

— 6<sup>ème</sup> RENCONTRE —  
DES PROPRIÉTAIRES  
DE LOCATIONS  
DE VACANCES  
MEUBLÉS DE TOURISME ET CHAMBRES D'HÔTES

MARDI  
26 NOV. 2024  
À 18H30

CHÂTELAILLON-PLAGE,  
BEAUSÉJOUR





# Bienvenue à la 6<sup>e</sup> rencontre des propriétaires de locations de vacances

Stéphane VILLAIN

Maire de Châtelailon-Plage,

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

Vice-président du Département de la Charente-Maritime,

Président d'ADN



BIENVENUE

## ↘ INTRODUCTION

# OBSERVATOIRE DES MEUBLÉS DE TOURISME : QUI SOMMES-NOUS ?





## OBSERVATOIRE DES MEUBLÉS DE TOURISME : QUI SOMMES-NOUS ?



## Intervenants :

Catherine BLANC

Responsable Service Tourisme

Communauté d'agglomération de La Rochelle

Jean-Christophe MERCORELLI

Directeur de la station balnéaire

de Châtelailon-Plage



## À Retenir

5 687

meublés hors  
résidences principales

dont 554 à Châtelailon-Plage

43%

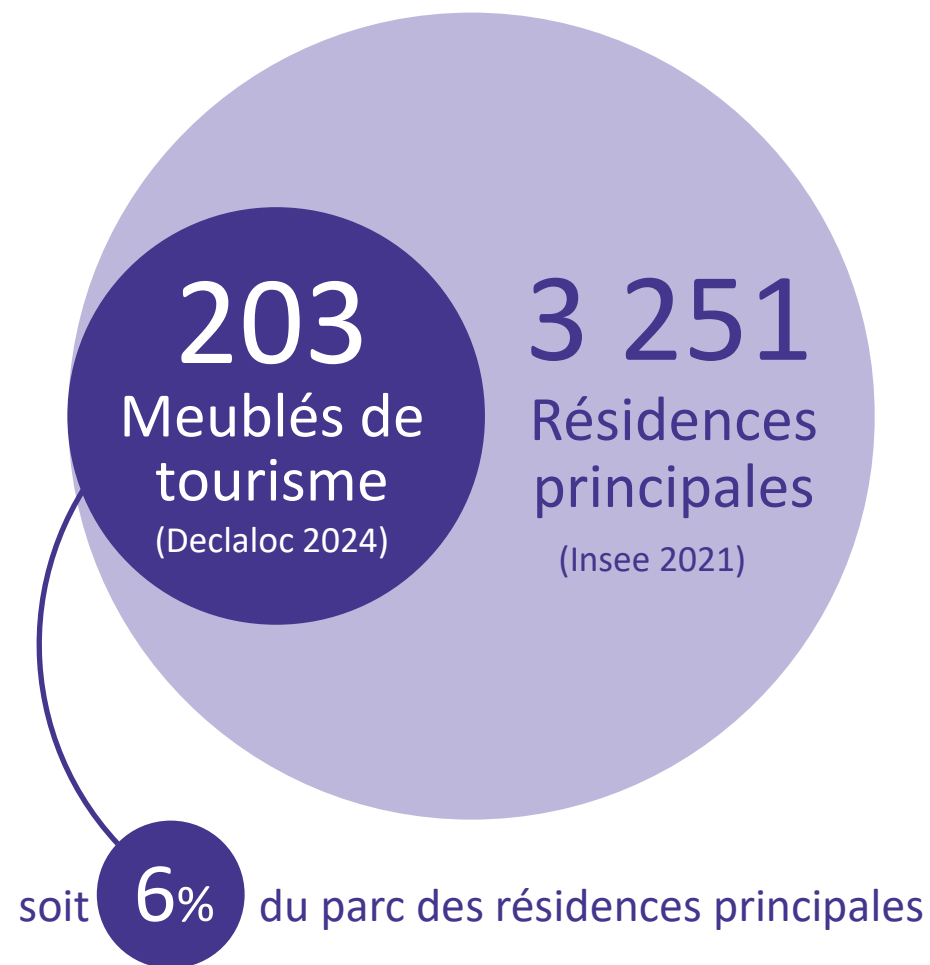
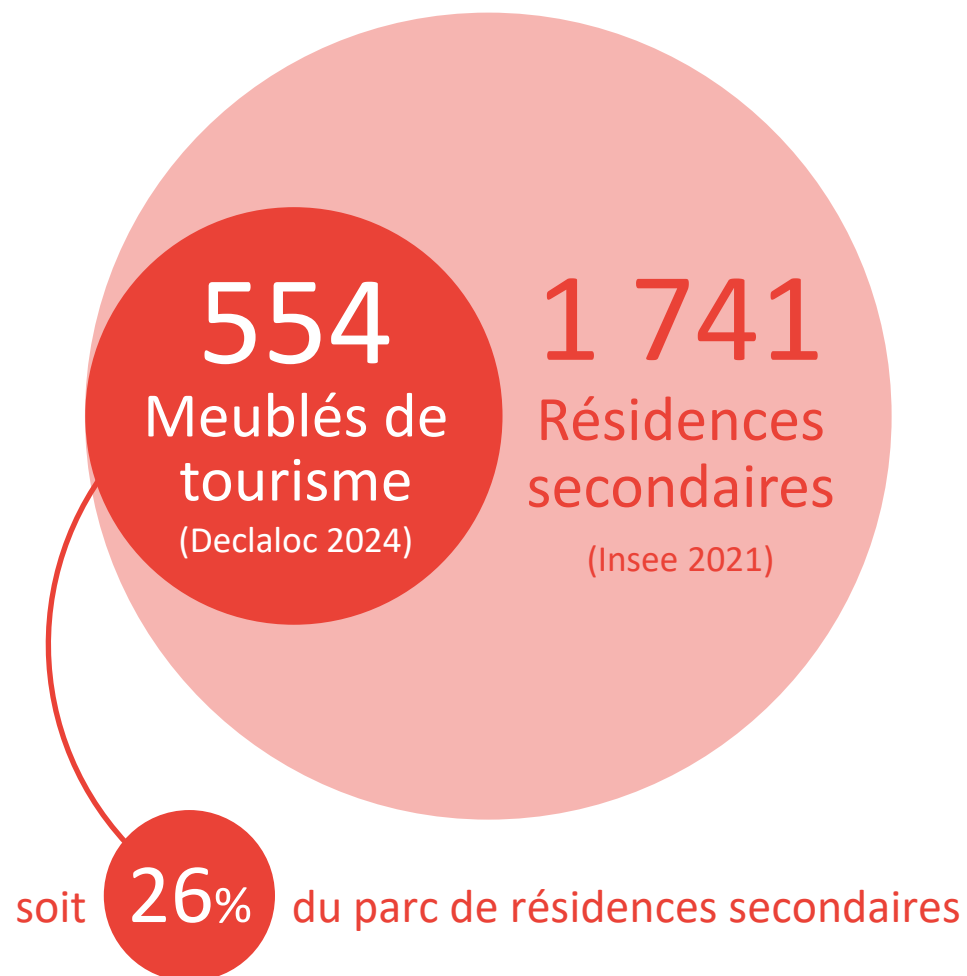
du montant  
de la taxe de séjour

1 229 000 nuitées





## Offre globale

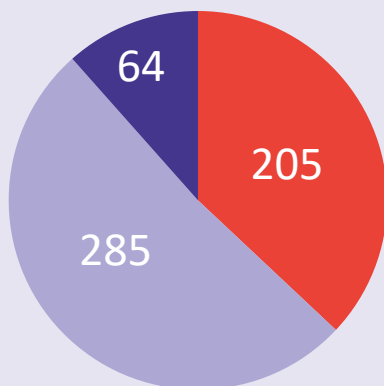


# Focus détaillé sur l'offre de meublés de tourisme déclarés en résidence secondaire : 554



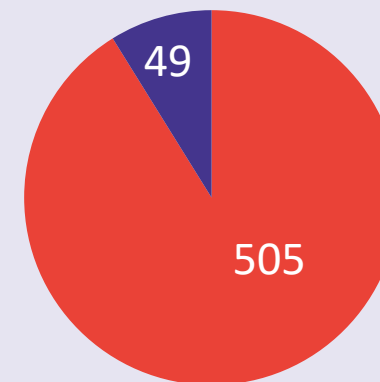
Types d'hébergements  
(source : Declaloc)

- Appartement
- Maison
- Non Précisé



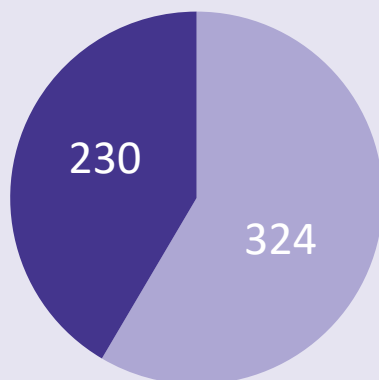
Types d'hébergeurs  
(source : Declaloc)

- Particuliers
- Professionnels



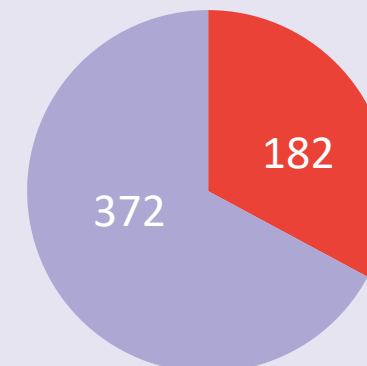
Classement  
(source : Taxe de séjour)

- Non Classés
- Classés

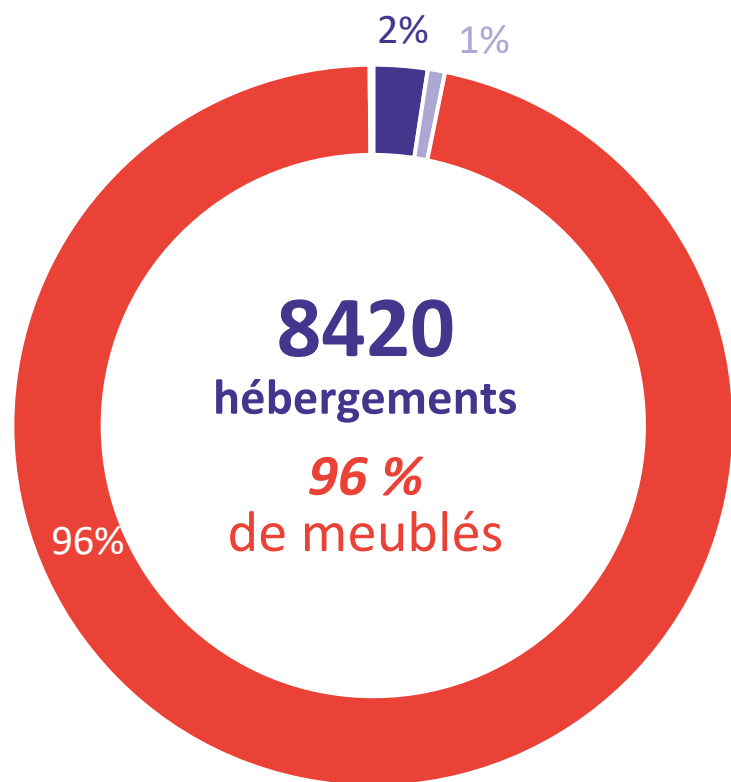


Changement d'usage  
(source : Declaloc)

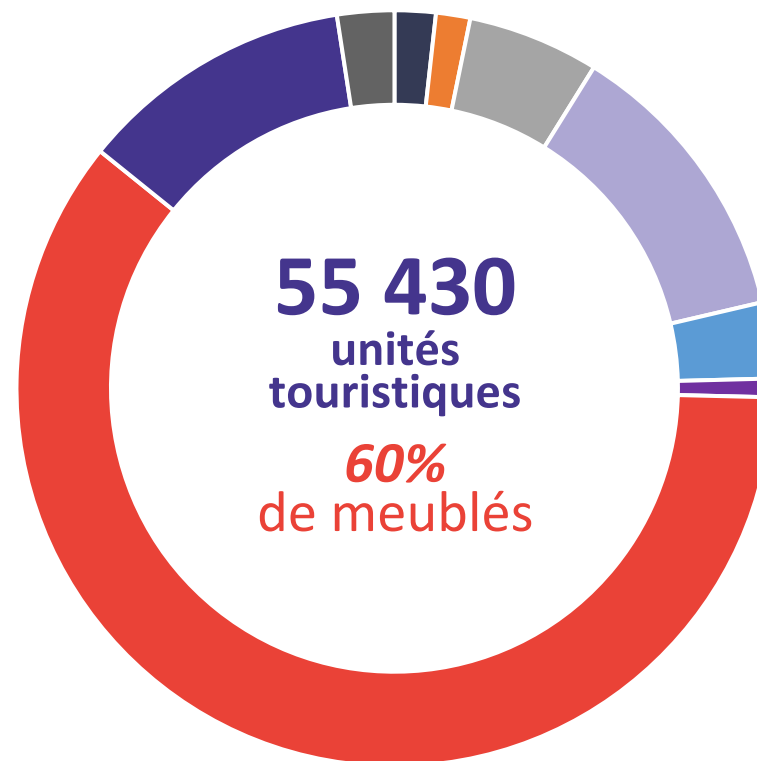
- Validés
- Non effectués



# Composition de l'offre



**8 115 meublés de tourisme**  
(+14% déclarés/2022)



**33 485 unités**

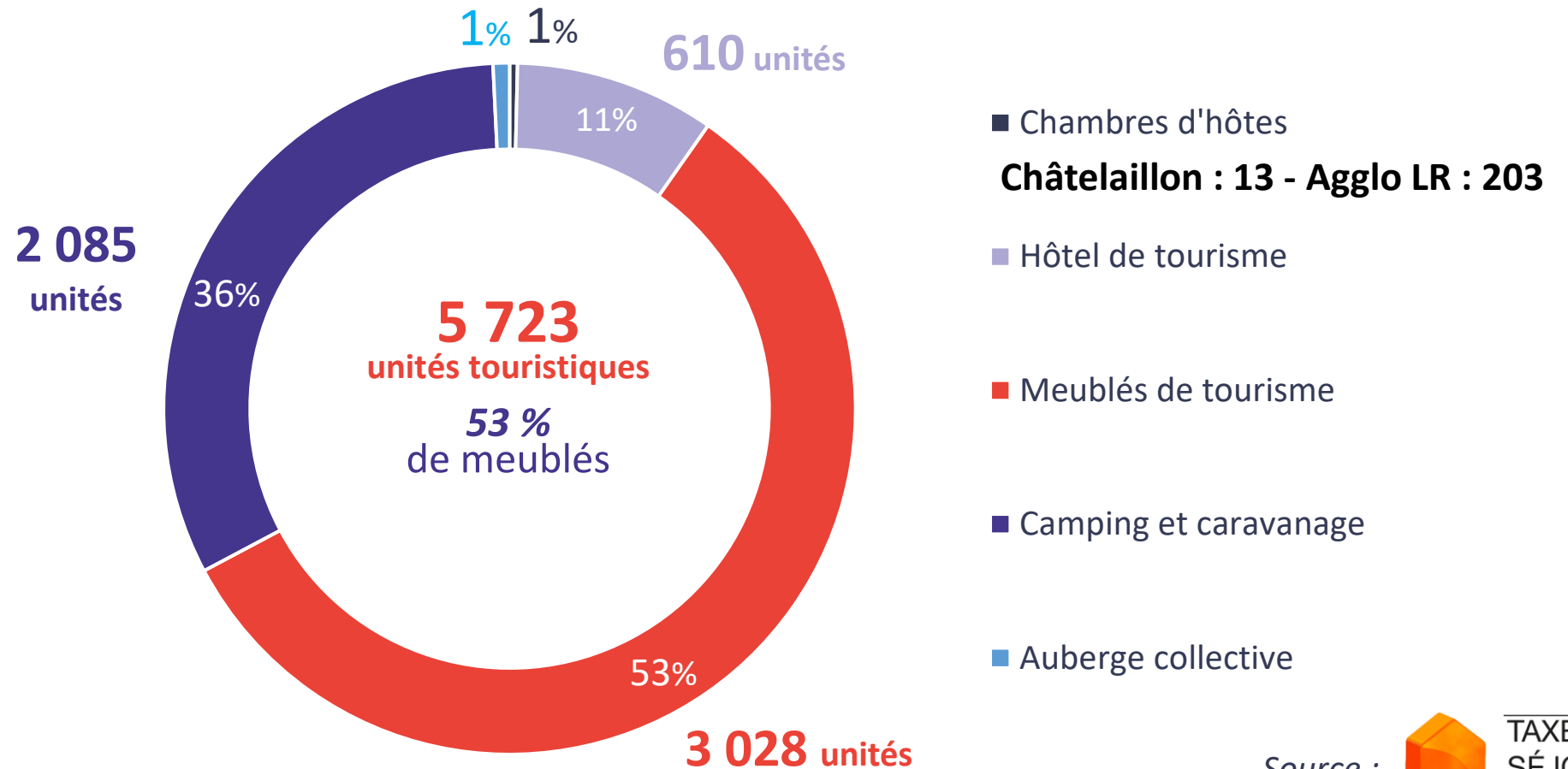
- Chambres d'hôtes
- Aires de camping-car
- Port de plaisance
- Hôtel de tourisme
- Résidences de tourisme
- Village de vacances
- Meublés de tourisme
- Camping et caravannage

Source :



TAXE DE  
SÉJOUR  
[www.taxesejour.fr](http://www.taxesejour.fr)

# Composition de l'offre à Châtelailon-Plage



Source :

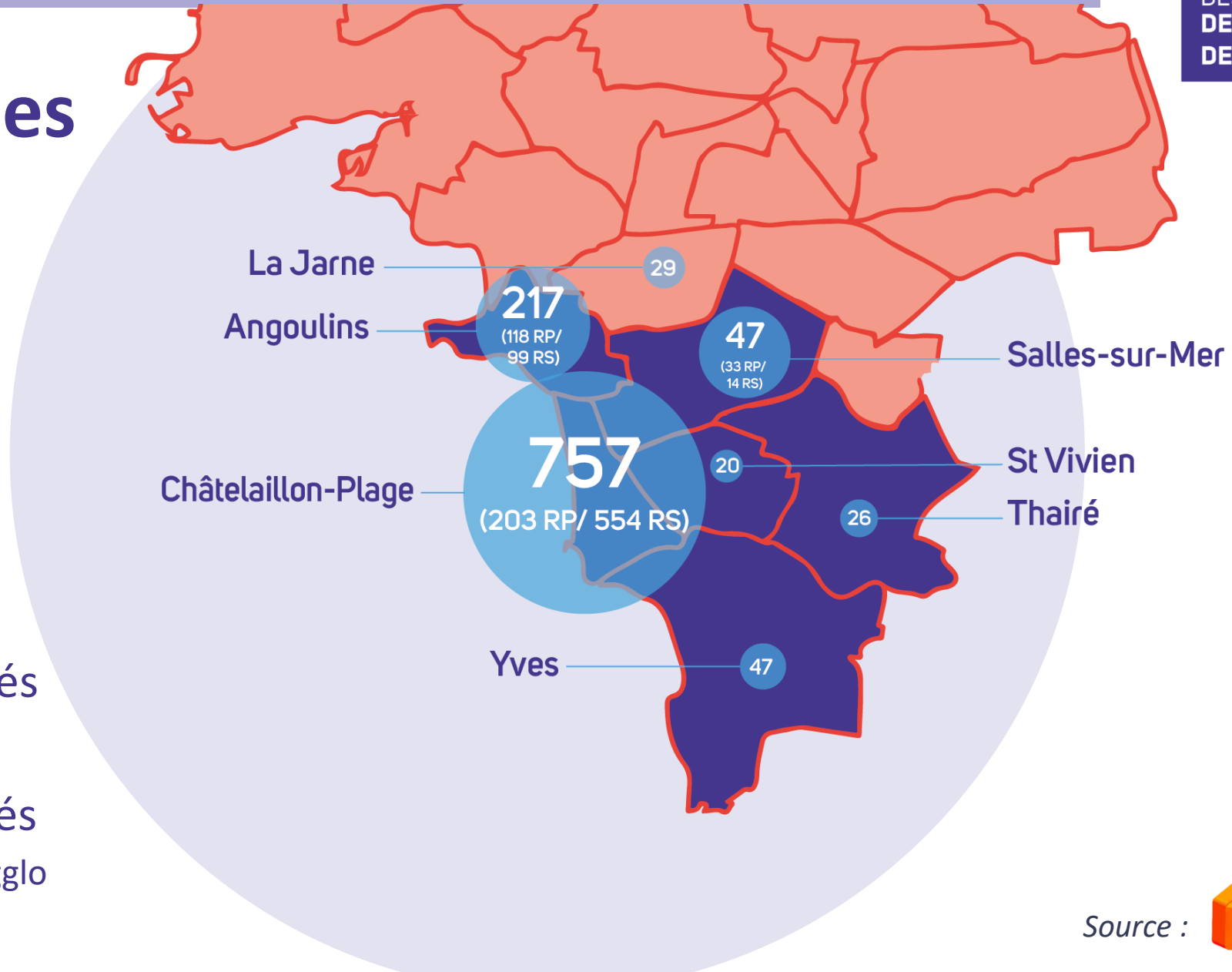


TAXE DE  
SÉJOUR  
www.taxesejour.fr

# Répartition des meublés de tourisme par commune

**230** meublés classés  
à Châtelailon-Plage

soit **16%** des meublés  
de tourisme classés de l'Agglo



Source :



TAXE DE  
SÉJOUR  
[www.taxesejour.fr](http://www.taxesejour.fr)

## 1. Tendances des touristes français en 2024



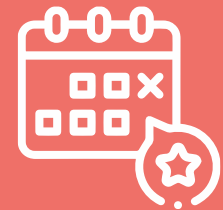
65%

des Français sont partis en vacances ou week-end durant l'été (légère baisse par rapport à 2023)



88%

des vacanciers ont choisi une destination en France (stable par rapport à 2023)



Augmentation des **courts séjours** et report des départs vers août  
-> Rallongement de la saison estivale



27%

des Français ont réduit leur fréquentation des restaurants en raison de contraintes financières



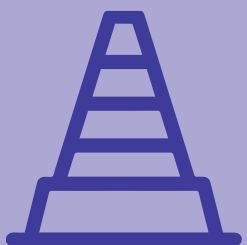
Les **considérations budgétaires**

sont la principale raison de non-départ (35%)





## 2. Tourisme durable : perception et adoption



### Obstacles principaux :

- 35% manquent d'envie de changer ses habitudes
- Perception du coût élevé -> 90% le considèrent plus cher

71%

des Français trouvent le concept flou, malgré une amélioration (+4 points vs 2023)



Les moins de

35 ans

sont plus sensibilisés



85%

des Français adoptent davantage des comportements écoresponsables **sur place**, comme :

- Respect de la faune et flore (69%)
- Découverte du patrimoine local (53%)

## 3. Impacts du digital sur le tourisme



**Plateformes** : Réservations en ligne simplifiées grâce à l'émergence d'internet et des applications mobiles



**E-réputation** : Avis en ligne et influenceurs amplifient le bouche-à-oreille numérique



**Durabilité** : Technologies pour réduire l'empreinte carbone et gérer les flux touristiques

### Quelques chiffres

**80%** des voyages commencent par des recherches en ligne

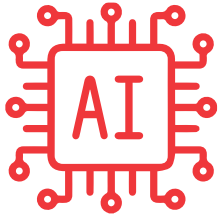
Les touristes consultent en moyenne

**8 sites** avant de réserver

**81%** quittent un site s'il est trop lent ou mal optimisé



## 4. Innovations technologiques et durabilité



### Intelligence artificielle (IA) :

personnalisation des offres via les données

---



### Réalité augmentée (AR) et virtuelle (VR) :

- Expériences immersives sans déplacement
  - Soutien à la planification (chatbots, assistants vocaux)
- 



### Technologies durables

- Mesure de l'empreinte carbone
- Gestion des flux touristiques pour éviter la sur-fréquentation



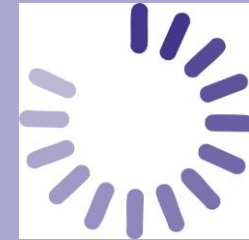
## 5. Consommateurs et parcours d'achat digitalisé



Aujourd'hui, la moitié des parcours d'achat débutent via les moteurs de recherche, et plus de **80 %** des voyageurs commencent à préparer leurs **vacances en ligne**.



Les consommateurs attendent désormais une offre personnalisée et un **parcours simple, rapide et efficace**.



Ils sont devenus plus exigeants : **81 %** d'entre eux quittent un site s'il est trop lent ou dysfonctionne.

Ils visitent en moyenne 8 sites internet avant de prendre une décision, rendant **le parcours d'achat long, complexe et omnicanal**.

# Le numérique au cœur de notre stratégie touristique

↘ Chiffres clés :

+117%

de fréquentation en  
un an

41,5%

des utilisateurs sont de  
nouveaux internautes

+ 50%

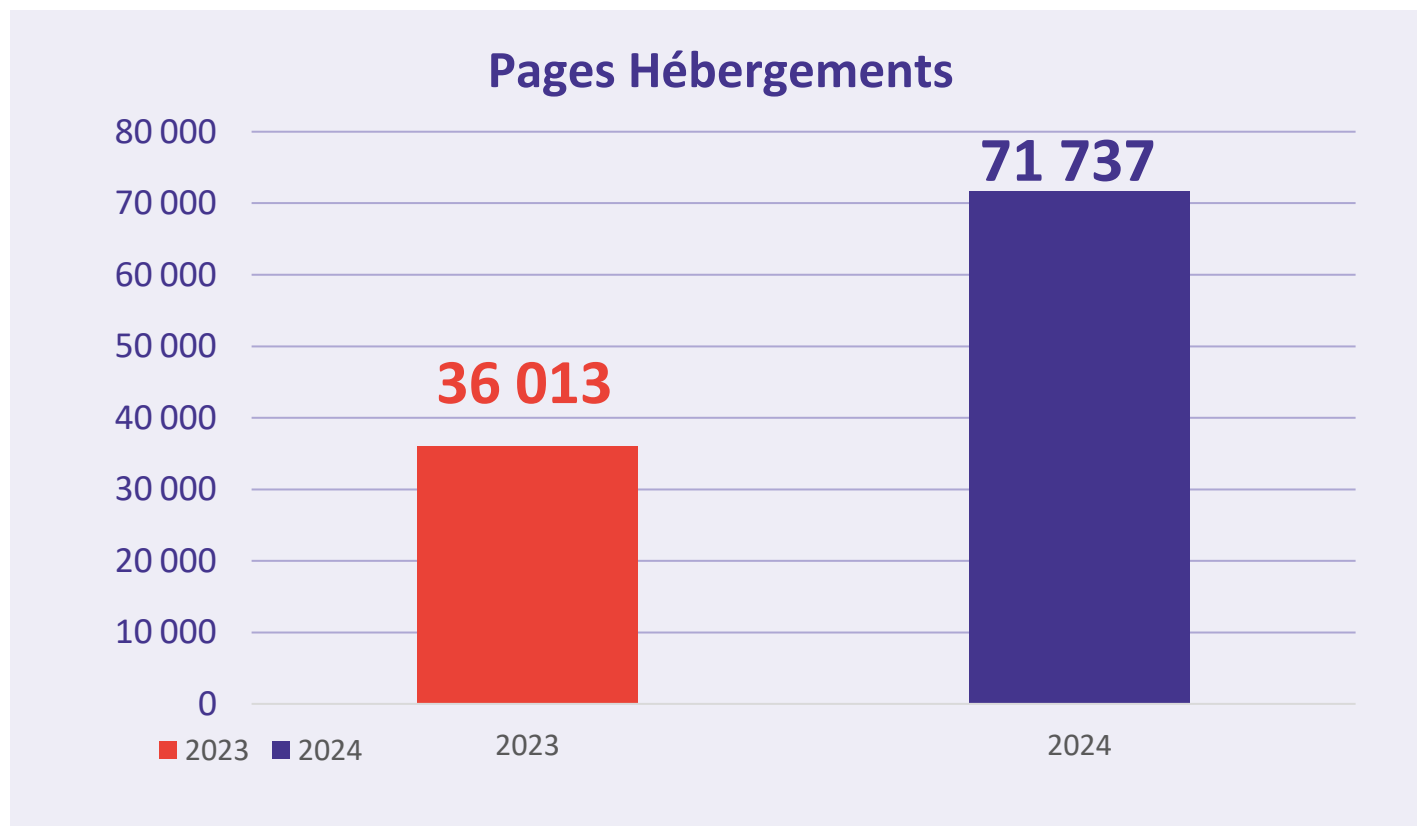
sont passés à l'action en  
déclenchant un  
événement

500 000

visiteurs uniques



- L'office de tourisme propose une offre de **meublés classés uniquement**
- Les pages hébergements de l'OT sont **de plus en plus consultées**



## Une commercialisation multicanale

↳ Un site apporteur d'affaires au service de notre destination

30%

de fidélisation

40 à 70%

de conquête  
sur les OTA

10 à 30%

du site de l'Office  
de Tourisme





## ↘ CHAPITRE 01

# LE CLASSEMENT DES MEUBLÉS : À QUOI ÇA SERT ?





## LE CLASSEMENT DES MEUBLÉS À QUOI ÇA SERT ?



## Intervenant :

Olivier GABARD,  
Responsable Secteur Locatif Charentes Tourisme

**Le classement des meublés  
A quoi sert le classement ?**

**Châtelailon-Plage  
Le 26 novembre 2024**

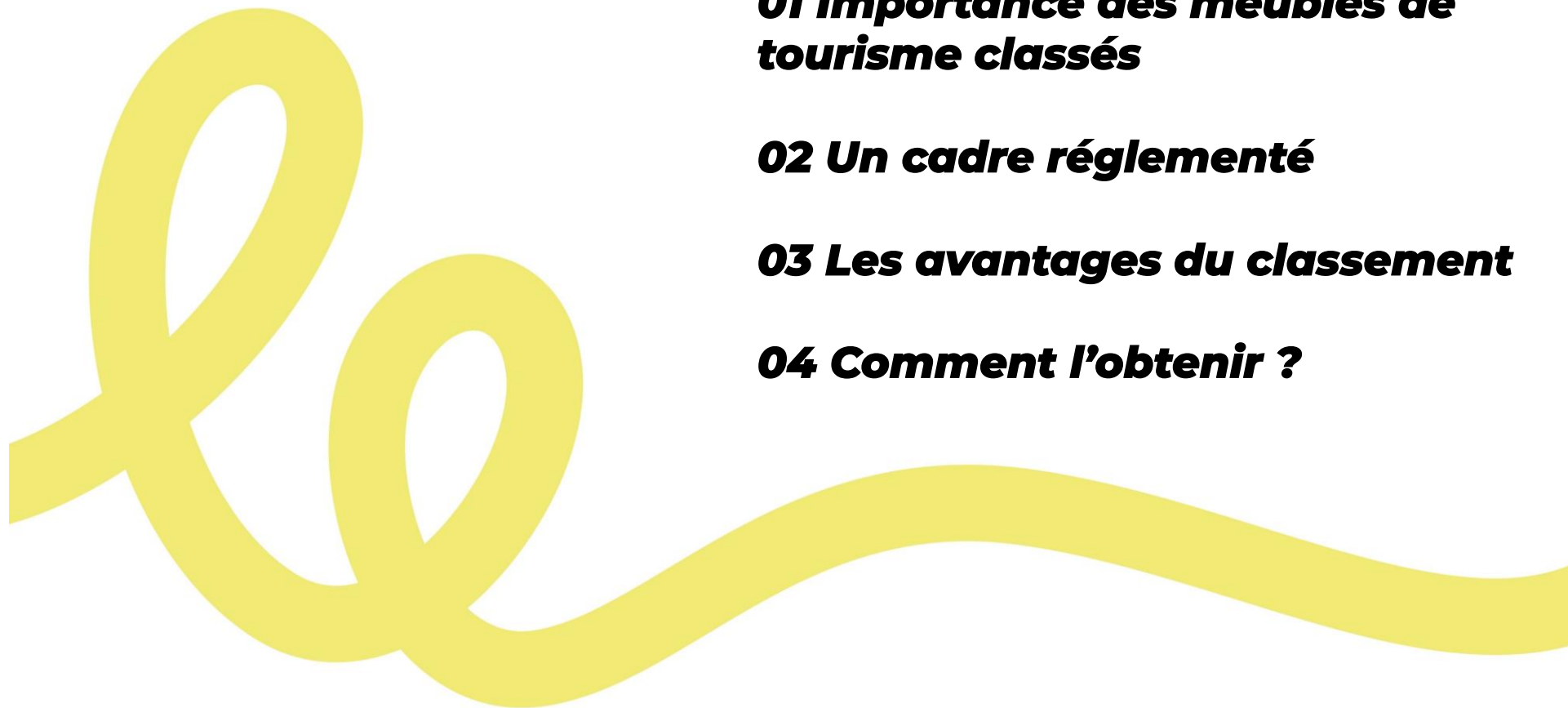
# ***Sommaire***

***01 Importance des meublés de  
tourisme classés***

***02 Un cadre réglementé***

***03 Les avantages du classement***

***04 Comment l'obtenir ?***

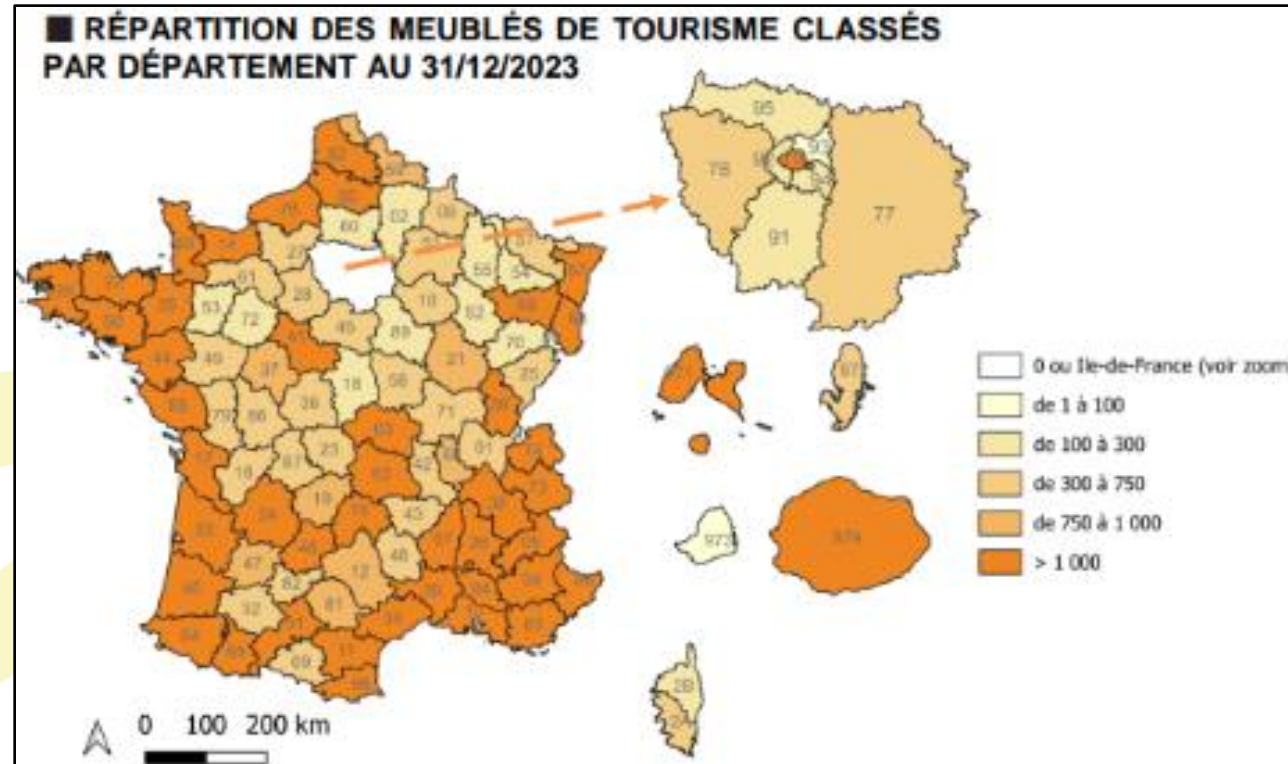




01

***Importance des  
meublés de  
tourisme classés***

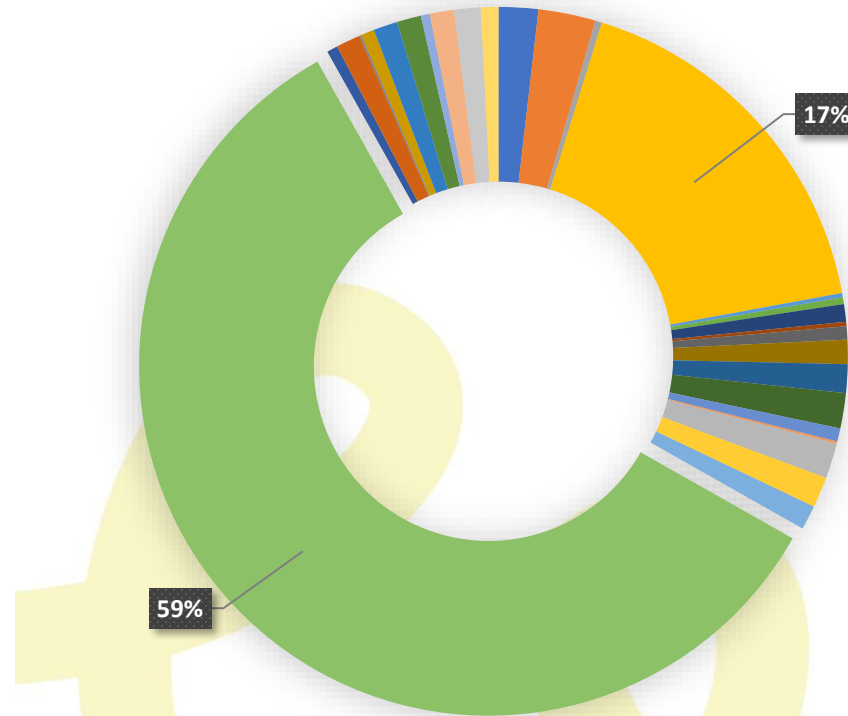
## France métropolitaine et outre-mer



- **179 400** meublés classés
- **878 600** lits
- 4,9 pers. / meublés
- En Charente Maritime : **8 287** meublés classés (4<sup>ème</sup> parc national)

## Agglomération Rochelaise

1121 meublés de tourisme classés



- Châtelailon-Plage : 192
- La Rochelle : 650

Répartition par catégorie de confort

Catégorie	Agglomération	Charente-Maritime	France
1*	12 %	9 %	13 %
2*	<b>48 %</b>	36 %	34 %
3*	32 %	<b>43 %</b>	<b>42 %</b>
4*	7 %	11 %	10 %
5*	/	1 %	1 %





02

***Un cadre  
règlementé***

## **Définition**

**Le « Meublé de Tourisme » est une maison ou un appartement meublé, à l'usage exclusif du locataire, proposé 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 D 324-1 du code du tourisme).**

- ◆ Le logement doit être meublé,
- ◆ Le logement doit être indépendant
- ◆ La durée de location ne doit pas excéder 90 jours ou 12 semaines consécutifs à la même personne
- ◆ L'appartement (ou la maison) loué peut constituer la résidence principale du loueur (occupation de 8 mois minimum par an).

## **Déclarations administratives**

- ◆ Bien secondaire : déclarer sur <https://www.declaloc.fr/>

### **Obtention du numéro d'enregistrement 13 chiffres**

- ◆ Résidence principale : **louée maximum 120 jours / an**, la déclaration du meublé n'est pas obligatoire.

Obtenir son **n° SIRET** sur <https://formalites.entreprises.gouv.fr>

## **Hébergement soumis à la taxe de séjour**

Depuis le 1er janvier 2019, les plateformes d'intermédiation de location touristique (de type Airbnb) sont chargées de la collecte de la taxe de séjour pour le compte des loueurs non professionnels.

Chaque mois, compte de télédéclaration : <https://agglolarochelle.taxesejour.fr/>

2 modes de calcul pour percevoir son montant :



### **Meublés de tourisme classés : Tarif fixe**

Hôtels, meublés et résidences de tourisme / Hotels, furnished flats of tourism and holiday residences	
Classement touristique / Tourist ranking	Tarif */Rate *
Palaces	5,06 €
★★★★★	3,63 €
★★★★☆	2,75 €
★★★☆☆	1,76 €
★★☆☆☆	1,10 €
★☆☆☆☆	0,88 €

### **Meublés de tourisme non classés : tarif proportionnel**

$$\begin{aligned} & \text{Montant à percevoir} \\ & = \\ & \text{Nombre de personnes assujetties et non exonérées} \\ & \quad \times \\ & \quad \text{Nombre de nuits du séjour} \\ & \quad \quad \times \\ & \quad \quad \text{Tarif de taxe proportionnelle majoré }^{(2)} \end{aligned}$$

(1) Coût HT de la nuitée = Prix de l'hébergement HT pour le séjour / Nombre de nuits du séjour / Nombre d'occupants

## **Assurer l'activité**

*L'assurance professionnelle est recommandée !*

L'assurance **PNO** (propriétaire non-occupant) permet, au propriétaire qui n'occupe pas son bien immobilier, de protéger le logement en son absence.

Cette assurance peut être souscrite pour **couvrir le bien en cas de sinistre, qu'il soit vacant, donné en location ou occupé à titre gratuit.**

**Vacanciers étrangers :** prévoir une clause de renonciation à recours

L'assurance Annulation/Interruption de séjour :

- Souscrire cette assurance et l'inclure dans le prix du séjour
- Le client peut la souscrire à ses frais





03

***Les avantages du  
classement***

## **Un objectif : garantir la qualité**



◆ Un système officiel attribuant des étoiles (1 à 5) en fonction de critères précis :

- Niveau de confort des équipements,
- Services proposés,
- Bonnes pratiques en matière de respect de l'environnement et d'accueil des clientèles en situation de handicap

◆ Une démarche **VOLONTAIRE** pour une durée de validité de **5 ans**

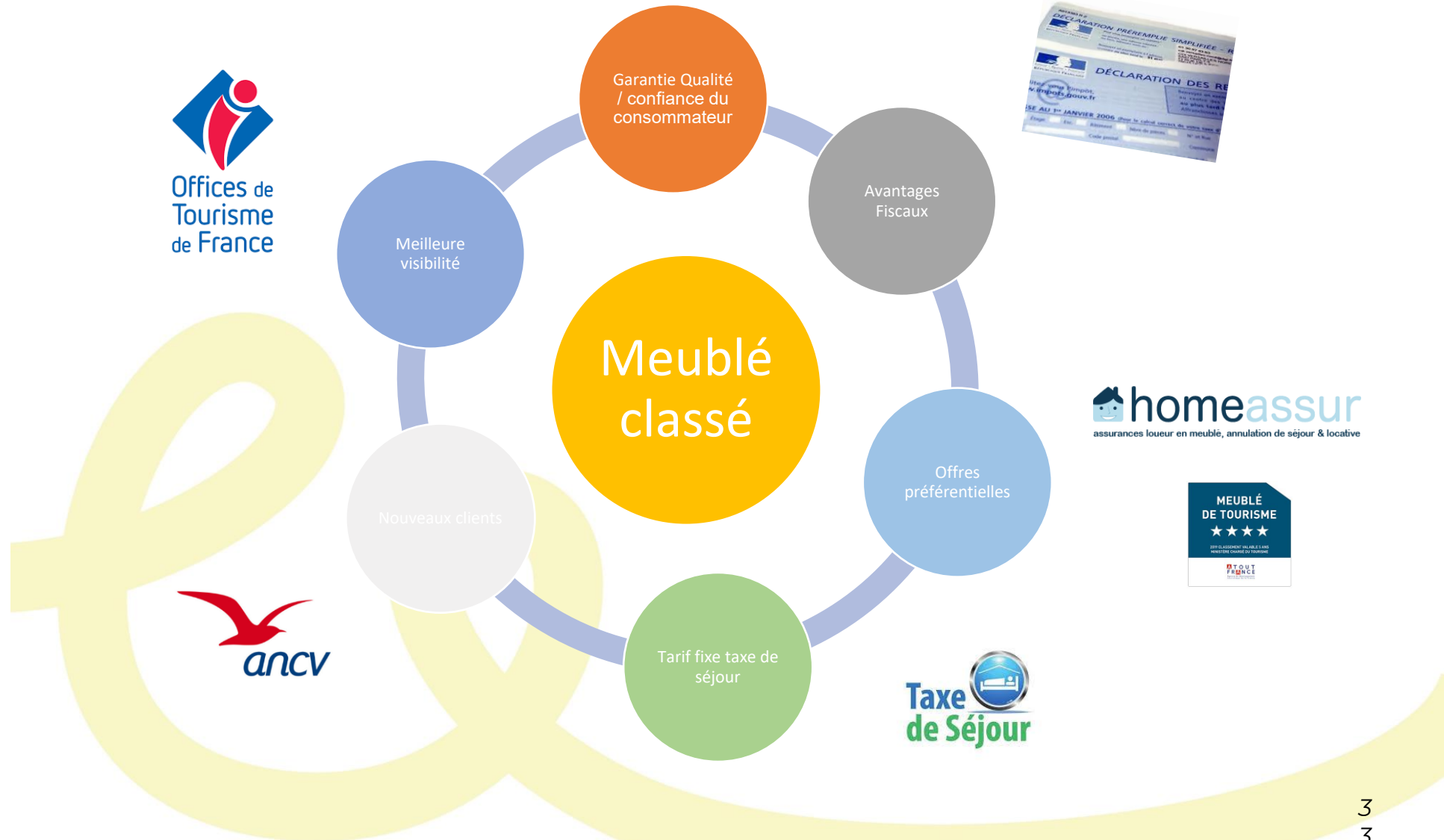


Le classement s'applique à :

Une villa/maison, un appartement, un studio, un loft..



Résidence principale ou secondaire







04

***Comment l'obtenir ?***

**m<sup>2</sup> Surface** requises respectées

**Chauffage** dans toutes les pièces



Le bien est **propre, rangé** et fonctionnel



les **extérieurs entretenus**



**Les équipements sont propres et en bon état**



La literie est **impeccable**



La quantité **supérieure** à la capacité d'accueil

# Le référentiel Atout-France

Tableau de classement des meublés de tourisme (toutes les catégories)  
(source : arrêté du 24 novembre 2021 modifiant l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme)

CRITERES DE CLASSEMENT (le cas échéant des précisions sont apportées par critère dans la colonne de droite du tableau)	Statut du critère	Points	1*	2*	3*	4*	5*	Précisions
<b>Prérequis</b>								
Un logement meublé d'une pièce d'habitation destiné à accueillir une ou deux personnes doit avoir une surface minimale de 9m <sup>2</sup> lorsque la cuisine est séparée ou d'au moins 12m <sup>2</sup> lorsqu'il existe un coin cuisine	PRQ	/	PRQ	PRQ	PRQ	PRQ	PRQ	
<b>Chapitre 1 : Equipements et aménagements</b>								
<b>1.1. Aménagement général</b>								
<b>Surfaces de l'habitation</b>								
Surface de base minimum d'un logement composé d'une seule pièce d'habitation pour une ou deux personnes (studio ou T1)			12m <sup>2</sup>	14m <sup>2</sup>	18m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>	26m <sup>2</sup>	Tolérance de 10% (uniquement pour les catégories 3*, 4* et 5*).
Surface moyenne minimum de la (des) chambre(s) supplémentaire(s) à additionner avec la ligne du dessus			7m <sup>2</sup>	8m <sup>2</sup>	9m <sup>2</sup>	NA	NA	Surface exigée pour une 1 à 2 personnes (à partir du T2). La hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 1,80m pour la mesure des surfaces.  Ne sont comptées comme pièces d'habitation supplémentaires que les pièces d'au moins 7m <sup>2</sup> (uniquement pour les catégories 1*, 2* et 3*).
Surface minimum de la (des) chambre(s) supplémentaire(s) à additionner avec la ligne du dessous			NA	NA	NA	10m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	Surface exigée pour une 1 à 2 personnes (à partir du T2). La hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 1,80m pour la mesure des surfaces.
Surface additionnelle de la pièce d'habitation par personne supplémentaire (au-delà des deux premières personnes par pièce d'habitation, dans la limite de 4 personnes de 1* à 4* et dans la limite de 3 personnes en 5*)			3m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>	En 1*, 2*, 3*, 4* : Il est toléré un maximum de quatre couchages par pièce d'habitation. En 5* : Il est toléré un maximum de trois couchages par pièce d'habitation.
1 Surface totale minimum (cuisine et coin cuisine compris) du logement meublé hors salle d'eau et toilettes	X	5	X	X	X	X	X	Ne sont prises en compte que les superficies existantes sous une hauteur de plafond de 1,80m. Une pièce d'habitation doit comporter un ouvrant sur l'extérieur.  Pour les catégories 1*, 2* et 3* seulement, et pour les logements T2 et plus, les surfaces habitables requises peuvent être globalisées (réparties différemment par pièce) hors sanitaires dans la limite de 7m <sup>2</sup> minimum par pièce.
2 Surface totale majorée	O	1 à 5	O	O	O	O	O	Bonification de 1 point par tranche de 20 % de surface supplémentaire (de 1 à 5 points). Ne sont prises en compte que les superficies existantes sous une hauteur de plafond de 1,80m. Une pièce d'habitation doit comporter un ouvrant sur l'extérieur.  Le critère peut être validé indépendamment du précédent.
<b>Equipement électrique de l'habitation</b>								
3 Prise de courant libre dans chaque pièce d'habitation	X	1	X	X	X	X	X	
4 Tous les éclairages du logement fonctionnent et sont en bon état	X	3	X	X	X	X	X	
<b>Téléphonie et communication</b>								
5 Mise à disposition d'un téléphone privatif à l'intérieur du logement	O ou NA	1	O	O	O	O	O	Téléphone en commun non accepté. Sauf impossibilité technique (ex : zones blanches justifiées), alors le critère est non applicable.
6 Accès internet par un réseau local sans fil (WiFi)	X ou O ou NA	2	O	X	X	X	X	Sauf impossibilité technique (ex : zones blanches justifiées), alors le critère est non applicable.
7 Accès internet filaire avec câble fourni	O ou NA	2	O	O	O	O	O	Sauf impossibilité technique (ex : zones blanches justifiées), alors le critère est non applicable.
<b>Télévision et équipement hi-fi</b>								
8 Télévision à écran plat avec télécommande	X ou O	2	O	X	X	X	X	
9 Accès à des chaînes supplémentaires à l'offre de la TNT	X ou O	2	O	O	O	X	X	
10 Possibilité d'accéder à au moins deux chaînes internationales	X ou O	1	O	O	O	O	X	
11 Radio	X ou O	2	O	O	X	X	X	
12 Enceinte connectée	X ou O	1	O	O	O	O	X	
13 Mise à disposition d'un système de lecture de vidéos	X ou O	2	O	O	O	O	X	
<b>Equipements pour le confort du client</b>								
14 Occultation opaque : extérieure ou intérieure dans chaque pièce comportant un couchage principal	X	3	X	X	X	X	X	
15 Le logement est équipé de double vitrage	X ou O ou NA	3	O	O	O	X	X	Ce critère est non applicable en cas d'impossibilité architecturale et/ ou impossibilité locale justifiée.
16 Existence d'un système de chauffage en état de fonctionnement	X ou NA	5	X	X	X	X	X	Un système de chauffage présent dans toutes les pièces d'habitation y compris la (ou les) salle(s) d'eau. Sauf exception justifiée par le climat (DROM-COM), alors le critère est non applicable.
17 Existence d'un système de climatisation et / ou de rafraîchissement d'air en état de fonctionnement	X ou O ou NA	3	O	O	O	O	X	Sauf Saint Pierre et Miquelon et haute montagne (>1000 mètres d'altitude) alors le critère est non applicable. A vérifier par tout moyen.

## 133 critères :

combinaison de **points obligatoires et/ou optionnels**

95 % obligatoires doivent être atteints. Les 5 % doivent être compensés par des points à la carte

◆ Equipements et aménagements

◆ Services aux clients

◆ Accessibilité et développement durable

## ***Bien préparer la visite***

➤ **Lire le référentiel, découvrir les chapitres**

➤ **Préparer les documents importants, laissés sur place :**

- livret d'accueil,
- documents touristiques et pratiques,
- règles et calendrier de tri sélectif,
- documents de sensibilisation au respect de l'environnement



➤ **S'assurer que l'hébergement est :**

- régulièrement entretenu, propre et sein,
- sans défaut majeur ni défaillance d'entretien des pièces, locaux et équipements

➤ **Le cas-échéant, ne pas se précipiter !**

- des travaux de remise en état sont peut-être nécessaires, tels que peintures écaillées, moquettes tâchées, moisissures, faïence fendue/cassée
- des achats (ou remplacement) de matériels sont à prévoir

Lors de la visite, l'évaluateur.trice apprécie l'aspect général des locaux et équipements pour les considérer comme acceptables ou non acceptables

# Choisir un organisme agréé ou accrédité

Liste officielle Atout-France <https://www.classement.atout-france.fr/>

<b>Charente - 16 -</b>							
CLEVACANCES CHARENTE	101 Bd de Suisse - CS 22361	31022	TOULOUSE CEDEX 2	07 66 38 75 52 ou 05 32 10 82 33	classement@clevacances.com	<a href="https://www.clevacances.com/fr/">https://www.clevacances.com/fr/</a>	04/07/2029
RELAIS DES GÎTES DE FRANCE DE LA CHARENTE	Maison du Tourisme 21, rue d'Iéna	16000	ANGOULEME	05 45 69 48 62	relais@gitescharente.com	<a href="http://www.gitescharente.com">www.gitescharente.com</a>	08/09/2026
CHARENTES TOURISME	21, rue d'Iéna	16000	ANGOULEME	05 54 67 13 19	location@charentestourisme.com	<a href="https://charentestourisme.jeclassemalocation.com/">https://charentestourisme.jeclassemalocation.com/</a>	30/03/2026
<b>Charente-Maritime - 17 -</b>							
CLEVACANCES CHARENTE-MARITIME	101 Bd de Suisse - CS 22361	31022	TOULOUSE CEDEX 2	07 66 38 75 52 ou 05 32 10 82 33	classement@clevacances.com	<a href="https://www.clevacances.com/fr/">https://www.clevacances.com/fr/</a>	04/07/2029
CHARENTES TOURISME	85, boulevard de la République	17076	LA ROCHELLE Cedex 09	05 54 67 13 19	location@charentestourisme.com	<a href="https://charentestourisme.jeclassemalocation.com/">https://charentestourisme.jeclassemalocation.com/</a>	30/03/2026
GÎTES DE FRANCE CHARENTE-MARITIME	18, rue Emile Picard - Résidence l'Amirauté Les Minimes BP 60032	17002	LA ROCHELLE Cedex 1	05 46 50 61 71	asso@gites-de-france-atlantique.com	<a href="http://www.gites-de-france-atlantique.com">www.gites-de-france-atlantique.com</a>	01/02/2028
UNPI LA ROCHELLE ET PAYS D'AUNIS	15, rue des Dames	17000	LA ROCHELLE	05 46 41 54 55	contact@unpilrochelle.org	<a href="http://www.unpi17.fr">www.unpi17.fr</a>	12/12/2026
OFFICE DE TOURISME DESTINATION ILE DE RE	Zac Les Mirambelles - Rue Des Embruns	17580	LE BOIS PLAGE EN RE	06 76 59 85 37	classement@iledere.com	<a href="http://www.partenaire.iledere.com">www.partenaire.iledere.com</a>	11/04/2027
OFFICE DE TOURISME AUNIS MARAIS POITEVIN	3 Rue Du 26 Septembre 1944	17540	SAINT SAUVEUR D'AUNIS	05 46 01 12 10	classement@aunis-maraispoitevin.com	<a href="https://www.aunis-pro-tourisme.fr/centre-ressources/qualification/classement/">https://www.aunis-pro-tourisme.fr/centre-ressources/qualification/classement/</a>	26/12/2027
OFFICE DE TOURISME COMMUNAUTAIRE DESTINATION ROYAN ATLANTIQUE	46, avenue Dr Joliot Curie	17200	ROYAN	05 46 08 17 43	m.dupont@royanatlantique.fr	<a href="https://www.royanatlantique.fr/">https://www.royanatlantique.fr/</a>	22/11/2028
OFFICE DE TOURISME DE ROCHEFORT OCEAN	10 rue du Docteur Pelletier	17300	ROCHEFORT SUR MER	05 46 28 91 22	classement@rochefort-ocean.com	<a href="https://www.rochefort-ocean.com">https://www.rochefort-ocean.com</a>	29/01/2029

**Prestation payante**



05 54 67 13 19

<https://charentestourisme.jeclassemalocation.com/>

Charentes Tourisme  
AGENCE COMMERCIALE TOURISME

01. Accueil 02. Coordonnées 03. Meubles 04. Disponibilités 05. Paiement 06. Confirmation

Remonter sur le site de commande en base de la visite de classement des résidences de tourisme des Charentes  
Départements d'hébergement : Charente et Charente-Maritime.

Désignation	Quantité	Total
studio, appartement, maison, villa jusqu'à 150 m²	0	0 € TTC
loft, appartement, maison, villa à partir de 160 m²	0	0 € TTC
Code avantage	<input type="text"/>	OK
Total commande		0 € TTC

**ETAPE 1 : COMMANDE EN LIGNE**

**ETAPE 2 : PLANIFICATION DU RDV**

**ETAPE 3 : EVALUATION**

**ETAPE 4 : FINALISATION DU DOSSIER**



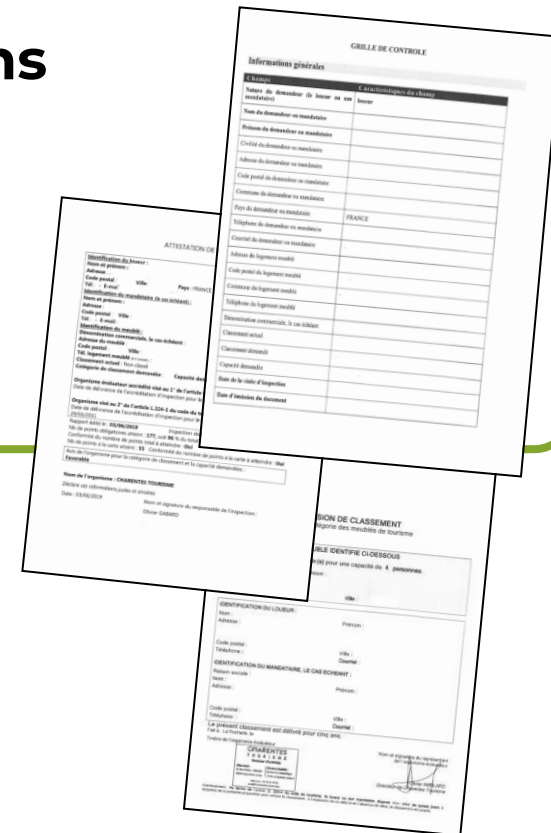
avis défavorable provisoire => délai de complétude 30 jours

avis FAVORABLE => **classement 5 ans**



### Édition du rapport complet :

- *La grille de contrôle*
- *L'attestation de visite*
- *La DECISION DE CLASSEMENT*



## Décision de classement

Affichage obligatoire dans le logement

Panonceau officiel (option)



## **Charentes Tourisme**

### **Site d'Angoulême**

21, rue d'Iéna CS 82407  
16024 ANGOULÊME Cedex

### **Site de La Rochelle**

85, boulevard de la République  
17076 LA ROCHELLE Cedex 9

### **Site de Saint-Jean-d'Angély**

8, rue Grosse Horloge  
17400 SAINT-JEAN-D'ANGÉLY

Ligne pro : 05 54 67 13 13  
[pro@charentestourisme.com](mailto:pro@charentestourisme.com)  
[www.charentestourisme.com](http://www.charentestourisme.com)





## ↘ CHAPITRE 02

# ENJEUX ET PROSPECTIVES : LE DEVENIR DU MEUBLÉ DE TOURISME





## EUJEUX ET PROSPECTIVES : LE DEVENIR DU MEUBLÉ TOURISME



## Intervenant :

Jérôme FORGET,  
Fondateur et gérant Guest & Strategy



# GUEST & STRATEGY

Agence spécialisée dans  
l'accompagnement de A à Z des porteurs  
de projets et prestataires d'activité  
touristique indépendante...

Jérôme FORGET



Gastronomie



Triathlon

Abonnez-vous à notre  
newsletter de veille



# Les clés du succès des meublés de tourisme

Rapport qualité-prix

Diversité

Technologie

Autonomie

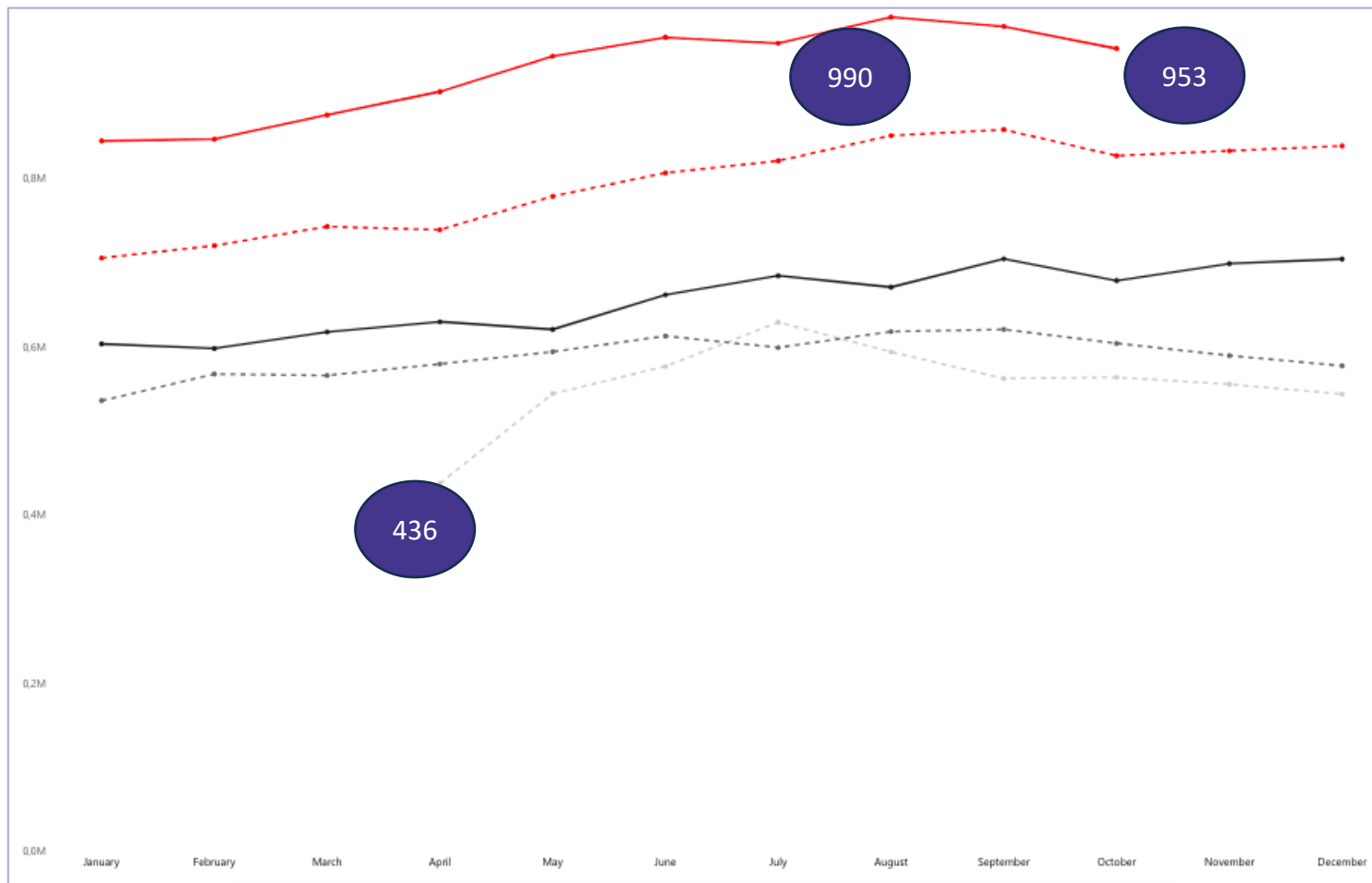
Fiscalité



# Les clés du succès des meublés de tourisme



# Les clés du succès des meublés de tourisme







# Usbek & Rica

#habitat

#ville

## À New York, la régulation d'Airbnb a créé un « Far West » immobilier

En septembre 2023, New York adoptait de nouvelles réglementations extrêmement strictes en matière de location de courte durée. Huit mois plus tard, Airbnb a laissé place à un marché noir que *The Guardian* décrit comme un véritable « Far West », alimenté grâce aux groupes Facebook et aux stories Instagram.



Pablo Maillé

- 1 mai 2024

SCAN ME







**« Nous devons assister à un probable rééquilibrage du marché dont pourront tirer parti les acteurs professionnels »**





# Dopées par Airbnb, les conciergeries confrontées aux affres de la croissance

L'explosion de la location de courte durée ruisselle sur les activités de conciergerie. Certains professionnels pensent pouvoir prendre leur part dans l'œuvre de régulation

**Thomas Mankowski**  
t.mankowski@sudouest.fr

Tous les jours des propriétaires la contactent. Et régulièrement, elle reçoit des appels de personnes envisageant de se lancer à leur tour. Depuis Châtelailлон-Plage, station balnéaire au sud de La Rochelle, Cécile Duval mesure quotidiennement le dynamisme de la location de courte durée et les effets sur son activité de conciergerie. De son avant-poste, elle constate aussi la fièvre qui s'empare de certains propriétaires : « Beaucoup surestiment les revenus potentiels, s'imaginant qu'ils loueront toute l'année, comme à La Rochelle, quand à "Châtel" la location reste très saisonnière. » Cécile Duval voit de la même manière des confrères

et concœurs disparaître aussi vite qu'ils sont apparus, un an ou deux après leur installation. « C'est très chronophage si on veut bien le faire. » Pour sa part, elle limite son activité, qui vient en complément de celle d'agente immobilière indépendante, à la gestion de quatre maisons.

## Chronophage

L'évolution de la conciergerie s'inscrit en prise directe avec la montée en puissance des plateformes. « L'arrivée d'Airbnb a complètement transformé l'activité », confirme Valérie qui travaille depuis près de vingt ans pour Bon Séjour en France, agence rétaise spécialisée dans la location saisonnière. Selon une étude menée par l'université de La Rochelle, les annonces

sur Abritel et Airbnb sont passées de 1 325 en 2016 à 5 067 en 2022, dans l'île de Ré où les dix communes s'approprient à appliquer des quotas. Pour des connaisseurs du territoire, le chiffre monterait même à 6 000 si on ajoute les locations passant sous les radars. Il y aurait actuellement une quarantaine de conciergeries en ce haut lieu du tourisme, avec un turnover important.

« Ça a l'air sympa comme ça, mais ce n'est pas simplement tendre des clés et faire un petit ménage à la sortie », renchérit un professionnel de l'île. « Si on est seul et insuffisamment organisé, on peut très vite être débordé. » Les professionnels perçoivent en moyenne 20 % HT des revenus locatifs.

## Devenir un acteur identifié

Pour pallier la pénurie de main-d'œuvre, Hoomy, très présente sur la façade atlantique, s'approprie à lancer une formation en alternance. Les enjeux ? Professionnaliser, remédier aux difficultés de recrutement mais aussi crédibiliser le métier. « Sur les questions de régulation, on est très frustré de ne



Le gestionnaire de résidences secondaires Hoomy, très présent sur la façade atlantique, s'approprie à lancer une formation en alternance. XAVIER LEOTY / SO

pas être à la table des négociations», déplore le fondateur de l'entreprise nantaise, Thierry Violleau,

## « Aujourd'hui, en France, vous pouvez recenser les boucheries, pas les conciergeries »

à l'initiative de la création du réseau des Conciergeries Locatives de France (CLF). « Mais ce n'est pas étonnant puisque nous n'existons pas : nous n'avons pas de convention collective, pas de code APE [celui attribué par l'Insee selon l'activité principale, NDLR]. Aujourd'hui,

en France, vous pouvez recenser les boucheries, pas les conciergeries. » Partisan de la régulation, ce patron de 65 salariés considère que la profession peut être un acteur de la transformation : « Le business est colossal et génère beaucoup de "black", c'est normal qu'il soit régulé. Si demain il fallait recenser des logements, veiller à l'application d'une charte, ça ne me poserait aucun problème. On a tous à y gagner si les richesses vont à la création de valeur. »



Sur [sudouest.fr](http://sudouest.fr)  
Notre vidéo  
en flashant  
ce QR code





## Quelques extraits à retenir...

« De son avant-poste, elle constate aussi la fièvre qui s'empare de certains propriétaires : **« Beaucoup surestiment les revenus potentiels, s'imaginant qu'ils loueront toute l'année, comme à La Rochelle, quand à "Châtel" la location reste très saisonnière. »** »

« Cécile Duval voit de la même manière des confrères et consœurs **disparaître aussi vite qu'ils sont apparus, un an ou deux après leur installation.** »

« Pour pallier la pénurie de main-d'œuvre, Hoomy, très présente sur la façade atlantique, s'apprête à **lancer une formation en alternance.** »

Les enjeux ? **Professionaliser, remédier aux difficultés de recrutement mais aussi crédibiliser le métier.** »





# Le classement est le 1<sup>er</sup> pas vers la qualité



# Se différencier et se faire labelliser



Clef Verte

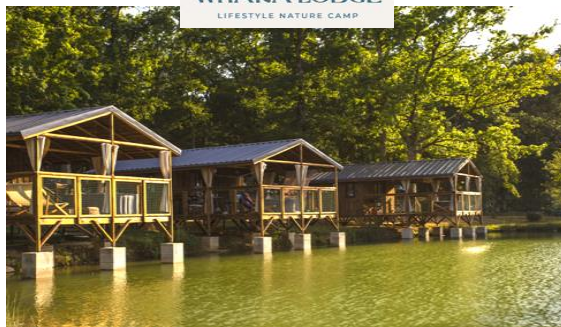


 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE





# Ou encore, assumer un positionnement segmenté



# Avant tout, assurer un accueil de grande qualité

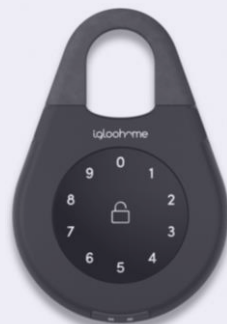


Livret accueil numérique

« Boîte à clés »



Room in Touch



Sans opposer  
accueil digital et  
accueil physique

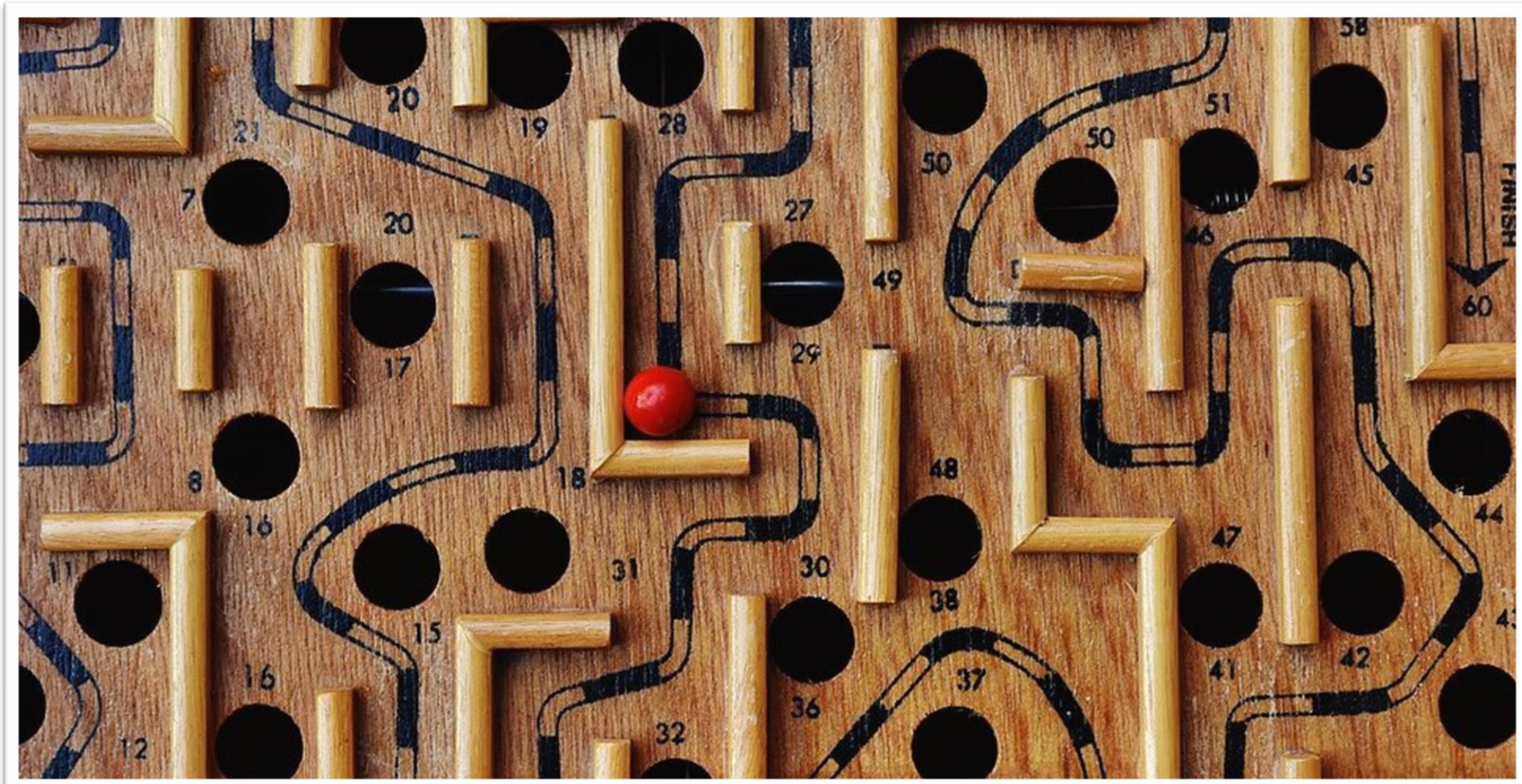
Livret accueil papier

Accueil physique





## Lister l'ensemble des points de contacts de votre voyageur











# Maximiser votre réputation client





# Les étapes à suivre...

- Surveiller les potentielles évolutions de la loi jusqu'à la fin d'année 
- En fonction, faire évoluer ou non son régime/statut professionnel 
- Constater dans les mois à venir une probable évolution du marché locale 
- Chercher à faire la différence sur les champs évoqués :
  - Expérience client 
  - Accueil 
  - Réputation 



# MERCI



## ↘ CHAPITRE 03

# ÉVOLUTIONS FISCALES ET JURIDIQUES : ON VOUS ÉCLAIRE





**ÉVOLUTIONS  
FISCALES ET  
JURIDIQUES :  
ON VOUS ÉCLAIRE**



## Intervenant :

Jean-Louis RACAUD

Président Chambre Syndicale des Propriétaires



# Sommaire

- Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?
- Comment déclarer son activité ?
- Les nouvelles mesures des meublés de tourisme



 PROPRIÉTAIRES 17

# Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?



Un **meublé de tourisme** est un type d'hébergement touristique destiné à une clientèle de passage pour un séjour de courte durée et qui n'y élit pas domicile.



**Type d'habitation** : Studio, Appartement, Maison , Villa.....



**Bon à savoir** : Le logement est réservé à un **usage touristique exclusivement**

Le locataire ne peut donc pas considérer un meublé de tourisme comme sa résidence principale. (Article D.324-1 du code du tourisme).

# Comment déclarer son activité ?

Pour pratiquer la location saisonnière en meublé de tourisme classé ou non, le propriétaire doit effectuer au préalable.

## 2 démarches administratives gratuites

➤ Déclaration de début d'activité à effectuer uniquement en ligne sur ce portail :

- <https://procedures.inpi.fr>

pour l'obtention du numéro de SIRET

-> A reporter sur la déclaration complémentaires des revenus

➤ Déclaration en ligne pour l'agglomération de La Rochelle

- **Dématérialisation de la procédure : Plateforme Declaloc**
- **Transmettre cette déclaration au service fiscal.**

- En cas de cessation d'activité, aller en mairie et demander un certificat de radiation et transmettre au service Taxe de Séjour-fiscal et OT.





# Adoption des nouvelles mesures de régulation des meublés de tourisme



Le parlement a définitivement adopté la proposition de loi visant à réglementer l'activité de loueurs de meublés



**Jeudi 7  
novembre  
2024**

Deux jours après le vote unanime des sénateurs, les députés ont à leur tour approuvé par **168 voix contre 54**, le texte visant à « renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale »

# Les principales mesures pour la déclaration en 2025

Pour les revenus à percevoir en 2024 (à déclarer en 2025)

▾ L'abattement **pour les meublés de tourisme classés** passe :

- \* A **50%**
- \* avec un plafond abaissé à 77 700€

▾ L'abattement **pour les meublés de tourisme non classés** passe :

- \* A **30%**
- \* avec un plafond abaissé à 15 000€

▾ **Cependant il faut rester vigilants car le Gouvernement pourrait modifier ces nouvelles dispositions fiscales dans le cadre du Projet de la Loi de Finances 2025**





# Les principales mesures :

Nouvelles exigences en matière de rénovation énergétique et de Diagnostic performance énergétique (DPE)

➤ Pour toutes les **locations saisonnières existantes** (hors résidence principale) :

- L'obtention d'une étiquette énergétique au minimum classée D ne sera nécessaire qu'au 1er Janvier 2034

➤ Pour les **nouveaux meublés de tourisme** (hors résidence principale) :

- Désormais soumis au même calendrier que les locations ordinaires



**Il s'agit d'interdire les logements étiquetés :**

- G dans le DPE en 2025

- F en 2028

- E en 2034



Cela ne concerne que les meublés en France métropolitaine.

# Les principales mesures



Dès la publication de la loi, une commune pourra prendre une délibération en ce sens, qui une fois prise, enclenchera son entrée en vigueur.

**Au 1er Janvier 2025**



Une **“boîte à outils”** de contrôle et de régulation pour les maires au plus près des besoins de chaque territoire.



**Les communes** pourront abaisser de 120 à **90 jours** le nombre maximal pendant lesquels une résidence principale peut-être mise en location.



Elles pourront également mettre en place des **quotas de locations saisonnières** ou encore **créer des zones réservées uniquement aux résidences principales**, dans les communes situées en zones tendues ou possédant + de 20 % de résidences secondaires.



# Les principales mesures

## Un enregistrement obligatoire de chaque meublé de tourisme



Toute personne qui offre à la **location un meublé de tourisme** (qu'il s'agisse de sa résidence secondaire ou principale) procèdera préalablement en personne à une **déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national**.



Chaque meublé se verra attribuer **un numéro unique** qui sera mis à la disposition de la commune dans laquelle il est situé et le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de tourisme. En Corse, ces données sont également transmises à la collectivité de Corse.



**Un décret à venir** définira les pièces justificatives et la procédure, et fixera l'entrée en vigueur au plus tard au **20 Mai 2026**.



# Les principales mesures :

Une évolution des règles de copropriété : A compter de l'entrée en vigueur de la loi

- **Les nouveaux règlements de copropriété** devront mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme.
- **Les copropriétaires** pourront par **un vote aux deux-tiers**, interdire dans les nouveaux règlements de copropriété la location d'un logement en tant que meublé touristique et non plus à l'unanimité comme c'était le cas précédemment.





# 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](http://www.propretaires17.fr)

[proprietaires17@gmail.com](mailto:proprietaires17@gmail.com)

# ↘ CHAPITRE 04

## AGENDA







## Dates à retenir



Samedi 22 février

Job Dating

Janvier à Juin

Ateliers PLP 2025

Mardi 8 avril

Rencontre des acteurs socio-économiques de la station de Châtelailon-Plage

Samedi 19, dimanche 20

Lundi 21 avril

Festival International du Cerf-Volant



# Focus IA



**Lundi 27 janvier**

Atelier PLP - Concevoir et organiser un calendrier de contenu pour les réseaux sociaux

**Jeudi 30 janvier**

Atelier PLP - Apprendre à utiliser un prompt niveau 1 et 2

**Jeudi 6 février**

Atelier PLP - Développer une stratégie marketing pour booster vos ventes grâce à l'intelligence artificielle

**Jeudi 20 mars**

Atelier PLP - Optimiser et rédiger le contenu de son site internet

**Mardi 8 avril**

Rencontre des acteurs socioéconomiques de la station de Châtelailon-Plage



**MERCI  
DE VOTRE  
ÉCOUTE !**