Cahier des charges d’un logement meublé

Ce que contient un logement meublé bien équipé, ce que la loi impose, et ce que chaque niveau de standing change en équipement et en finitions. Un repère pour calibrer vos travaux dès l’achat.

Essentiel

Fonctionnel et propre

Tout ce qu’il faut pour vivre dès le premier jour, sans superflu. Une petite cuisine ou une kitchenette compacte, en bon état et propre.

Pour qui : La majorité des étudiants, les séjours courts à moyens, les intérimaires.

Confort

Le niveau le plus demandé

Literie de qualité, vrai coin repas, cuisine complète avec un plan de travail dégagé et lave-linge. Le mobilier et les cuisines des grandes enseignes (IKEA, Leroy Merlin, Castorama) suffisent.

Pour qui : Jeunes actifs, couples, salariés en mission, certains étudiants : de longs séjours.

Confort+

Plus d’espace, plus d’équipements

Le Confort en plus spacieux et mieux équipé : grand plan de travail, lave-vaisselle, four encastré, cuisine ouverte avec une table, finitions et décoration soignées. Un logement clé en main, pour des propriétaires qui ont investi un peu plus.

Pour qui : Locataires avec un peu plus de moyens, qui veulent du clé en main ; de longs séjours.

Comment s’en servir

1. Le socle légal

Le décret n° 2015-981 impose 11 catégories d’équipements : literie, occultation, cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur, vaisselle, ustensiles, table et sièges, rangements, luminaires, entretien. Sans eux, le bail peut être requalifié en location vide. Ils sont repérés par décret.

2. Le niveau visé

Choisissez un niveau selon le locataire visé. Le Confort est le plus demandé, pour de longs séjours ; l’Essentiel convient à la majorité des étudiants ; le Confort+ à ceux qui veulent du clé en main.

3. Les travaux

Le standing dépend aussi des finitions : sol, peinture, cuisine, salle de bain, électricité. Le tableau « Travaux et finitions » liste ce qui change d’un niveau à l’autre, pour en parler avec vos artisans.

EN UN COUP D'ŒIL

Ce que l'on voit à chaque niveau

De l'Essentiel au Confort

On ajoute ce qui rend le séjour durable : un plan de travail dégagé, un lave-linge, une literie de meilleure qualité, un vrai coin repas pour 4 et une cuisine complète.

Du Confort au Confort+

On gagne en espace et en équipements : grand plan de travail, lave-vaisselle, four encastré, cuisine ouverte sur le séjour avec une table, finitions plus soignées. Pas besoin d'architecte : des cuisines de grandes enseignes bien posées suffisent.

	Essentiel	Confort	Confort+
Couchage	Lit 140, matelas ferme standard	Lit 140 ou 160, matelas à mémoire de forme ou à ressorts ensachés	Lit 160 avec tête de lit, matelas de très bonne qualité
Linge	2 parures en coton simple, couette, 2 oreillers	2 parures, protège-matelas, couette et oreillers de bonne qualité	Linge de belle qualité, serviettes assorties
Salon	Canapé 2 places simple, table basse, TV 32 à 43 pouces	Canapé-lit confortable au quotidien, meuble TV, TV 43 à 50 pouces	Canapé de qualité, TV 50 pouces ou plus, barre de son, mobilier assorti
Repas et travail	Table pliante ou ronde, 2 chaises	Table pour 4 couverts, 4 chaises	Grande table (6 couverts) et coin bureau dédié
Espace de cuisine	Compacte : un petit plan de travail à côté de l'évier	Plan de travail dégagé à côté des plaques, rangements hauts et bas	Spacieuse : grand plan de travail, souvent ouverte sur le séjour
Équipement de cuisine	Frigo avec compartiment congélation, plaque vitro ou induction, micro-ondes, vaisselle pour 4	Cuisine de grande enseigne (IKEA, Leroy Merlin), frigo-congélateur, induction, micro-ondes combiné, lave-linge	Cuisine de grande enseigne, induction, four encastré, lave-vaisselle intégré, machine à café
Petit électroménager	Bouilloire, grille-pain, micro-ondes en bon état	Cafetière, micro-ondes propre et soigné, planche à découper	Machine à café, grille-pain et bouilloire design, air fryer
Salle de bain	Miroir, étagère, rideau de douche	Meuble vasque, tapis de bain, sèche-cheveux	Pare-douche en verre, miroir rétroéclairé, sèche-serviettes
Lumière et ambiance	Un plafonnier et une lampe d'appoint	Trois sources de lumière, rideaux occultants, miroir en pied	Spots ou éclairage d'ambiance, cadres, plantes, coussins, tapis
Finitions et accès	Murs blancs propres, sol sans traces	Peinture récente, sol de bonne qualité	Finitions soignées (peinture, sol)

LA CUISINE EN PHOTOS

La cuisine, niveau par niveau

Essentiel compacte, propre, plaque vitro ou induction






Confort plan de travail dégagé, cuisine de grande enseigne, four




Confort+ spacieuse, lave-vaisselle intégré, four encastré, table





Ce que nous ne prenons pas

Sejouria verse le loyer chaque mois, même si le logement est vide, et cherche à limiter le turnover : des logements propres qui restent propres. Matériel usé, plaques rondes, aucun plan de travail, cuisine datée : nous ne prenons pas.





À étudier seulement si le loyer est très bas (rarement le cas : les propriétaires veulent un seuil)



LA SALLE DE BAIN EN PHOTOS

La salle de bain, niveau par niveau

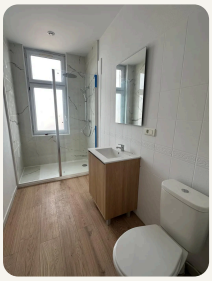
Essentiel petite, propre, douche avec rideau : deux cas limites




Confort meuble vasque, miroir, sèche-serviettes, sol récent




Confort+ pare-douche en verre, miroirs rétroéclairés, lave-linge, décoration soignée

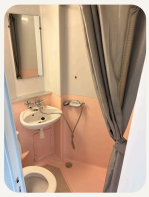





Ce que nous ne prenons pas

Cabines en plastique rayé, carrelage et meubles datés, baignoire ancienne au carreau cassé, joints noircis : une salle de bain vétuste fait partir les locataires.




CHECKLIST

L’inventaire pièce par pièce

Présent à partir du niveau : ● Essentiel ● Confort ● Confort+ Un point plein = l’objet est attendu à ce niveau.

Pièce de vie / chambre

	Essentiel	Confort	Confort+
☐ Lit : sommier + matelas 140 (2 personnes) décret	●	●	●
☐ Oreillers x2, couette, 2 parures de draps décret	●	●	●
☐ Protège-matelas et couverture	○	●	●
☐ Table de nuit + lampe de chevet	●	●	●
☐ Penderie, armoire ou commode + cintres décret	●	●	●
☐ Canapé ou canapé-lit	●	●	●
☐ Table basse	●	●	●
☐ Meuble TV + TV	●	●	●
☐ Table et 2 chaises (4 en Confort) décret	●	●	●
☐ Rideaux occultants + voilages décret	●	●	●
☐ Plafonnier + lampe d’appoint décret	●	●	●
☐ Lampadaire / éclairage d’ambiance	○	●	●
☐ Miroir en pied, tapis	○	●	●
☐ Cadres, plantes, coussins	○	○	●
☐ Grande table (6 couverts) ou bureau de travail	○	○	●
☐ TV 50 pouces ou plus, barre de son	○	○	●
☐ Spots encastrés ou variateurs	○	○	●

Entretien et pratique

	Essentiel	Confort	Confort+
☐ Balai + pelle, seau + serpillère décret	●	●	●
☐ Aspirateur décret	●	●	●
☐ Fer + table à repasser	●	●	●
☐ Étendoir à linge	○	●	●
☐ Détecteur de fumée, logement raccordable à la fibre	●	●	●
☐ Serrure à code ou boîte à clés, généralement posée par nos soins	○	○	●

Où investir en priorité

- **La literie.** Premier critère d’avis positifs et de durée de séjour.
- **Le rangement.** Sans penderie suffisante, un studio se vit mal au-delà de quelques semaines.
- **La lumière.** Plusieurs sources valent mieux qu’un plafonnier.
- **Le lave-linge et la fibre.** Peu coûteux, ils pèsent lourd en séjour de plusieurs mois.

CHECKLIST (SUITE)

Cuisine, salle de bain et WC

Présent à partir du niveau : ● Essentiel ● Confort ● Confort+ Un point plein = l'objet est attendu à ce niveau.

Cuisine

	Essentiel	Confort	Confort+
☐ Plan de travail utilisable à côté des plaques	●	●	●
☐ Réfrigérateur avec compartiment congélation (-6 °C) décret	●	●	●
☐ Plaques vitrocéramique ou induction décret	●	●	●
☐ Four ou micro-ondes décret	●	●	●
☐ Casseroles et poêles décret	●	●	●
☐ Vaisselle : assiettes, bols, verres, tasses x4 décret	●	●	●
☐ Couverts x4, ustensiles, planche, saladier décret	●	●	●
☐ Bouilloire, grille-pain	●	●	●
☐ Passoire, égouttoir, tire-bouchon / ouvre-boîte	●	●	●
☐ Poubelle	●	●	●
☐ Cafetière, micro-ondes combiné	○	●	●
☐ Lave-linge	○	●	●
☐ Rangements hauts et bas, hotte	○	●	●
☐ Prises au-dessus du plan de travail	○	●	●
☐ Lave-vaisselle, machine à café	○	○	●
☐ Four encastré	○	○	●
☐ Air fryer, grille-pain et bouilloire design	○	○	●
☐ Sèche-linge ou lave-linge séchant	○	○	●

Salle de bain / WC

	Essentiel	Confort	Confort+
☐ Miroir	●	●	●
☐ Meuble ou étagère de rangement	●	●	●
☐ Porte-serviettes	●	●	●
☐ Rideau de douche ou pare-douche	●	●	●
☐ Brosse WC, dérouleur papier, poubelle	●	●	●
☐ Tapis de bain, sèche-cheveux	○	●	●
☐ Pare-douche en verre, miroir rétroéclairé	○	○	●
☐ Sèche-serviettes	○	○	●

Cette liste sert de base à l'inventaire annexé au bail. Tous les équipements doivent y figurer, avec leur état à l'entrée.

Ce qui change d’un niveau à l’autre

Poste	Essentiel	Confort	Confort+
Sols	Sol stratifié ou vinyle propre, sans traces	Stratifié ou vinyle de bonne qualité, plinthes neuves	Parquet contrecollé ou vinyle haut de gamme, plinthes assorties
Murs et peinture	Blanc ou ton clair, murs propres	Blanc franc + un mur de couleur ou revêtement	Peinture soignée, mur d’accent, éclairage encastré
Cuisine	Kitchenette compacte et propre, plaque vitro ou induction, évier en bon état	Cuisine équipée de grande enseigne (IKEA, Leroy Merlin, Castorama), plan de travail dégagé, crédence	Cuisine spacieuse de grande enseigne, lave-vaisselle intégré, four encastré, évier composite, éclairage soigné
Espace de cuisine	Compacte : un petit plan de travail	Plan de travail dégagé à côté des plaques, rangements hauts et bas	Spacieuse : grand plan de travail, souvent ouverte sur le séjour avec une table
Salle de bain	Douche + vasque, joints propres	Douche rénovée, meuble vasque de grande enseigne, faïence récente	Douche à l’italienne ou pare-douche en verre, robinetterie soignée, sèche-serviettes
Électricité et prises	Aux normes, prises suffisantes	Prises près du lit, du bureau et du canapé	Prises USB, éclairage encastré ou d’ambiance
Chauffage et confort	Chauffage efficace	Chauffage + occultation complète des fenêtres	Confort thermique et phonique soigné
Connexion et accès	Logement raccordable à la fibre	Logement raccordable à la fibre	Fibre, espace de travail, serrure à code ou boîte à clés (généralement posée par nos soins)

À faire chiffrer par vos artisans selon l’état du logement. Une visite sur place avec nous permet de calibrer le niveau de finition avant de lancer les devis.

Pour s’inspirer

IKEA : petit studio élégant et fonctionnel
Idées de mobilier et d’organisation, niveau Essentiel à Confort

IKEA : aménager et décorer un studio en location
Photos d’un studio en location, coin nuit séparé

Maisons du Monde : aménager et décorer un studio
Photos et astuces, niveau Confort à Confort+

Maisons du Monde : meubler une location de courte durée
Ambiance et équipements d’un logement loué meublé

Équipements obligatoires d’une location meublée
Le décret 2015-981 expliqué (SeLoger)

BON À SAVOIR

Rénover un peu, c’est gagner sur la durée

Un logement peu entretenu

Les locataires restent peu, les départs s’enchaînent et chacun demande une remise en état. Un logement peu agréable est aussi moins respecté : il se dégrade plus vite, attire des dossiers plus fragiles, et le loyer stagne.

Un logement rénové et bien équipé

Il attire de meilleurs dossiers, des locataires qui restent plus longtemps et prennent soin des équipements. Moins de turnover, c’est moins de gestion et de travaux à refaire, et un loyer que vous pouvez revaloriser.

Quelques milliers d’euros bien placés (cuisine, salle de bain, peinture, lumière) suffisent souvent à changer de niveau. Et selon votre régime fiscal, une partie de ces dépenses se déduit ou s’amortit.

NOS LOCATAIRES

Des locataires de longue durée, et parfois des voyageurs

Nous logeons surtout des jeunes actifs, des couples, des étudiants et des salariés en mission, pour de longs séjours. Dans certains logements et certains immeubles, nous accueillons aussi des voyageurs et des touristes, pas forcément toute l’année.

Cette mixité garde notre modèle viable, avec des assurances, des garanties et un contrôle des locataires pour que tout se passe bien au quotidien. Pour vous, rien ne change : vous recevez un loyer fixe chaque mois, sans revenu variable, contrairement à une conciergerie qui reverse selon l’occupation.

FISCALITÉ

Notre offre ne change pas votre fiscalité

Sejouria est votre locataire : vous encaissez un loyer fixe chaque mois et votre régime d’imposition reste celui que vous avez choisi. Notre mode de fonctionnement n’y change rien, quel que soit votre statut.

En nom propre · SCI · LMNP · LMP · Société (SAS)

Détail des régimes : sejouria.fr/fiscalite-investissement-locatif

Un projet d’achat ou de rénovation ? Échangez avec Baptiste Morin, gérant de Sejouria, sur le niveau adapté à votre secteur.

sejouria.fr/contact