

# 10 ETAPES POUR BIEN DEMARRER DANS LA LOCATION SAISONNIERE

Entre le chalet à la montagne de vos parents loué tout l'hiver, votre ami qui investit dans 4 nouveaux appartements, et toutes les annonces du style « Doubler votre salaire grâce à la location saisonnière », **ce nouveau marché peut vite vous faire de l'œil...** Et ça se comprend ! Mais on peut aussi se précipiter, aller trop vite, oublier des détails et se retrouver sans aucun bénéfice, voire avec des dettes.

**Afin de bien démarrer votre activité de location saisonnière, voici quelques étapes à suivre.**

## INVESTIR

Evidemment, la 1<sup>ère</sup> étape pour se lancer dans une activité de location saisonnière, c'est d'investir dans un ou plusieurs biens à louer (appartements, maisons, villas, etc). C'est l'une des premières étapes, mais surtout l'une des plus importantes : **le choix de votre hébergement, mais aussi l'emplacement de cet hébergement va constituer les facteurs primordiaux des futurs locataires.** Premièrement, si vous souhaitez louer tout au long de l'année, choisissez un lieu touristique, avec peu de saisonnalité (évitez les villes fréquentées seulement la moitié de l'année). Ensuite, choisissez un hébergement qui plaira au plus grand nombre. Par exemple, il est préférable d'investir dans un appartement de 40m<sup>2</sup> pouvant accueillir entre 2 et 4 personnes, de type assez classique, plutôt que dans une maison de 100m<sup>2</sup> pouvant accueillir 10 personnes. Pour finir, **renseignez-vous non seulement sur les tendances de voyages actuelles, [sur les destinations les plus prisées des touristes, mais aussi sur l'économie de l'immobilier](#)**, et sur les zones où il est intéressant d'investir.

Quoi qu'il arrive, commencez doucement, investissez dans un seul bien pour démarrer, voire deux, mais pas plus. Testez votre activité sur plusieurs mois avant de réfléchir à un nouvel investissement.

Ces conseils sont à prendre en compte pour un **premier** investissement.

## AMENAGER VOTRE HEBERGEMENT

La deuxième étape après avoir réalisé votre investissement est d'aménager votre hébergement. Que votre bien soit meublé ou non, l'aménagement et la décoration de votre hébergement est très important et se joue sur des détails. **Avec la concurrence très accrue et le nombre de biens à la location, l'aménagement et la décoration peuvent parfois faire la différence.**

Dans un premier temps, évitez de surcharger l'espace. Si vous n'y connaissez rien en déco, **mettez sur une décoration épurée**, qui plaira à tout le monde. Allez à l'essentiel : dans le salon, un canapé, une table basse et un meuble télé, basta. Afin de rendre le tout harmonieux, mettez sur un ameublement assez neutre (gris ou blanc par exemple), ajoutez quelques éléments de couleur (coussins, bougies, tapis...), 2 ou 3 plantes, et le tour est joué ! Il n'est pas forcément nécessaire de faire appel à un professionnel pour l'aménagement de votre bien.



Ensuite, **mettez-vous à la place de votre locataire et ajoutez tous les équipements que vous aimeriez avoir** dans votre appartement en location. Machine à café, ouvre bouteille, table à repasser... Ce sont des éléments auxquels on ne pense pas forcément, qui sont pourtant très appréciés par les voyageurs.

Si vous achetez un bien nécessitant des travaux et que vous souhaitez faire quelques rénovations, pensez à l'écologie ! De nombreuses solutions existent actuellement pour [proposer un bien respectueux de l'environnement](#). C'est un argument qui plaît et qui attire de plus en plus.

Si votre bien s'y prête, **prévoyez un endroit pour défaire et stocker sa valise**. 90% de vos locataires seront probablement en vacances et donc surchargés de valises. Et c'est vrai que ce n'est pas très pratique de devoir enjamber sa valise à chaque fois...

Evidemment, **n'oubliez pas la connexion Wi-Fi**, élément majeur dans notre société actuelle !

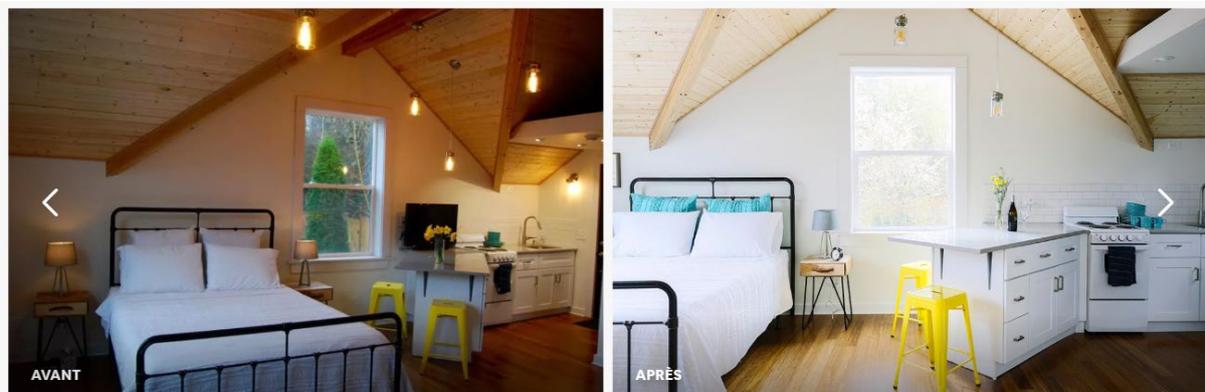
## CREEZ VOS ANNONCES

Ça y est, votre bien est prêt à être loué, il est aménagé, décoré, et prêt à accueillir vos premiers locataires. Place maintenant à la création de votre annonce !

La création de votre annonce va sûrement vous prendre du temps. Et c'est normal. **Votre annonce sera le reflet de votre location.** Elle doit être la plus complète possible, et attirer les voyageurs. Rédigez dans un premier temps une rapide description de votre bien et de son emplacement. Ensuite, listez l'ensemble des équipements disponibles dans votre hébergement, pièce par pièce. **Et soyez précis !** Si vous annoncez un appartement pour 4 personnes, mais qu'il s'agit d'un lit double + d'un canapé lit à déplier, précisez-le. Soyez complètement transparent avec vos locataires. Sinon, vous risquez de faire des déçus.

Afin de mettre votre bien encore plus en lumière, **citez les lieux, quartiers, commerces et activités aux alentours.** Attention, n'annoncez pas une « plage à deux pas » s'il faut marcher 20 minutes.

Après avoir rédigé le contenu de votre annonce, viens le plus important : **les photos.** Les voyageurs passent en moyenne **59 secondes sur l'ensemble de vos photos.** Il faut qu'elles attirent l'œil, mais surtout qu'elles soient bien prises, de manière à mettre en valeur votre appartement, avec la bonne luminosité, le bon angle de vue, etc. Pour ce faire, **faites appel à un photographe professionnel spécialisé** (si vous ne l'êtes pas déjà). Il aura, d'une part, l'équipement dédié, mais aussi l'habitude de mettre en valeur un hébergement. Selon AirBnb, faire appel à un professionnel peut augmenter vos revenus de 40%.



## DEFINIR LE BON PRIX

Pendant votre création d'annonce, vous allez devoir choisir un prix de location. Pour fixer votre prix, **faites une recherche**, comme si vous étiez un voyageur, **en appliquant des filtres similaires à votre hébergement** (nombre de personnes, emplacement, équipements, etc). Analysez les prix proposés par la concurrence, et fixez un prix similaire. Mais attention, vous devez auparavant calculer combien vous coûte la location pour une nuit (si vous faites appel à une société extérieure pour le ménage ou la remise des clés par exemple), pour être rentable.

De plus, votre prix de location ne sera pas le même selon les jours de la semaine, les périodes de l'année, les saisons ou encore les événements locaux. **La gestion de ces prix s'appelle le Yield Management, ou Revenu Management.** Vous trouverez de nombreuses informations sur le web, et il existe même des entreprises spécialisées pour vous aider à gérer cette tarification dynamique.

## S'INSCRIRE SUR LES PRINCIPAUX OTA'S

Même si les réservations directes sont à privilégier, puisqu'elles ne génèrent pas de commission sur le prix de vos locations, **les OTA's (Online Travel Agency) représentent en moyenne 60% de vos réservations.** Logique quand on voit le budget de Booking.com sur le référencement Google... **Il vous est donc indispensable de publier vos annonces sur ces plateformes de réservations afin d'avoir un minimum de visibilité.** Si vous comptez uniquement sur votre site web, même avec un bon bouche-à-oreille et une grande communauté, ce ne sera sûrement pas suffisant.

**Votre note, la qualité de votre annonce et votre rapidité de réponse** joueront énormément sur votre classement sur ces OTA's. Et sur les milliers d'annonces disponible en ligne, [il vaut mieux tout mettre en œuvre pour améliorer son classement.](#)



## SE CREER UN COMPTE SWIKLY

Afin de protéger votre bien et d'éviter les locataires un peu trop festifs ou indisciplinés, il est impératif de demander une caution. **Cela peut ne pas plaire à certains voyageurs** qui n'ont ni chéquier, ni carte bancaire adaptée, et qui n'ont pas envie de déposer leur caution en liquide... **Sauf si vous utilisez Swikly pour demander vos cautions !** Swikly permet à vos locataires de déposer leur caution sans débit, ni impact sur leur plafond de carte bancaire. C'est pratique, simple et sécurisé. Et en plus, en cas de problèmes, **nous proposons une offre garantie pour être sûr d'être remboursé des dégradations causées.**

Il est également possible d'automatiser vos demandes de cautions. Un gain de temps considérable !



## CHOISIR UN PMS

Vous l'aurez compris, la gestion de votre activité est multi-facette, il y a de nombreuses tâches à gérer : accueillir vos guests, faire le ménage, gérer votre comptabilité, la communication avec vos locataires, etc. Et souvent, quelques semaines suffisent pour vous rendre compte que vous ne pourrez pas tout gérer seul, et vous ne pouvez encore moins vous permettre de perdre du temps sur des tâches répétitives et fastidieuses qui pourraient être automatisées. Pour cela, pas de problèmes ! [Des solutions en ligne, appelées les PMS](#) (Property Management System) ou bien logiciel de gestion, **vous permettent de gérer votre activité de A à Z** en automatisant au maximum vos processus. La majorité de ces PMS sont payants mais il existe aussi des versions gratuites, limitées mais suffisantes pour un lancement d'activité.

Choisissez un PMS dans lequel Swikly est intégré, comme Smoobu, BookingSync, Beds24 ou encore Avantio, **vous pourrez en plus automatiser la gestion de vos cautions** 😊



## CREEZ VOTRE SITE WEB

La plupart des PMS propose des « Website Builder », des créateurs de sites web, qui sont simples d'utilisation et qui ne nécessitent aucune compétence dans la création de site web. Mais, si votre PMS ne propose pas cette fonctionnalité, **il existe également des CMS** (Content Management System), qui permettent de créer votre site en ligne, facilement. **Wordpress par exemple**, ça vous parle ? Quoi qu'il arrive, créer votre site web ne sera pas difficile et vous permettra de prendre des réservations en direct, qui ne seront pas commissionnées.

**En moyenne, on estime que 40% des réservations sont prises en direct. [Il faut donc les maximiser](#) !**

## VERIFIEZ LES REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR

Evidemment, **vous devez impérativement vous renseigner sur les lois en vigueur**. Dans un premier temps, je ne vous l'apprends pas, les revenus générés par vos locations seront à déclarer. Vous êtes dans l'obligation de déclarer votre location en tant que « meublé de tourisme » (sauf s'il s'agit de votre résidence principale) à la mairie pour que celle-ci puisse collecter une taxe de séjour. Par ailleurs, dans certaines villes, vous devez demander une autorisation pour déclarer votre bien en tant que meublé de tourisme. [Cliquez ici pour en savoir plus.](#)

L'essor du marché de la location saisonnière a également fait naître de nouvelles lois, notamment sur les durées maximales de location lorsqu'on loue dans sa résidence principale, à Paris et dans les villes de plus de 200 000 habitants par exemple. Il existe également la loi Hoguet, qui précise les lois sur le paiement du solde, le versement des arrhes, du dépôt de garantie, etc. [Cliquez ici pour en savoir plus.](#)

**Quoi qu'il arrive, renseignez-vous pour être en parfaite légalité.**

## MAXIMISER VOS RESERVATIONS !

Ca y est, absolument tout est en place pour débiter votre activité de location saisonnière. Maintenant, [il faut tout faire pour maximiser vos réservations](#) : mise en avant de votre cuisine, autorisation des animaux de compagnie, optimisation des réseaux sociaux...

N'oubliez pas que cette nouvelle activité risque de vous prendre énormément de temps. Soit, vous décidez de vous consacrer uniquement à cette activité de location saisonnière, soit vous vous lancez là-dedans en ayant beaucoup de temps libre quotidien.

Tous ces conseils sont à prendre en compte lors d'un lancement d'activité. Si vous avez l'habitude, que vous louez déjà 5 ou 6 appartements, et que vous souhaitez externaliser cette activité, tournez-vous vers une conciergerie de gestion locative comme Welkeys ou CheckMyGuest.

**Vous avez désormais les clés pour démarrer votre activité de location saisonnière.** Alors, qu'attendez-vous? 😊