

Checklist "Démarrage serein – Location courte durée 2026"

Conformité réglementaire (priorité absolue)

Objectif : zéro amende, zéro blocage administratif

Ville / Commune

- Identifier le **statut du logement** (résidence principale / secondaire)
- Vérifier si la commune est en **zone tendue**
- Déclaration en mairie (CERFA ou téléservice)
- Numéro d'enregistrement obligatoire (si applicable)
- Respect du plafond annuel (ex : 120 nuits RP)

Changement d'usage (si résidence secondaire)

- Autorisation préalable de changement d'usage
- Compensation exigée ou non
- Conditions spécifiques par arrondissement / secteur
- Validation écrite avant toute mise en ligne

DPE & diagnostics

- DPE conforme aux seuils 2026
- Électricité / Gaz à jour
- Assurance PNO + RC Pro location saisonnière

Copropriété (angle mort n°1 des propriétaires)

Objectif : éviter l'interdiction a posteriori

- Lecture complète du **règlement de copropriété**
- Vérification explicite :
 - Autorisation de location meublée
 - Interdiction de "para-hôtelier" ou "activité commerciale"
- Analyse de la **jurisprudence locale**
- Historique des conflits dans l'immeuble
- Information du syndic (stratégique, pas obligatoire)

Règle terrain :

Si le règlement est flou → risque juridique latent.

Fiscalité & structure (optimisation dès le jour 1)

Objectif : payer le juste impôt, pas plus

Choix du régime

- LMNP ou LMP ?
- Micro-BIC vs Réel
- Simulation sur 3 ans (cash-flow réel)
- Intégration amortissements (au réel)

Taxes & obligations

- Taxe de séjour (collecte automatique ou manuelle)
- CFE déclarée
- TVA : non / partielle / totale (selon services)
- Compte bancaire dédié recommandé

Erreur classique : démarrer en micro "par simplicité" et perdre 20-30 % de marge.

Process ménage & maintenance (clé des avis)

Objectif : zéro friction client, zéro stress

Ménage

- Prestataire fiable identifié
- Checklist ménage standardisée (pièce par pièce)
- Photos post-ménage obligatoires
- Procédure urgence (retard, absence, problème)

Maintenance

- Kit de dépannage sur place
- Intervenant "joker" disponible
- Budget maintenance mensualisé
- Process signalement → résolution <24h

Réalité : 80 % des avis négatifs viennent du ménage.

Pricing & rentabilité (pilotage, pas intuition)

Objectif : maximiser le revenu sans tuer le taux d'occupation

Base pricing

- Calcul du **prix plancher** (charges incluses)
- Analyse marché (biens comparables réels)
- Segmentation :
 - semaine / week-end
 - saison / hors saison
 - événements locaux

Dynamisation

- Pricing dynamique activé (manuel ou outil)
- Règles d'ajustement J-30 / J-7 / J-3
- Minimum nights adaptable
- Promotions intelligentes (pas automatiques)

KPI à suivre :

• Taux d'occupation

• RevPAR

• Revenu net / nuit

Process client (ce qui fait la différence "pro")

Objectif : expérience fluide, rassurante, premium

- Message automatique post-réservation
- Guide d'arrivée clair (PDF + message)
- Check-in autonome sécurisé
- Règles maison simples (pas juridiques)
- Message post-séjour + demande d'avis

Votre feuille de route vers le succès

Ce checklist complet vous offre une vision à 360° de votre projet de location courte durée. Chaque dimension compte : la conformité réglementaire vous protège juridiquement, la copropriété vous évite les conflits, la fiscalité optimise votre rentabilité, les process opérationnels garantissent l'excellence, la stratégie tarifaire maximise vos revenus, et l'expérience client construit votre réputation. En suivant méthodiquement ces étapes, vous transformez un projet potentiellement risqué en activité maîtrisée et profitable.

Gardez à l'esprit que la location courte durée est une activité exigeante qui requiert professionnalisme et réactivité. Les voyageurs d'aujourd'hui sont habitués aux standards hôteliers et n'hésitent pas à sanctionner les prestations moyennes. Votre différenciation passera par votre capacité à anticiper leurs besoins, à résoudre les problèmes avant qu'ils ne deviennent critiques, et à offrir une expérience fluide du début à la fin. Cette excellence opérationnelle, combinée à une gestion rigoureuse de tous les aspects administratifs et financiers, vous positionnera parmi les meilleurs bailleurs de votre marché.

CONFORMITÉ RENTABILITÉ EXCELLENCE

Votre réussite en 2026 dépend de votre capacité à allier rigueur administrative, excellence opérationnelle et sens du service. Utilisez ce checklist comme votre référentiel quotidien, cochez chaque élément avec soin, et vous construirez une activité de location courte durée pérenne, conforme et rentable. Votre projet mérite cette préparation minutieuse.