

Modèle pour comparer les offres de gestionnaires de location touristique

Tableau pour mettre côte à côte jusqu'à trois offres de gestion avec les mêmes critères (commission et sa base, services, annonces, sortie) et calculer ce qu'il vous reste avec chacune.

Révisé le 6 octobre 2026 · S'applique à: bonne pratique de gestion, ce n'est pas une règle légale

Les pourcentages se comparent mal ; les euros qui arrivent sur votre compte, bien. Demandez à chaque gestionnaire ses conditions **par écrit** et remplissez une colonne par offre, avec les mêmes questions pour tous. Si un gestionnaire répond « ça dépend » ou « on verra », notez-le tel quel : c'est aussi une réponse.

Ce qui change le plus le résultat, c'est **la base sur laquelle se calcule la commission** : nous l'expliquons dans Quelle commission prend un gestionnaire ?.

Comment le remplir

Demandez à chaque gestionnaire le même exemple : combien vous recevriez d'une réservation de 1 000 € via Booking avec 100 € de ménage, avec tout le détail. Demandez aussi un relevé réel d'un appartement similaire, noms masqués.

Dans chaque case, notez ce qu'on vous dit et si c'est dans le contrat ou seulement dit oralement. Ce qui n'est pas dans le contrat, demandez-le par écrit avant de signer.

1. Les conditions, une par une

CRITÈRE	GESTIONNAIRE A	GESTIONNAIRE B	GESTIONNAIRE C
Nom, contact et date de l'offre			
Base de la commission : sur le brut ou sur ce que vous verse la plateforme ? Avec ou sans le ménage ?			
Pourcentage de commission. TVA : incluse ou en plus ?			
Frais fixes, frais d'entrée ou minimums			
Exemple : combien vous arrive-t-il de 1 000 € via Booking avec 100 € de ménage ?			
Ménage : le client le paie-t-il en supplément ? Couvre-t-il le coût réel ?			
Blanchisserie et linge de lit : inclus ou en plus ? Qui les renouvelle ?			
Arrivée des clients : en personne, boîte à clés ou serrure. Et les arrivées tardives ?			
Assistance aux clients 24 h/24 et langues			
Entretien et incidents : qui appelle le technicien, main-d'œuvre, plafond de dépense sans votre accord			
Photos de l'annonce : incluses ou combien coûtent-elles ? Les gardez-vous si vous partez ?			
Prix : qui les fixe et comment ? Pouvez-vous imposer un minimum ?			
Enregistrement des voyageurs (SES.Hospedajes) : s'en charge-t-il ?			

CRITÈRE	GESTIONNAIRE A	GESTIONNAIRE B	GESTIONNAIRE C
Dégâts des clients : qui réclame à la plateforme, sur la caution ou à l'assurance ?			
Annonces et avis : à votre nom ou au sien ?			
Titulaire de l'exploitation auprès de la Junta : qui figure et qui fait le changement ?			
Votre accès aux comptes et relevés : périodicité, date de paiement et détail			
Jours d'usage personnel et délai de prévenance			
Assurance responsabilité civile du gestionnaire			
Durée, engagement minimum et préavis			
Exclusivité : l'exige-t-il ? Avec une clause de transfert des annonces ?			
En cas de départ : annonces, réservations confirmées, photos et solde de tout compte			

2. Calcul du résultat

Utilisez les mêmes chiffres de départ pour les trois : le même chiffre d'affaires et les mêmes frais de l'appartement, qui ne changent pas avec le gestionnaire. Ce qui change, c'est la commission du gestionnaire et ce qu'elle inclut.

Les plateformes facturent en plus 21 % de TVA sur leur commission, qu'un particulier ne peut pas déduire. Sur Airbnb, cette TVA est déjà incluse dans la commission affichée : ne la soustrayez pas deux fois. Si le chiffre d'affaires brut inclut le supplément ménage payé par le client, soustrayez-le sur sa ligne : il revient à qui fait le ménage.

Exemple de base de commission, avec une réservation de 1 000 € via Booking et 100 € de ménage : 15 %, c'est 150 € sur le brut, 120,42 € sur ce que verse la plateforme (802,77 €) et 105,42 € si l'on retire aussi le ménage (702,77 €).

Période ou hypothèse du calcul (une année, une saison, une réservation type)

CRITÈRE	GESTIONNAIRE A	GESTIONNAIRE B	GESTIONNAIRE C
Chiffre d'affaires brut (ce que paient les clients)			
- Commission de la plateforme			
- TVA sur cette commission			
- Commission du gestionnaire (et sa TVA, si elle est en plus)			
- Ménage (s'il est dans le chiffre d'affaires brut)			
- Fournitures (électricité, eau, internet)			
- Entretien, réparations et renouvellements			
- Autres frais de l'appartement (IBI, ordures, copropriété, assurance)			
- Impôts estimés			
= Il vous reste			

3. Signaux pour écarter une offre

☐ Il ne vous montre pas de relevé réel et ne vous explique pas sur quelle base il calcule la commission.

- ☐ Les annonces sont à son nom et « on verra » ce qui se passe si vous partez.
- ☐ Engagement long avec pénalité de sortie.
- ☐ Frais « forfaitaires », un entretien fixe chaque mois ou des frais sans facture du fournisseur.
- ☐ Il promet des taux d'occupation ou des revenus précis sans vous montrer les données d'un appartement similaire.
- ☐ Il vous demande de signer aujourd'hui « parce que l'offre expire ».

4. Décision

Gestionnaire choisi

Pourquoi, et ce qui doit figurer par écrit dans le contrat avant de signer

Modèle indicatif pour comparer des offres : ce n'est ni un document juridique ni un conseil fiscal. Ce qui compte, c'est ce que vous signez : adaptez-le à votre cas et demandez que tout ce qui est important figure dans le contrat.

mipisoturistico.app/fr/telechargements/modele-comparateur-de-gestionnaires · Révisé le 6 octobre 2026

Sources

- Booking.com Partner Hub : comment fonctionne notre commission (en espagnol) — <https://partner.booking.com/es/ayuda/comisi%C3%B3n-facturas-e-impuestos/comision/c%C3%B3mo-funciona-nuestra-comisi%C3%B3n>
- Airbnb : frais de service réservés aux hôtes (15,5 %) (en espagnol) — <https://www.airbnb.es/help/article/1857>
- Airbnb : TVA sur les frais de service (21 % en Espagne) (en espagnol) — <https://www.airbnb.es/help/article/436>
- Junta de Andalucía : le contrat de gestion et qui doit être titulaire de l'exploitation (FAQ, en espagnol) — <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticiadesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Booking.com Partner Help : que faire quand le propriétaire de l'établissement change (en anglais) — <https://partner.booking.com/en-gb/help/registration-getting-started/partnership/what-do-when-your-property-changes-ownership>
- Code civil espagnol, article 1720 : le mandataire doit rendre compte de ses opérations (texte consolidé, BOE, en espagnol) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>