

DOUBLER SON SALAIRE AVEC LA LOCATION COURTE DURÉE



6 bonnes raisons pour démarrer !

Sébastien Ascon

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	3
2	AVANT PROPOS	4
2.1	HALTE AUX VIEILLES CROYANCES	4
2.2	QU'EST-CE QUE L'AUTOFINANCEMENT ?	4
2.3	COMMENT LES BANQUES VALORISENT-ELLES LES LOYERS REÇUS ?	5
2.4	COMMENT MULTIPLIER LES OPERATIONS ?	5
3	RAISON 1 : LA RENTABILITE.....	6
3.1	COMMENT CALCULER UNE RENTABILITE BRUTE ?	6
3.2	EN QUOI LA LOCATION COURTE DUREE BOOSTE LA RENTABILITE ?	6
3.3	BOOSTER LES INVESTISSEMENTS ET GAGNER DE L'ARGENT	6
4	RAISON 2 : UNE SOURCE DE REVENU COMPLEMENTAIRE	7
4.1	D'OU VIENT CETTE SOURCE DE REVENU COMPLEMENTAIRE ?	7
4.2	COMMENT OPTIMISER LE LOYER ?	7
4.2.1	<i>Location classique</i>	7
4.2.2	<i>Location courte durée</i>	7
5	RAISON 3 : PAS DE RISQUE DE LOYER IMPAYE	9
5.1	ZERO RISQUE D'IMPAYE.....	9
5.2	LES LOCATAIRES INDESIRABLES NE RESTENT PAS	9
5.3	IL EST POSSIBLE DE SE PREMUNIR DES MAUVAIS LOCATAIRES	9
6	RAISON 4 : UNE FISCALITE AVANTAGEUSE.....	10
6.1	LES FRAIS DEDUCTIBLES	10
6.2	MICRO BIC OU BIC REEL.....	10
7	RAISON 5 : UN PLACEMENT FINANCIER HORS NORME	11
7.1	ETUDE DE CAS	11
7.2	CONCLUSION.....	11
8	RAISON 6 : UNE RAISON...HUMAINE...	12
9	LOCATION COURTE DUREE : OUI, MAIS PAS N'IMPORTE COMMENT	13
10	ET SI L'AVENTURE VOUS TENTE.....	14

1 INTRODUCTION

L'immobilier locatif ne s'achète pas « au hasard » ou encore « à la légère ».

Il y a les bonnes et les mauvaises façons d'investir. Je reviendrai sur ce point dans le paragraphe suivant.

Quel que soit l'investissement que vous allez réaliser (ou que vous avez peut-être déjà réalisé), vous avez le choix entre 3 modes d'exploitation :

- Location nue
- Location meublée
- Location courte durée (location saisonnière)

J'ai personnellement essayé les 3 qui présentent chacun des intérêts.

Toutefois, après plusieurs années, mon choix s'est finalement arrêté sur l'**exploitation en courte durée** car elle offre à mon sens un maximum de garanties et d'avantages.

Je vous laisse les découvrir dans cet ebook.

2 AVANT PROPOS

On ne le dira jamais assez, la bonne manière d'investir dans l'immobilier est d'acheter un bien qui s'**autofinance**. C'est l'une des **conditions indispensables** pour **multiplier** les opérations.

2.1 HALTE AUX VIEILLES CROYANCES

Il faut en finir avec les vieilles croyances sur l'immobilier.

- L'immobilier n'est pas réservé aux riches
- Il est possible d'acheter de l'immobilier sans apport

Il existe une seule différence entre le petit investisseur et le gros investisseur.

- Le petit investisseur a **peut-être** effectué une première opération qualifiée de mauvaise, ce qui le bloque pour la suite
- Le gros investisseur connaît quant à lui les techniques pour acheter sans être bloqué par sa capacité d'emprunt

Ces techniques s'apprennent.

De même que les techniques pour acheter un bien en empruntant à 110% : le bien immobilier en lui-même, les frais de notaire, les travaux.

J'ai délivré le premier secret dès les premières lignes de cet ebook : **l'autofinancement**.

Mais cela ne suffit pas.

2.2 QU'EST-CE QUE L'AUTOFINANCEMENT ?

Un bien qui s'autofinance est un bien dont le loyer couvre l'ensemble des charges (et **pas seulement le crédit immobilier**).

Le propriétaire d'un investissement locatif est redevable de l'ensemble des charges suivantes :

- Crédit immobilier
- Taxe foncière
- Charges de copropriété
- Assurance de prêt
- Assurance PNO (Propriétaire Non Occupant)

Ce même propriétaire atteindra l'autofinancement si chaque mois :

[Loyer] > [Crédit immobilier] + [Taxe foncière] + [Charges de copropriété] + [Assurance de prêt] + [Assurance PNO]

Lorsqu'un bien s'autofinance, on dit également qu'il génère un **cashflow positif**. Le cashflow étant la différence entre le loyer et l'ensemble des charges.

A l'inverse, un bien qui ne s'autofinance pas aura un **cashflow négatif**.

2.3 COMMENT LES BANQUES VALORISENT-ELLES LES LOYERS REÇUS ?

Sur un investissement locatif, il faut savoir que les banques ne considèrent que 70% du loyer perçu.

Exemple : Si vous percevez un loyer de 500 euros, la banque ne retiendra que 350 euros ($500 \times 70/100$).

La raison est simple à comprendre. La banque provisionne 30% des revenus locatifs pour :

- Les diverses charges (taxe foncière, charges de copropriété, assurance de prêt, assurance PNO)
- Evaluer le coût de la vacance locative (période d'inoccupation entre 2 locataires)

Partant de cela, une opération blanche, pour la banque, sera donc une opération pour laquelle : $70\% \text{ Loyer} > \text{Crédit}$. On parle souvent de **la règle des 70%**.

Je dis bien pour la banque, car la règle des 70% ne suffit pas toujours, à elle seule, à atteindre l'autofinancement.

2.4 COMMENT MULTIPLIER LES OPERATIONS ?

Avoir un bien qui s'autofinance, c'est avoir un bien qui rapporte de l'argent après déduction de toutes les charges.

Pour celui qui souhaite développer son patrimoine, il est donc impératif de **réunir deux conditions** :

- Disposer d'un bien qui s'autofinance : **cashflow positif**
- Faire en sorte que $70\% \text{ Loyer} > \text{Crédit}$: **règle des 70% respectée**

A défaut, à chaque nouvel investissement, la capacité d'emprunt diminue.

Il existe alors plusieurs stratégies pour parvenir à réunir ces 2 conditions :

- Acheter des biens en dessous du prix du marché
- Négocier les prix affichés
- Mettre de l'apport
- Allonger la durée du prêt
- Valoriser le bien pour en tirer un loyer plus élevé
- Etc...

3 RAISON 1 : LA RENTABILITE

Dans le monde de l'immobilier, il est courant d'évaluer « une bonne affaire » en calculant sa rentabilité. Plus la rentabilité est élevée, meilleur sera l'investissement. Autrement dit, plus d'argent le bien rapportera.

Intéressons-nous à la notion de rentabilité brute qui, même grossière, est déjà un très bon indicateur.

3.1 COMMENT CALCULER UNE RENTABILITE BRUTE ?

La rentabilité brute se calcule en multipliant par 12 le loyer mensuel d'un bien immobilier et en divisant le résultat par le prix d'achat.

Exemple : Un bien est affiché à 80000 euros avec un loyer estimé de 400 euros.

$$\text{Rentabilité brute} = 12 \times 400 / 80000 = 6\%$$

Généralement, en location meublée ou nue, les biens se trouvant sur le marché ont un potentiel de **rentabilité brute entre 4 et 6%**.

L'agent immobilier se satisfera de ce chiffre. L'investisseur voudra atteindre une **rentabilité brute à 2 chiffres**.

3.2 EN QUOI LA LOCATION COURTE DUREE BOOSTE LA RENTABILITE ?

Reprenons ce même exemple (bien affiché à 80000 euros).

Le futur acquéreur imagine louer cet appartement en **location saisonnière** pour un tarif de 45 euros / nuit et sur une moyenne de 20 nuits par mois.

Voici la nouvelle rentabilité brute.

$$\text{Rentabilité brute} = 12 \times (45 \times 20) / 80000 = 13.50\%$$

En changeant le mode d'exploitation **du même appartement**, la rentabilité brute a **plus que doublé**.

3.3 BOOSTER LES INVESTISSEMENTS ET GAGNER DE L'ARGENT

Lorsque la rentabilité brute d'un investissement locatif dépasse les 10-12%, le bien est souvent générateur de **cashflow positif**.

La **location courte durée** est donc un excellent catalyseur pour doper la rentabilité de biens immobiliers en générant des excédents de trésorerie.

4 RAISON 2 : UNE SOURCE DE REVENU COMPLÉMENTAIRE

Outre la constitution d'un patrimoine, pour celui qui investit « intelligemment », l'immobilier peut être une source de revenu complémentaire.

4.1 D'OU VIENT CETTE SOURCE DE REVENU COMPLÉMENTAIRE ?

Cette source de revenu complémentaire correspond en fait au **cashflow** (différence entre le loyer et l'ensemble des charges).

C'est la raison pour laquelle il est **impératif** d'avoir un **cashflow positif** dans toute opération d'investissement immobilier.

Tout consiste donc à maximiser le cashflow. Pour cela il y a deux possibilités :

- Réduire les charges
- Augmenter le loyer

Malheureusement, la marge de manœuvre sur les charges est nulle. Les principaux prescripteurs étant la banque, l'assureur, le syndic, l'état.

Le seul levier à disposition est le **loyer**.

4.2 COMMENT OPTIMISER LE LOYER ?

4.2.1 LOCATION CLASSIQUE

En location meublée ou nue, un seul levier est à disposition : la qualité du bien.

Des logements propres, modernes, bien équipés et qui donnent envie :

- Se louent plus vite
- Se louent plus cher
- Génèrent un meilleur cashflow

La qualité d'un logement (dans le sens positif du terme) justifie **toujours** un loyer plus élevé que celui de la moyenne du marché.

En location dite classique, le cashflow peut aller de quelques dizaines d'euros à **plusieurs centaines d'euros**.

4.2.2 LOCATION COURTE DUREE

Dans ce cas précis, le loyer se calcule ainsi :

$$\text{Loyer} = [\text{Prix de la nuit}] * [\text{Nombre de nuits vendues dans le mois}]$$

En **location courte durée**, plusieurs leviers sont à disposition pour influencer sur le montant du loyer :

- Le prix de la nuit
- Le nombre de nuits louées chaque mois

La moyenne basse pour louer en **location saisonnière** est de 20 nuits par mois.

Dès lors, et sans effort démesuré, il est facile en **location courte durée** de générer un loyer plus important qu'en location classique.

Exemple : vendre la nuit 30 euros et louer à hauteur de 20 nuits / mois offre déjà un loyer de 600 euros (20*30 euros).

Mais pour aller encore plus loin, il faut travailler le prix de la nuit et augmenter le taux mensuel de réservation. La perspective et la dynamique ne sont plus les mêmes.

Ce n'est plus un logement qui est mis à disposition mais **un véritable service**.

Augmenter son loyer en **location courte durée** c'est :

- Publier des annonces sur plusieurs supports
- Communiquer autour de son offre
- Offrir convivialité, sympathie
- Décorer avec goût le bien immobilier
- Offrir des prestations : TV, machine à café, machine à laver, internet...
- Communiquer rapidement avec les clients
- Conseiller les clients sur les bonnes adresses, les principaux sites touristiques

Un service irréprochable :

- Justifiera un prix élevé à la nuitée
- Forgera une réputation permettant de louer au-delà de 25 nuits par mois

En deux mots, **louer en courte durée**, c'est dépasser le stade de la **location traditionnelle** pour mettre en place un **véritable business**.

Avec la bonne méthode, il n'est pas rare d'atteindre **600 à 700 euros de cashflow** avec un seul bien.

Dans des cas particuliers et en associant d'autres stratégies à la **location courte durée**, il est possible de dépasser **1000 euros de cashflow avec un unique bien**.

5 RAISON 3 : PAS DE RISQUE DE LOYER IMPAYÉ

On estime à environ 2% le taux de loyers impayés en France.

Ce n'est finalement pas beaucoup, mais c'est déjà trop ; surtout pour celui qui y est confronté.

Le propriétaire concerné par un locataire qui ne paie pas aura toujours du mal à faire valoir ses droits.

La procédure judiciaire d'expulsion est non seulement coûteuse, mais elle s'étale sur 2 ans en moyenne.

Pendant ce temps, les échéances bancaires ne sont malheureusement pas stoppées.

5.1 ZERO RISQUE D'IMPAYÉ

En **location courte durée**, le risque d'impayé est nul. Il **n'existe pas**.

Le locataire effectue la plupart du temps sa réservation en ligne sur des sites internet dédiés (Airbnb, Booking, Abritel...) et les paiements sont pris en charge par ces mêmes plateformes.

De fait, au moment de la remise des clefs, le locataire a déjà payé la **totalité de son séjour**.

Le montant de la location est ensuite versé sur le compte bancaire du propriétaire le lendemain ou le surlendemain de l'arrivée du locataire.

5.2 LES LOCATAIRES INDESIRABLES NE RESTENT PAS

Un bail de **location courte durée** ne peut excéder **90 jours**. Au-delà, le logement est considéré comme habitation principale.

En conséquence, il conviendra de renouveler le bail du locataire qui souhaiterait rester plus que 90 jours.

L'un des avantages de ces baux de courte durée (pour ne pas dire précaires) réside bien évidemment dans le fait qu'un locataire indésirable aura de toute façon quitté les lieux passé le délai des 90 jours.

5.3 IL EST POSSIBLE DE SE PREMUNIR DES MAUVAIS LOCATAIRES

De nombreux sites spécialisés dans la **location courte durée** ont créé de véritables communautés autour de leurs offres.

Les propriétaires et locataires disposent d'une fiche de présentation et sont notés (sous forme de commentaires) à la fin de chaque séjour :

- Le propriétaire : sur la qualité du logement
- Le locataire : sur l'état dans lequel le logement a été rendu

D'autres critères rentrent bien entendu en compte pour chacun d'entre eux : la communication, la convivialité, le respect du règlement intérieur...

Ces commentaires sont ensuite enregistrés sur les profils de chacun.

Au moment de chaque réservation, le propriétaire a donc la possibilité de **choisir son locataire** et de refuser tout séjour à la personne ne présentant pas, à son sens, les garanties suffisantes.

Un tel système de notation éviterait bien des déconvenues en location traditionnelle : :-)

Imaginez un fichier national dans lequel propriétaires et locataires pourraient être notés !

6 RAISON 4 : UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

La **location courte durée** s'apparente à la location meublée.
Dès lors, le régime fiscal est celui du BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

6.1 LES FRAIS DEDUCTIBLES

Le gros avantage de ce système fiscal réside dans le fait qu'il permet de déduire des revenus locatifs une liste non négligeable de frais :

- Les frais d'établissement : les frais de notaire, les frais de cautionnement ou d'hypothèque, les frais de dossier du crédit
- Les frais d'entretien, d'amélioration, de réparation
- Les impôts locaux : taxe foncière
- Les frais de gestion (agence immobilière)
- Les honoraires de l'expert-comptable
- Les frais d'assurance
- Les frais de procédure en cas de litige avec un locataire
- Les provisions pour risques (risque d'impayé par exemple)
- Les intérêts d'emprunt
- L'amortissement du logement
Exemple : pour un bien acheté 200000 euros, il est possible de déduire chaque année 4000 euros/an du montant des recettes (si amortissement sur 50 ans)
- L'amortissement du matériel et du mobilier sur 5 à 10 ans, soit un taux compris entre 10 et 20% par an.
- L'amortissement des travaux de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration
- Les frais d'électricité
- Les frais liés à l'abonnement internet

6.2 MICRO BIC OU BIC REEL

A l'intérieur du régime fiscal BIC, il existe deux possibilités pour déclarer l'activité :

- **Le BIC réel** : l'ensemble des frais listés ci-dessus sera déduit des recettes locatives
Le BIC réel est surtout utilisé pour les emprunts récents car il permet d'amortir et de déduire un maximum de frais et de charges.
- **Le micro-BIC (régime forfaitaire)** : le propriétaire bénéficie d'un abattement de 50% sur ses revenus locatifs
Le micro-BIC convient davantage à des acquisitions plus anciennes.

En dessous de 32600 euros de revenus locatifs, il est possible de choisir l'un ou l'autre des deux systèmes.
Au-delà de 32600 euros de recette locative, l'administration fiscale impose le régime réel.

La fiscalité est une affaire individuelle.

Il est conseillé de se rapprocher d'un professionnel (expert-comptable) pour déclarer l'activité auprès de l'administration fiscale.

7 RAISON 5 : UN PLACEMENT FINANCIER HORS NORME

Il existe de nombreux supports financiers pour épargner : Livret A, Assurance vie, LDD (Livret pour le Développement Durable), PEL (Plan Epargne Logement)...

Le livret A reste le placement préféré des français.

C'est donc celui que j'ai choisi pour me livrer à une petite simulation amusante.

A date (octobre 2015), le taux actuel du livret A est de 0.75% et son plafond de 22950 euros.

7.1 ETUDE DE CAS

Placement 1 : Livret A

M Durand est propriétaire d'un livret A plein (22950 euros).

Dans un an, le capital acquis grâce à son livret A sera de **172.13 euros** ($22950 \times 0.75/100$)

Etude de cas 2 : Immobilier

M Dupont n'a pas d'épargne à placer et a donc décidé d'investir dans l'immobilier.

Il a acheté un appartement 100000 euros et rembourse 500 euros de crédit chaque mois.

Sur ces 500 euros, 250 représentent des intérêts d'emprunt et 250 représentent du remboursement de capital (c'est-à-dire la part de la mensualité du prêt qui « achète » les murs).

M Dupont exploite son appartement en **location courte durée**.

Ce bien génère un **cashflow** de 700 euros par mois.

Dans un an, M Dupont aura gagné :

- $700 \times 12 = 8400$ euros grâce à son **cashflow**
- $250 \times 12 = 3000$ euros d'amortissement de capital

Soit un total de **11400 euros**.

7.2 CONCLUSION

En investissant dans l'immobilier, et sans apport, il est possible de générer **66 fois plus de richesse** ($11400/172.13$) qu'avec un livret d'épargne !!

8 RAISON 6 : UNE RAISON...HUMAINE...

La **location courte durée** permet de rencontrer des gens de tous pays, de tous horizons.

Depuis mes débuts, j'ai accueilli des voyageurs venant d'Italie, de Corée, d'Espagne, des Pays bas, des Etats Unis, du Canada, de Colombie, de Russie, d'Inde, du Maroc, du Luxembourg, de Suisse, de Chine, du Brésil, du Cambodge, d'Australie, de Nouvelle Zélande...

Certains sont simplement venus passer quelques nuits.

D'autres ont profité de leur séjour pour discuter avec moi, pour en savoir plus sur la France et sa culture.

De mon côté, je me suis également enrichi à chacun de leur passage.

En particulier, je me rappelle du séjour d'un couple de brésiliens resté 3 semaines.

Chaque semaine, j'allais leur rendre visite pour apporter du linge propre (draps et serviettes de toilettes).

Chaque semaine, je me faisais offrir le café...chez moi...Cocasse non ? :-)

Je me rappelle également d'un jeune homme italien venu pour un concours de chant à Toulouse.

Nous avons effectué la remise des clefs à midi. Suite à quoi, il m'a demandé conseil pour aller déjeuner et m'a invité avec lui. Lorsque je dis « invité », il m'a vraiment offert le repas ! :-)

Il y a également les personnes qui ont une attache personnelle ou professionnelle à Toulouse et qui réservent mes appartements à chacun de leur séjour.

Grâce à cette activité, j'ai sympathisé avec des personnes qui sauront me conseiller, voire m'accueillir, si j'ai besoin d'un chalet dans les Alpes, d'un logement à Ottawa ou à Sydney !

Grâce à cette activité toujours, j'ai renoué avec l'anglais. Il ne se passe pas une semaine sans que j'aie besoin de parler ou de rédiger un email en anglais.

J'ai encore beaucoup d'anecdotes. Je les publierai sur <http://louer-en-courte-duree.fr>.

9 LOCATION COURTE DURÉE : OUI, MAIS PAS N'IMPORTE COMMENT

La **location courte durée** offre de véritables avantages en termes de rentabilité.

Pour autant, il s'agit d'une activité commerciale.

A ce titre, elle est **encadrée, réglementée** et doit être **déclarée**.

Pour **louer en courte durée**, il faut :

- Déclarer son activité auprès du greffe du tribunal de commerce et se faire immatriculer LMNP (Loueur Meuble Non Professionnel) ou LMP (Loueur Meuble Professionnel)
- Effectuer une demande de changement de destination ou d'usage de votre bien auprès de votre mairie
- Effectuer une déclaration d'activité auprès de la direction de la fiscalité locale afin de collecter la taxe de séjour

Dans tous les cas, la sous-location est interdite.

Sans avis favorable du propriétaire, vous ne pouvez pas louer un bien ou une partie d'un bien qui ne vous appartient pas.

Par ailleurs, les revenus issus de la sous-location ne peuvent excéder celui de votre loyer.

10 ET SI L'AVENTURE VOUS TENTE...

...alors je vous invite à me suivre et à réagir sur <http://louer-en-courte-duree.fr>

Je partagerai avec vous tout ce que j'ai appris et tout ce que je continue à apprendre, chaque jour, pour **louer en courte durée**.

A bientôt !

Sébastien

