

# Le petit guide pour des voyageurs heureux



*Vous souhaitez louer votre logement mais vous ne savez pas par où commencer ? Ce qu'il faut préparer, installer, vérifier...  
Ce livret vous guide pas à pas pour ne rien oublier et accueillir vos voyageurs comme un pro !*

LOSFELD Lilou

# Les essentiels pour réussir sa location saisonnière

## Au programme

- Bien accueillir ses voyageurs P- 5
- Une attention à l'arrivée P-6 et 7
- Les chambres P-8 et 9
- La salle de bain p-11
- La cuisine p-12
- Confort & équipements P-13
- La déco : le point clé de votre location P-14
- Les extérieurs P-16 et 17
- Sécurité P-18 et 19
- Réglementations P-20
- Fiscalité P-21
- Organisation P-22
- BONUS P-23
- Remerciements P-24
- Annexes P-25 à 28

# Introduction

Se lancer dans la location saisonnière est une belle aventure, mais cela soulève aussi de vraies questions : que faut-il préparer ? Quels équipements sont indispensables ? Comment éviter les oublis qui peuvent coûter de précieuses étoiles dans les avis ?

Je m'appelle Lilou Losfeld, créatrice de ma conciergerie "Solaria Conciergerie". Depuis quelques années, j'accompagne des propriétaires dans la gestion de leurs biens et j'accueille chaque année des centaines de voyageurs. Avec le temps, j'ai pu observer ce qui fonctionne, ce qui fait la différence... et aussi les erreurs qui peuvent coûter cher.

C'est pour cette raison que j'ai créé ce livret : afin d'aider tous les propriétaires à se préparer correctement. J'y ai regroupé toute mon expertise et mes conseils pratiques, pour vous donner une feuille de route claire, simple et efficace.

Que vous soyez débutant ou déjà expérimenté, ces recommandations vous seront utiles. Un rappel des bases est toujours précieux, et il existe toujours une astuce supplémentaire pour améliorer l'expérience de vos voyageurs.

Bien préparer son logement, c'est avant tout du temps gagné : pas de remarques désagréables, pas d'achats de dernière minute, pas de clients mécontents. C'est aussi une garantie de confort pour vos voyageurs, qui se traduit naturellement par de meilleurs avis et une annonce plus attractive.

En résumé : un logement bien préparé, c'est moins de stress pour vous, plus de satisfaction pour vos voyageurs, et des avis 5 étoiles qui assurent la réussite de votre location saisonnière.

# Bien accueillir ses voyageurs



Comment accueillir ses voyageurs ? C'est une question que tous les hôtes se posent. L'arrivée est un moment clé : c'est le premier contact concret avec le logement, celui qui va donner le ton du séjour. Un accueil réussi met les voyageurs en confiance, les détend après leur trajet et crée déjà une impression positive.

Alors, vaut-il mieux être présent en personne ou opter pour une arrivée en toute autonomie ? Voyons les avantages et les inconvénients de chaque option.

## Accueil en personne

- ✓ Permet de créer un lien direct avec vos voyageurs, de présenter le logement et de répondre aux questions en temps réel. Peut donner un côté chaleureux et humain très apprécié.
- ✗ Peut devenir contraignant pour l'hôte, surtout en cas de retard ou si vous n'habitez pas à proximité.
- ✗ Beaucoup de voyageurs cochent volontairement l'option « arrivée autonome » sur les plateformes, car ils préfèrent ne pas avoir à prévenir de leur heure d'arrivée ou être dérangés.

## Arrivée autonome (boîtier à clés, serrure connectée, digicode)

- ✓ Grande liberté pour le voyageur, qui arrive quand il veut et prend ses marques à son rythme.
- ✓ Idéal pour les arrivées tardives ou imprévues.
- ✓ Pratique aussi pour l'hôte, qui n'a pas à se déplacer.
- ✗ Peut sembler impersonnel si rien n'est prévu pour compenser.


👉 *Le bon compromis : proposer l'arrivée autonome mais envoyer un petit mot de bienvenue la veille ou le jour J, en même temps que les instructions d'arrivée. Cela rassure les voyageurs, personnalise l'accueil et montre que, même à distance, vous êtes attentif à leur séjour.*



## Une attention à l'arrivée

Offrir une petite attention à l'arrivée est une manière simple et efficace de montrer que vous avez pensé à vos voyageurs. Ce n'est pas une obligation, mais cela fait toute la différence dans le ressenti. Une bouteille d'eau fraîche après un long trajet, quelques dosettes de café ou de thé, ou encore une spécialité locale comme des biscuits, une petite bouteille d'huile d'olive, une bouteille de vin... Peu importe la valeur, c'est l'intention qui compte.

Cette attention donne le ton du séjour et contribue souvent à créer un petit effet "wahou" dès l'entrée dans le logement. Beaucoup de voyageurs le mentionnent ensuite dans leurs avis, ce qui renforce vos chances de récolter une excellente note.

 *Astuce : privilégiez des attentions faciles à mettre en place et qui se conservent bien, pour éviter les contraintes logistiques.*

### Le petit mot de bienvenue et la fiche explicative

Un petit mot de bienvenue posé sur la table ou près de l'entrée apporte immédiatement une touche chaleureuse. Il n'a pas besoin d'être long ni sophistiqué : quelques phrases pour souhaiter un bon séjour et montrer que vous êtes heureux d'accueillir vos voyageurs suffisent largement.

Certains hôtes choisissent de l'écrire à la main pour plus de personnalisation, d'autres préfèrent une petite carte imprimée réutilisable, les deux fonctionnent très bien.

En complément, il est essentiel de laisser une fiche explicative. Elle doit rassembler toutes les informations pratiques que les voyageurs pourraient chercher dès leur arrivée : code wifi, fonctionnement des appareils essentiels, rappel de l'heure de départ, consignes pour le tri des poubelles et règles principales de la maison.



Cette fiche est un vrai gain de temps. Elle évite les questions répétitives et les petits malentendus, qui peuvent parfois générer de la frustration autant pour l'hôte que pour le voyageur. Un document clair et visible permet à chacun de profiter du séjour en toute tranquillité.

💡 *Astuce : placez la fiche explicative dans un petit présentoir transparent ou en bois, posé bien en évidence. C'est beaucoup plus moderne et soigné que les vieux porte-vues en plastique. La présentation participe à l'expérience globale des voyageurs !*

👉 *En annexe de ce livret, vous trouverez des exemples de fiche explicative prête à l'emploi, que vous pourrez personnaliser pour votre logement.*

## Quelques informations touristiques à disposition

Préparer quelques recommandations locales est une attention très appréciée. Les voyageurs adorent découvrir vos bonnes adresses : la boulangerie du coin, un petit restaurant sympa, le marché à ne pas manquer, ou encore quelques lieux incontournables de la région. Cela leur évite de perdre du temps à chercher et leur donne l'impression de vivre comme un local.

Vous pouvez vous rendre à l'office du tourisme de votre ville pour récupérer quelques flyers !

Vous pouvez aller encore plus loin en proposant ces recommandations sous forme numérique. Il suffit de créer un document simple sur Google Drive, en français et en anglais, puis de générer un QR code à poser dans le logement. Les voyageurs scannent, et ont accès directement à vos conseils depuis leur téléphone.

💡 *Astuce : mettez à jour régulièrement votre fiche en ligne pour que vos recommandations soient toujours actuelles.*

# Les chambres

La literie est un point essentiel : vos voyageurs viennent aussi pour bien dormir ! Rien de pire qu'un matelas déformé, des oreillers jaunâtres ou des draps douteux. Offrez une literie confortable, propre et bien entretenue : c'est la base pour récolter de bonnes notes.

Pour garder votre literie en bon état, équipez chaque lit d'alèzes imperméables (et prévoyez-en toujours en double pour faciliter le roulement entre deux séjours). N'oubliez pas les alèzes pour oreillers : elles évitent qu'ils jaunissent trop vite et vous soyez obligés de les changer chaque année. Pensez aussi à laver si nécessaire oreillers et couettes pour garantir une hygiène impeccable.

Côté serviettes, choisissez une qualité correcte et mettez-en deux par personne : une grande et une petite. Si vous avez une piscine, proposez aussi des serviettes spécifiques, cela évite les malentendus et garde vos serviettes de bain propres.

Pour un rendu au top, roulez les serviettes et disposez-les directement sur les lits, comme à l'hôtel : simple mais très efficace pour créer une bonne impression.



Et pour les draps... surtout pas les draps de mamie ! Investissez dans du linge sobre, moderne et joli. Les draps blancs sont d'ailleurs une excellente option : ils plaisent au plus grand nombre et sont beaucoup plus faciles à détacher avec des produits adaptés.

Les détails comptent aussi : Un lit bien fait, avec un ou deux coussins décoratifs et un plaid au pied, donne tout de suite un rendu plus chaleureux et "haut de gamme".

💡 *Astuces :*

- 1. Prévoyez toujours trois jeux complets de linge par lit. Si une tache n'a pas été repérée au lavage ou si un drap est inutilisable, vous aurez toujours du stock à disposition. Résultats : moins de stress, plus de temps pour traiter le linge abîmé ou en racheter.*
- 2. Utilisez des draps différents (couleur, motif ou texture) selon la taille des lits (140, 160, 180). Vous éviterez de perdre du temps à chercher quel jeu correspond à quelle chambre.*



Une fois la literie au top, il reste à penser à tout ce qui fait la différence dans une chambre.

Les voyageurs recherchent un espace pratique, confortable et agréable à vivre, où ils peuvent poser leurs affaires et vraiment se sentir chez eux.

Un rangement suffisant, qu'il s'agisse d'une commode ou d'une armoire avec quelques cintres, est toujours très apprécié : personne n'aime vivre dans sa valise.

Les lampes de chevet de chaque côté du lit sont indispensables, avec une lumière douce plutôt que trop blanche et si possible des prises électriques proches.

Le petit plus qui fait la différence ? Ajouter des prises USB ou USB-C, très pratiques pour les voyageurs étrangers qui n'ont pas toujours le bon adaptateur.

L'ambiance compte aussi énormément : inutile d'en faire trop, mais un miroir bien placé, un cadre discret ou un joli plaid suffisent à créer une atmosphère chaleureuse.

Pensez également au confort nocturne : des rideaux occultants ou des volets sont obligatoires pour garantir un bon sommeil.

Enfin, détail qui change tout : le repose-valise. Comme à l'hôtel, il évite que les bagages traînent par terre et donne immédiatement une impression de confort et de praticité.

En résumé, une chambre réussie n'est pas seulement une pièce avec un lit, c'est un vrai cocon pensé pour que vos voyageurs puissent s'installer, se reposer et profiter de leur séjour en toute sérénité.



## Check-list Literie & Chambre :

- Matelas confortable et en bon état + alèses imperméables
- Oreillers propres + alèses de protection
- 3 jeux de draps par lit (roulement + secours)
- Serviettes de bain ( 2/personnes ) + piscine si besoin
- Rangements pratiques (commode, armoire, cintres)
- Rideaux occultants ou volets pour un bon sommeil
- Lampes de chevet avec lumière douce
- Prises accessibles (USB / USB-C = bonus apprécié !)
- Miroir (idéalement un plein pied dans au moins une chambre)
- Repose-valise pour plus de confort



## La salle de bain

La salle de bain est un espace très important pour les voyageurs. Bien pensée et agréable, elle peut vraiment marquer des points. L'objectif est qu'elle soit pratique, confortable et un peu "cosy", à l'image des hôtels qui savent valoriser même les petites salles de bain.

Les bases à prévoir : un tapis de bain propre, un sèche-cheveux, un miroir bien éclairé, et si possible quelques crochets ou patères pour accrocher vêtements et affaires de toilette.

Ajoutez aussi une petite poubelle fermée, toujours utile, et si vous en avez la place, une étagère ou un support pour poser les produits de vos voyageurs.

Vous pouvez aller plus loin en ajoutant un miroir grossissant ou une petite glace de maquillage, très appréciés par de nombreux voyageurs.

Un bon éclairage et une ventilation efficace (fenêtre ou VMC) renforcent le confort et évitent l'humidité désagréable.

Côté produits, plusieurs options sont possibles. Un distributeur de savon liquide est toujours bienvenu, tout comme des petits formats individuels de shampoing et gel douche, qui rappellent l'expérience d'un hôtel.

Vous pouvez également fixer dans la douche des distributeurs muraux de gel douche et shampoing : toujours pratiques en cas d'oubli, et plus esthétiques que des bouteilles qui traînent.

Enfin, n'oubliez pas un petit stock de base : au moins deux rouleaux de papier toilette à disposition dans chaque WC. C'est un détail simple, mais qui évite une mauvaise surprise dès l'arrivée.

# La cuisine

La cuisine, c'est souvent le cœur de la maison. Un café ou un thé le matin, un dîner préparé ensemble ou juste un petit apéritif improvisé : vos voyageurs adorent quand tout est simple et pratique.

Pas besoin d'avoir une cuisine de chef étoilé, mais il faut que tout le nécessaire soit là et en bon état. Une vaisselle suffisante, des ustensiles qui fonctionnent vraiment, et quelques produits de base à portée de main.



Et surtout... ne négligez pas les détails ! Une éponge neuve à chaque arrivée, c'est un petit geste qui change tout. À l'inverse, une éponge humide et usée peut gâcher l'impression d'un voyageur en une seconde. Même chose pour le sel, le poivre, un peu d'huile, du café, du thé et deux ou trois produits d'entretien : ça paraît rien, mais ça fait vraiment plaisir aux voyageurs de trouver tout ça à disposition.

Enfin, un ou deux torchons propres joliment pliés apportent une touche soignée et montrent que tout a été pensé pour eux.

👉 Et si vous voulez aller encore plus loin, une super checklist cuisine complète vous attend en annexe de ce livret.

# Confort & équipements

Un logement agréable, ce n'est pas seulement un bon lit et une jolie décoration. Ce sont souvent tous ces petits équipements et tous ces petits détails qui rendent le séjour pratique et confortable et qui font la différence dans les avis.

Le wifi :

C'est devenu indispensable pour tout le monde : travailler, regarder une série, planifier une sortie... Si vous avez la fibre, précisez-le, c'est un véritable atout. Et surtout, affichez le code clairement dans un cadre ou un petit présentoir. Rien de plus agaçant que de devoir fouiller dans tous les tiroirs pour le trouver.

La climatisation et le chauffage :

Le confort thermique dépend beaucoup de la région, mais visez toujours le maximum de confort. Prévoyez un système simple d'utilisation et laissez les notices disponibles. Ajoutez aussi un ou deux ventilateurs : certaines personnes ne supportent pas la clim, et ça montre que vous pensez à tout. (Et ça évite la bataille pour le seul ventilateur de la maison en plein mois d'août !)

La télévision :

Tout le monde ne l'utilisera pas, mais une TV connectée avec Netflix ou équivalent reste un vrai plus, surtout pour les séjours un peu plus longs. C'est un petit investissement qui donne une impression de modernité et de confort. Et qui sait, ça peut sauver une soirée pluvieuse.

L'éclairage :

La lumière influence directement l'ambiance d'un logement. Des lampes de chevet dans les chambres sont indispensables et une jolie lampe dans le salon crée une atmosphère chaleureuse. Évitez simplement les lumières trop blanches, qui donnent un rendu froid... (on n'est pas dans une salle d'attente chez le dentiste 😊).

Les équipements pratiques :

Pour les séjours plus longs, prévoyez le nécessaire : planche à repasser, fer, étendoir, aspirateur, serpillère, seau, balai et balayette. Ce sont des basiques, mais leur absence est tout de suite remarquée. Le mieux est de tout regrouper dans un coin buanderie ou un placard bien rangé.

Les petits plus qui font plaisir :

Une enceinte Bluetooth, quelques livres ou jeux de société, un plaid douillet sur le canapé, ou encore une station de recharge USB : ces détails ne coûtent pas cher, mais ils donnent l'impression que le logement est vraiment pensé pour accueillir les voyageurs avec soin.

# La déco : le point clé de votre location

Soyons honnêtes : la déco, c'est le critère numéro 1 qui déclenche une réservation. Les voyageurs réservent avant tout avec leurs yeux, et ce sont vos photos qui leur donnent (ou pas) envie de cliquer. Pour cela, il faut une décoration qui plaise au plus grand nombre : sobre, moderne, agréable à vivre.

Il ne faut pas oublier qu'Airbnb n'est plus la plateforme d'échange de maisons entre particuliers des débuts. Aujourd'hui, on est sur du vrai service : les voyageurs s'attendent à retrouver un logement soigné, pensé pour eux, et non à débarquer dans l'univers trop personnel d'un inconnu.



Attention :

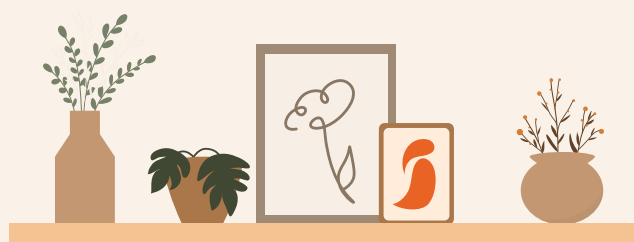
- Les photos de famille, c'est non !
- Les collections de bibelots, encore moins !
- Une déco trop chargée = de la poussière, du ménage supplémentaire et des risques de casse.
- Les plantes vertes sont à éviter : elles demandent de l'entretien, les voyageurs oublient souvent de les arroser, et devoir passer entre deux séjours juste pour ça devient vite contraignant.

Les petits plus déco qui marchent à tous les coups :

- Un joli plaid doux sur le canapé ou au bout du lit.
- Quelques coussins colorés pour donner du relief.
- Des fleurs séchées (lavande, pampa...) : pas d'entretien et un effet déco immédiat.
- Un miroir bien placé pour agrandir visuellement l'espace.



Le secret, c'est la sobriété avec une touche d'originalité. Pas besoin d'en faire trop, quelques détails suffisent pour créer du caractère et une ambiance accueillante.



Enfin, la déco peut aussi être un moyen de raconter une histoire. Quelques touches locales suffisent à mettre vos voyageurs dans l'ambiance : du lin et de la lavande en Provence, un peu de bleu et du bois flotté en bord de mer, un esprit loft industriel en ville... Tant que l'ensemble reste cohérent, c'est un vrai plus. À l'inverse, un logement vieillot, mal entretenu ou sans personnalité fera fuir, même s'il est bien situé.



Et surtout : pensez aux photos. Faites-les en pleine lumière naturelle, dans un logement propre et bien rangé. Mettez en valeur chaque pièce avec une photo large, puis capturez quelques détails qui donnent du charme (linge de maison bien plié, bouquet de fleurs séchées, ambiance cosy). Et si vous voulez vraiment maximiser vos chances, faire appel à un photographe professionnel est un excellent investissement : de belles photos, c'est plus de clics... donc plus de réservations.

En résumé : une déco soignée, sobre et accueillante = des photos qui donnent envie, des voyageurs qui se projettent facilement et une annonce qui sort du lot.



# Les extérieurs



Quand on réserve une maison de vacances, on rêve souvent de passer du temps dehors : repas sur la terrasse, siestes au bord de la piscine, barbecue en famille... Les extérieurs sont donc un point clé pour séduire vos voyageurs et décrocher les meilleures notes.

La terrasse et le mobilier :

Un extérieur agréable commence par un mobilier adapté : table et chaises solides, parasol ou tonnelle pour créer de l'ombre, et quelques transats si l'espace le permet. Très important : prévoyez toujours autant de places assises et de transats que de personnes accueillies dans le logement. Rien de plus frustrant pour les voyageurs que de devoir se relayer faute de chaises ou de baignoires. Et pour le confort, ajoutez quelques coussins : un petit plus qui change tout.

Le jardin :

Un jardin propre et entretenu fait toute la différence. Si vous n'êtes pas sur place, mieux vaut faire appel à un prestataire de confiance qui viendra régulièrement. Rien de plus décevant qu'un jardin envahi par les mauvaises herbes ou mal taillé au moment des vacances. Quelques plantes fleuries en pot suffisent pour créer un cadre chaleureux, sans forcément engager de gros frais d'aménagement.

La piscine :

C'est souvent la star des vacances... mais aussi un vrai casse-tête si elle est mal entretenue. Une piscine qui "tourne" (eau verte ou trouble) est l'un des pires cauchemars d'un hôte et entraîne immédiatement des avis négatifs. L'idéal est de confier son entretien à un professionnel fiable, qui passera au minimum une fois par semaine pour contrôler la qualité de l'eau et vérifier l'ensemble des équipements. Pensez également à vous assurer que la pompe est suffisamment puissante par rapport à la taille du bassin et aux installations.

De votre côté, veillez à ce que tout fonctionne correctement et que les règles d'utilisation soient claires pour les voyageurs. Enfin, la présence d'un robot de piscine est un véritable atout : en cas de vent ou de saletés, il permet de maintenir l'eau propre, et les voyageurs apprécieront de pouvoir l'utiliser facilement.

Le barbecue / plancha :

Les grillades font partie des vacances, mais attention : les barbecues au charbon peuvent être interdits dans certaines régions, surtout en période de canicule ou de risque incendie. Dans le doute, privilégiez la plancha : c'est plus simple à nettoyer, pas de charbon à acheter, et ça plaît autant aux voyageurs.

L'éclairage extérieur :

Pratique pour la sécurité mais aussi pour l'ambiance, l'éclairage extérieur est un vrai plus. Si vous ne voulez pas refaire toute une installation électrique, pensez aux lampes solaires : elles s'allument seules à la tombée de la nuit et créent une atmosphère conviviale. En revanche, elles n'éclairent pas fortement : elles sont donc parfaites pour une ambiance douce.

✨ Effet Wahou : les petits bonus qui font la différence

- Un hamac ou une balancelle : tout de suite, ça fait vacances.
- Une douche extérieure : super pratique pour rincer le sable, le chlore ou la crème solaire avant d'entrer dans la maison.
- Pour les enfants : quelques jeux d'extérieur (ballon, raquettes, flotteurs) et jeux de boules pour les adultes → ça marque des points !



# Sécurité & règles

Avant de louer, il est essentiel de penser à la sécurité. Protéger votre logement, vos voyageurs et vous-même n'est pas une option : c'est une obligation légale et une garantie de sérénité. Un logement sûr inspire confiance et vous évite bien des problèmes.

Les détecteurs :

Un détecteur de fumée est obligatoire dans tous les logements en France. Si votre maison est équipée au gaz (chauffage, chauffe-eau, cuisinière...), vous devez également installer un détecteur de monoxyde de carbone. Ces petits appareils coûtent peu et peuvent sauver des vies.

L'éclairage extérieur :

Un éclairage automatique à l'entrée ou près du parking apporte de la sécurité et du confort, surtout pour les arrivées nocturnes. Vos voyageurs se sentiront accueillis et rassurés.

Clés et accès :

Si vous utilisez un boîtier à clés, choisissez un modèle solide, fixé à un endroit discret mais pratique. Pensez à changer le code de temps en temps !

Alarmes et caméras :

Les alarmes sont autorisées, mais elles doivent être simples à utiliser, avec des notices claires pour éviter les fausses manipulations.

Dispositif	Autorisé ?	Conditions
caméra intérieure	NON	Interdit par la loi et les plateformes
camera extérieure	OUI	En informer de voyageur, filmer seulement sa propriété et éviter de filmer l'espace piscine ou détente
alarme	OUI	Notice claire, et en informer le voyageur

Pour les caméras, la loi est stricte :

👉 Filmer quelqu'un dans un lieu privé sans son consentement constitue une atteinte à la vie privée (jusqu'à 1 an de prison et 45 000 € d'amende – Code pénal, art. 226-1).

Les piscines :

Depuis le 1er janvier 2004, toute piscine privée enterrée non close (même louée occasionnellement) doit être équipée d'au moins un des dispositifs de sécurité normalisés suivants :

- Une alarme de piscine (détection de chute).
- Une barrière de protection.
- Une couverture de sécurité (volet roulant ou bâche certifiée).
- Un abri fermé type véranda.

Ces équipements sont obligatoires (loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003). Leur absence expose le propriétaire à une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 €.

Les petits détails qui comptent :

Pensez aussi aux choses auxquelles on ne fait plus attention chez soi : une vis qui dépasse, une plinthe mal fixée, une marche un peu instable, un coin de meuble trop tranchant... Ce sont des détails qui peuvent sembler anodins, mais qui peuvent blesser un voyageur ou un enfant. Une rapide vérification avant chaque saison de location permet d'éviter les accidents et montre que vous prenez soin du confort et de la sécurité de vos hôtes.

L'assurance : à vérifier absolument !

Avant de mettre votre logement en location, assurez-vous d'être bien couvert. Une assurance habitation classique ne suffit pas toujours, surtout en cas d'accident impliquant vos voyageurs. Il est fortement recommandé de souscrire une assurance spécifique, comme une responsabilité civile propriétaire non occupant (PNO), qui protège en cas de dégâts matériels ou corporels causés à vos hôtes. Certaines plateformes proposent aussi une couverture, mais ne comptez pas uniquement dessus : mieux vaut avoir votre propre contrat et dormir tranquille.

L'installation électrique et gaz : à prendre très au sérieux !

Avant de louer, assurez-vous que vos installations électriques et gaz soient conformes et sécurisées. Une installation électrique doit répondre à la norme NF C 15-100 : cela signifie un disjoncteur général en bon état, un différentiel 30 mA pour protéger contre les électrocutions et des protections adaptées contre les surcharges. Si votre installation a plus de 15 ans, un diagnostic électrique est obligatoire avant toute mise en location. Côté gaz, les mêmes règles s'appliquent : toute installation de plus de 15 ans doit faire l'objet d'un diagnostic gaz. Les points essentiels sont la sécurité des tuyauteries, la ventilation correcte des pièces et le bon état des appareils (chauffe-eau, cuisinière, chaudière). L'entretien régulier par un professionnel agréé est indispensable pour prévenir des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone.

En résumé : pas de bricolage, pas de rallonges à gogo ni de vieux chauffages d'appoint.

En cas de défaut, c'est la responsabilité du propriétaire qui est engagée, et les assurances peuvent refuser d'indemniser.

# Réglementations & démarches à ne pas oublier

Louer son logement en courte durée ne se limite pas à préparer la déco et les équipements : il faut aussi respecter certaines règles. Bien les connaître vous évitera de mauvaises surprises (amendes, blocage de votre annonce) et vous donnera plus de crédibilité auprès de vos voyageurs.

Déclaration en mairie :

Dans la plupart des communes, vous devez déclarer votre logement comme meublé de tourisme auprès de la mairie.

Dans certaines villes (Paris, Lyon, Bordeaux...), un numéro d'enregistrement est obligatoire et doit apparaître sur vos annonces.

Limite de durée pour la résidence principale :

Si vous louez votre résidence principale, la durée est souvent limitée à 120 voire 90 jours par an (en fonction de votre commune). Pour une résidence secondaire, certaines communes exigent une autorisation spécifique.

La taxe de séjour :

La taxe de séjour est obligatoire et reversée à la commune. Elle est généralement collectée et reversée automatiquement par les plateformes comme Airbnb ou Booking. Le montant dépend du type de logement :

Type d'hébergement	Tarif minimum	Tarif maximum
Palaces	0,70 €	4,80 €
Meublés de tourisme classés 5 ★	0,70 €	3,40 €
Meublés de tourisme classés 4 ★	0,70 €	2,60 €
Meublés de tourisme classés 3 ★	0,50 €	1,70 €
Meublés classés 1 à 2 ★ / Chambres d'hôtes	0,20 €	0,80 €
Hébergements non classés	1 % à 5 % du prix/nuitée (plafonné à 4,00 €)	

⚠ Attention : certaines communes appliquent aussi une taxe additionnelle départementale ou régionale (ex. Grand Paris +10 %). À Paris, le plafond peut aller jusqu'à 15,60 € par nuitée et par personne.

# Fiscalité & classement : pourquoi c'est intéressant ?

Faire classer votre logement en meublé de tourisme (de 1 à 5 étoiles) peut être un véritable atout, autant pour vos voyageurs que pour vous.

- **Avantage fiscal** : depuis 2025, les meublés classés bénéficient d'un abattement de 50 % sur les revenus locatifs (contre 30 % seulement pour les logements non classés). Cela signifie que seule la moitié de vos revenus est imposée, dans la limite de 77 700 € de recettes.
- **Taxe de séjour réduite** : un logement classé est aussi soumis à une taxe de séjour fixe (selon son nombre d'étoiles), généralement moins élevée que le calcul proportionnel appliqué aux logements non classés.
- **Confiance des voyageurs** : le classement officiel rassure les clients, surtout ceux qui viennent de l'étranger, et peut donner plus de visibilité à votre annonce.
- **Une démarche simple** : le classement est géré par l'office du tourisme de votre région, qui mandate un organisme agréé pour visiter le logement. Plusieurs critères sont évalués (surface, équipements, confort, services...), et c'est en fonction de ces critères que le nombre d'étoiles est attribué. La liste officielle des critères est publique et peut être consultée facilement sur internet.

## En résumé :

Statut du logement	Abattement fiscal (2025)	Taxe de séjour
<b>Classé (1 à 5 ★)</b>	50 % (plafond 77 700 €)	Tarif fixe selon le nombre d'étoiles
<b>Non classé</b>	30 % (plafond 15 000 €)	Proportionnelle (1 à 5 % du prix/nuitée, plafonnée)

Pour déclarer vos revenus locatifs, plusieurs régimes sont possibles : le micro-BIC, le régime réel simplifié ou le régime réel normal (selon le montant de vos recettes). Chaque option a ses avantages et ses contraintes, notamment en matière d'abattement ou de déductions de charges.

👉 C'est pourquoi il est fortement recommandé de consulter un expert-comptable, afin de choisir le régime le plus adapté à votre situation et d'optimiser votre fiscalité sans risque d'erreur.



# L'organisation : la clé d'un séjour sans stress

Une location bien organisée, c'est moins de problèmes pour vous et plus de confort pour vos voyageurs.

Tout commence par un placard fermé à clé, réservé aux propriétaires ou à la conciergerie. On y range le stock de linge propre et consommables (café, sel, papier toilette...), ainsi qu'un petit kit de secours avec piles, ampoules et matériel d'entretien. Cela évite les vols, les confusions et surtout les imprévus de dernière minute.

Pensez aussi à simplifier la vie de tout le monde avec des petits détails malins : des capuchons de clés colorés pour identifier facilement les bonnes clés et des bips de portail en double ou triple exemplaire.

N'oubliez pas non plus de ranger toutes les notices des appareils dans un tiroir dédié !

Côté communication, rien de tel que des messages programmés pour rester réactif sans stress. Un mot de remerciement automatique juste après la réservation, les consignes d'arrivée envoyées 24 à 48h avant, puis un dernier rappel la veille du départ avec les instructions de sortie. Vous pouvez même en profiter pour demander si tout s'est bien passé et s'il y a des suggestions : un excellent moyen d'améliorer continuellement votre logement.

L'organisation passe aussi par la gestion du calendrier. Si vous gérez seul votre logement sans conciergerie, mieux vaut bloquer une nuit entre deux séjours : cela laisse de la marge en cas de problème et évite de courir contre la montre.

Enfin, pensez à vos prestataires ! Planifier la venue du pisciniste ou du jardinier toujours le même jour de la semaine permet de l'indiquer sur la fiche de bienvenue : vos voyageurs ne seront pas surpris et vous, vous gagnez en tranquillité.

En résumé, une bonne organisation, c'est un logement qui tourne tout seul, des voyageurs ravis, et un hôte beaucoup plus serein.

# 🌟 Bonus 🌟 Les équipements les plus recherchés sur Airbnb

Selon les données internes d'Airbnb pour les recherches globales en 2024–2025, les voyageurs filtrent ces critères en priorité :

- Piscine
- Wi-Fi rapide
- Parking gratuit
- Climatisation et/ou chauffage
- Cuisine équipée
- Jacuzzi / bain à remous
- Lave-linge / sèche-linge
- Arrivée autonome (self check-in)
- TV connectée
- Barbecue
- Animaux acceptés + 65% depuis 2021 !
- Espace de travail



Chaque logement a son charme, chaque hôte sa touche unique. Ce livret est là pour vous guider dans vos premiers pas, le reste viendra avec le temps. Chaque séjour est une chance d'apprendre, de grandir et d'offrir à vos voyageurs un souvenir inoubliable. Ce qui compte avant tout, ce sont votre écoute, votre bienveillance et le plaisir que vous prenez à accueillir.

Merci d'avoir pris le temps de lire mes conseils, j'espère qu'ils vous seront utiles et qu'ils vous aideront à briller sur Airbnb. Rappelez-vous : vous êtes déjà sur la bonne voie. Alors, avancez avec confiance, osez, amusez-vous, et surtout... soyez fier de ce que vous bâtissez !



# Les indispensables

## Electro-ménagé

- Plaques de cuisson
- Four
- Micro-ondes
- Bouilloire électrique
- Cafetière (Nespresso ou filtre)
- Grille-pain
- Mixeur / blender

## Ustensiles de base

- Cocotte / faitout
- Saladier(s)
- Casseroles (petite, moyenne, grande)
- Poêles (petite et grande)
- Passoire / égouttoir
- Planche à découper
- Couteaux de cuisine (chef, office, pain)
- Louche
- Spatules (bois + silicone)
- Fouet
- Cuillère en bois
- Pincettes de cuisine
- Épluche-légumes
- Râpe
- Ouvre-boîte
- Tire-bouchon / décapsuleur
- Ciseaux de cuisine

## Salle de bain :

- Sèche-cheveux
- Poubelle avec couvercle
- Porte-serviettes
- Gobelets pour brosses à dents
- Brosse WC avec support

## Enfants :

- Lit parapluie
- Chaise haute
- Baignoire bébé

## Vaisselle & service :

(\*prévoir x2 du nombre de voyageurs)

- Assiettes plates
- Assiettes creuses
- Bols
- Verres à eau
- Verres à vin
- Mugs / tasses à café
- Couverts
- Plats de service (grand + moyen)
- Pichet / carafe d'eau
- Tasses expresso

## Rangement & cuisson four :

- Boîtes hermétiques (plastique ou verre)
- Plat à gratin
- Moule à gâteau / cake
- Papier cuisson
- Plat de service au four

## Divers utiles :

- Dessous de plat
- verre doseur
- Balance de cuisine
- Bac à glaçons

## Buanderie :

- Étendoir
- Fer à repasser
- Planche à repasser
- Aspirateur
- Balai + pelle
- Serpillière + seau

## Sécurité :

- Détecteur de fumée
- Détecteur de monoxyde de carbone
- Trousse de premiers secours
- Lampe torche

# Exemples de règles de la maison à ajouter sur les fiches de bienvenue :

Voici une liste d'exemples que vous pouvez utiliser ou adapter pour vos fiches, à rajouter sur les plateformes de location ou dans vos messages automatiques

## Vie dans le logement/règles de la maison

Merci de respecter le calme du voisinage (pas de bruit excessif après 22 h).  
Le logement est strictement non-fumeur (vous pouvez fumer à l'extérieur si autorisé).  
Les animaux domestiques sont [autorisés / non autorisés] selon le logement.  
Pas de fêtes ou d'événements non autorisés.  
Ne pas déplacer les meubles ni l'électroménager.  
Toute casse ou incident doit être signalé rapidement.  
Merci d'économiser l'eau et l'électricité (éteindre lumières, fermer robinets, clim ou chauffage si inutilisés).  
Respecter les consignes d'utilisation de la piscine / jacuzzi / sauna.  
L'accès aux pièces ou zones privées signalées est interdit.  
Barbecue / plancha : vérifier les règles locales (périodes de canicule, risque d'incendie).  
Ne rien jeter d'autre que du papier toilette dans les WC (surtout si fosse septique).  
Merci de faire attention à bien refermer les parasols en cas de vent.

## Exemples de consignes avant le départ

Nettoyer et ranger la vaisselle  
Vider le réfrigérateur, congélateur et les placards des denrées périssables.  
Sortir les poubelles (indiquer où sont les poubelles)  
Éteindre toutes les lumières, chauffage, climatisation et appareils électriques.  
Fermer fenêtres, volets et portes.  
Remettre les clés dans la boîte à clés / au propriétaire / selon consignes données.  
Vérifier que vous n'avez rien oublié dans les placards, tiroirs et salle de bain.  
Laisser le logement dans un état correct (pas besoin de ménage complet, juste "propre et rangé").  
Si demandé, retirer les draps et les déposer dans le panier prévu.  
Ranger mobilier et équipements extérieurs (parasol, transats)



# Bienvenue !



*Nous vous souhaitons un excellent séjour.*

Contact :

## WIFI

NOM

MOT DE PASSE

## NUMÉROS D'URGENCE

POLICE  
17

POMPIER  
18

SAMU  
15

## AVANT LE DÉPART

## RÈGLES DE LA MAISON



# Bienvenue À LA MAISON ...

Nous sommes heureux de vous accueillir.  
Profitez de votre séjour et sentez-vous  
chez vous !

## ACCÈS INTERNET

---



IDENTIFIANT :

MOT DE PASSE :

## POUR NOUS JOINDRE

---



Pour toute question, nous sommes à votre  
disposition.

## NUMÉROS D'URGENCE

---

POMPIER

SAMU

POLICE

## LES RÈGLES À RESPECTER

---



## DÉPART DE LA MAISON

---

### DÉPART À ..H



## CENTRE HOSPITALIER

---



**Vous avez apprécié votre séjour ?**

Laissez-nous votre avis sur notre site :

Scannez ce Qr code  
pour accéder à votre  
livret d'accueil !