

LOCATION COURTE DURÉE ATOUTS ET INCONVÉNIENTS

EDITION 2021



OBJECTIF
LIBRE ET INDÉPENDANT

Location Courte-Durée : Avantages et inconvénients

Autrefois insignifiant sur le marché de l'investissement locatif, le phénomène de la location courte durée a explosé ces dernières années. Une forte rentabilité et une fiscalité attractive séduisent les particuliers et les investisseurs.

Résultat : la concurrence est rude. Face au vide juridique des premières années, de nouvelles réglementations se mettent en place pour prévenir les abus.

Au vu de ces bouleversements, la location courte durée est-elle toujours aussi attractive ? Quels sont ses avantages et ses inconvénients ?

Sommaire

Introduction

| | |
|---|----|
| Qu'est-ce que la location courte durée ? | 3 |
| Les avantages de la location courte durée | 7 |
| Les inconvénients de la location courte durée | 13 |

Qu'est-ce que la location courte durée ?

Avant de vous montrer les avantages et inconvénients de ce mode de location, penchons-nous en détail sur ce dont il retourne exactement.

Les règles générales

Si la location traditionnelle consiste à louer un bien immobilier à un locataire afin qu'il en fasse sa résidence principale, il en va tout autrement de la location courte durée.

Qu'est-ce que la location courte durée et à qui s'adresse-t-elle ?

La location courte durée, appelée aussi location saisonnière ou touristique, consiste à louer un bien immobilier à une clientèle de passage. Par définition, cette clientèle de passage ne fera pas de ce logement sa résidence principale.

Le terme de location courte durée est plus juste que celui de location saisonnière ou touristique. Ces termes induisent une notion de temporalité (saison) ou de clientèle ciblée (touristes). Or la réalité de la location courte durée est plus vaste. Non seulement elle peut s'effectuer toute l'année, mais de plus elle ne concerne pas seulement des touristes. Elle peut concerner des personnes en déplacement professionnel, en séminaire, ou qui viennent dans la région visiter leur famille ou leurs amis. Parfois, un bien haut de gamme ou au charme atypique est loué pour des événements : mariage, baptême, shooting photos ou vidéos pour des marques. En location courte durée, la clientèle est ciblée. Par conséquent, le bien immobilier doit correspondre à des critères précis quant à sa superficie, mais aussi quant à sa localisation, afin de toucher le maximum de clients potentiels.

Autre spécificité de la location courte durée : le logement est nécessairement meublé. En effet, il serait inconcevable de louer un logement vide à quelqu'un qui n'est là que pour quelques jours.

Quel type de bien choisir et où le sélectionner ?

Pour que la location courte durée soit rentable, le logement doit accueillir des locataires un nombre maximum de nuits par an.

Pour optimiser la rentabilité, le logement doit séduire le plus large éventail de clients possible, que la clientèle soit touristique ou professionnelle. Dans cet objectif, quelle superficie doit être privilégiée ?

Le plus souvent, en zone urbaine, les clients seront d'une à quatre personnes à occuper le logement. Par conséquent, la superficie à privilégier va du studio au T2. Cependant, nous vous conseillons de privilégier les logements bénéficiant au minimum d'une chambre séparée. Que l'on soit seul, en couple, ou avec des enfants, le fait de pouvoir dormir dans une pièce isolée du reste du logement est appréciable, même sur une courte durée.

Les plus grandes superficies, de type T4 ou T5, intéressent plus difficilement les locataires, notamment en zone urbaine. En revanche, si vous avez décidé d'investir dans un logement sur le littoral ou dans un secteur très touristique, les grandes superficies sont prisées. En effet, il n'est pas rare que des couples ou des amis partent ensemble en vacances, et souhaitent louer une maison pour 6, 8, parfois 10 personnes. C'est une manière à la fois conviviale de passer ses vacances, mais aussi économique, puisqu'ils partagent les frais.

En résumé : au cœur des villes, les superficies modestes sont à privilégier, en gardant à l'esprit qu'une chambre séparée est un plus. En campagne ou en bord de mer, vous pouvez vous laisser tenter par de plus grandes surfaces. Il faut éviter les espaces trop petits, pour lesquels vous aurez du mal à trouver preneur, tout comme les logements trop grands, car le rapport entre le prix d'achat et le montant que vous pourrez en tirer à la location ne sera pas à votre avantage.

La location courte durée : est-ce que ça vaut vraiment le coup ?

Pour les investisseurs, l'attractivité de la location courte durée réside principalement dans ses promesses de rentabilité. Or il n'existe pas d'avantages sans inconvénients. Il est important de connaître les deux faces de la médaille, pour déterminer si ce type de location correspond à vos besoins et à vos objectifs. Ainsi, vous saurez également à quoi vous attendre réellement ! Prêt à vous lancer ?

Les avantages de la location courte durée

1^{er} avantage : une rentabilité explosive

Le premier attrait de la location courte durée est sa promesse de rentabilité. En effet, vous êtes libre de fixer le prix de la nuitée (il n'y a aucun plafonnement, à vous de respecter les prix du marché). Si votre bien est attractif et bien situé, vous pourrez dégager une rentabilité bien plus élevée qu'en location traditionnelle.

Prenons l'exemple d'un T2 d'environ 50 mètres carrés dans le sud de la France, à Sète. En location classique, cet appartement pourrait être loué à titre de résidence principale pour 500 euros par mois environ. Le même appartement, loué en courte durée, peut rapporter 55 euros par nuitée en haute saison (de juin à septembre) soit 1 650 euros par mois ! C'est plus du triple de la location classique.

Évidemment, le comparatif est succinct car d'une part vous ne louerez pas 365 jours par an, et d'autre part certaines périodes de l'année seront moins rémunératrices, sans compter que les charges de la location courte durée sont plus importantes qu'en location classique. Cependant la rentabilité reste, la plupart du temps, à l'avantage de la location courte durée.

2^{ème} avantage : une fiscalité attractive

La location courte durée relève du régime fiscal de la location meublée. C'est un système très avantageux, notamment grâce au mécanisme de déduction de l'amortissement du bien. En plus d'être rentable, la location courte durée est aussi attractive sur le plan de son imposition.

3^{ème} avantage : plus de loyer impayé !

C'est l'une des craintes majeures des propriétaires-bailleurs : les loyers impayés. Un locataire indélicat peut vite faire vivre l'enfer avec des loyers impayés à récupérer et une procédure d'expulsion à entamer. En location courte durée, cette crainte n'existe pas, puisque le locataire paie AVANT de prendre possession du bien. S'il ne paie pas, il ne peut pas louer ! C'est simple, clair, et sécurisant. Ne plus avoir de risques de loyers impayés signifie également que l'on n'est plus contraint de souscrire à une assurance en garantie de loyers impayés ou de demander un garant.



4^{ème} avantage : la liberté d'action

La location courte durée permet plus de liberté que la location traditionnelle :

- Le contrat de location est plus libre, il n'y a pas de contrat type, vous pouvez y insérer les clauses que vous souhaitez (sauf des clauses abusives),
- Vous pouvez fixer librement le prix de la nuitée et fixer des tarifs différents selon la période de l'année,
- Vous pouvez fixer librement le montant de la caution, contrairement à la location traditionnelle, où vous êtes limité à un mois de caution en location nue et à deux mois en location meublée,
- Vous pouvez choisir de louer ou non à certaines périodes,
- Vous pouvez choisir de louer à des membres de votre famille, ce qui n'est pas toujours possible en location classique.

5^{ème} avantage : Vous pouvez aussi en profiter

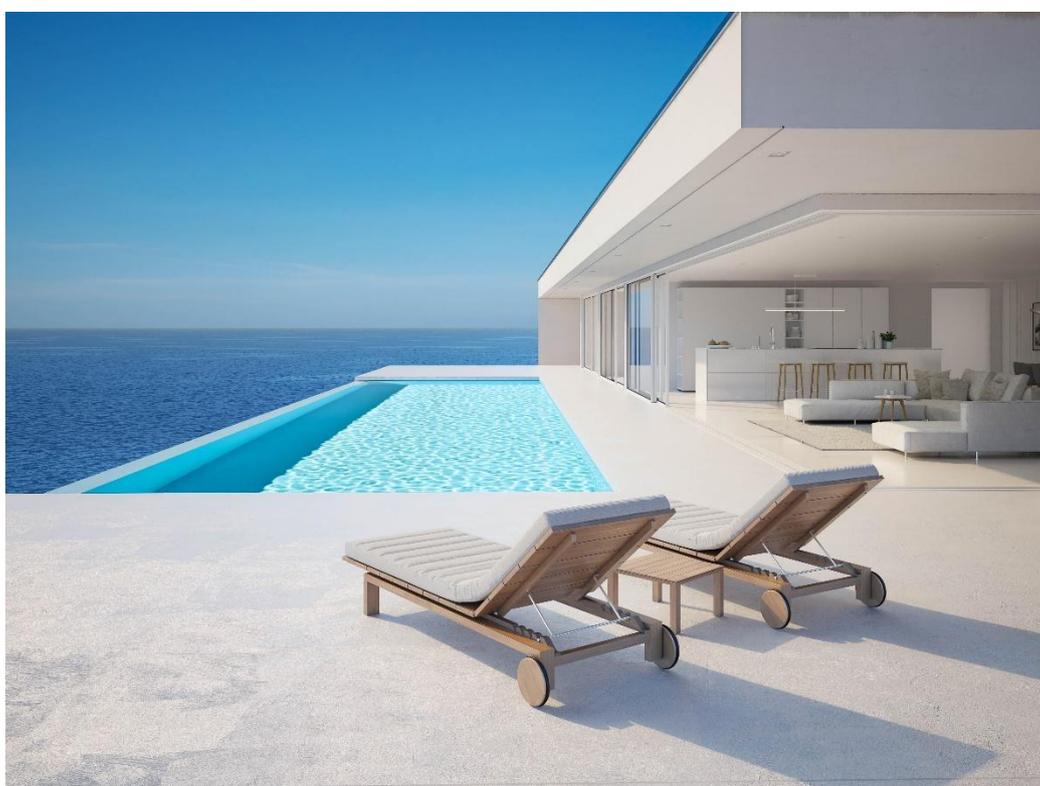
L'un des avantages de la location courte durée est que vous pouvez aussi en profiter ! Envie d'une petite semaine de vacances ou d'un week-end à rallonge ? Pourquoi ne pas en profiter pour séjourner chez vous ? Évidemment, vous éviterez la haute saison : mieux vaut qu'un locataire y soit sur cette période, l'une des plus lucratives de l'année. Vous pourrez en profiter en basse saison.

De plus, loger dans le bien quelques jours par an permet de l'optimiser. En effet, en vivant sur place quelques jours, vous serez mieux à même de cerner les pistes pour améliorer le confort et la qualité du logement. Des ustensiles vous ont manqué pour cuisiner ? Vous avez trouvé que l'agencement de la cuisine ou de la salle de bains n'était pas optimum pour circuler de manière fluide ? Autant de détails importants, dont on ne prend conscience qu'en vivant quelques jours sur place.

6^{ème} avantage : moins de risques de dégradations

Le logement immobilier mis en location courte durée a moins de risques de subir des dégradations. Les locataires de passage ne se sentent pas chez eux et vont davantage en prendre soin. Le montant de la caution est également dissuasif, ils préfèrent éviter de terminer leurs vacances sur une note salée.

La location courte durée dispose de nombreux attraits. Cependant, il ne faut pas se voiler la face, les revers de la médaille existent. En connaissant les points faibles d'un investissement, vous éviterez les mauvaises surprises et vous serez armé pour éviter les pièges.



Les inconvénients de la location courte durée

1^{er} inconvénient : Elle exige une grande disponibilité.

Le principal inconvénient de la location courte durée est que la gestion est chronophage. Vous aurez beaucoup plus de locataires à gérer qu'en location traditionnelle. Il y aura des états des lieux d'entrée et de sortie bien plus fréquents, vous serez très sollicité par courriel pour connaître l'équipement exact du logement, savoir si les animaux de compagnie sont acceptés, ou encore à quelle distance exacte de tel ou tel lieu à visiter est situé le logement. Il faudra également entretenir le bien, faire le ménage, changer le linge entre deux locataires. Vous l'aurez compris, tout cela demande du temps. Cependant, pas de panique inutile, il existe de nombreuses astuces pour déléguer les tâches les plus chronophages. Nous verrons ce point plus en détails dans la seconde partie.

2^{ème} inconvénient : Les charges sont importantes.

La location courte durée peut être très rentable, à condition que vous ayez pris en compte toutes les charges ! En effet, de nombreux frais sont différents de la location traditionnelle. Par exemple, vous devrez payer de votre poche les factures d'eau, d'électricité, d'internet. Il est nécessaire d'anticiper avec suffisamment de précision leur montant pour les répercuter sur le coût de la nuitée. Par ailleurs, vous devrez également consacrer un budget d'ameublement conséquent pour fournir au locataire des équipements de qualité qui lui assureront le confort. C'est également important, car des équipements de qualité seront moins fragiles et dureront dans le temps !

3^{ème} inconvénient : La concurrence est rude.

Ce secteur est très concurrentiel. Pour conserver une bonne rentabilité, la demande locative doit être réelle, solide, et elle ne doit pas être aspirée par la concurrence. Pour que votre bien conserve son attractivité, il faudra vous démarquer en apportant un vrai « plus » aux clients, soit en termes de qualité d'accueil et de rapport qualité/prix, soit en proposant un service haut de gamme, soit en proposant un service inédit et original, comme proposer à la location un logement entièrement écoresponsable.

4^{ème} inconvénient : Le risque économique est concentré.

La location courte durée concerne un marché économique ciblé : le tourisme d'affaires ou privé. Cela fait courir un risque à votre activité en cas de retournement du secteur. En cas de crise et de baisse de l'activité touristique, vous risquez de perdre fortement en rentabilité. Votre bien immobilier doit pouvoir s'adapter à une autre activité. Par conséquent, il est important que le bien sélectionné puisse aussi intéresser un locataire qui en fera sa résidence principale. Ainsi, si le marché devait se retourner et que vous deviez cesser temporairement la location courte durée, vous auriez une porte de sortie de crise avec la mise en location classique de votre bien.



Pour conclure :

Bien que le secteur soit concurrentiel et davantage réglementé, il n'en reste pas moins attractif pour un investisseur. Pour se démarquer et dégager une rentabilité attractive, il demande originalité, disponibilité, et un service de qualité optimale.

Cependant l'expérience est passionnante, car au-delà de l'intérêt financier, c'est une aventure humaine captivante ! N'oubliez jamais de rester à l'écoute des commentaires et des remarques des clients pour améliorer la qualité de votre service.

Et pour avoir toujours un coup d'avance, soyez également à l'affût des nouvelles tendances et des nouvelles habitudes de consommation des locataires, afin de rester au plus près de leurs besoins, voire de les devancer.

Guillaume Leblanc



Mais pour passer à l'action, il existe des dizaines d'autres choses à connaître et de pièges à éviter.

Avant tout, gardez bien en tête que l'investissement immobilier est l'un des moyens les plus sûrs d'accéder rapidement à l'indépendance financière. C'est en effet le seul investissement qui permet de faire travailler des sommes importantes TOUT DE SUITE, sans avoir à passer de longues années à les mettre de côté.

Si vous voulez aller plus loin, la première chose à faire est de SE FORMER. En immobilier, les sommes en jeu sont énormes. Il faut bien choisir son bien, son mode de location, sa fiscalité. Mieux vaut mettre toutes les chances de son côté. C'est pour cela que j'ai créé un Club, réservé aux personnes qui souhaitent se construire ou qui se sont construit un empire immobilier. Il s'agit du **Club des Investisseurs Immobiliers**.

J'ai créé avec des amis de longue date, investisseurs immobiliers comme moi, ce club destiné à l'investissement dans la pierre, que nous considérons comme le fondement de toute indépendance financière. J'ai rassemblé autour de moi des experts et investisseurs hors pair. Nous diffusons le 15 de chaque mois une publication absolument unique visant à se construire un patrimoine immobilier ultra-rentable en moins de 3 ans !

Aujourd'hui, **Le Club des Investisseurs Immobiliers** compte plus de 10.000 membres, dans toute la France. Nous partageons nos connaissances, nos trucs, nos bonnes affaires, via une publication mensuelle réservée aux membres. Ces conseils sont rédigés par des professionnels qui vous racontent les dessous du marché, et par des investisseurs actifs qui font réellement fortune dans ce domaine. L'objectif est de faire en sorte que chaque membre du Club puisse, en 3 ans ou plus, se bâtir un patrimoine immobilier ultra-rentable.

[Cliquez ici pour découvrir le Club des Investisseurs Immobiliers](#)

A très vite,
Guillaume
Objectif Libre et Indépendant



Disclaimer

Le contenu présenté ici et en annexe n'a qu'une portée informative et ne doit pas être appliqué sans un examen préalable et approfondi de la situation fiscale, patrimoniale et personnelle du lecteur par un professionnel.

Le Lecteur est seul responsable de l'utilisation de l'information fournie, sans qu'aucun recours contre la Société éditrice ne soit possible. La Société OLI Investissements SA n'est pas responsable en cas d'erreur, d'omission, d'investissement inopportun ou d'évolution du marché défavorable aux opérations réalisées.

Les informations délivrées ne constituent en aucune façon des recommandations personnalisées en vue de la réalisation de transactions et ne peuvent être assimilées à une prestation de conseil en investissement financier, ni à une incitation quelconque à acheter ou vendre.

La Société éditrice met à disposition des informations générales qui ne tiennent pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du Lecteur. Il est possible que des opérations d'investissement entraînent la perte d'une partie ou de la totalité des fonds ; personne ne doit donc spéculer avec un capital qu'il ne peut pas se permettre de perdre.

La société OLI Investissements SA n'est pas responsable de tout dommage indirect, notamment en ce qui concerne les pertes de profits et le manque à gagner engendrés par les investissements du Lecteur.

Il est recommandé à toute personne non avertie de consulter un conseiller professionnel avant tout investissement.

Location Courte Durée : Atouts et inconvénients

Un dossier de la lettre Objectif Libre et Indépendant

Directeur de la publication : Guillaume Leblanc