



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**MAURIENNE  
GALIBIER**

# Guide des bonnes pratiques

à l'attention des propriétaires  
d'hébergements touristiques



## Préambule

Chers Propriétaires, La Communauté de Communes de Maurienne Galibier (Orelle, Saint-Michel-de-Maurienne, Saint-Martin-d'Arc, Saint-Martin-de-la-Porte, Valloire, Valmeinier) s'est engagée dans une démarche de conseils et d'accompagnement personnalisés pour les propriétaires d'hébergements touristiques et de résidences secondaires.

Ces hébergements que vous occupez pour votre usage personnel et/ ou que vous louez pour des vacanciers, ont une vocation économique importante pour la destination touristique de Maurienne Galibier. En effet, c'est notamment grâce à vos hébergements que vos convives ainsi que des vacanciers viennent passer des nuitées sur le territoire.

Cela fait de vous un acteur économique : que vous soyez loueurs ou prêteurs (à votre famille, vos amis, vos collègues...) vous participez à la création de retombées économiques locales. Les attentes des vacanciers évoluent et le niveau de confort recherché est de plus en plus élevé. C'est pourquoi nous vous adressons ce guide, qui se veut informatif, c'est un outil à votre disposition pour les questions que vous vous posez. Nous restons à votre écoute pour vous aider et aller plus loin dans vos projets.

Bonne lecture !



## Sommaire

- 1 • Avant de louer mon bien p. 2
- 2 • Déclarer mon activité de location touristique p. 4
- 3 • Mettre en valeur mon bien immobilier p. 9
- 4 • Commercialiser et gérer mon bien p. 12
- 5 • Besoin de conseils : qui sont mes interlocuteurs ? p. 16





# Avant de louer mon bien

## • Ai-je pensé à aménager un espace clos pour mes affaires personnelles ?

D'un point de vue purement pratique, nous vous conseillons de vous aménager un placard, ou un espace clos, dans lequel vous pourrez laisser vos affaires personnelles en votre absence et lorsque vous louez votre bien. Cela vous évitera de devoir amener puis rapatrier régulièrement vos affaires.

## • Ai-je pensé à disposer les informations utiles aux vacanciers ?

Afin de faciliter l'expérience clients, vous pouvez éditer un livret d'accueil qui peut comprendre : un règlement intérieur et des aides pour utiliser des appareils spécifiques (four, cheminée, etc.), la localisation du local à poubelles et des conteneurs de tri sélectif, des informations pratiques, des informations touristiques, quelques bonnes adresses, etc.

## • Mon bien est-il, en son état actuel, adapté à la location ?

Les demandes des vacanciers vis-à-vis des locations touristiques ne cessent d'évoluer : la tendance est à la recherche de biens de qualité, avec des services adaptés, une décoration soignée. Lorsque l'on part en vacances, on souhaite, à minima, trouver le niveau de confort que l'on a chez soi.

## • Quelles sont mes attentes quant à la mise en location de mon bien ?

Quel que soit votre profil propriétaire, vous contribuez par l'occupation et la location de votre bien au dynamisme de la destination : celles-ci sont en effet vecteurs de consommation sur place (restaurants, boutiques, loueurs de matériel, bars, activités de loisirs, etc.)



## • Différents profils peuvent caractériser les propriétaires loueurs :

### Profil investisseur

Votre objectif est de rentabiliser votre bien et vous êtes prêt pour cela à réserver pour votre occupation personnelle les seules périodes hors-vacances scolaires. Vous pouvez confier la gestion de votre bien à un professionnel qui a les compétences et les connaissances du marché locatif pour un rendement locatif optimal.

### Profil débrouille

Vous gérez ce que vous pouvez à distance (diffusion de vos annonces de location, établissement des contrats de location, etc.) mais faites appel à quelqu'un sur place pour accueillir

vos vacanciers (voire également pour réaliser le petit entretien de votre bien). C'est le modèle type de la conciergerie, qui peut notamment prendre en charge la remise des clés à vos vacanciers, la gestion des départs ou la réalisation du ménage.

### Profil autonome

Vous avez du temps et des compétences : c'est vous qui trouvez vos locataires, gérez les arrivées et les départs, les contrats de location, la taxe de séjour, le dépôt de garantie... Vous gérez et commercialisez votre bien de A à Z.

## • Si vous ne souhaitez pas louer votre bien, vous êtes le profil prêteur

Vous souhaitez être totalement libre et n'attendez pas de revenu de votre bien. Vous proposez votre hébergement à vos amis, votre famille et aux personnes de votre choix.





## 2 Déclarer mon activité de location touristique



### — Définition du meublé de tourisme

Les meublés de tourisme sont des chalets, des appartements ou des studios meublés, à l'usage exclusif du locataire,

offerts en location pour une clientèle de passage qui effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois, et n'y élit pas domicile. La location de meublé de tourisme peut être une activité civile, c'est-à-

dire qu'elle ne concerne que de l'hébergement sans autre prestation autre que la location de draps ou le ménage en fin de séjour. Elle peut également être une activité commerciale si elle est couplée à la proposition de plusieurs prestations para-hôtelières telles l'accueil, la préparation des petits déjeuners, la location de linge, le ménage en cours de séjour.

### — Les démarches indispensables

L'activité de location touristique est une activité encadrée :

veillez bien avant toute première mise en location de réaliser les deux démarches suivantes :

- Auprès de la copropriété : vérifiez que le règlement de copropriété autorise la mise en location de votre bien ;
- Auprès de la Mairie : vous devez obligatoirement faire une déclaration en remplissant le formulaire Cerfa N°14004\*04 (disponible en ligne, auprès de votre Mairie et en annexe).

### — La fiscalité des meublés de tourisme

La qualification fiscale : loueur en meublé professionnel (LMP) ou loueur en meublé non professionnel (LMNP)

#### Loueur en Meublé Professionnel

Pour exercer à titre de Loueur en Meublé Professionnel (LMP), il faut remplir ces 2 conditions :

- Réaliser plus de **23 000 €** de recettes de loyers ;
- Les recettes **sont supérieures** aux revenus professionnels du foyer soumis à l'impôt sur le revenu.

Si l'une de ces 2 conditions n'est pas remplie, alors l'activité sera exercée à titre non-professionnelle.

Fiscalement, que l'on soit **LMP** ou **LMNP**, l'activité de location de meublé relève des **Bénéfices Industriels et Commerciaux** (BIC). C'est au sein de cette catégorie fiscale que l'on retrouve les 2 régimes : **micro BIC** ou **bénéfice réel simplifié**.

#### Loueur en Meublé non-professionnel

À l'inverse, vous êtes considéré comme un **Loueur en Meublé Non-Professionnel** si vous proposez une location meublée (classée ou non), soit annuelle soit de courte durée : week-end, semaine, mois. **Il n'y a pas de prestation de services associée.**





## — Les régimes fiscaux : micro BIC ou réel simplifié

### Micro-entreprise ou micro BIC

Le régime du micro BIC est souvent celui qui est choisi par les propriétaires, car il **est relativement simple** et qu'il ne nécessite pas de produire de liasse fiscale. À ce titre, **le micro BIC s'adresse spécialement aux particuliers**. Les revenus locatifs pour la déclaration sont à déclarer sur le formulaire **2042 C Pro** :

- une case pour les **meublés non classés** qui bénéficieront d'un **abattement fiscal de 50%**,
- une case pour les **meublés classés** qui bénéficieront d'un **abattement fiscal de 71%**,
- une case pour les meublés soumis aux cotisations sociales.

Ce régime de micro-bic est possible pour les loueurs de meublés professionnels ou non professionnels dont les recettes sont :

- **inférieures à 72 600 €** dans le cas 'un meublé non classé,
- **inférieures à 176 200 €** pour les meublés classés.



### Le réel simplifié

Cela consiste à **déduire des recettes annuelles** perçues au titre de la location, **l'ensemble des frais et charges supportés** :

- Charges de propriété et de gestion : amortissement des matériels, des murs, travaux...
- Charges liées à la location : blanchisserie, achat de fourniture, entretien, factures d'eau et d'électricité, frais de classement, fleurissement, impôts et taxes, assurances etc.

Le régime du réel simplifié s'impose aux propriétaires dont le **chiffre d'affaires excède 72 600 € pour un meublé classé et 176 200 €** pour un meublé non classé. Ces chiffres sont susceptibles d'évoluer, selon la loi de finances en vigueur.

Sachez que vous bénéficiez d'une **étude fiscale personnalisée offerte** qui vous permet de faire le choix le plus adapté à votre situation. Pour cela, vous pouvez contacter notre partenaire MG : **Christelle Chalendar** : [christelle.chalendar@my-mg.com](mailto:christelle.chalendar@my-mg.com) 07 60 67 75 28 ou **Fanny Beaufort** : [fanny.beaufort@my-mg.com](mailto:fanny.beaufort@my-mg.com) – 04 57 73 01 10

## — Les taxes de la location meublée de tourisme

### À la charge du propriétaire

#### • La taxe foncière / La taxe d'habitation

Elle se règle chaque année à la Trésorerie dont dépend le bien loué.

### À la charge du vacancier

#### • La taxe de séjour

Cette taxe est payée par nuitée par les personnes hébergées, qui ne sont pas domiciliées sur le territoire et qui ne possèdent pas de résidence pour laquelle elles sont passibles de la taxe d'habitation. **En sont exonérés les enfants (jusqu'à 18 ans)** et les personnes titulaires d'un contrat de travail saisonnier sur le territoire de la commune de résidence.

Le produit de cette taxe est utilisé pour **développer la fréquentation touristique** par le biais de différents projets qui peuvent être principalement : le développement de l'Office de tourisme, et la promotion de la destination.

Depuis la réforme de la taxe de séjour de 2019, les plateformes de location qui encaissent les séjours (Airbnb, Abritel, Booking etc...) ont l'obligation de récolter cette taxe auprès des visiteurs et de la reverser auprès de la Mairie ou de la Communauté de Communes.

Les modalités de la taxe de séjour sont fixées par une délibération du Conseil municipal ou de l'organe délibérant.

Vous trouverez en annexe les tarifs applicables en fonction du niveau de classement de votre hébergement.

**La taxe de séjour doit être encaissée en sus du loyer et ne peut pas être comprise dans celui-ci.** Il faut donc prévoir une ligne en bas du contrat pour la taxe de séjour et ainsi la faire apparaître de manière distincte.

Pour les meublés de tourisme non classés, le calcul de la taxe de séjour est proportionnel au montant de la nuitée. **Il est plus intéressant de faire classer votre bien car le calcul de la taxe de séjour est facilité et le montant à la charge des vacanciers est souvent moins élevé.**







### — Le contrat de location

#### • La taxe de séjour

Le contrat est édité en 2 exemplaires, il doit comporter les informations suivantes :

- L'identification du bien offert à la location
- La durée de la période de location
- Le montant du loyer
- Le montant de la taxe de séjour
- Les modalités de réservation (arrhes ou acompte)
- Le montant du dépôt de garantie
- L'assurance des lieux

### — L'assurance de la location

#### • L'assurance du propriétaire

Garantie « pour le compte de qui appartiendra » : le propriétaire se substitue à l'obligation d'assurance du locataire. Il couvre lui-même le logement, le mobilier, les dommages causés tant à lui-même qu'aux voisins et aux tiers. Le propriétaire n'a donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance. Garantie « abandon de recours » : cette garantie couvre les dommages causés par le locataire au seul meublé et exclut les dommages causés aux personnes et immeubles voisins. Ainsi le locataire reste engagé au titre de sa responsabilité civile et le propriétaire peut

lui imposer de justifier d'assurance couvrant les risques qui ne sont pas couverts par cette garantie. Garantie «recours des locataires contre le propriétaire» : par cette garantie, le propriétaire assure sa responsabilité civile en cas de dommages causés aux locataires par un manque d'entretien du bâtiment. Le propriétaire peut exiger que le locataire soit assuré contre certains risques comme le dégât des eaux, les incendies.

#### • L'assurance du locataire

Le locataire peut souscrire à un contrat d'assurance spécifique auprès de son assureur ou souscrire une garantie villégiature (en général, cela est prévu dans le contrat d'habitation principale).

## 3 Mettre en valeur mon bien immobilier

### — Relooker mon bien

Les travaux de relooking consistent à mettre au goût du jour votre bien, notamment grâce à un renouvellement du mobilier et de la décoration. Cela permettra de répondre aux attentes des vacanciers et aussi d'améliorer votre confort et utilisation personnelle.

#### Les 7 grands principes du relooking



Désecombrer



Dépersonnaliser



Nettoyer



Réparer



Réaménager



Décorer



Harmoniser

Bénéficiez d'un conseil relooking offert de votre bien immobilier  
Contact : Morgane Koehl – m.koehl@affiniski.com 06 38 84 92 21





## — Rénover mon bien immobilier

Pour certains d'entre vous, vos hébergements ont été construits il y a de nombreuses années, et vous pouvez aujourd'hui vous y sentir un peu à l'étroit ou les trouver moins confortables et moins accueillants.

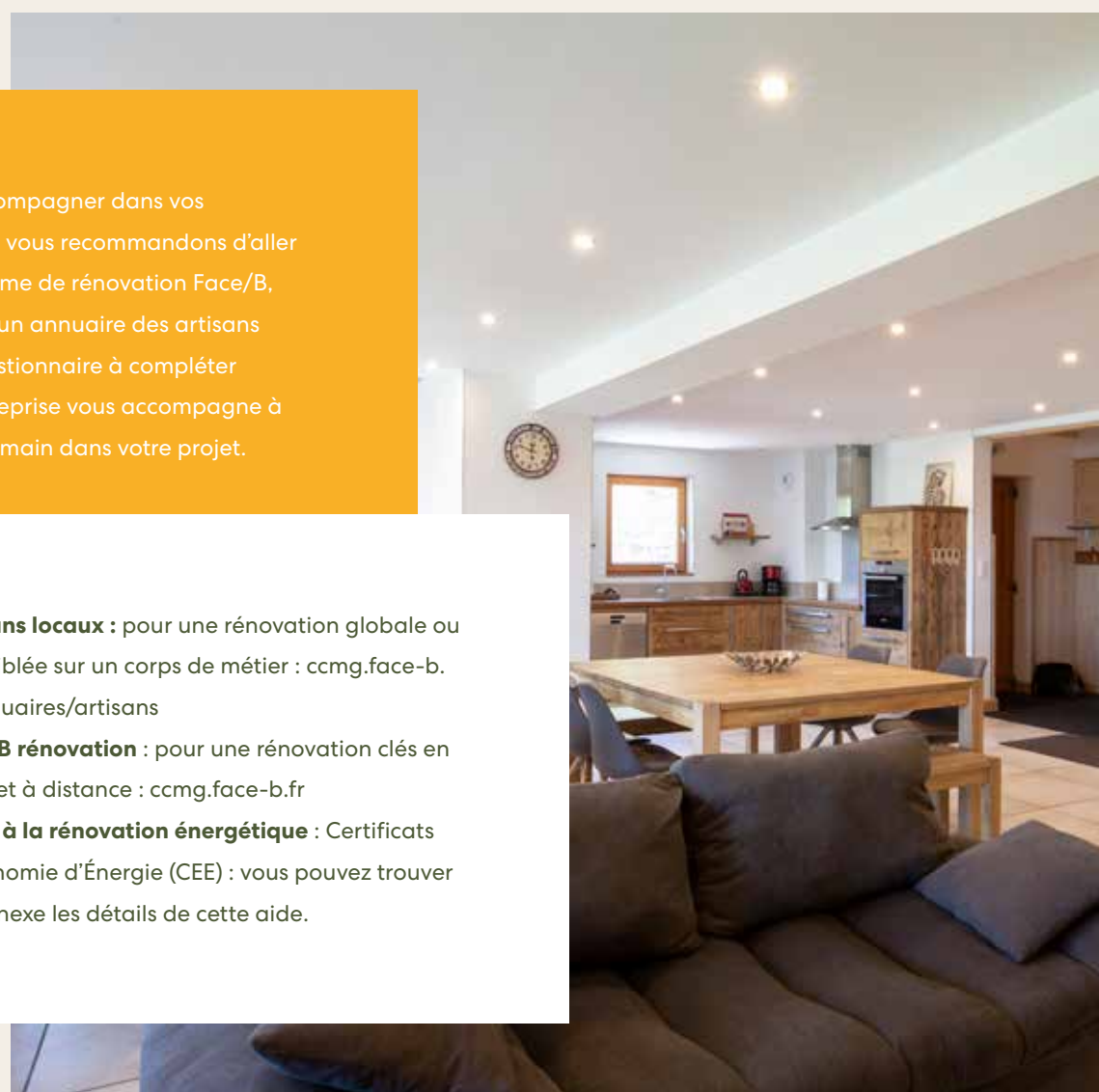
C'est tout à fait normal puisque les attentes concernant les hébergements à la montagne ont énormément évolué : nous souhaitons plus de confort et d'équipements, plus d'espaces et de circulation dans les pièces mais aussi une décoration plus moderne et soignée. Si dans les années 1980-1990, il était coutume de dormir parfois nombreux dans de petits hébergements, c'est de moins en moins le cas aujourd'hui.

Nous pouvons vous accompagner et vous conseiller pour redonner un second souffle à vos biens afin que vous vous y sentiez bien et que vous receviez vos convives et vos vacanciers dans un confort amélioré. En entretenant vos biens, cela vous permet de valoriser votre patrimoine immobilier en maintenant la valeur économique de ceux-ci. Pour votre occupation et votre confort personnel, lorsque vous recevez votre famille, vos amis, cela est plus confortable et accueillant, et pour l'activité de location, cela vous permet de louer plus et à un prix plus élevé.

Si vous envisagez de faire des travaux plus conséquents dans votre bien, on parle alors de rénovation : par exemple refaire la salle de bain ou la cuisine, abattre une cloison, changer l'usage d'une pièce, mettre aux normes le cas échéant, etc.

Afin de vous accompagner dans vos démarches, nous vous recommandons d'aller visiter la plateforme de rénovation Face/B, vous y trouverez un annuaire des artisans locaux et un questionnaire à compléter pour qu'une entreprise vous accompagne à distance, clés en main dans votre projet.

- **Artisans locaux** : pour une rénovation globale ou plus ciblée sur un corps de métier : [ccmg.face-b.fr/annuaire/artisans](http://ccmg.face-b.fr/annuaire/artisans)
- **Face/B rénovation** : pour une rénovation clés en main et à distance : [ccmg.face-b.fr](http://ccmg.face-b.fr)
- **Aides à la rénovation énergétique** : Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) : vous pouvez trouver en annexe les détails de cette aide.



## — Faire classer mon bien

Le classement national des meublés de tourisme a plusieurs avantages :

- Un abattement fiscal de 71% sur vos revenus locatifs dans le cadre d'un profil micro-BIC (au lieu de 50%) ;
- Une collecte de la taxe de séjour simplifiée et souvent plus avantageuse ;
- La possibilité de percevoir les chèques vacances ANCV ;
- La garantie de la qualité et de la conformité de votre logement : éléments d'assurance pour les vacanciers ;
- Des conseils avant et pendant la visite pour votre hébergement touristique.

## — Faire labelliser mon bien

Si vous êtes soucieux de vous inscrire dans une démarche qualité pour votre hébergement, vous pouvez également faire labelliser votre bien par un organisme engagé dans cette démarche (exemple : CléVacances ou Gîtes de France Savoie).

des informations et des expériences.

Vous bénéficierez également des avantages et partenariats négociés par les labels, l'assistance juridique, les informations fiscales, du contenu... D'autres labels existent sur le territoire : "Accueil vélo", "Qualité cyclo Maurienne" etc. Vous pouvez vous renseigner auprès de Maurienne Tourisme.

Cela vous permettra de vous démarquer grâce à la reconnaissance de la qualité via l'obtention d'un label de notoriété nationale. En adhérant à un réseau, vous pourrez échanger avec d'autres propriétaires, partager



Retrouvez vos interlocuteurs en page 16 de ce guide.



# 4 Commercialiser et gérer mon bien

## — La commercialisation et la gestion de votre bien par un professionnel

Vous trouverez ci-après une liste - non exhaustive - des tâches qu'un professionnel peut réaliser pour vous, selon le contrat que vous choisissez (renseignez-vous auprès d'eux afin de vérifier quels services sont proposés) :

### Pour la commercialisation



**Rédaction de l'annonce**  
(et traduction pour les vacanciers étrangers)



**Prise de belles photos pour l'annonce**



**Détermination du prix de location et du calendrier de prix**  
(saison, événements, courts séjours, etc.)



**Choix du ou des site(s) de location**



**Gestion et synchronisation des plannings de réservation**



**Réponse aux demandes mails et/ou téléphoniques des vacanciers**



**Gestion du paiement le cas échéant**  
(acompte, caution, solde)



**Collecte, déclaration et reversement de la taxe de séjour à la Mairie**



### Pour la gestion



**Accueil des vacanciers sur place et remise des clés**



**État des lieux d'entrée**



**Informations sur le bien et la destination touristique**



**Dépannage le cas échéant**



**État des lieux de sortie**



**Ménage de fin de séjour**



Les professionnels possèdent les compétences et les connaissances du marché locatif pour optimiser la location de votre bien. Selon le contrat que vous choisissez, votre interlocuteur pourra également s'occuper pour vous de la gestion opérationnelle (informations, remise de clés, dépannage, ménage)



## — La commercialisation et la gestion par vos soins

Si vous choisissez de vous occuper vous-même de la commercialisation et de la gestion de votre location touristique, c'est à vous que reviennent les tâches ou une partie des tâches listées ci-dessus.

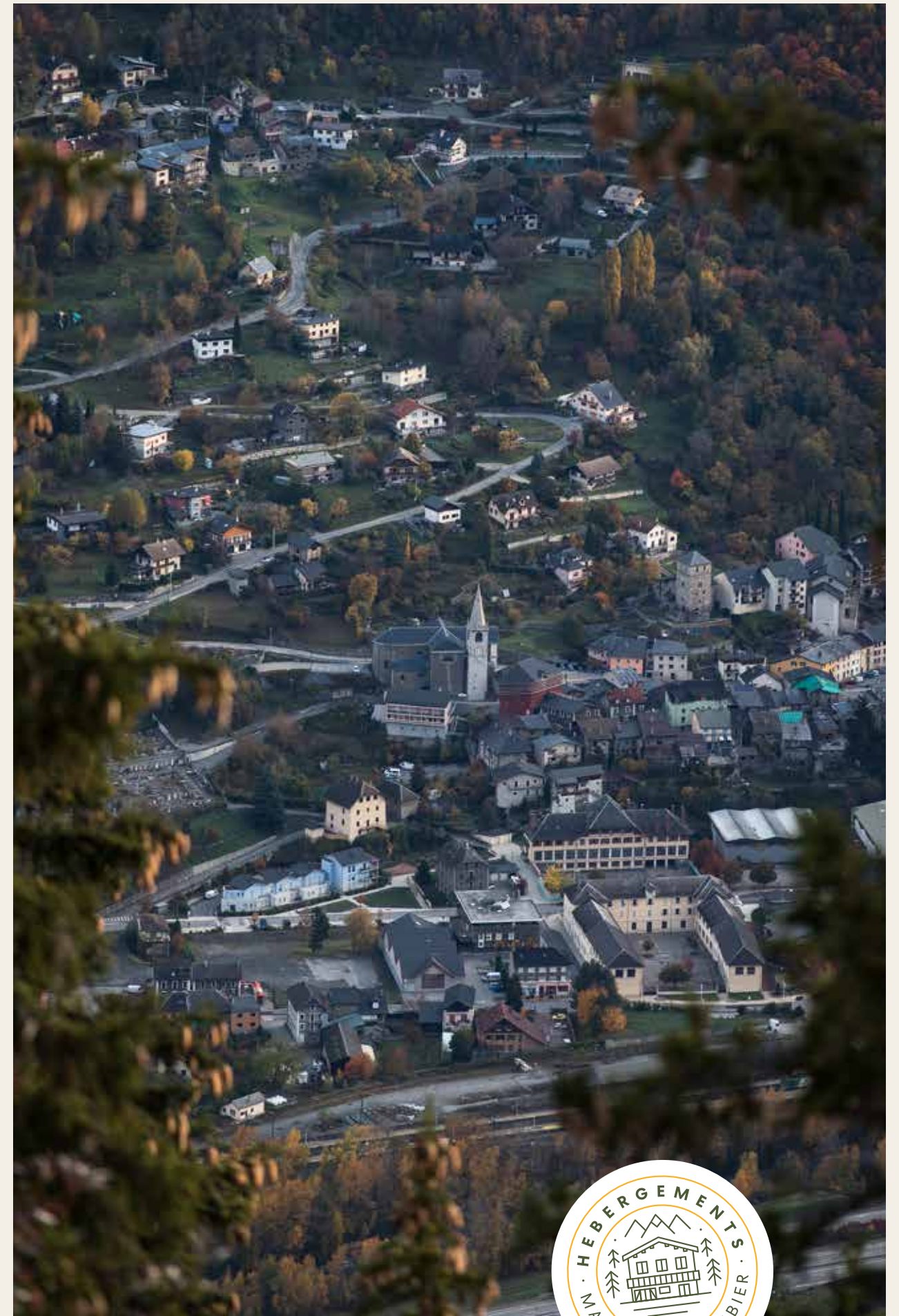
Vous êtes ainsi totalement autonome quant à la gestion de votre bien.



## — La gestion de votre bien grâce aux services d'une conciergerie

Si vous n'êtes pas sur place et que vous souhaitez gérer la partie commercialisation mais pas la partie gestion, vous pouvez faire appel aux services d'une conciergerie sur place.

Renseignez-vous auprès de l'Office de tourisme ou de la Mairie de votre commune pour obtenir la liste des interlocuteurs.





# 5 Besoin de conseils : qui sont mes interlocuteurs ?

## — Interlocuteurs territoire

### • Saint-Michel, Saint-Martin d'Arc, Saint-Martin de la Porte

**Sandrine Pellicier**

hebergement@maurienne-galibier.com  
04 79 56 52 54

### • Orelle

**Virginie Petinot**

contact@orelletourisme.net  
04 79 56 87 22

### • Valloire

**Coralie Achin**

hebergement@valloire.net  
04 79 59 03 11

### • Valmeinier

**Anne-Lise Albrieux-Crosaz**

annelise.albrieuxcrosaz@valmeinier.fr  
04 79 56 03 96

## — Interlocuteurs services

### • Questions générales, mise en relation, conseil relooking, veille sur la location touristique : Affiniski

**Morgane Koehl**

m.koehl@affiniski.com  
06 38 84 92 21

### • Fiscalité – cabinet MG

**Christelle Chalendar**

christelle.chalendar@my-mg.com  
07 60 67 75 28

**Fanny Beaufort**

fanny.beaufort@my-mg.com  
04 57 73 01 10

### • Classement/ labellisation

**Orelle, Saint-Michel, Valmeinier Clévacances**

**Farida Madelon**

farida.clevacances@gmail.com  
06 58 82 15 22

**Gîtes de France Savoie**

**Laurie Brugères**

l.brugeres@gites-de-france-savoie.com  
07 69 98 04 30

**Valloire**

**Dominique Dal-Bon**

dominique.dalbon@valloire.net  
04 79 59 02 44

**Maurienne Tourisme (réfèrent labellisation cyclo)**

**Lilian Caron**

lilian@maurienne-tourisme.com

### • Gestion de patrimoine (transmission, investissement...)

**Didier Giraudon**

didier@giraudon-associes.com

**David Dupraz**

david@dupraz-associes.com

**Marine Costaz**

marine@costaz-associes.com

### • Photographe professionnel

**Patrick Leclerc**

patleclerc@orange.fr  
06 08 86 25 67

**Yam Photos**

**Fabrice Santalucia**

contact@yamphoto.fr  
06 64 78 38 12

**Valloire**

**Coco Photo**

04 57 17 92 82 / 06 14 93 28 20  
cocophoto.valloire@gmail.com

**Lucimage**

06 14 45 08 60

**Raphaël Grange**

04 79 59 01 94







COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**MAURIENNE  
GALIBIER**

Communauté de Communes Maurienne Galibier  
36, rue du Général Ferrié  
73140 Saint-Michel-de-Maurienne

