

5^e RENCONTRE
DES PROPRIÉTAIRES
DE LOCATIONS
DE VACANCES
MEUBLÉS DE TOURISME ET CHAMBRES D'HÔTES

MARDI
28 NOV. 2023
À 18H00

CHÂTELAILLON-PLAGE,
BEAUSÉJOUR



Bienvenue à la 5^e rencontre des propriétaires de locations de vacances

BIENVENUE

Stéphane VILLAIN

Maire de Châtelailon-Plage,

Vice-Président au Tourisme de l'Agglomération de La Rochelle

↘ INTRODUCTION

OBSERVATOIRE DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE DE L'ANNÉE 2023, PHOTOGRAPHIE DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT





OBSERVATOIRE DE
L'ACTIVITÉ
TOURISTIQUE
DE L'ANNÉE 2023,
PHOTOGRAPHIE DE
L'OFFRE
D'HÉBERGEMENT



Intervenants :

Catherine BLANC

Responsable Service Tourisme,
Agglomération de La Rochelle

Jean-Christophe MERCORELLI

Directeur de la station balnéaire
de Châtelailon-Plage



Contexte 2023 :

40% des Français qui ne sont pas partis en vacances, ne l'ont pas fait pour des raisons financières

Retour des clientèles internationales

Hébergement :
1^{er} critère de choix des vacances

Hébergement locatif
poursuit sa croissance
(+12% de nuitées)

67 % des Français sont partis en vacances entre juillet et août
(+3 points vs 2022)



A retenir

5 200 meublés hors résidences principales

dont 560 à Châtelailon-Plage

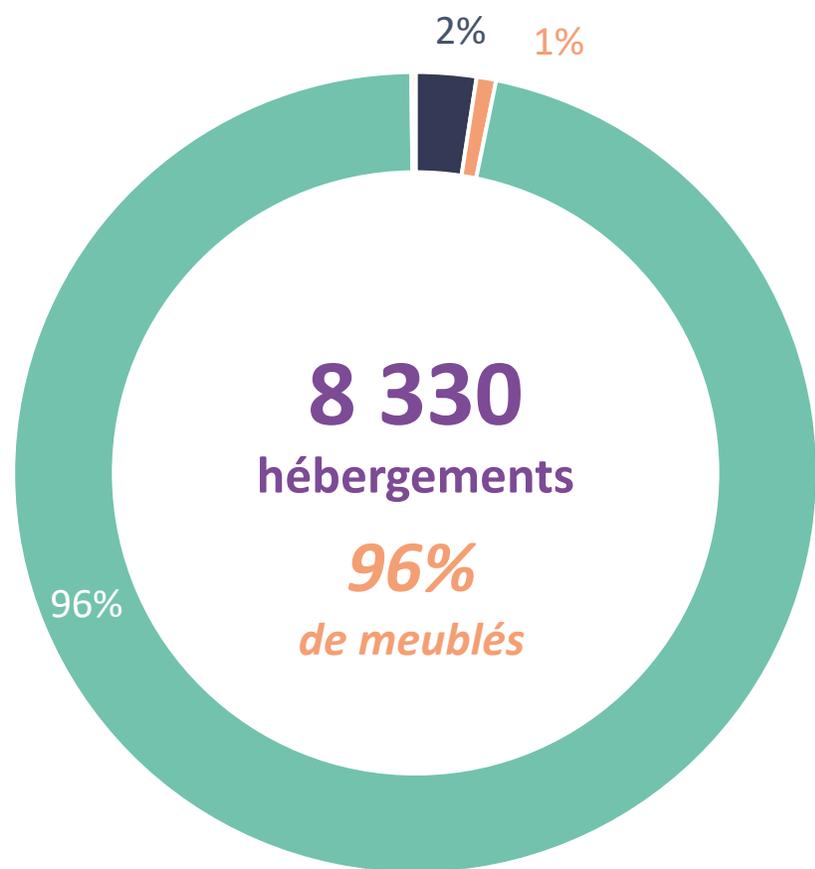
44%

du montant
de la taxe de séjour

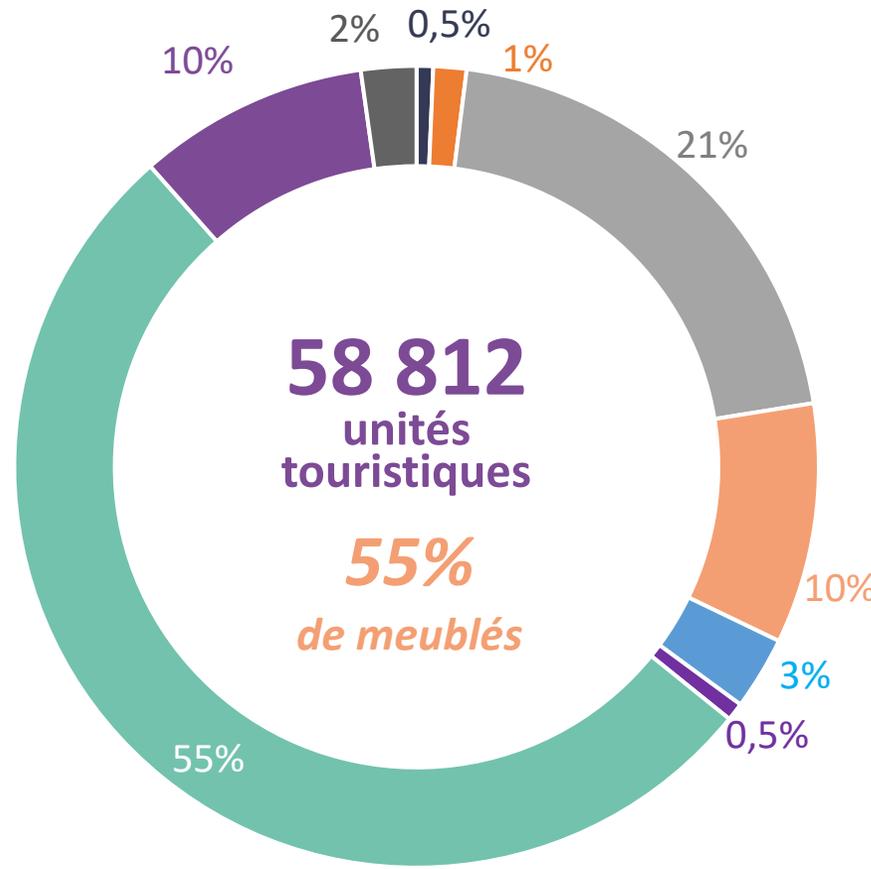
1 150 000 nuitées



Composition de l'offre



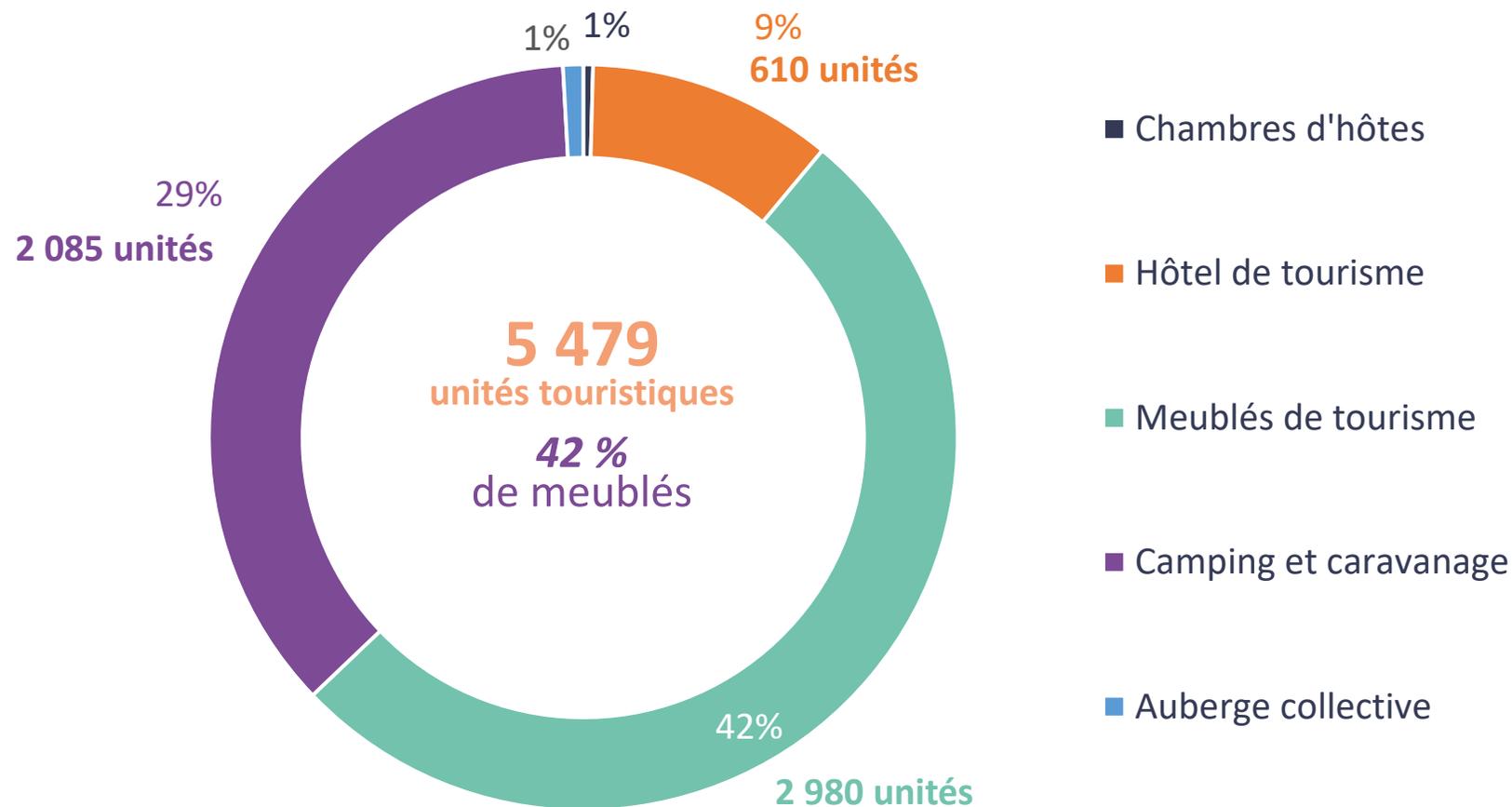
8 028 meublés de tourisme
(+ 11% déclarés /2022)



32 112 unités

- Chambres d'hôtes
- Aires de camping-car
- Port de plaisance
- Hôtel de tourisme
- Résidences de tourisme
- Village de vacances
- Meublés de tourisme
- Camping et caravanage
- Auberges collectives

Composition de l'offre à Châtelailon-Plage



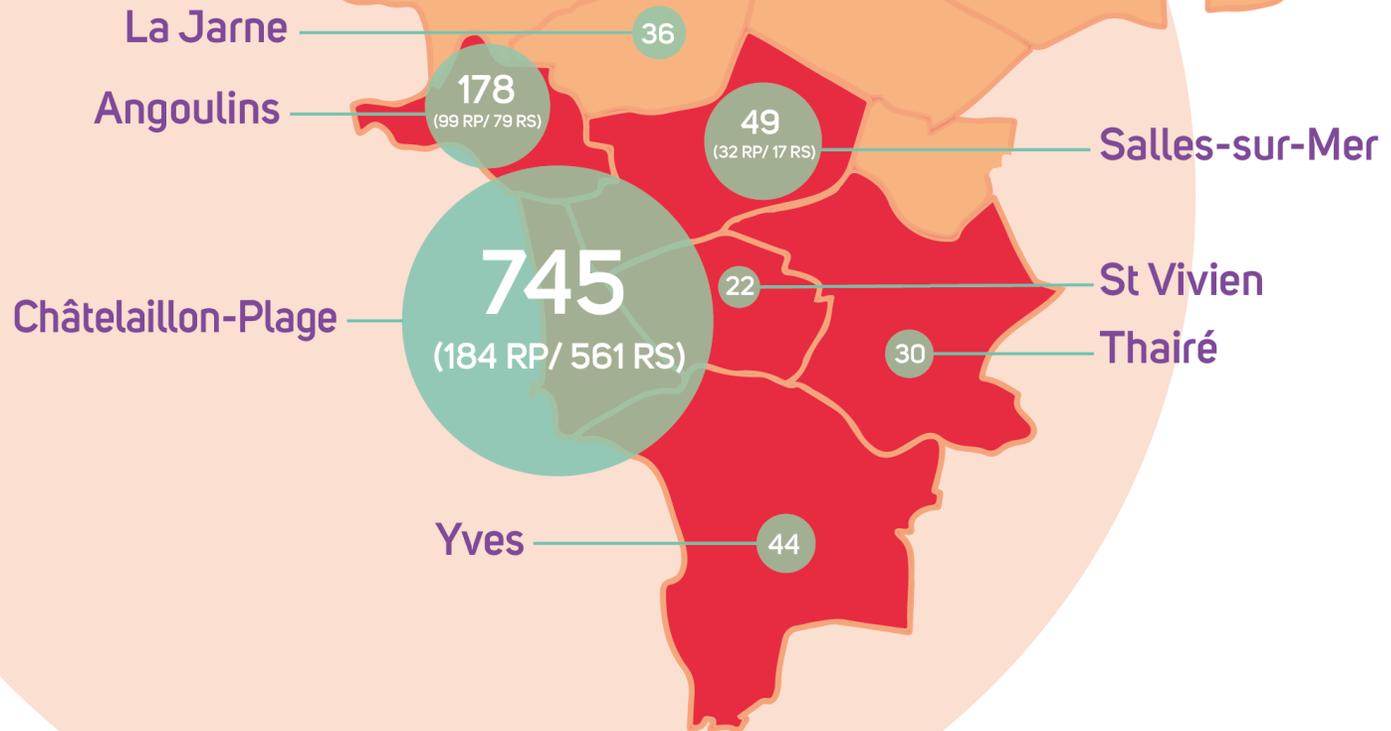
Source :



TAXE DE
SÉJOUR
www.taxesejour.fr



Répartition des meublés de tourisme par commune



207

meublés classés à
Châtenaillan-Plage

soit 28%

des meublés de tourisme
classés de l'Agglo

Source :

TAXE DE
SÉJOUR
www.taxesejour.fr

↘ CHAPITRE 01

LE BOOM DES
CONCIERGERIES
LOCATIVES :
OPPORTUNITÉ
OU MENACE ?





LE BOOM DES CONCIERGERIES LOCATIVES : OPPORTUNITÉ OU MENACE ?



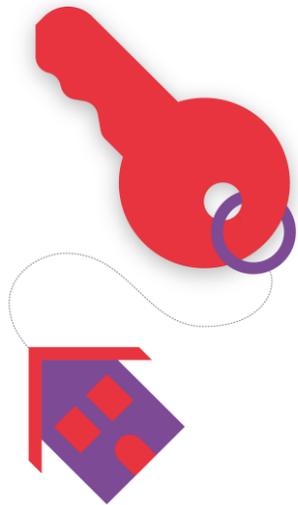
Intervenant :

Jérôme FORGET

Fondateur et gérant Guest & Strategy



Nombre estimé de conciergeries locatives en France en 2023 ?



> 5 000

Source :

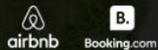




CHAP 1 - LE BOOM DES CONCIERGERIES LOCATIVES : OPPORTUNITÉ OU MENACE ?

DÉCOUVREZ NOTRE
CONCIERGERIE ET
AGENCE DE
GESTION LOCATIVE

La conciergerie YourHostHelper assure la gestion locative complète de votre logement sur les plateformes Booking, Airbnb, HomeAway, ... Notre offre se compose de 15 services premium pensés pour assurer la sérénité des propriétaires et le confort des locataires.

[Estimer mes revenus](#)


Des questions ? Contactez-nous au
04 93 30 37 96

Nos clients gagnent en moyenne
32 600€ / an

[Estimer mes revenus](#)

ESTIMATION DE REVENUS :

Français ▾

Adresse de la propriété*

Ville de la propriété*

Code postal de la propriété*

Sur quelle durée votre propriété sera-t-elle disponible ?*

 ▾

Quel est le nombre de chambre(s) de votre logement ?*

 ▾

Quelle est la surface habitable de votre logement en m2 ?*

Si vous avez déjà une annonce sur Airbnb, Booking ou TripAdvisor, pouvez vous nous indiquer le lien vers votre annonce ? (facultatif)

[Suivant](#)



CHAP 1 - LE BOOM DES CONCIERGERIES LOCATIVES : OPPORTUNITÉ OU MENACE ?





CHAP 1 - LE BOOM DES CONCIERGERIES LOCATIVES : OPPORTUNITÉ OU MENACE ?



20%

DÉGRESSIF
AUX NUITÉES
HT*

DE CHAQUE
RÉSERVATION

+ FORFAIT
MÉNAGE / LINGE*

*À la charge du voyageur



**Formule
complète**

vs



**Formule
à la carte**



Un milieu friand de solutions digitales et connectées... Inspiration



CHAP 1 - LE BOOM DES CONCIERGERIES LOCATIVES : OPPORTUNITÉ OU MENACE ?



5^{ÈME} RENCONTRE

DES PROPRIÉTAIRES
DE LOCATIONS
DE VACANCES



↘ CHAPITRE 02

PRÉSENTATION
DU CLUB ULICE,
SIGNATURE DE
L'ADHÉSION DU CLUB DES
MEUBLÉS DE
CHÂTELAILLON-PLAGE





PRÉSENTATION
DU CLUB ULICE,
SIGNATURE DE
L'ADHÉSION DU CLUB
DES MEUBLÉS DE
CHÂTELAILLON-PLAGE



Intervenant :

Olivier GABARD
Responsable Secteur Locatif



5^e rencontre des propriétaires
de locations de vacances

Présentation du Club ULICE

Châtellailon-Plage
28 novembre 2023



CHARENTES
TOURISME
Booster d'activité



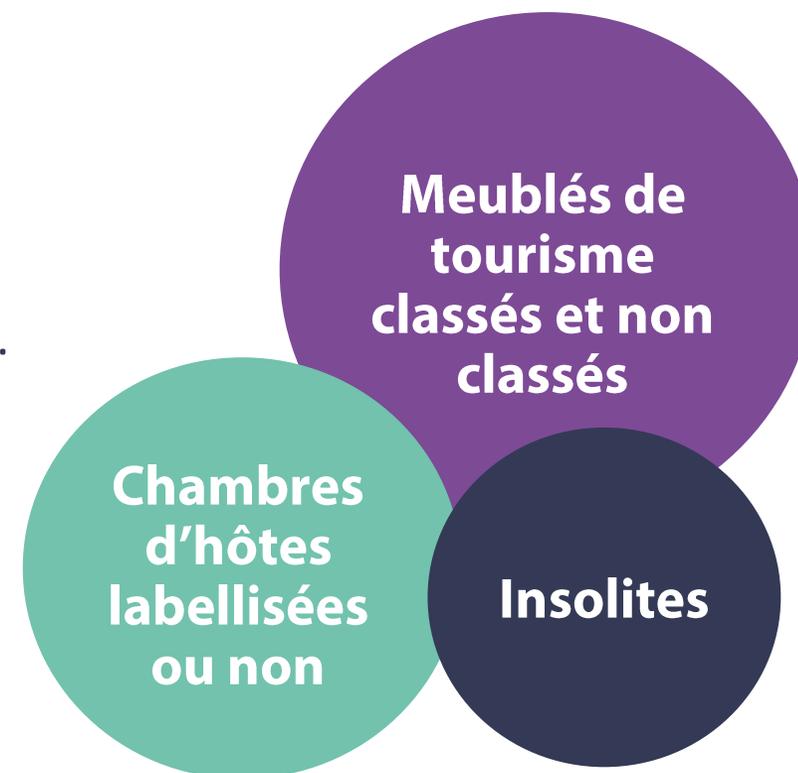
CHARENTE
LE DÉPARTEMENT



ULICE, le club des hébergeurs

Pour les hébergeurs en Charentes

- ➔ Fédérer et échanger sur des bonnes pratiques
- ➔ Informer sur l'évolution des attentes clients / nouveautés...
- ➔ Accompagner à la professionnalisation





ULICE, le club des hébergeurs

L'ADN du club

- ➔ Proposer des webinaires, des ateliers thématiques et des rencontres et aider à accroître vos performances sur votre vente en ligne, les réseaux sociaux, l'e-réputation...
- ➔ Partager et échanger
- ➔ Boîte à outils dédiée
- ➔ Ecoute
- ➔ Accompagnement

ULICE, c'est également un club qui mise sur **l'optimisme** et la **convivialité** pour **(re)booster les énergies** avancer **collectivement et durablement**.



Qualité



Compétitivité



Visibilité



Animation



ULICE, le club des hébergeurs

Le socle fondateur



Jérôme FORGET
Le parrain

Les partenaires :

- ➔ Gîtes de France Charente
- ➔ Gîtes de France Charente Maritime
- ➔ Clubs et associations locales
- ➔ Offices de tourisme





ULICE, le club des hébergeurs

Exemples de programme annuel

Des webinaires et des ateliers :

- La **Note Touristique** (Etiquette Environnementale)
- Adapter sa **stratégie tarifaire** - les grands principes
- L'**entretien ménager** de son logement et l'accueil des clients
- Gérer son **e-réputation**
- Créer ou améliorer son **site internet** avec du contenu de qualité
- Repenser ses conditions générales de vente pour **mieux maîtriser ses annulations**
- Optimiser son **référencement naturel**
- Rester maître de sa commercialisation
- Audit de son site web
- Cartes et bons cadeaux

Des conférences lors des rencontres annuelles :

En 2021 : Cap sur 2022, je m'adapte aux nouvelles tendances

En 2022 : Mon hébergement touristique... Et si c'était à refaire ?

En 2023 : Comment séduire, capter et fidéliser une clientèle locale ?

Les Gîtes de France, la garantie d'une marque, pour toutes vos locations





ULICE, le club des hébergeurs

Témoignage



Frédéric TRILLAUD
Loueur en meublés de tourisme
à Saintes, Rochefort et Royan
Membre depuis 2021



ULICE, le club des hébergeurs

Rejoindre ULICE

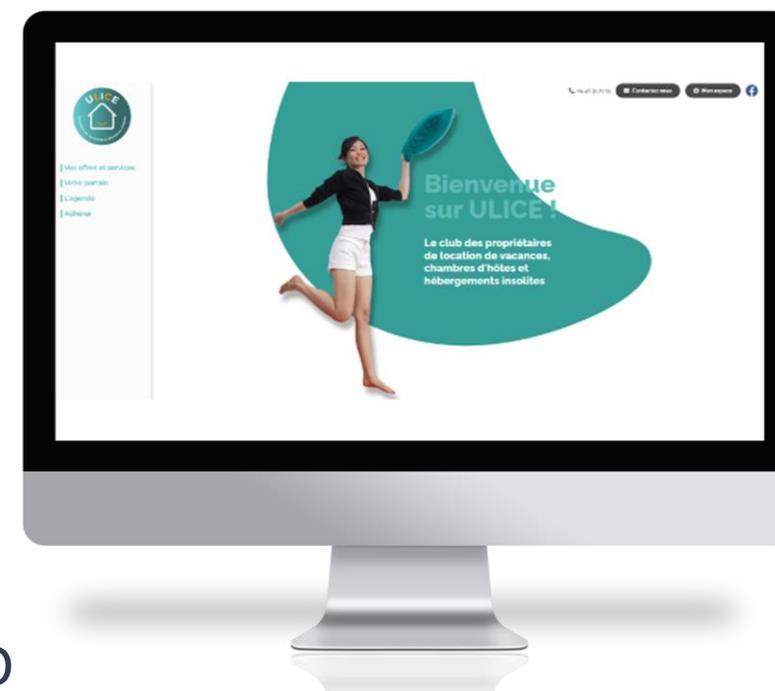
<https://ulice.charentestourisme.com>



A partir de 2024 :

GRATUIT pour les adhérents ou membres de l'office de
tourisme, d'un club, d'un label partenaire :

*Association HEPRE,
Association Locatherm's,
Cercle des hébergeurs Charentais,
Clévacances,
Club des hébergeurs du tourisme durable,
Gîtes de France Charente,
Gîtes de France Charente Maritime,
Offices de Tourisme des Charentes.*



Olivier GABARD

Charentes Tourisme

Téléphone : 05 46 31 76 38

Courriel : o.gabard@charentestourisme.com



Adhésion au club ULICE du club des meublés de Châtelaiillon-Plage



Date de création du Club : 2022

Représenté par :

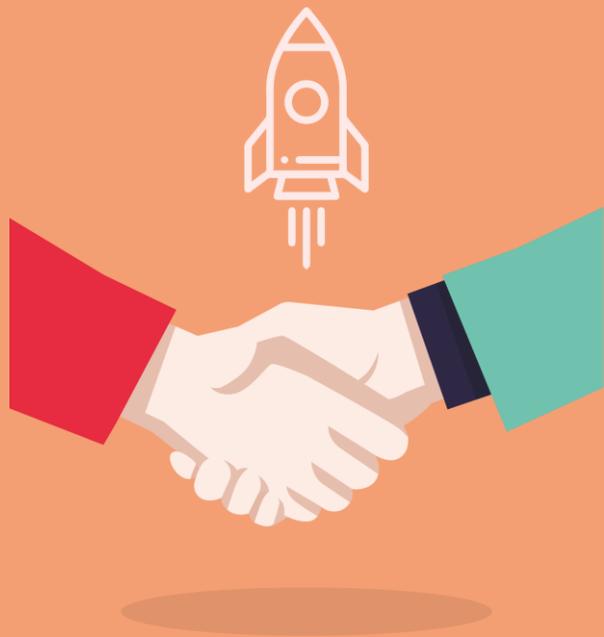
Carine BRACHÉ-COUVRAT
Meublés de Tourisme
Les logis des Villas de Charme 17

Valérie LEBAS
Chambres d'hôtes Lucia al Mare

↘ CHAPITRE 03

L'OFFICE DE
TOURISME,
UN PARTENAIRE AU
CŒUR DE VOTRE
QUOTIDIEN





L'OFFICE DE TOURISME,
UN PARTENAIRE
AU CŒUR DE
VOTRE QUOTIDIEN



Intervenant :

Jean-Christophe MERCORELLI

Directeur de la station balnéaire
de Châtelailon-Plage



L'office de Tourisme aux côtés des socio-professionnels :

Engagement
Sensibilise
Très Grande Satisfaction Anime
Proximité Fédère Échanges
Accompagne
Montée en compétences



Espace pro :

- ➔ Espace dédié aux **professionnels du tourisme** et aux **acteurs socio-économiques** sur le **site internet de l'Office de Tourisme**
- ➔ **UNE PALETTE DE SERVICES À VOTRE DISPOSITION**



Programme local de professionnalisation



15 ateliers, **2** Eductours et **3** visites guidées

➔ 3 thématiques :

Transition écologique

Digital

Découverte du territoire

➔ Nouveau partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) autour de **3 rendez-vous**

 CCI CHARENTE-MARITIME





PLP : Les Eductours



Eductour 1 : LE CIRCUIT DE NOS DÉCHETS

Pour sensibiliser les professionnels au tri des déchets, nous irons découvrir le centre ALTRIANE. Ensuite, nous explorerons "Ovive", une entreprise locale innovante spécialisée dans la valorisation des minéraux et des coquillages.



Eductour 2 : À LA DÉCOUVERTE DU PERTUIS

Découverte du pertuis d'Antioche lors d'une croisière entre l'île de Ré et l'île d'Oléron en passant par l'île d'Aix et Fort Boyard. Cette excursion unique nous permettra d'approfondir notre connaissance des ressources naturelles qui entourent Châtelailon-Plage.

↘ CHAPITRE 04

FISCALITE DES MEUBLES DE TOURISME





FISCALITE DES MEUBLES DE TOURISME



Intervenant :

Jean-Louis RACAUD
Président de l'UNPI LA ROCHELLE



Deux régimes d'imposition

1. Le régime forfaitaire ou régime du MICRO BIC

Abattement sur vos recettes annuelles (loyers + charges)
Formulaire 2042 C PRO

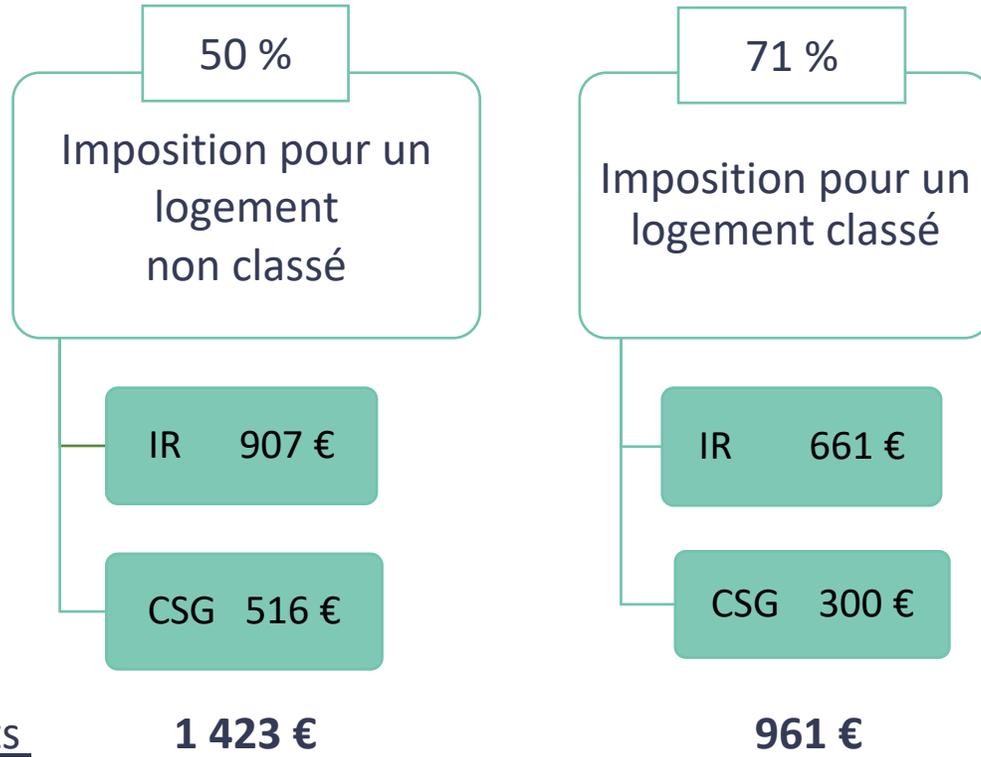
	SAISONNIER NON CLASSÉ ETUDIANT / À L'ANNÉE	LOCATIONS SAISONNIÈRES CLASSÉES
ABATTEMENT SANS DÉDUCTION POSSIBLE	50 %	71 %
SOMME SE RAJOUTANT A VOTRE REVENU GLOBAL	50 % des loyers et charges encaissés	29 % des loyers et charges encaissés
CSG	17,2 % sur le net	17,2 % sur le net

EXEMPLE :

Mr: Une pension de 1 500 €/mois soit..... 18 000 €

Mme : Une pension de 1 200 €/mois soit..... 14 400 €

Un loyer de location touristique :..... 6 000 €



Impôts

1 423 €

961 €

Avantages du classement

- Diminution de l'IR de : 246 €
- Diminution de la CSG de : 216 €

Classement par l'UNPI - 170 € valable 5 ans



2. Le régime réel

➔ Régime obligatoire ou optionnel

Les plafonds de recettes:

- 77 700 € / an pour les locations non classées
- 188 700 € / an pour les locations classées

Régime réel obligatoire si recettes > aux plafonds

Régime réel optionnel si recettes < aux plafonds

➔ Les formalités de l'option

- Lors d'un début d'activité : Site : www.inpi.fr
- En cours d'activité : levée d'option par courrier (LRAR)
- Possible ensuite de revenir au régime MICRO : courrier

Conseil : avant d'opter faire des simulations.



3. La déclaration

➔ Les charges déductibles

Les charges relatives à la gestion courante du bien :

- Frais d'agence immobilière
- Cotisation UNPI
- Facture de classement
- Frais d'annonce
- Assurances
- Consommations : eau - électricité - gaz
- Dépenses d'entretien tel que le ménage
- Menus travaux
- Intérêts d'emprunt + assurance prêt
- Impôts : TF + CFE



➔ Les amortissements

- Amortissement sur la valeur de la construction (pas le terrain) : entre 2 et 3% sur 30 ou 50 ans
- Amortissement sur les gros travaux et le mobilier (sur facture) : entre 10% sur 10 ans

L'intérêt du régime:

- Réduire la base imposable donc le montant à réintégrer à l'ensemble des revenus imposables
- Réduire le montant de la CSG

Si déficit : imputation sur les bénéfices des 10 années à venir (pas d'incidence sur le revenu global)



EXEMPLE DE REGIME REEL

Valeur du logement150 000 €

Amortissement au taux de 2% (durée 50 ans) = 3 000 €

Vigilance sur l'amortissement:

Loyers	= 10 000 €
Charges	= 8 000 €
Amortissement	= 2 000 €
	<hr/>

Conséquences
- Pas d'impôt sur les revenus
de cette location
- Pas de CSG

Résultat = 0 €

NB : Le reliquat d'amortissement non utilisé peut-être reporté sans limitation de durée jusqu'à la vente du logement ou l'arrêt de la location.



Comparatif micro Bic / Réel

RÉGIME MICRO-BIC	RÉGIME REEL																				
<p>① Pour un logement non classé</p> <table> <tr> <td>Loyers =</td> <td>10 000 €</td> </tr> <tr> <td>Abattement 50% =</td> <td>5 000 €</td> </tr> <tr> <td>Base imposable (IR) =</td> <td>5 000 €</td> </tr> <tr> <td>CSG 17.2% =</td> <td>860 €</td> </tr> </table>	Loyers =	10 000 €	Abattement 50% =	5 000 €	Base imposable (IR) =	5 000 €	CSG 17.2% =	860 €	<table> <tr> <td>Loyers =</td> <td>10 000€</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Les déductions :</td> </tr> <tr> <td>- Charges courantes =</td> <td>8 000 €</td> </tr> <tr> <td>- Amortissement admis =</td> <td>2 000 €</td> </tr> <tr> <td>Base imposable =</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>CSG 17.2% =</td> <td>0 €</td> </tr> </table>	Loyers =	10 000€	Les déductions :		- Charges courantes =	8 000 €	- Amortissement admis =	2 000 €	Base imposable =	0 €	CSG 17.2% =	0 €
Loyers =	10 000 €																				
Abattement 50% =	5 000 €																				
Base imposable (IR) =	5 000 €																				
CSG 17.2% =	860 €																				
Loyers =	10 000€																				
Les déductions :																					
- Charges courantes =	8 000 €																				
- Amortissement admis =	2 000 €																				
Base imposable =	0 €																				
CSG 17.2% =	0 €																				
<p>② Pour un logement classé</p> <table> <tr> <td>Loyers =</td> <td>10 000 €</td> </tr> <tr> <td>Abattement 71 % =</td> <td>7 100 €</td> </tr> <tr> <td>Base imposable (IR) =</td> <td>2 900 €</td> </tr> <tr> <td>CSG 17.2% =</td> <td>499 €</td> </tr> </table>	Loyers =	10 000 €	Abattement 71 % =	7 100 €	Base imposable (IR) =	2 900 €	CSG 17.2% =	499 €													
Loyers =	10 000 €																				
Abattement 71 % =	7 100 €																				
Base imposable (IR) =	2 900 €																				
CSG 17.2% =	499 €																				



➔ **Déclaration auprès de son assurance**

- Que le bien va être loué en saisonnier.
- Pour le locataire: assurance non obligatoire mais souvent extension de son assurance de résidence principale.

Vérifier l'absence d'interdiction dans le règlement de copropriété de son immeuble



PLF 2024

Vers de nouvelles règles d'imposition pour les meublés de tourisme

- ➔ Remise en cause de l'abattement de 71 % au lieu de 50 %
- ➔ Diminution du seuil de recettes 188 700 € à 77 700 €
- ➔ En zone non tendue
Abattement supplémentaire de 21 % octroyé



Nous vous remercions de votre attention

Chambre Syndicale des propriétaires

15 Rue des dames
17000 La Rochelle

05 46 41 54 55

www.propretaires17.fr

proprietaires17@gmail.com





MERCI
DE VOTRE
ÉCOUTE !