

Maximiser vos revenus en location courte durée en Seine-et-Marne & Val-de-Marne

Le guide pratique pour propriétaires — 77 & 94

- > Les prix moyens par zone (Montevrain, Nogent, Vincennes...)
- > Les 5 erreurs qui font perdre 30 % de revenus
- > Comment fixer le bon tarif selon la saison
- > Ce que couvre vraiment une conciergerie
- > Notre méthode pour atteindre 70-80 % de taux d'occupation

SOMMAIRE

Chapitre 1 — Le marché de la location courte durée en 77 & 94	3
Chapitre 2 — Comment fixer le bon tarif — la méthode Stay & Care	4
Chapitre 3 — Les 5 erreurs qui coûtent 30 % de revenus	5
Chapitre 4 — Ce que couvre une conciergerie (et ce qu'elle ne couvre pas)	6
Chapitre 5 — Démarches administratives simplifiées	7
Conclusion — Passer à l'action	8

À propos de ce guide

Ce guide a été rédigé par l'équipe Stay & Care Conciergerie, basé sur notre expérience terrain en Seine-et-Marne et Val-de-Marne. Il s'adresse aux propriétaires souhaitant louer leur bien en courte durée ou optimiser un bien déjà en ligne. Les données tarifaires sont indicatives et basées sur notre observation du marché local en 2024–2025.

CHAPITRE 1

Le marché de la location courte durée en 77 & 94

La Seine-et-Marne et le Val-de-Marne forment un territoire complémentaire. Le 77 bénéficie de l'attractivité touristique de Disneyland Paris et de la Vallée de la Marne. Le 94, lui, profite de sa position stratégique aux portes de Paris, à 15–25 minutes du centre via le RER A ou le métro.

Contrairement à Paris intramuros, ces deux départements offrent un cadre réglementaire plus souple, des biens plus spacieux, et des prix d'achat permettant des rentabilités locatives réelles. La demande est portée par trois profils de voyageurs complémentaires : les familles venues pour Disneyland, les voyageurs d'affaires en déplacement professionnel, et les touristes cherchant une alternative à Paris moins onéreuse.

À retenir : *Le marché de la location courte durée en 77 et 94 est moins saturé que Paris, mais en forte croissance. Les propriétaires qui entrent tôt bénéficient d'un avantage concurrentiel significatif sur les plateformes.*

Zone	Prix moy. / nuit (T2)	Taux occupation	Profil voyageur
Montévrain / Chessy (77)	75–110 €	70–80 %	Familles / Disney
Lagny / Champs-sur-Marne (77)	60–85 €	58–68 %	Affaires / mixte
Vincennes (94)	70–110 €	65–75 %	Affaires / touristes
Nogent-sur-Marne (94)	65–95 €	60–70 %	Touristes / familles
Saint-Maur / Joinville (94)	60–90 €	58–68 %	Familles / séjours longs

Source : observations Stay & Care Conciergerie, marché 2024–2025. Données indicatives.

CHAPITRE 2

Comment fixer le bon tarif — la méthode Stay & Care

L'erreur la plus fréquente des propriétaires débutants est de fixer un prix unique pour l'année et de ne jamais le réviser. La tarification dynamique peut augmenter vos revenus de **25 à 40 %** à taux d'occupation équivalent. Voici les 4 variables à piloter en permanence :

01

Calendrier scolaire

Les vacances scolaires françaises ET britanniques (importantes pour Disney) justifient une majoration de 20 à 40 %. Intégrez aussi les ponts et jours fériés.

02

Événements locaux

Événements Disney (Halloween, Noël), salons professionnels en Île-de-France, week-ends fériés : autant d'occasions de passer en tarification haute.

03

Fenêtre de réservation

Les réservations de dernière minute (J-3 ou moins) méritent une légère décote pour ne pas rester vide. À l'inverse, maintenez vos prix longtemps à l'avance.

04

Veille concurrentielle

Surveillez les prix des logements similaires dans votre quartier. Des outils comme AirDNA automatisent ce suivi. Stay & Care s'en charge pour vous.

Formule pratique : Un T2 à 75 €/nuit en basse saison peut atteindre 115–130 € pendant les vacances de Noël à Montévrain. Sur l'année, cela représente une différence de **2 000 à 4 000 € de revenus supplémentaires** pour un bien identique.

CHAPITRE 3

Les 5 erreurs qui coûtent 30 % de revenus

Ces erreurs sont observées régulièrement chez les propriétaires qui gèrent seuls leur bien. Chacune peut être corrigée rapidement et a un impact direct sur vos revenus.

X Photos de mauvaise qualité

Les photos sont votre vitrine. Un bien mal photographié perd 30 à 50 % de clics par rapport à la concurrence. Les photos professionnelles sont rentabilisées en 2 à 3 mois.

X Prix fixe toute l'année

Ne pas adapter ses tarifs au calendrier fait perdre de l'argent des deux côtés : trop bas en haute saison (revenus manqués), trop haut en basse saison (logement vide).

X Temps de réponse trop long

Airbnb pénalise les hôtes qui mettent plus de 24h à répondre. Un temps de réponse long fait aussi chuter votre position dans les résultats de recherche de la plateforme.

X Négliger les avis voyageurs

Un commentaire négatif non géré peut durablement nuire à votre classement. Répondre à tous les avis — positifs et négatifs — est essentiel pour votre réputation en ligne.

X Sous-estimer les frais consommables

Café, gel douche, papier toilette, sacs poubelle... Ces frais s'accumulent et doivent être intégrés dans votre tarif de nuitée pour ne pas impacter votre rentabilité réelle.

CHAPITRE 4

Ce que couvre une conciergerie (et ce qu'elle ne couvre pas)

Une conciergerie comme Stay & Care prend en charge l'intégralité de la gestion opérationnelle de votre bien. Voici ce que ça inclut concrètement :

Service	Inclus chez Stay & Care
Création & optimisation de l'annonce	■ Oui
Photos professionnelles	■ Oui
Tarification dynamique	■ Oui
Gestion des réservations & messages voyageurs	■ Oui
Check-in & Check-out	■ Oui
Ménage professionnel entre séjours	■ Oui (facturé au voyageur)
Linge hôtelier (draps, serviettes)	■ Oui (facturé au voyageur)
Rapport mensuel détaillé	■ Oui
Assistance voyageurs 7j/7	■ Oui
Travaux & réparations	■■ Sur devis partenaire
Assurance du bien	■■ À votre charge (conseillée)
Déclarations fiscales	■■ Relevés fournis — déclaration à votre charge

Notre commission : 23 % HT sur les revenus de nuitées uniquement. Les frais de ménage et de linge sont facturés directement aux voyageurs et n'entrent pas dans le calcul de la commission. Aucun frais fixe mensuel. Rapport mensuel détaillé, transparence totale.

CHAPITRE 5

Démarches administratives simplifiées

Louer son bien en courte durée nécessite quelques formalités selon votre situation. Voici l'essentiel à connaître avant de vous lancer :

A

Résidence principale

Louable jusqu'à 120 jours/an sans déclaration spécifique en 77 et 94 (hors Paris). Revenus déclarables sous régime micro-BIC (abattement 50 %).

B

Résidence secondaire

Déclaration en mairie via le formulaire Cerfa de déclaration de meublé de tourisme. Numéro d'enregistrement requis dans certaines communes.

C

Copropriété

Vérifiez votre règlement de copropriété avant tout. Certains interdisent la location à des tiers. La vérification préalable est indispensable.

D

Fiscalité

Régime micro-BIC ou réel selon vos revenus. Au-delà de 23 000 €/an, le statut LMNP peut s'appliquer. Consultez un comptable spécialisé.

Prêt à passer à l'action ?

Nos experts vous donnent une **estimation personnalisée gratuite** sous 48h. Nous calculons vos revenus potentiels selon votre bien, votre zone et votre situation. Sans engagement, sans frais.



stayandcareconciergerie.fr/contact

■ 07 68 15 89 57

© 2025 Stay & Care Conciergerie · SASU · Seine-et-Marne (77) & Val-de-Marne (94) Ce guide est fourni à titre indicatif. Les données de marché sont basées sur les observations de notre équipe et peuvent varier selon les biens et la période.