

# Bail mobilité : une astuce méconnue pour optimiser votre location courte durée

Ce document, proposé par **Claire**, Revenu Manager chez **J'affiche Complet**, met en lumière une alternative stratégique souvent sous-estimée : le **bail mobilité**.

Face aux réglementations de plus en plus strictes sur la location saisonnière (notamment la limite des 120 jours par an pour les résidences principales), le bail mobilité apparaît comme une solution d'arbitrage intelligente pour optimiser le taux d'occupation et sécuriser des revenus locatifs sur des périodes plus longues.

## Section 1 : Qu'est-ce que le bail mobilité ?

Créé par la loi ELAN en 2018, le bail mobilité est un contrat de location de courte durée pour un logement meublé. Il est spécifiquement conçu pour des locataires en situation de mobilité temporaire.

- **Durée** : De 1 à 10 mois (non renouvelable, mais modifiable une fois par avenant).
- **Public cible** : Personnes en formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, engagement volontaire (service civique), mutation professionnelle ou mission temporaire.
- **Avantages clés** : Pas de dépôt de garantie exigible et un préavis réduit.
- **Cadre fiscal** : Les loyers sont déclarés en tant que **revenus fonciers**, contrairement à la location saisonnière qui relève souvent du régime BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

## Section 2 : Différences clés avec la location saisonnière

Voici un comparatif rapide pour bien distinguer les deux régimes :

- **Durée** : 1 à 10 mois (Bail mobilité) **VS** 1 jour à quelques semaines (Location saisonnière).
- **Déclaration en mairie** : NON requise (Bail mobilité) **VS** OUI, obligatoire (Location saisonnière).
- **Limite 120 jours** : NON applicable (Bail mobilité) **VS** OUI pour résidence principale (Location saisonnière).
- **Fiscalité** : Revenus fonciers (Bail mobilité) **VS** BIC / Meublé de tourisme (Location saisonnière).
- **Réglementation** : Droit du logement (Bail mobilité) **VS** Droit commercial / Tourisme (Location saisonnière).
- **Services** : Location nue meublée (Bail mobilité) **VS** Services hôteliers possibles (Location saisonnière).

## Section 3 : Quand utiliser le bail mobilité ? (Cas pratiques)

### Cas 1 : Résidence principale avec limite 120 jours atteinte

Imaginez que vous ayez loué votre résidence principale en courte durée et que vous ayez atteint le plafond légal des 120 jours dès le mois de juin.

**Solution** : Basculer en bail mobilité pour les mois de juillet et août (soit 60 jours supplémentaires).

**Avantage** : Vous continuez à générer des revenus légalement au-delà du plafond touristique.

### Cas 2 : Résidence secondaire en copropriété restrictive

Certaines copropriétés interdisent formellement la location saisonnière de type Airbnb dans leur règlement.

**Solution** : Le bail mobilité, n'étant pas une location touristique, est souvent autorisé (ou du moins non interdit par les clauses anti-Airbnb classiques).

### Cas 3 : Propriétaire souhaitant plus de stabilité

Pour les propriétaires fatigués de la rotation incessante des voyageurs, le bail mobilité offre une alternative.

**Public** : Étudiants en stage de 6 mois, salariés en formation longue, intérimaires.

**Avantage :** Des revenus garantis et lissés sur plusieurs mois, avec beaucoup moins de gestion.

## Section 4 : Inconvénients et limites

**Rentabilité moindre :** Le prix mensuel d'un bail mobilité est généralement inférieur à la somme des nuitées en location saisonnière.

*Exemple chiffré de Claire :*

- **Saisonniers :** 150€/nuit × 30 nuits = **4 500€** potentiel.
- **Bail mobilité :** Loyer de marché environ **2 000€ à 2 500€** par mois.
- **Perte potentielle :** Environ 2 000€ de différence brute (mais avec moins de charges de ménage et de gestion).

**Engagement :** Il est difficile de récupérer le logement avant la fin du bail (le propriétaire doit justifier d'un motif légitime et respecter un préavis de 2 mois).

## Section 5 : Comment mettre en place un bail mobilité ?

1. **Vérifier l'éligibilité :** Demandez impérativement les justificatifs au locataire (contrat de travail temporaire, convention de stage, attestation de formation, etc.).
2. **Le contrat :** Utilisez un modèle de contrat spécifique "Bail mobilité" (conforme à la loi ELAN).
3. **Déclaration :** Aucune déclaration en mairie n'est nécessaire.
4. **Loyer :** Fixez un loyer cohérent avec le marché locatif meublé local (et non touristique).
5. **État des lieux :** Réalisez un état des lieux d'entrée et de sortie rigoureux.
6. **Fiscalité :** N'oubliez pas de déclarer ces revenus dans la catégorie des revenus fonciers.

## Section 6 : Recommandations de Claire

Ne voyez pas le bail mobilité comme un simple "plan B" dévalorisé. C'est une véritable stratégie complémentaire. Étudiez la demande locale : votre ville attire-t-elle des étudiants, des stagiaires ou des professionnels en mission ?

Avant de vous engager, calculez précisément votre rentabilité nette. Une stratégie gagnante peut consister à **mixer les modèles** : faire de la location saisonnière en haute saison (quand la demande touristique est forte et chère) et basculer en bail mobilité durant la basse saison pour sécuriser un taux d'occupation à 100%.

⚠ **ATTENTION** : Le bail mobilité ne peut **PAS** être utilisé comme un contournement systématique et permanent de la limite des 120 jours. Il doit répondre à un besoin réel de mobilité temporaire du locataire. En cas de contrôle, vous devez être capable de justifier la situation professionnelle ou étudiante de votre locataire.

## Conclusion

Le bail mobilité est un outil méconnu mais puissant pour diversifier ses revenus locatifs, contourner légalement certaines contraintes réglementaires (comme les plafonds de nuitées ou les règlements de copropriété), et sécuriser des revenus sur plusieurs mois. Cependant, il nécessite une réflexion stratégique, une bonne connaissance du marché local et une compréhension claire des différences juridiques et fiscales avec la location saisonnière.

## CHECKLIST – Bail mobilité : les points essentiels

- Compréhension** : Je saisis bien la différence juridique et fiscale entre bail mobilité et location saisonnière.
- Copropriété** : J'ai vérifié que le règlement de copropriété n'interdit pas ce type de bail.
- Rentabilité** : J'ai comparé la rentabilité estimée (Saisonniers vs Bail Mobilité) en intégrant les charges.
- Demande locale** : Je connais le potentiel de ma ville pour les locations de moyenne durée (1-10 mois).
- Cible** : J'ai identifié mon public (stagiaires, intérimaires, mutations) et adapté mon annonce.
- Contrat** : Je dispose d'un modèle de contrat "Bail Mobilité" conforme à la loi ELAN.
- Justificatifs** : Je sais quels documents demander pour prouver la mobilité du locataire.
- Solvabilité** : J'ai prévu un processus de vérification financière (car pas de dépôt de garantie).
- Mairie** : Je sais que je ne dois PAS déclarer ce logement en mairie au titre du tourisme.
- Fiscalité** : Je suis prêt à déclarer ces loyers en revenus fonciers (et non en BIC/BNC).
- État des lieux** : J'ai prévu de réaliser un état des lieux rigoureux à l'entrée et à la sortie.
- Préavis** : Je connais les délais (1 mois pour le locataire, plus complexe pour le propriétaire).
- Stratégie Hybride** : J'envisage de mixer haute saison touristique et bail mobilité en basse saison.
- Légalité** : Je n'utilise pas ce bail uniquement pour contourner la loi, mais pour répondre à un vrai besoin.