à la commune de l'habitation (articles L. 324-1-1 I et D. 324-1-1 du code du tourisme). Il suffit de se rendre à la mairie où se situe le bien et de faire la déclaration. Le cerfa peut être fait en ligne depuis la plateforme de télédéclaration de la taxe de séjour.

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

Parallèlement, vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de L'Insee. C'est une démarche gratuite à adresser au greffe du tribunal de commerce du bien loué à l'aide d'un formulaire. Cette formalité permet d'obtenir un numéro SIRET attribué par l'Insee à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus.

Demande de classement meublé de tourisme ou classer son appartement



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 et de prestation**.

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, services au client, accessibilité et développement durable (cf. Arrêté du 2 août 2010 modifié fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme).



LES AVANTAGES DU CLASSEMENT

- Possibilité de s'affilier à l'ANCV et prendre les chèques vacances comme règlement
- Outil de commercialisation de la vallée (le classement est obligatoire pour intégrer certaines structures de commercialisation exemple de la centrale de réservation)
- Abattement forfaitaire de 71% sur les revenus de location au titre du régime des microentreprises au lieu de 50% pour un bien non classé
- Simplification du calcul de la taxe de séjour (tarif fixe et non majoré)

D'autres classements existent



Gîte de France

Un bien labélisé **Gîte de France** est une location indépendante et meublée à destination des courts séjours en gestion libre, pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Le label qualité Gîte de France garantit des normes de confort très précises. Le meublé peut ainsi 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. Son but est de garantir et de promouvoir des hébergements de qualité en matière d'accueil, de confort et d'équipements.

D'AUTRES RÈGLES S'APPLIQUENT AUX MEUBLÉS DE TOURISME

UN CONTRAT DE LOCATION

La réservation s'effectue par un contrat écrit signé en 2 exemplaires. Un exemplaire est conservé par le gestionnaire tandis que l'autre exemplaire est conservé par le locataire

UNE ASSURANCE

(celle-ci n'est pas obligatoire mais fortement recommandée) Le propriétaire du logement peut souscrire lui-même une assurance, mais il peut aussi imposer au locataire de prendre une assurance (cela doit être précisé dans le contrat de location)

S'ASSURER QUE L'HÉBERGEMENT EST AUX NORMES

Accessibilité et sécurité des hôtes (Loi n°2010-238 du 9 mars 2010, décret n°2011-36 du 10 janvier 2011)



CHAP. 3

ZOOM SUR

les réglementations

Lorsque vous souhaitez mettre votre bien en location, il devient un meublé de tourisme, c'est-à-dire un hébergement dit individuel (appartement, studio meublé, maison, chalet) proposé à la location.

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

	LMP	LMNP
CONDITIONS	Les deux conditions doivent être remplies : Réaliser plus de 23 000€ de recettes de loyers Et Les recettes doivent être supérieures aux revenus professionnels du foyer soumis à l'impôt sur le revenu	L'une des deux conditions doit être remplie : Réaliser moins ou égal à 23 000€ de recettes de loyers Ou Les recettes doivent être supérieures aux revenus professionnels du foyer soumis à l'impôt sur le revenu
	Le loueur en meublé professionnel n'est pas obligé d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés.	Remplir les formalités d'inscription au répertoire SIRENE auprès du greffe du tribunal de commerce qui se trouve sur territoire du bien loué.
	Possibilité de proposer une prestation de service	Pas de prestation de service associée
RÉGIMES	Impôt sur le revenu	Micro Bic
	Impôt sur les sociétés	Réel simplifié
	Micro entreprise	Censi-Bouvard
IMPÔT	Soumis au régime réel d'imposition	Les revenus tirés de la location d'un loueur en meublé non professionnel sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.
	Prélèvements sociaux à partir d'un certain montant	

Les impôts locaux sont aussi à prendre en compte lorsque l'on décide de mettre sa résidence secondaire en location meublée de tourisme :

- La taxe foncière
- La taxe d'habitation
- La CFE (cotisation foncière des entreprises)
- Taxe de séjour (uniquement payé par les locataires)

?

Qu'est-ce que la taxe de séjour

La taxe de séjour est collectée par les hébergeurs ou gestionnaires auprès de ses clients qui la reversent au SIVM. Le montant collecté sera, ensuite versé à l'Office de Tourisme Intercommunal Serre Chevalier Vallée Briançon.

LE PRODUIT DE LA TAXE DE SÉJOUR EST OBLIGATOIREMENT AFFECTÉ À DES ACTIONS DE PROMOTION ET DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE.

Sont exonérées :

- les personnes de moins de 18 ans,
- les titulaires de contrat saisonnier,
- les personnes bénéficiant d'un hébergement urgent ou logement temporaire
- les personnes qui occupent les locaux pour moins d'un euro.



Tarifs de la taxe de séjour par personne et par nuitée (délibérations en date du 06 avril 2021)

CATÉGORIE D'HÉBERGEMENT	TARIF RETENU
Palaces	4.00 €
Hôtel 5*, Meublé 5*, Résidences de tourisme 5*	3.00 €
Hôtel 4*, Meublé 4*, Résidences de tourisme 4*	2.00 €
Hôtel 3*, Meublé 3*, Résidence de tourisme 3*	1.50 €
Hôtel 2*, Meublé 2*, Résidence de tourisme 2*, villages de vacances 4 et 5 *	0.90 €
Hôtel 1*, Meublé / Résidence de tourisme 1*, villages de vacances 1, 2 et 3* Chambres d'hôtes, Auberges collectives	0.75 €
Terrains de camping et de caravanage classés en 3, 4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans les aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0.55 €
Terrain de camping et de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0.20€
Tout hébergement en attente de classement ou sans classement à l'exception des hébergements de plein air	5.00% du coût de la nuitée par pers. (hors charge), plafonné à 4.00€



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 SEP. 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/serrechevaliervalleebriancon.php>





CHAP. 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.

Privilégier la **basse consommation énergétique** pour les **équipements** électroménagers et les équipements neufs (se référer au label classement meublé, cela peut vous éclairer sur les équipements indispensables pour une bonne location)

Équipement dédiés à la location (vaisselle, couvert, couette, literie, portant salle de bain, équipement entrée, équipement d'entretien, électroménager, etc.)

Réaménager pour agrandir les espaces



Relooker, rénover, classer

Effectuer des **travaux de rafraîchissement** (peinture, réfection des sols, supprimer une cloison pour agrandir les espaces, changements de certains meubles)

Relooker le bien, y ajouter des éléments de décorations pour le rendre chaleureux

Effectuer des **travaux de rénovation** pour effectuer des gains énergétiques (aménagement des combles, électricité, la plomberie, double vitrage, isolation etc.)

Proposer de la **documentation touristique** à vos futurs locataires et un document rappelant la réglementation du logement et les numéros importants (secours, artisan, etc.)

Faire classer votre meublé (classement meublé de tourisme, gîte de France, Clévacances)



GESTION PAR DES PROFESSIONNELS

👍 Accompagnement dans les déclarations

👍 Rédaction de l'annonce

👍 Prise des photos et des vidéos du meublé

👍 Réponses aux demandes

👍 Tenue du calendrier

👍 Choix des prix

👍 Définition des sites où sera posté l'annonce

👍 Gestion des paiements

👍 Gestion des contrats

👍 Collecte des données et la taxe de séjour puis les reverse à qui de droit

👍 ILS S'OCCUPENT POUR VOUS DE :

- > la remise des clés
- > l'état des lieux
- > le ménage de fin de séjour
- > et en cas de besoin des dépannages



LES AGENCES IMMOBILIÈRES QUI GÈRENT DES LOCATIONS DE MEUBLÉS DE TOURISME

Agence Charlemagne
04 92 49 62 86

Turin Immobilier
04 92 46 00 85

Chalets lumières et Bois
06 82 45 92 28,
location de chalets
uniquement

Foncia
La Salle les Alpes
04 84 03 00 36

Déclic Immobilier
04 92 24 08 21

Joséphine immobilier
06 37 61 89 50

Saint-Chaffrey
04 92 24 16 16

Serre Chevalier
Immobilier
04 92 25 55 42

Agence immobilière
de l'aigle
04 92 24 95 81

GESTION EN AUTONOMIE

Passer par une **plateforme** dédiée **particulier à particulier** (Airbnb, Aritel, Booking, Le Bon Coin, Gens du pays, site internet personnel, Médiavacances, etc.)

Créer votre propre site internet

Les **plateformes collectent** et versent la **taxe de séjour directement** à la **collectivité**

C'est à **vous** de **déterminer les prix** en fonction de l'offre et du marché

Vous devrez effectuer toutes les **démarches en autonomie**

Pour effectuer les **photos** de votre logement, **privilégiez le storytelling** et les **photographies de grands angles**. (Faites une mise en scène, table mise, serviette propre dans la SDB, lits faits, etc.)



VOUS POUVEZ GÉRER SEUL VOTRE MEUBLÉ DE TOURISME OU FAIRE APPEL À UNE CONCIERGERIE

Hostnfly
Julie Mashino
06 82 95 13 12

Hostnfly
Vincent Villiot
06 58 98 59 58

Multiservice
La Salle les Alpes
06 21 26 01 32
(pas de conciergerie
le samedi)

**La conciergerie
by Odalys**
laconciergerie-odalys.com

DE SÉJOUR & CENTRALE DE RÉSERVATION

Centrale de réservation office de tourisme
Serre Chevalier Vallée Briançon
04 92 24 98 80
reservation.serre-chevalier.com

Taxe de séjour
04 56 45 49 77
taxedesejour@serrechevalier.fr

DÉCLARATION MAIRIES

Mairie Le Monétier-les-Bains
04 92 24 40 04

Mairie La Salle-les-Alpes
04 92 25 54 00

Mairie Saint-Chaffrey
04 92 24 15 70

CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME

Office de Tourisme
Serre Chevalier Vallée Briançon
04 92 21 57 71
classementmeubles@serrechevalier.fr

ADDET des Hautes-Alpes
04 92 53 62 00
info@hautes-alpes.net

Chambre des experts immobiliers FNAIM
M. Bloch
06 30 02 23 31
jahel.bloch@lexperimo.fr

Gîtes de France des Hautes-Alpes
M. Bloch
06 30 02 23 31
jahel.bloch@lexperimo.fr

Clevacances Isère Savoie Mont Blanc Grand Lyon
Hautes-Alpes
04 76 54 06 08
thibault.clevacances@gmail.com

RÉHABILITATION DE L'IMMOBILIER DE LOISIR

SIVM Serre Chevalier
Rénovation de l'immobilier de loisir
04 92 24 12 30
chargedemission@sivm-serreche.fr

DEMANDE D'INFORMATIONS TOURISTIQUES

Accueil Office de Tourisme
Serre Chevalier Vallée Briançon
04 92 24 98 98

