

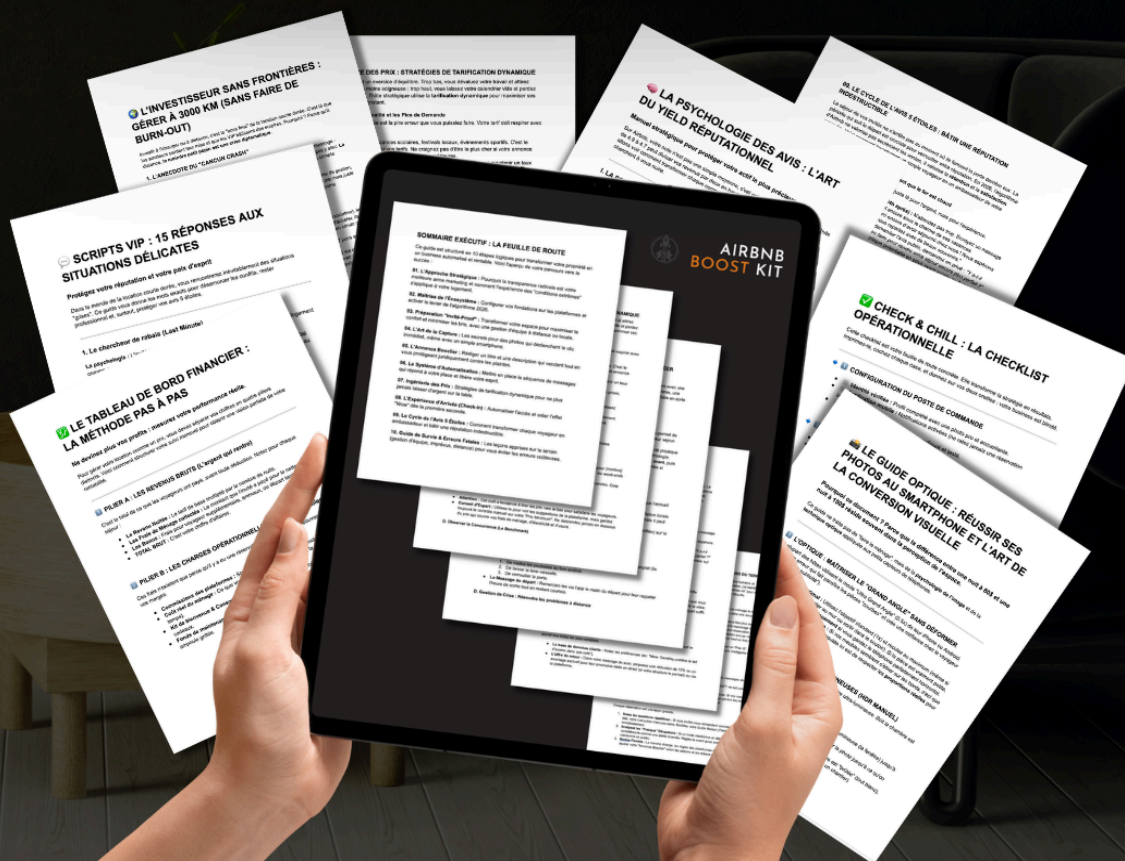


AIRBNB BOOST KIT

PAR FREDERIC TESSIER
EXPERT SUPERHOST & INVESTISSEUR



LE SYSTÈME COMPLET POUR MAXIMISER TES REVENUS AIRBNB EN 30 JOURS



L'INVESTISSEMENT SANS FRONTIÈRES : GÉRER À 3000 KM (SANS FAIRE DE BURN-OUT)

Investir à l'étranger ou à distance, c'est le **"boss final"** de la location courte durée. C'est là que les amateurs perdent leur mise et que les VIP bâtissent des empires. Pourquoi ? Parce qu'à distance, le moindre petit pépin est une crise diplomatique. Si vous ne maîtrisez pas les règles locales, vous ne gérez pas un actif, vous gérez une bombe à retardement.

1. L'ANECDOTE DU "PLAYA CRASH"

Imagine : tu es au Québec, il est 22h. Ton client à Playa del Carmen t'envoie un message : *"L'eau sort du plafond"*. Tu ne peux pas y aller. Ton voisin ne peut pas y aller. La sécurité de l'immeuble ne peut pas y aller.

La leçon : Si vous n'avez pas un **"Local Fixer"** (un homme à tout faire avec les clés, un compte WhatsApp actif et une loyauté envers vous), vous êtes en danger.

- **La règle VIP** : Au Mexique ou aux USA, on cherche la **"Tia"** (la tante/femme de confiance) ou un **"Handyman"** local. Payez-leur un forfait de rétention (ex: 50\$/mois) juste pour être "disponibles" au téléphone, plus un tarif horaire s'ils se déplacent. C'est votre prime d'assurance humaine.

2. USA VS MEXIQUE : LES VRAIES RÈGLES DU JEU

- **Aux USA (Floride/Arizona) : La guerre des HOA.** Les associations de propriétaires (HOA) peuvent être vos pires ennemis. Ils ont le pouvoir de changer les règlements et d'interdire le Airbnb en 30 jours.

Stratégie VIP : N'achetez jamais sur une "permission" verbale. Assurez-vous que le droit de louer à court terme est inscrit dans l'acte notarié ou que le zonage est explicitement "Short-Term Rental Friendly".

- **Au Mexique : La technologie contre l'humidité.** Le Wi-Fi saute, l'électricité est capricieuse et le sel de mer ronge l'électronique.

Stratégie VIP : Installez un **"Automatic Transfer Switch"** avec une batterie de secours pour votre routeur. Un client qui perd le Wi-Fi à Tulum panique. S'il reste connecté, il reste calme. Pensez aussi à des serrures à clavier physique (boutons), car les écrans tactiles flanchent souvent avec l'humidité tropicale.

3. LA PSYCHOLOGIE DU CONTRÔLE ET LA "REDONDANCE"

À distance, la paranoïa est votre pire ennemie. Le secret des gros investisseurs n'est pas de surveiller plus, mais de **prévoir l'échec**.

- **La règle de deux** : Vous avez une serrure intelligente ? Génial. Mais cachez **TOUJOURS** une boîte à clés mécanique (MasterLock) avec un code de secours dans un endroit discret près de votre bien immobilier. Si le Wi-Fi tombe ou que les piles meurent sous 40 degrés, cette boîte à 20\$ sauvera votre avis 5 étoiles et vous évitera de payer un serrurier en urgence à 200\$ USD.

4. LE "TEST DU COUSIN" (L'AUDIT MYSTÈRE)

Une fois par an, envoyez un ami ou un membre de la famille que votre équipe locale ne connaît pas.

- **Le but** : Un audit sans filtre. Le personnel local finit souvent par devenir paresseux quand le propriétaire ne vient jamais ("Il ne verra pas que le fond de la piscine est vert ou que le filtre de clim est noir"). Ce "client mystère" est votre seul moyen de maintenir la pression et la qualité.

5. FISCALITÉ : LE PIÈGE DES DEUX PAYS

Ne faites **JAMAIS** votre comptabilité seul à l'étranger.

- **USA** : Sans le formulaire **W-8BEN**, l'IRS peut saisir une partie massive de vos revenus.
- **Mexique** : C'est ici que le bât blesse. Si vous n'avez pas de **RFC (Registro Federal de Contribuyentes)**, vous tombez dans l'enfer fiscal.

La punition : Sans RFC, Airbnb prélève **20% d'ISR** (Impôt sur le revenu) et **16% d'IVA** (TVA) à la source. Vous perdez **36% de votre brut** avant même d'avoir payé une seule facture !

La solution : Obtenez votre résidence (temporaire ou permanente) pour avoir votre RFC, ou passez par une structure légale. Payer 36% par ignorance est le moyen le plus rapide de transformer un rêve en gouffre financier.

6. LE DÉBAT : COMPAGNIE DE GESTION VS GESTION AUTONOME

C'est ici que vous décidez de votre marge de profit.

Option A : L'Agence de gestion (20% à 30%) Au Mexique, le "Property Manager" fait tout : paie l'électricité en personne, gère les syndicats, recrute le ménage. C'est la paix d'esprit, mais elle coûte cher.

Conseil VIP : Ne signez jamais au tarif affiché. Négociez un tarif "À la carte" (ex: 12-15%) si vous gérez vous-même les réservations sur Airbnb et qu'ils ne font que le "terrain". Ne leur donnez pas 20% ou même 30% sur un client que **VOUS** avez trouvé.



OPTION B : LA STRATÉGIE "HOST-CLONING" (LE MOUVE GAGNANT)

C'est ici que vous battez le système. Au lieu de ramer pour bâtir votre propre réputation pendant 2 ans, vous "louez" la puissance d'un pro.

Le Concept : C'est le **Superhost local** qui crée l'annonce sur **SON** profil de gestionnaire (qui a déjà 500+ avis et un statut Or). Votre condo bénéficie instantanément du boost de visibilité de son compte. Pour Airbnb, votre logement est une extension d'un hôte d'élite.

Votre Contrôle : Il vous ajoute, **VOUS**, en tant que **Co-Hôte**.

Pourquoi c'est brillant ? En étant co-hôte sur *son* annonce, vous avez accès à tout : vous lisez les messages, vous voyez les prix, vous recevez les notifications. Vous gardez l'œil du maître sur la "Tia" et le "Handyman" qu'il gère pour vous.

La Rentabilité : Puisque vous êtes co-hôte et que vous surveillez les chiffres, vous pouvez négocier une commission de gestion beaucoup plus basse (ex: 15 % au lieu de 30 %). Vous n'êtes pas un client passif d'une agence, vous êtes un partenaire actif qui utilise leur "moteur" de recherche pour propulser votre bien.

*** Fiscalité (Mexique)** : Comme c'est lui l'hôte principal, il utilise son RFC pour collecter l'argent, gère les taxes locales, et vous verse votre profit net. Ça vous sauve 6 mois de maux de tête administratifs.

PS: Soyons clairs : déléguer n'est pas un tour de magie. Cela demande une phase d'ajustement et une attention de chaque instant, mais le jeu en vaut amplement la chandelle pour quiconque vise l'indépendance.

7. LA "WAR ROOM" DIGITALE

Pour gérer depuis votre salon au Québec, votre téléphone doit être une tour de contrôle :

- **WhatsApp** : L'outil numéro 1 au Mexique et en Europe. Créez un groupe "Maintenance [Nom du Condo]" avec votre équipe.
 - **Capteurs Govee** : Placez-en sous chaque évier. À distance, une fuite d'eau non détectée pendant 4 jours détruit vos planchers et votre profit de l'année.
 - **Caméras Nest/Ring** : Uniquement pour les accès extérieurs. Si vous voyez 8 personnes entrer alors que la réservation est pour 2, vous envoyez votre "Local Fixer" immédiatement.
-

LE MOT DE LA FIN POUR L'INVESTISSEUR

Gérer à distance, c'est accepter de perdre un peu de contrôle pour gagner de la liberté. Mais cette liberté repose sur des **VRAIES** informations : sachez ce que vous payez en taxes, sachez qui a vos clés, et surtout, ne laissez jamais votre investissement dormir. Il vaut mieux être un petit investisseur bien préparé au Québec qu'un gros propriétaire qui se fait manger tout cru au Mexique parce qu'il n'avait pas les bonnes infos.

AJOUT : L'ALERTE "SEL DE MER" (CORROSION)

L'ENNEMI SILENCIEUX : LA CORROSION SALINE

Si votre bien immobilier est à moins de 5 km de l'océan, le sel est votre pire cauchemar financier. L'air marin est conducteur et ronge tout :

- **L'Électronique** : Les téléviseurs et routeurs Wi-Fi peuvent griller en 24 mois. Le sel crée des micro-courts-circuits sur les cartes mères.
- **La Climatisation** : C'est votre plus gros poste de dépense. Le sel ronge les serpentins en cuivre.

Conseil VIP : Faites vaporiser un protecteur anti-corrosion (type Epoxy) sur l'unité extérieure dès l'achat. Ça coûte 100 \$, mais ça double la vie de votre clim.

- **Les Serrures** : Évitez les écrans tactiles sophistiqués, si à l'extérieur. Privilégiez les **boutons physiques en caoutchouc**, beaucoup mieux scellés contre l'humidité saline.