



# LOCASUCCESS

Louez saisonnier, nous gérons à temps complet

**Dossier de presse**

**Mai 2014**



## Contents

Le mot du Président-Fondateur .....	3
Le contexte économique-touristique et la location saisonnière .....	4
Locasuccess en quelques mots et chiffres .....	6
Trois régions phares du tourisme .....	11
Le point sur la loi Alur.....	12
Les autres points clés.....	13
Contact presse .....	14



## Le mot du Président-Fondateur



« La location saisonnière, et plus particulièrement la location meublée, a un grand avenir devant elle. Au delà des avantages purement fiscaux vis à vis d'autres modes de location d'un bien immobilier, elle est parfaitement adaptée pour participer à l'essor de la "sharing economy", avec des sites tel que Airbnb.com.

En parallèle, Internet et ses applications propose des outils efficaces pour mieux travailler. Les secteurs immobiliers et touristiques participent à cette révolution. Ainsi, on peut se sentir perdu et désœuvré face à la multitude de possibilités offertes par le web. Avec Locasuccess, je souhaite rendre service en complétant l'exploitation des nouvelles technologies par du service en ligne et à l'endroit même de la location, permettant de mettre en place un système de mise sous location saisonnière automatisé ou quasi-automatisé, selon l'offre choisie. Ainsi, nos clients peuvent profiter de leur temps économisé. N'est ce pas l'élément le plus précieux dont nous disposons ?

Il n'a jamais été aussi simple de pratiquer la location saisonnière entre particuliers qu'aujourd'hui. Et ce nouveau phénomène permet de donner un second souffle aux français désireux de s'adapter à une situation immobilière difficile. En effet, les prix de l'immobilier atteignent des sommets historiques, rendant difficile l'accès au logement pour une partie de la population (en location ou en acquisition), et alourdissant encore le coût pour les ménages. Mettre son logement en location saisonnière (résidence principale, secondaire, en étant propriétaire, ou locataire) permet d'alléger ce poids financier pour nombre de personnes, voir de participer à la réalisation de projets inaccessibles auparavant, en profitant de l'attractivité touristique de la France: financer ses vacances, financer une partie de son crédit immobilier, faire fructifier son patrimoine facilement, se dégager de nouveaux revenus, etc.

La location saisonnière allie de nombreux avantages : rentabilité, souplesse d'utilisation et cadre légal attractif. Il manquait à ce jour un service pour gérer tout ou partie d'une location, et libérer les particuliers des contraintes opérationnelles ; à présent, il existe! »



## Le contexte économique-touristique et la location saisonnière

### La démocratisation de la location saisonnière

Depuis plusieurs années, la location saisonnière a pris son envol, grâce, entre autres, au développement d'une multitude de sites web permettant de mettre en contact les propriétaires et les locataires, souhaitant louer leurs logements principaux ou secondaires pendant leurs absences, et les touristes, souhaitant une alternative aux traditionnels hôtels et autres chambres d'hôtes. Ces sites ont vu leur nombre d'adeptes augmenter au fil de la dernière décennie. Pour preuve, « *les demandes de réservation de locations de vacances en France [étaient] en progression de 25% pour l'été 2013 comparé [au chiffre de] 2012 !* », selon directgestion.com. Cette habitude s'étend également depuis peu aux déplacements professionnels.

L'évolution de ce mode de voyage est bien évidemment liée au contexte économique difficile qui s'accroît depuis 2008. Des citoyens du monde qui n'ont ni envie de renoncer à leurs vacances, ni de puiser dans leur épargne.

En 2013, la location saisonnière était plébiscitée à plus de 70% comme étant le logement ayant le meilleur rapport qualité/prix pour partir en vacances. Ce type de location est également appréciée par plus de 54% des français pour son « *facteur humain et la relation avec le propriétaire* », selon une étude IPSOS/Mediavacances.com de Mars 2013.



## **Des logements meublés trop souvent vacants**

Grâce à la location saisonnière, les résidents peuvent financer leurs congés, ou autres besoins du quotidien, et à l'inverse les voyageurs peuvent se permettre de séjourner dans certaines régions touristiques où les nuitées peuvent vite devenir inaccessibles.

500 000 résidences secondaires sont actuellement disponibles à la location en France, cela représente 16,7% des logements meublés vacants ou des résidences secondaires répartis sur le territoire français selon une étude Homeloc.

Alors pourquoi les propriétaires des 2,5 millions de résidences meublées vacantes ou secondaires ne profitent-ils pas de ce complément de revenus non négligeable ? Et pourquoi les résidences qui en profitent ne sont louées en moyenne qu'une dizaine de semaines par an ?

La réponse réside principalement dans le manque de moyens et de disponibilités des ménages quant à la gestion des tâches d'intendance.

Demander à son voisin ou à un ami de s'en occuper est une solution à court terme et ne permet donc pas de se projeter dans une démarche de rentabilité du bien ou de revenu complémentaire.

Locasuccess vient donc palier à ce manque en proposant des offres qui permettent à ses clients de se libérer du temps tout en gagnant de l'argent.



## Locasuccess en quelques mots et chiffres

### L'identité de Locasuccess

**Nom :** Locasuccess

**Logo :**



**Site web :** [www.locasuccess.com](http://www.locasuccess.com)

**Création :** Mars 2014

**Signe distinctif :** Locasuccess est une agence en ligne dédiée à la location saisonnière. Son but est de permettre aux ménages de rentabiliser leurs logements vacants (résidence principale ou secondaire) sans avoir à s'en occuper.

#### **Les valeurs fondamentales :**

- la transparence de l'information
- la relation de confiance avec les clients et les partenaires
- le respect des différents partis
- le professionnalisme à toute épreuve



## Deux packs, deux mesures

Locasuccess a mis en place deux offres, partielle ou tout inclus, par type de résidence.

### Résidences principales

#### « Le Pack Assistance Saisonnière »

- **Communication** : Création de contenu de présentation (e-mail, fiche du bien/book, règlement intérieur, état des lieux), mise en ligne de l'offre sur des sites d'annonce tel qu'AirBnB
- **Réservation** : Contrat de location, gestion du parrainage, du calendrier, des prix de la location en fonction des périodes, des flux entrants (via téléphone, e-mails et sites web), des assurances dommages et annulations
- **Suivi personnalisé** : Gestion du feedback (ex.: satisfaction locataires), suivi personnalisé en fonction des questions et besoin des clients, (ex.: loi Alur) et SAV

#### « Le Pack Location Zen » disponible dans les Châteaux de la Loire, Cannes, Paris et petite couronne

- **Communication** : Création de contenu de présentation (e-mail, fiche du bien/book, règlement intérieur), prise de photos, mise en ligne sur des sites d'annonces tel qu'AirBnB
- **Diagnostic** : Visite de votre bien pour déterminer le potentiel saisonnier
- **Réservation** : Contrat de location, gestion du parrainage, du calendrier, des prix de la location, des flux entrants (via téléphone, e-mails et sites web) et des assurances dommages et annulation
- **Accueil** : Accueil des locataires en français ou en anglais et gestion des états des lieux d'entrées et de sorties
- **Tâches d'intendance** : Gestion des tâches d'intendances intermédiaires : mise à disposition de kits de bienvenue pour les locataires (book clientèle, dépliants touristiques, kits d'hygiènes), blanchisserie
- **Sécurité** : Aide à la mise en sureté des objets de valeurs
- **Bonus** : Kit de retour propriétaires (collation et rafraîchissements)
- **Suivi personnalisé** : Gestion du feedback (ex.: satisfaction locataires), suivi personnalisé en fonction des questions et besoin des clients (ex. loi Alur) et SAV

**Le + : Le ménage est facturé aux locataires, si le propriétaire souhaite que Locasuccess s'en charge. Les locataires sont prévenus en amont de la réservation.**



## Résidences secondaires

### « Le Pack Assistance Saisonnière »

- **Communication** : Création d'un mini site web, de comptes réseaux sociaux, de contenu de présentation (e-mail, fiche du bien/book), diffusion de l'annonce, en français et en anglais, sur des sites spécialisés tels que HouseTrip, Wimdu ou 9 Flat, ainsi que sur Aritel.
- **Réservation** : Contrat de location, gestion du parrainage, du calendrier, des prix de la location et des flux entrants (via e-mails et sites web) et des assurances dommages et annulations
- **Suivi personnalisé** : Gestion du feedback (ex.: satisfaction locataires), suivi personnalisé en fonction des questions et besoin des clients (ex.: loi Alur) et SAV

### « Le Pack Location Zen » disponible dans les Châteaux de la Loire, Cannes, Paris et petite couronne

- **Communication** : Création d'un mini site web, de comptes réseaux sociaux, de contenu de présentation (e-mail, fiche du bien/book), prise de photos, diffusion de l'annonce, en français et en anglais, sur des sites spécialisés tels que HouseTrip, Wimdu ou 9 Flat, ainsi que sur Aritel.
- **Diagnostic** : Visite de votre bien pour déterminer le potentiel saisonnier
- **Réservation** : Contrat de location, gestion du parrainage, du calendrier, des prix de la location et des flux entrants (via téléphone, e-mails et sites web) et des assurances dommages et annulations
- **Gestion des fournisseurs** : Organisation des rendez-vous (Electricité, gaz, internet, syndic de copropriété, petits travaux...)
- **Accueil** : Accueil des locataires en français ou en anglais et gestion des états des lieux d'entrées et de sorties
- **Tâches d'intendance** : Gestion des tâches d'intendances intermédiaires : mise à disposition de kits de bienvenue pour les locataires (book clientèle, dépliants touristiques, kits d'hygiène), ménage, blanchisserie
- **Suivi personnalisé** : Gestion du feedback (ex.: satisfaction locataires), suivi personnalisé en fonction des questions et besoin des clients (ex.: loi Alur) et SAV

**Le + : Le ménage et la blanchisserie sont offerts une fois par an aux propriétaires lorsqu'ils viennent profiter de leur bien.**



## **Des conditions et tarifs affichés en toute transparence**

Locasuccess est la seule agence immobilière spécialisée dans la location saisonnière du web à afficher ses tarifs en toute transparence sur son site internet, afin que les prospects et clients soient rassurés. Il ne peut pas y avoir de mauvaise surprise.

## **Le commissionnement pour les frais de gestion**

Le paiement du service se fait uniquement lors des périodes de location des logements, sur la base de commissions : 29% pour « Le Pack Location Zen » et 15% pour « Le Pack Assistance Saisonnière ».

## **Les conditions d'un partenariat harmonieux**

Locasuccess propose à chacun de ses prospects et clients un diagnostic saisonnier gratuit du bien afin de définir le potentiel locatif de celui-ci. En effet, Locasuccess ne travaillera qu'avec des biens qui pourront répondre à une grille de critères minimums, mais indispensables pour le bien être des locataires saisonniers. Si la résidence présente quelques faiblesses, Locasuccess pourra préconiser les arrangements à faire afin de pouvoir mettre en location le bien et pouvoir le louer à sa juste valeur. Les prix des locations sont fixés, en accord avec le client, en fonction de sa localisation, de son standing et des périodes de l'année.

## **Pas de location, pas de frais**

Afin que ce fonctionnement soit accessible à tous, aucun frais ne sera demandé aux clients tant qu'il n'y a pas de location. Une politique 0€ de frais d'accès, qui permettra à chacun de s'y retrouver. De plus, le client ne s'engage pas auprès de Locasuccess pour une durée déterminée. Une flexibilité qui donne l'occasion de louer sa résidence principale de manière saisonnière ou ponctuelle. Locasuccess est une agence mandatée pour la gestion de biens immobiliers. Une fois les loyers récupérés, la part incombant aux clients leur est rétribuée.



## 100% satisfait ou remboursé

Si le service n'a pas donné satisfaction sous 90 jours, Locasuccess s'engage à rembourser le premier mois de facturation de ses services liés à la mise en location du bien. Les clients peuvent également, dans ce cas, conserver tout le contenu créé pour eux (site web, photos, book...). De plus les documents types (contrat de location, état des lieux et facture) leur sont offerts.

## La garantie Responsabilité Civile Professionnelle

Locasuccess est titulaire d'une carte d'agent immobilier et a souscrit une assurance Responsabilité Civile Professionnelle. La RCP est une garantie financière de maniement des fonds. Elle assure Locasuccess à hauteur de 120 000€ par litige. Ce sésame garantit le sérieux des équipes. C'est également un label qui assure une bonne gestion des fonds et des transactions.

**Les engagements Locasuccess**  
*"Le temps c'est de l'argent", Benjamin Franklin*

- 100%** satisfait ou remboursé
- Transparence** un diagnostic saisonnier gratuit du bien, suivi de conseils pour pouvoir le louer, si besoin
- 0,00€** à régler tant que le bien n'est pas loué
- Plus** de temps libre tout en augmentant ses revenus complémentaires

Communication autour du bien

Une qualité de service supérieure pour les locataires et les mandants



## Trois régions phares du tourisme

Installé en région Centre, Locasuccess jouit du charme des Châteaux de la Loire et de leurs 8 millions de touristes annuels, mais pas uniquement, puisque la société se développe également à Paris (30 millions de touristes par an) et à Cannes (2 millions de visiteurs par an). Plus de 300 000 résidences vacantes ou secondaires sont réparties dans ces régions à forts potentiels touristiques.

Un parc de 2,5 millions de logements meublés reste à être séduit par ce mode de location en France<sup>1</sup>.

### Zone d'intervention des équipes Locasuccess



<sup>1</sup> Source : [www.homeloc.com](http://www.homeloc.com), étude menée au près de 400 propriétaires de gîtes, chambres d'hôtes et locations de vacances.



## Le point sur la loi Alur

La location saisonnière est très règlementée, il ne faut donc pas négliger les droits et devoirs liés à ce mode de location. Ci-dessous quelques extraits tirés du site [www.loi-alur.fr](http://www.loi-alur.fr).

### « L'exemple de Paris

Depuis 2 ans, la ville de Paris tente de réguler la location saisonnière et elle fait strictement appliquer la loi concernant la location en meublé saisonnier via l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation qui impose d'obtenir une autorisation de changement d'usage auprès de la mairie pour les logements qui ne sont pas des résidences principales en local commercial. [...] cette autorisation [...] impose aux propriétaires de transformer une surface identique de local commercial en habitation. »

### « Quelles villes seront concernées?

Les villes concernées sont Paris, les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne et les villes de plus de 200 000 habitants. »

### « Tolérance pour les résidences principales

Un propriétaire pourra louer son logement en location courte durée sans demander d'autorisations particulières s'il réside plus de 8 mois par an dans ce logement. »

### « Quel contrôle et peine en cas de non-respect?

Les villes mettront en place le contrôle et si le propriétaire ne possède pas l'autorisation de louer il pourra être condamné à une amende jusqu'à 25 000€. »



## Les autres points clés

### Conditions pour sous-louer son appartement lorsqu'on est locataire

Il est très tentant de mettre en sous-location son appartement lors de ses absences, cependant certaines règles sont à respecter s'il on est locataire. Ci-dessous quelques extraits tirés du site [www.pap.fr](http://www.pap.fr).

« **Et si le locataire souhaite sous-louer ?** : Une fois rappelée l'interdiction légale ou contractuelle de la sous-location, les contrats types précisent systématiquement : « sauf avec l'accord exprès et écrit du propriétaire ». Le locataire qui souhaite sous-louer doit donc impérativement demander l'autorisation du propriétaire. »

« **Côté locataire** : A défaut d'autorisation, les locataires ne peuvent en aucun cas sous-louer. S'ils le font sans autorisation, ils prennent le risque de voir leur propriétaire demander la résiliation du bail, ou encore des dommages et intérêts. Le locataire encourt même des sanctions pénales ! Alors, mieux vaut être prudent et obtenir préalablement l'accord de son propriétaire avant de s'engager dans ce processus. »

« **Côté propriétaire** : Le propriétaire peut donc librement décider d'accorder ou pas l'autorisation à son locataire de sous-louer. S'il ne souhaite pas donner son consentement, il n'a pas à justifier de son refus. S'il est d'accord, il va le confirmer par écrit à son locataire. Le propriétaire va non seulement donner son accord sur le principe de la sous-location, mais aussi sur le prix du loyer. Il indiquera, en particulier, que le loyer de la sous-location ne peut en aucun cas dépasser celui de la location, afin d'éviter toute spéculation de la part du locataire. »

### La taxe de séjour

Les communes touristiques peuvent demander une taxe de séjour au réel (payable par les résidents occasionnels) ou au forfait (payable par les logeurs ou hôteliers). Le conseil municipal délibère et fixe les modalités de celle-ci. Si une taxe de séjour est prévue, Locasuccess se charge de la récolter et de la reverser à qui de droit.



LOCASUCCESS



LOCASUCCESS



LOCASUCCESS



LOCASUCCESS



LOCASUCCESS



LOCASUCCESS



LOCASUCCESS



LOCASUCCESS



LOCASUCCESS

## Contact presse

Matthieu Giron

Président et fondateur

07 82 41 35 46

[matthieu.giron@locasuccess.com](mailto:matthieu.giron@locasuccess.com)

[www.locasuccess.com](http://www.locasuccess.com)