GUIDE DU PROPRIÉTAIRE

Louer votre logement en courte durée, sereinement

Merci pour votre demande d'estimation. Ce guide vous explique la suite, ce que comprend notre accompagnement, les règles à connaître et comment préparer votre logement.

APRÈS VOTRE DEMANDE

Les prochaines étapes

Vous n'avez rien à préparer pour l'instant. Voici comment se passent les jours qui suivent.

1

SOUS 48 H

Nous vous appelons

Un échange de 15 minutes pour comprendre votre logement, vos attentes et vos disponibilités. Aucun engagement.

2

DANS LA SEMAINE

Estimation détaillée

Nous comparons votre logement aux annonces similaires de votre quartier : prix par nuit selon la saison, taux d'occupation attendu, revenu net mois par mois. Vous recevez un document clair, chiffré et sourcé.

3

SUR RENDEZ-VOUS

Visite du logement

Nous repérons ce qui fera la différence sur Airbnb et Booking : équipements manquants, petits aménagements, mise en valeur pour les photos.

4

2 À 3 SEMAINES AVANT L'OUVERTURE

Préparation et mise en ligne

Photos professionnelles, aide à la création de l'annonce, réglage des prix, kit d'accueil, premier ménage approfondi. Pensez de votre côté à déclarer votre meublé en mairie.

5

CHAQUE MOIS

Vous percevez vos revenus

Les plateformes vous versent directement les loyers. Nous nous occupons des voyageurs, du ménage, du linge et de l'ajustement des prix. Vous suivez vos résultats en toute transparence.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

La formule Sérénité

Une seule formule, rémunérée à la performance : nous gagnons quand votre logement est loué.

24 %

TTC des revenus locatifs générés. Pas d'abonnement, pas de frais fixes mensuels.

Le ménage entre deux séjours est payé par les voyageurs, via les frais de ménage de l'annonce.

Inclus

- Aide à la création ou à la reprise de l'annonce
- Prix ajustés chaque jour selon la demande et les événements
- Échanges avec les voyageurs, 7 jours sur 7
- Accueil ou arrivée autonome
- Ménage, linge et réassort des consommables
- Suivi des avis et des petits incidents

Le pack de démarrage

Avant la première location : photos professionnelles, aide à la création ou à la reprise de l'annonce et premier ménage approfondi. Son prix dépend de la taille du logement et vous est indiqué dans votre estimation détaillée.

Ce que vous gardez

- Votre annonce et votre compte sur les plateformes
- Les loyers, versés directement par Airbnb ou Booking
- La liberté de bloquer des dates pour vous

Ce que vous n'avez plus à faire

- Répondre aux messages le soir et le week-end
- Organiser le ménage entre deux séjours
- Surveiller et changer les prix

LES RÈGLES À CONNAÎTRE

Louer en règle

Montpellier et littoral

Déclarez votre meublé de tourisme en mairie pour obtenir un numéro d'enregistrement, à afficher sur chaque annonce.

Résidence principale : location du logement entier limitée à 90 nuits par an à Montpellier depuis le 1er janvier 2026, et à 120 nuits dans les autres communes de la métropole et du littoral.

Résidence secondaire ou investissement : à Montpellier et à Lattes, autorisation de changement d'usage obligatoire (quota atteint dans l'Écusson). Ailleurs, renseignez-vous auprès de votre mairie.

Paris

Numéro d'enregistrement obligatoire sur chaque annonce.

Résidence principale : limitée à 90 nuits par an pour le logement entier.

Résidence secondaire : autorisation de changement d'usage obligatoire, avec compensation, à demander auprès de la mairie.

Dans tous les cas, vérifiez que votre règlement de copropriété autorise la location courte durée, et déclarez vos revenus locatifs. Les règles évoluent : renseignez-vous auprès de votre mairie avant la mise en ligne.

Préparer votre logement

- [ ] Literie de qualité : matelas en bon état, oreillers, couettes, protège-matelas
- [ ] 2 jeux de draps et de serviettes par couchage
- [ ] Wifi rapide, idéalement la fibre
- [ ] Cuisine équipée : cafetière, bouilloire, vaisselle pour le nombre de couchages
- [ ] Lave-linge et fer ou défroisseur
- [ ] Rideaux occultants dans les chambres
- [ ] Un espace de travail : table et chaises confortables
- [ ] Une boîte à clés ou une serrure connectée pour l'arrivée autonome
- [ ] Détecteur de fumée

VOS QUESTIONS

Questions fréquentes

Combien de temps avant la première réservation ?

En général, les premières réservations arrivent dans les 2 semaines suivant la mise en ligne, plus vite en haute saison ou pendant les grands événements.

Puis-je continuer à utiliser mon logement ?

Oui. Vous bloquez simplement vos dates dans le calendrier, et nous adaptons les réservations autour.

Qui s'occupe des dégâts éventuels ?

Nous faisons un état des lieux à chaque départ. En cas de problème, nous constituons le dossier auprès de la plateforme (AirCover chez Airbnb) avec photos et justificatifs.

Comment sont choisis les voyageurs ?

Nous vérifions les profils, les avis et le motif du séjour. Le règlement intérieur interdit les fêtes et précise les règles de la copropriété.

Mon logement est déjà sur Airbnb : que se passe-t-il ?

Nous vous aidons à reprendre votre annonce existante pour garder vos avis, et à en améliorer les photos, le texte et les prix.

Comment suivre mes résultats ?

Vous voyez toutes les réservations en direct sur votre compte, et nous vous envoyons un point chaque mois.

Une question en attendant notre appel ?

Écrivez-nous à contact@phaniehome.fr

Montpellier et littoral : phaniehome.fr · Paris : phaniehomeconciergerie.fr