



Jeudi 20 mars 2025

# Sommaire

1. Intervention de Jean Louis RACAUD : Président de la Chambre Syndicale des Propriétaires de La Rochelle et du Pays d'Aunis
2. Résultat enquête : Tendances de réservation 2025
3. Le Roadbook et la promotion de vos hébergements
4. Avis en ligne
5. Lancement de saison
6. La parole est à vous



**Intervention de Jean Louis RACAUD :**  
**Président de la Chambre Syndicale**  
**des Propriétaires de La Rochelle et**  
**du Pays d'Aunis**

# ÉVOLUTIONS FISCALES ET JURIDIQUES : ON VOUS ÉCLAIRE



# Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

CHÂTELLAILLON-PLAGE



## Intervenant :

Jean-Louis RACAUD

Président de la Chambre Syndicale  
des Propriétaires de La Rochelle et  
du Pays d'Aunis

# Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

CHÂTELLAILLON-PLAGE

## Sommaire

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



 PROPRIÉTAIRES 17

## Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

CHÂTELLAILLON-PLAGE

# 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).

# Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

## Comment déclarer son activité ?

CHÂTELLAILLON-PLAGE

**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.

# Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

CHÂTELLAILLON-PLAGE

## La déclaration en 2025 (revenus 2024)

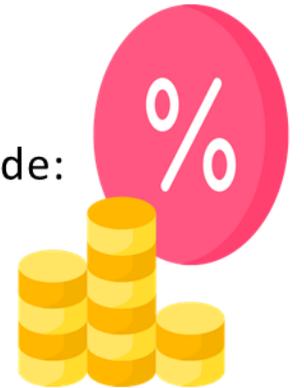
Pour les revenus perçus en 2024 (à déclarer en 2025)

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

- \* **71%**
- \* avec un plafond de 188 700€

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

- \* **50%**
- \* avec un plafond de 77 700€



# Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

CHÂTELLAILLON-PLAGE

## La déclaration en 2026 (revenus 2025)

Pour les revenus à percevoir en 2025 (à déclarer en 2026)

▾ 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€



# Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

CHÂTELAILLON-PLAGE

## Prise en compte de l'amortissement dans le calcul de la plus-value

### Régime Réel Simplifié

#### Réforme du calcul de la plus-value en cas de vente

	AVANT RÉFORME	APRÈS RÉFORME
Prix de vente	150 000 €	150 000 €
Prix d'achat	100 000 €	100 000 €
		Amortissement : 50 000 €
		Valeur nette comptable : 50 000 €
Plus-value	50 000 €	100 000 €
Impôt	15 000 €	30 000 €

## Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

# Les principales mesures :

CHÂTELAILLON-PLAGE

### 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.

## Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

# Les principales mesures

CHÂTELAILLON-PLAGE

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.

## Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

# Les principales mesures

CHÂTELLAILLON-PLAGE

### 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**.

## Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

CHÂTELLAILLON-PLAGE

# 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.



# Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

CHÂTELLAILLON-PLAGE

## Réflexion sur ces nouvelles mesures:

- Est-il toujours intéressant de louer en meublé?
- Régime fiscal : Réel ou MICRO BIC?
- Vers un statut du bailleur



## Évolutions fiscales et juridiques : on vous éclaire

CHÂTELLAILLON-PLAGE



# Nous vous remercions de votre attention

**Chambre Syndicale des  
propriétaires**

15 Rue des dames

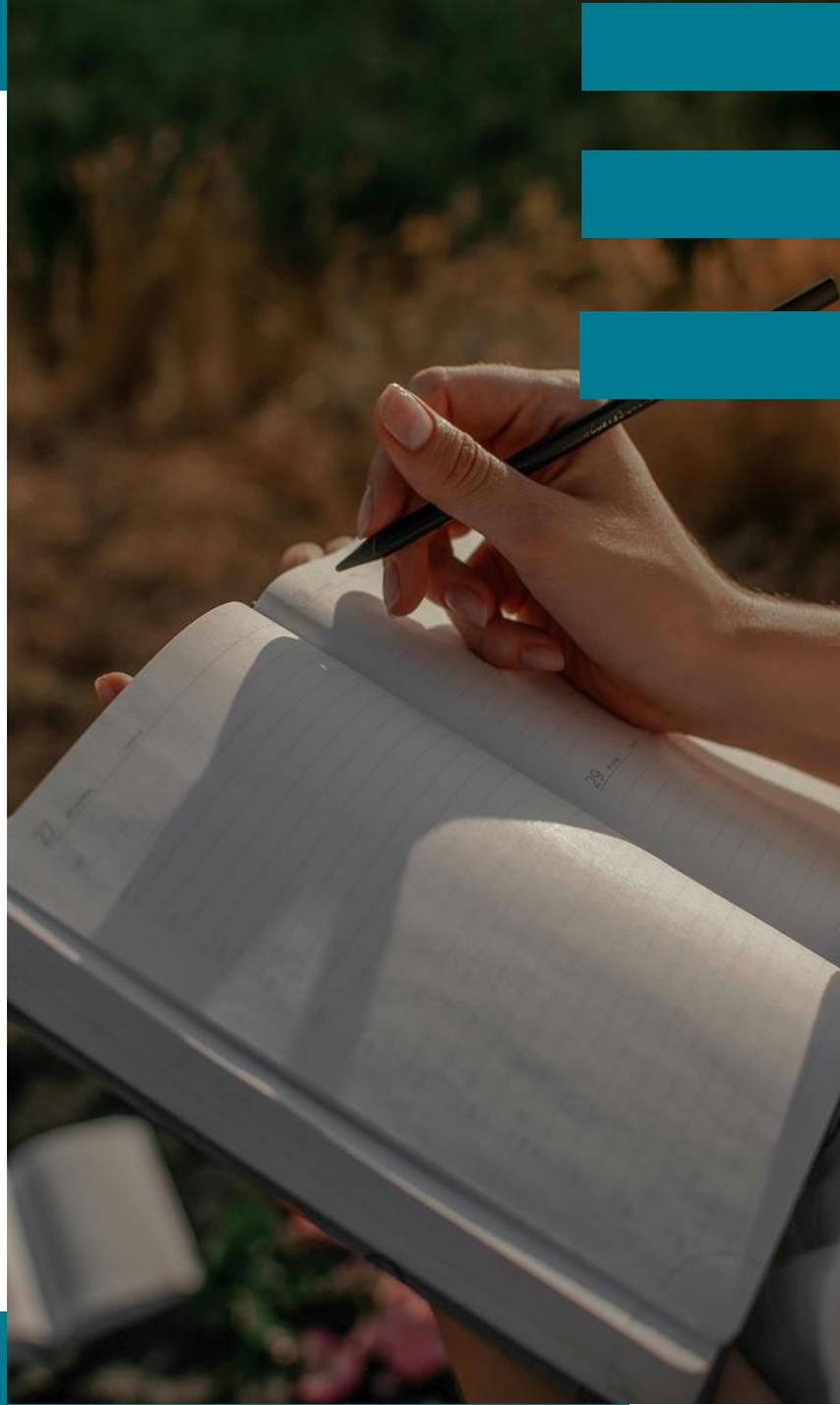
17000 La Rochelle

05 46 41 54 55

[www.proprietaires17.fr](http://www.proprietaires17.fr)

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





# Résultats enquête Tendances de réservation 2025

# Tendances de réservation 2025

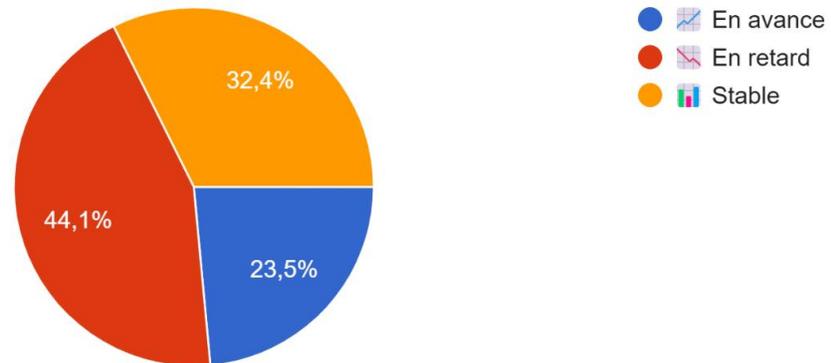
Enquête réalisée auprès des propriétaires meublés de tourisme et chambres d'hôtes inscrits à l'Office de Tourisme

CHÂTELLAILLON-PLAGE

## 2025 par rapport à 2024

Comment se remplissent vos réservations pour 2025 par rapport à 2024 ?

34 réponses



# Tendances de réservation 2025

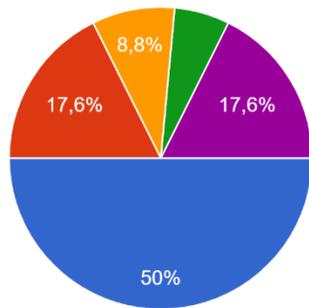
Enquête réalisée auprès des propriétaires meublés de tourisme et chambres d'hôtes inscrits à l'Office de Tourisme

CHÂTELLAILLON-PLAGE

## Avril à juin

Quel est votre taux de remplissage estimé pour l'avant saison (avril à juin)?

34 réponses

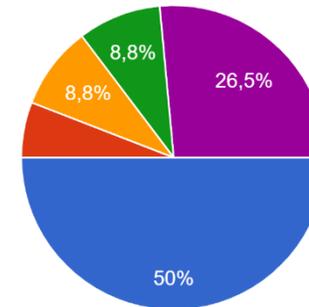


- Moins de 25 %
- 25 à 50 %
- 50 à 75 %
- Plus de 75 %
- Non concerné : je ne loue pas à cette période

## Week-ends prolongés de mai

Quel est votre taux de remplissage estimé pour les week-ends prolongés de mai ?

34 réponses



- Moins de 25 %
- 25 à 50 %
- 50 à 75 %
- Plus de 75 %
- Non concerné : je ne loue pas à cette période

# Tendances de réservation 2025

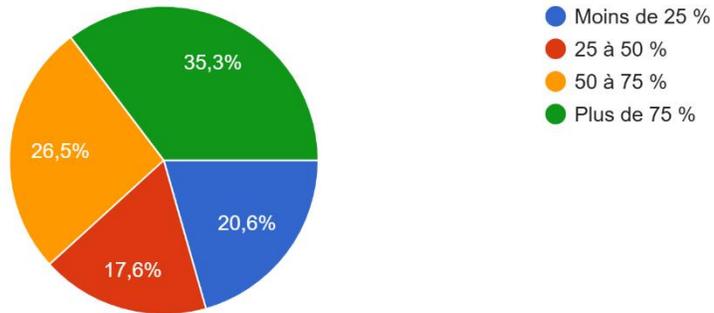
Enquête réalisée auprès des propriétaires meublés de tourisme et chambres d'hôtes inscrits à l'Office de Tourisme

CHÂTELLAILLON-PLAGE

## Juliet et Août

Quel est votre taux de remplissage estimé pour la haute saison (juillet et août) ?

34 réponses



## Septembre à novembre

Quel est votre taux de remplissage estimé pour l'après saison (septembre à début novembre) ?

34 réponses



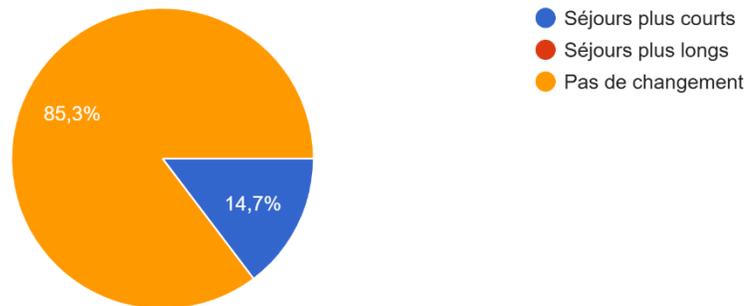
# Profil et comportements des voyageurs

Enquête réalisée auprès des propriétaires meublés de tourisme et chambres d'hôtes inscrits à l'Office de Tourisme

CHÂTELLAILLON-PLAGE

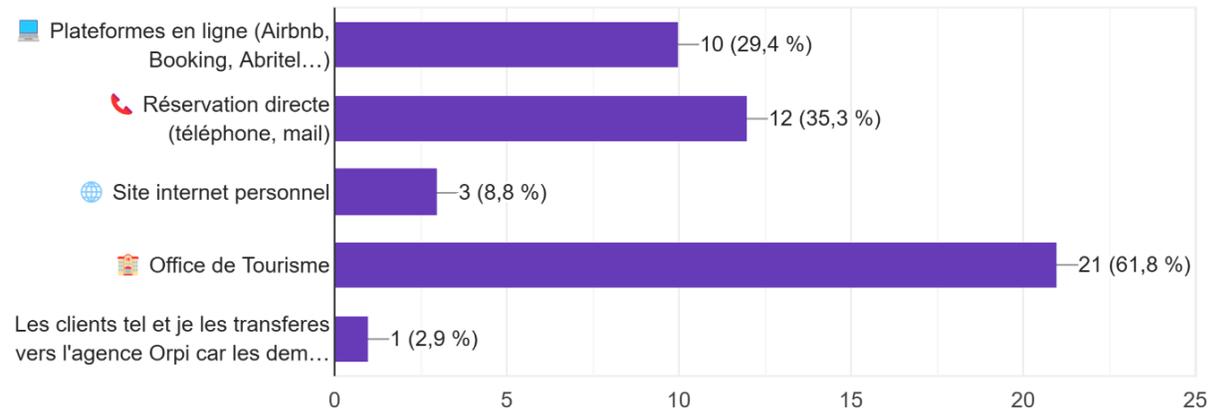
## Durée de séjour

Avez-vous constaté un changement dans la durée des séjours ?  
34 réponses



## Modes de réservation

Quel mode de réservation est le plus utilisé par vos clients ?  
34 réponses



# Tarification et attentes des clients

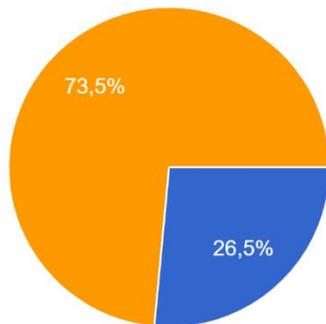
Enquête réalisée auprès des propriétaires meublés de tourisme et chambres d'hôtes inscrits à l'Office de Tourisme

CHÂTELLAILLON-PLAGE

## Tarification 2025

Avez-vous ajusté vos tarifs pour 2025 ?

34 réponses

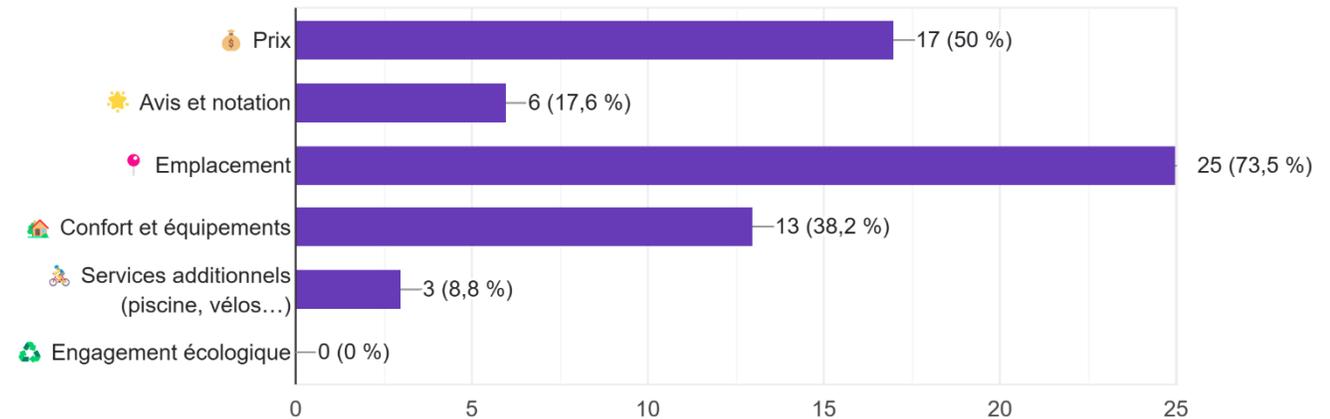


- Augmenté
- Diminué
- Resté stable

## Critères de choix

Quels critères influencent le plus vos clients dans leur choix ?

34 réponses





# Le Roadbook

# Le Roadbook : La transition digital du métier de conseiller en séjour

CHÂTELLAILLON-PLAGE

Réalisé sur demande par  
les conseillers en séjour  
de l'office de tourisme  
depuis 2024 ! ✨



## Définition

Le Roadbook est un **carnet de séjour numérique sur mesure**. Un service innovant qui simplifie l'accueil et garantit des conseils rapides et personnalisés. Il permet d'accéder en un clic aux infos pratiques de Châtelailлон-Plage, à l'agenda et à vos offres d'hébergement.

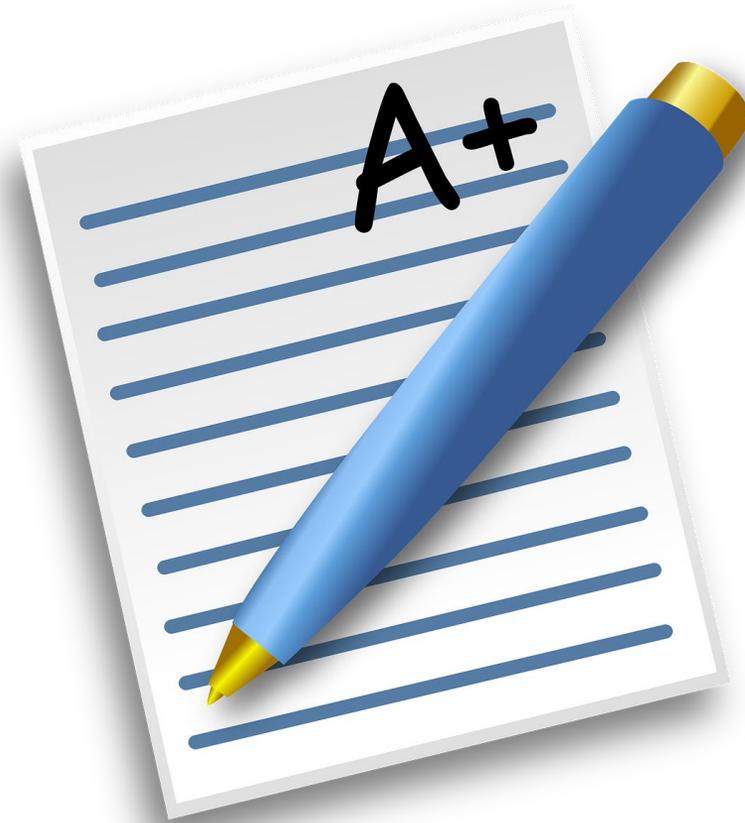


## Objectifs

- » Fournir des **réponses précises et ciblées** aux demandes des touristes : points d'intérêt, événements, informations pratiques, hébergements, restaurants, etc.
- » Envoyer instantanément une sélection d'informations par mail ou SMS sous forme de mini site web, **toujours à jour**.
- » Réduire l'impression de flyers et brochures.
- » Enrichir nos statistiques grâce aux données collectées.



# Les avis en ligne



# Les Avis en Ligne : Faut-il les intégrer sur notre site internet ?

## Contexte & Objectifs

CHÂTELAILLON-PLAGE

- Actuellement, notre site ne permet pas de réserver directement les hébergements.
- Les avis en ligne influencent fortement la décision des voyageurs.
- Faut-il proposer un espace dédié aux avis, même sans réservation directe ?

### Avantages d'intégrer les avis sur notre site

- ✓ Renforce la crédibilité et la transparence de l'offre locale.
- ✓ Offre aux visiteurs une source d'informations centralisée et fiable.
- ✓ Valorise les hébergements référencés sur notre site.

### Points de vigilance

- ◇ Modération des avis : comment s'assurer de leur authenticité et éviter les abus ?
  - ◇ Temps et ressources nécessaires pour la gestion des avis.
  - ◇ Impact sur l'image des hébergements en cas d'avis négatifs non justifiés.



Lancement de  
saison

# Lancement de saison

## Stéphane VILLAIN,

*Maire de Châtelailon-Plage  
Vice-président du Département de la Charente-Maritime  
Vice-président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,  
Président d'ADN Tourisme*

Les membres du Conseil d'Exploitation de l'Office de Tourisme  
Communautaire de Châtelailon-Plage

L'équipe de l'Office de Tourisme Communautaire de Châtelailon-Plage

## Ont le plaisir de vous inviter

### Mardi 8 avril 2025

### à Beauséjour, Châtelailon-Plage

Office de Tourisme Communautaire de Châtelailon-Plage

05 46 56 26 97 - [contact@chatelailon-plage-tourisme.fr](mailto:contact@chatelailon-plage-tourisme.fr)  
[chatelailon-plage-tourisme.com](http://chatelailon-plage-tourisme.com)

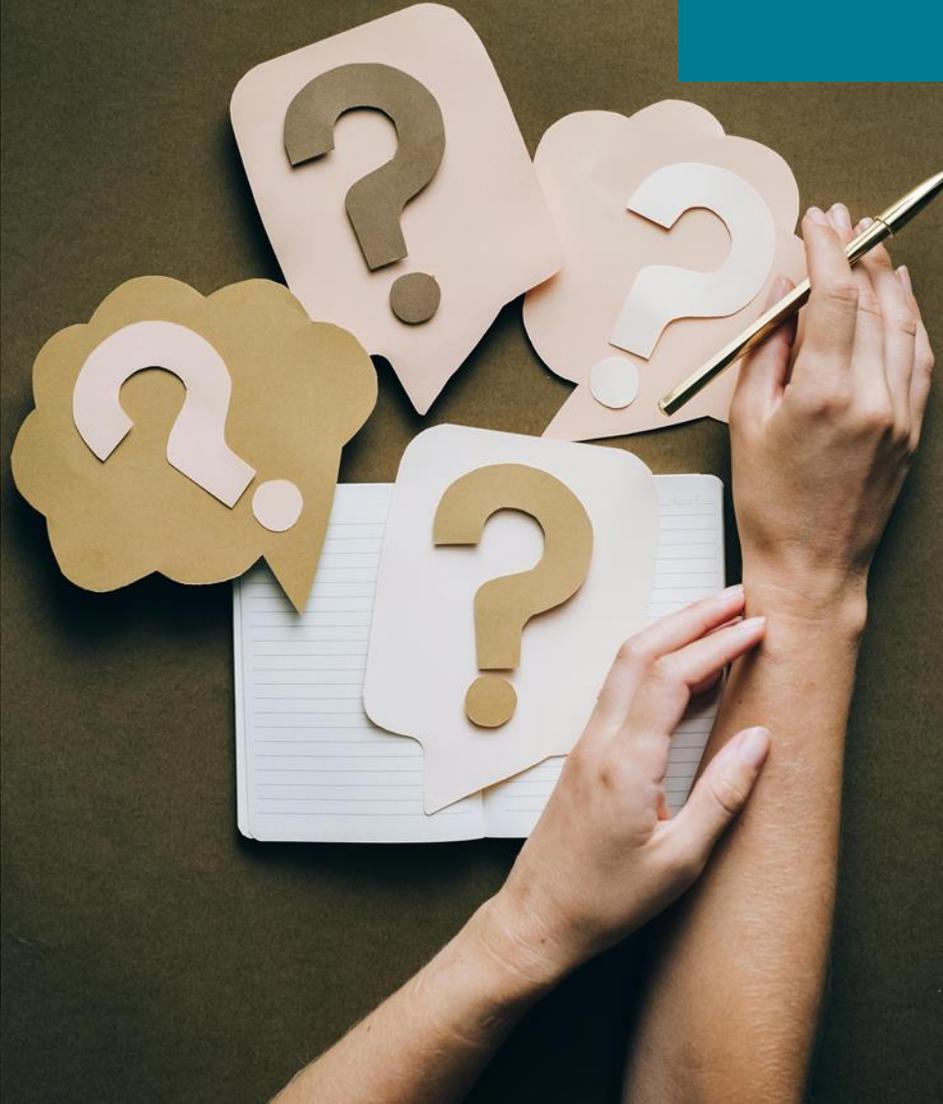
## AU PROGRAMME

- ▶ 16h45 à 18h  
Formation Intelligence Artificielle  
Par Benoit Dudragne
- ▶ 18h30 à 20h  
Lancement de saison
- ▶ à partir de 20h  
Cocktail dînatoire



inscrivez-vous  
en ligne ↗

# SAISON 2025



La parole est à vous

MERCI

