

Rentabilité

Table du contenu

<u>Rentabilité</u>	1/8
<u>Calcul du prix de location de votre gîte</u>	2/8
<u>Concrètement</u>	2/8
..... <u>Calcul du prix de location</u>	2/8
<u>Calcul des charges de votre gîte</u>	5/8
<u>Concrètement</u>	5/8
<u>Quels sont les postes à prendre en compte pour calculer vos charges?</u>	5/8
<u>Comment procéder?</u>	5/8
<u>Conseils</u>	6/8
<u>Sources, Références</u>	7/8
<u>Crédits</u>	8/8

Rentabilité



Calcul du prix de location de votre gîte

Quel que soit l'objectif prioritaire de votre activité, il est vivement conseillé de ne pas négliger l'analyse de la rentabilité économique du gîte ou du meublé de vacances qui est indispensable pour assurer la durabilité et la viabilité de celui-ci.
Un des aspects importants à prendre en considération est bien entendu l'estimation du juste prix de location de votre gîte durant le séjour des touristes.

Concrètement

Calcul du prix de location

Nous considérons qu'il existe **deux types de prix** auxquels vous pouvez vous référer à l'ouverture de votre hébergement ou même après quelques années d'exploitation pour fixer votre prix de location: le **prix touristique** et le **prix immobilier**.

Le "Prix touristique"

Différents aspects sont à prendre en considération pour estimer le prix le plus juste pour votre hébergement, et ce, toujours dans un souci de rentabilité.

La région dans laquelle se trouve votre hébergement va influencer votre calcul : il est en effet intéressant d'analyser les prix pratiqués par les propriétaires déjà en activité.
Pour cela, il existe de nombreux sites internet qui fournissent ces prix et qui vous donnent un aperçu. N'hésitez pas à consulter les sites internet suivants: celui de votre Maison du Tourisme qui renseigne tous les hébergements du territoire avec tarifs pour chacun d'entre eux, celui de la Fédération du tourisme vous concernant, celui de "Wallonie Bruxelles Tourisme" qui reprend tous les hébergements en Wallonie et celui du Commissariat général au Tourisme.
Par ailleurs, il existe également des sites de sociétés qui proposent un service de réservation mais la plupart des prix renseignés sont majorés d'une commission dont le pourcentage n'est pas directement connu et diffère d'une société à l'autre.

Autres données à prendre en compte :

La *capacité* de l'hébergement, le *nombre de chambres*, le *classement*, la *durée du séjour* (week-end, mid-week ou semaine), la *saison* (basse-saison, moyenne-saison ou haute-saison), les charges si elles sont incluses dans le prix de location (mais à priori, ces charges ne sont pas comptabilisées pour obtenir un prix de location).



Vous pouvez compiler toutes ces informations en dressant un tableau comparatif dans un tableur et ainsi définir un prix moyen de votre région.

Le "Prix Immobilier"

Pourquoi prendre en compte le prix « Immobilier » ?

L'immobilier, en général, ne cesse de prendre de la valeur et il ne faudrait pas dès lors que le prix d'un gîte se dévalorise alors que l'ensemble du parc immobilier, lui, augmente. Il paraît donc indispensable de se référer à ce prix immobilier pour savoir si les prix pratiqués à la location sont corrects.

Comment calculer le prix de location ? Un exemple concret pour vous éclairer.

- Si le propriétaire devait louer son hébergement à l'année, avec un bail de longue durée, quel en serait le prix de location ?

Pour le savoir, il peut se baser soit sur sa propre expérience de locataire, soit en consultant les petites annonces des journaux toutes-boîtes de sa région et en contactant le propriétaire qui propose un hébergement similaire.

Ce prix est évidemment hors charges puisque celles-ci incombent au locataire.

Exemple : 800 €/ mois soit un gain total annuel de 9600 € par an.

- Prendre le prix de location d'une semaine moyenne-saison du gîte et le multiplier par 4 semaines. Les us en matière de location proposent une réduction de 15% pour une location de 4 semaines.

Il serait anormal que le prix mensuel soit le même que celui de la location d'une maison avec bail. En effet le touriste-locataire ne doit pas assurer la maintenance de ce gîte, ni le remplacement des appareils défectueux, ni l'entretien du jardin; il arrive seulement avec ses valises !

- Cela signifie donc que le prix de location doit être plus élevé, mais de combien ?

- Soit on part du gain annuel et sachant que le gîte se loue par exemple 20 semaines (moyenne wallonne), il est possible de calculer le prix à la semaine.

Dans notre exemple : $9600 \text{ €} / 20 \text{ semaines} = 480 \text{ € la semaine}$. Cela donne un prix mensuel de $480 \text{ €} \times 4 = 1920 \text{ €} - 15\% (\pm 300 \text{ €}) = 1600 \text{ € pour un mois (soit le double du prix de location ordinaire)}$.

- Soit on considère qu'il faut au minimum 50% de gain en plus par rapport au prix mensuel et l'on arrive au calcul suivant :



$800 \text{ €} + 50\% (400 \text{ €}) = 1200 \text{ €} + 15\% (\pm 200 \text{ €}) = 1400 \text{ €} / 4 \text{ semaines} : 350 \text{ € la semaine en moyenne-saison.}$

La différence peut être importante. Il s'agit donc de se fixer pour l'une ou l'autre méthode.
Souvenons-nous qu'il ne s'agit que de prix de référence !

Des prix plus élevés que la moyenne? Est-ce possible?

Vous êtes tout à fait libre de fixer des prix plus élevés que la moyenne mais il faudra vous différencier à tout prix, en trouvant les éléments qui vous permettront de justifier un prix plus élevé.
A titre d'exemples: une décoration plus élaborée et sophistiquée, des éléments de confort supplémentaires (cheminée, lit d'une grandeur supérieure,...), une piscine ou assimilés tels que sauna, jacuzzi, des équipements à la pointe, ou des services originaux.

Pour conclure, rappelons en outre que les prix sont souvent influencés par les sociétés de location de gîtes qui fixent leur prix en fonction de leurs critères personnels, sans nécessairement tenir compte des souhaits des propriétaires ni de leur rentabilité. Il faut donc y être particulièrement attentif.

"Les informations diffusées sur ce site sont données à titre purement indicatif et leurs exactitudes doivent impérativement être vérifiées par celui qui a l'intention d'en faire un usage quelconque. La Fédération des Gîtes de Wallonie décline toute responsabilité (contractuelle ou aquilienne) en cas de dommage subi par un utilisateur suite à la diffusion d'informations malencontreusement erronées, même résultant d'une faute lourde".



Calcul des charges de votre gîte

Dans le cadre de la gestion de votre hébergement, vous allez très vite constater l'importance de mesurer au mieux les charges inhérentes aux consommations des hôtes, de manière à ce qu'elles soient le plus proche possible des coûts réels.

Concrètement

Quels sont les postes à prendre en compte pour calculer vos charges?

Tout d'abord, nous vous conseillons d'identifier les différents types de charges à prendre en compte dans votre calcul. Les charges concernent en effet certaines consommations mais également certains frais

- L'eau;
- L'électricité;
- Le chauffage;
- Les frais liés au traitement des déchets (taxes sur les immondices, achat des sacs ou enlèvement des poubelles);
- Les frais liés à diverses taxes annuelles telles que la redevance télévision, les droits d'auteurs, etc.

Comment procéder?

Trois possibilités s'offrent à vous: vous réclamez des charges selon la consommation, des charges forfaitaires ou vous les incluez dans le prix de location.

Le plus simple évidemment est d'établir un **relevé systématique des compteurs à l'entrée comme à la sortie des hôtes**. Il s'agit donc des **charges sur consommation**.

Mais à quel coût les fixer ? Vous pouvez vous baser sur votre propre facture pour calculer un prix au kilowattheure ou au m³ d'eau. Après une année d'activité, il est possible de calculer le coût effectif de l'hébergement.

L'expérience montre que les charges sur consommation sont quasi indispensables dans les hébergements de grande capacité.



Certains sites internet vous donnent "le coût du jour" afin d'obtenir les tarifs les plus proches de la réalité du marché: "Votre eau au coût vérité" par la Société wallonne des eaux / "L'évolution des prix du gaz" par la CREG (Commission de régulation de l'Electricité et du Gaz) - cf. tableaux de bord mensuels / "L'évolution des prix de l'électricité" par la CREG (Commission de régulation de l'Electricité et du Gaz) - cf. tableaux de bord mensuels.

Nous tenons à vous rappeler qu'il est en principe interdit de refacturer l'électricité. Mais, en pratique, cela est toléré. Il vous faut facturer la consommation réelle de vos locataires au juste prix. A noter que, selon la directive européenne MID (sur les instruments de mesure), il existe des compteurs agréés et conformes à cette directive qui peuvent être utilisés pour facturer l'électricité en toute légalité.

Après une année de relevé de consommation, il vous sera possible d'évaluer la consommation moyenne pour les périodes d'un week-end ou de semaine et dès lors, sans fluctuations importantes, de fixer un montant de **charges forfaitaires** pour les périodes d'été (1er mai au 30 septembre) et d'hiver (1er octobre au 30 avril).

Dans le cas où il n'existe qu'**un seul compteur pour 2 hébergements** ou **pour un hébergement ainsi que la maison du propriétaire**, il existe une solution pour estimer le coût des charges.

- Relever les compteurs lorsque seul le propriétaire réside dans le bâtiment pendant une période relativement longue (1 mois par exemple) une fois en été et une autre fois en hiver.

- Etablir un relevé identique lorsque l'hébergement est occupé par un hôte pour au minimum 2 semaines.

La différence calculée entre les deux consommations et établie pour une période identique permettra d'évaluer la consommation du gîte et de vérifier le bien-fondé des charges forfaitaires demandées avec la location.

Il s'agit d'une méthode empirique, qui ne fournit pas une valeur précise, mais qui permet cependant une évaluation de ces charges.

Cette même méthode sera appliquée lorsque **les charges sont comprises dans le montant de la location** pour pouvoir d'une part estimer chacune des composantes du prix (location + charges) mais aussi, d'autre part, de pouvoir soustraire un montant forfaitaire de charges lorsqu'il s'agira de déclarer ses revenus au service des impôts.

Conseils

- Dans la mesure où les charges peuvent représenter un montant important qui ne doit être payé qu'après utilisation de l'hébergement, et qu'il n'est pas autorisé de déduire les charges de la caution, il est conseillé de demander une provision pour charges lors de l'établissement du contrat ou au plus tard lors du paiement du solde de la location. Cela permet de conserver la caution pour son usage initial : le remboursement des dégâts occasionnés dans le gîte.



- En parallèle, il est important de conscientiser les hôtes et de les encourager à ne pas surconsommer durant leur séjour en gîte. Pour ce faire, nous vous invitons à vous référer à la rubrique "Communication environnementale" de ce site internet et à découvrir certaines astuces pour y arriver.
- L'installation de "compteurs de passage" sur les tuyauteries est également un moyen pour mesurer ce que les hôtes consomment réellement (des informations supplémentaires sur ce type d'appareils sont également disponibles sur ce site internet dans la rubrique "Energie").

Sources, Références

- "L'eau du robinet au coût vérité", *site internet de la Société wallonne des Eaux*: <http://www.swde.be>
- "L'évolution du prix du gaz et de l'électricité", *site internet de la Commission de régulation de l'électricité et du gaz*: <http://www.creg.be>
- "Directive sur les unités de mesure", *site internet de la Commission européenne*: <http://ec.europa.eu>

"Les informations diffusées sur ce site sont données à titre purement indicatif et leurs exactitudes doivent impérativement être vérifiées par celui qui a l'intention d'en faire un usage quelconque. La Fédération des Gîtes de Wallonie décline toute responsabilité (contractuelle ou aquilienne) en cas de dommage subi par un utilisateur suite à la diffusion d'informations malencontreusement erronées, même résultant d'une faute lourde".



Crédits

FEDER PROGRAMMATION 2007-2013

Axe prioritaire 3: Développement territorial équilibré et durable
Mesure 3.03 : Redynamisation urbaine et attractivité du territoire

Le Fonds Européen de Développement Régional et la Région wallonne investissent dans votre avenir.

