

7

Étapes pour lancer ton 1er investissement en location courte durée





Je suis ravie de te voir ici !

Bienvenue dans ce guide pratique !

- Si tu lis ces lignes, c'est probablement que tu ressens cet élan : celui de reprendre le contrôle de tes finances, de générer des revenus passifs et d'accéder à plus de liberté grâce à l'immobilier.
- Ce guide est fait pour toi si tu veux te lancer dans la location courte durée (LCD), mais que tu ne sais pas par où commencer.

Pourquoi ce guide ?

Parce que j'ai vu trop d'investisseurs abandonner avant même d'avoir commencé.

La location courte durée n'est pas réservée à une élite.

Elle repose sur des méthodes, de la rigueur et un bon accompagnement.

Et c'est exactement ce que tu trouveras ici : une feuille de route simple en 7 étapes concrètes, efficace et testée sur le terrain.

Pourquoi la location courte durée séduit (encore) en 2025

Le marché immobilier français a connu des bouleversements majeurs ces dernières années :

- hausse des taux d'intérêt,
- durcissement des conditions de crédit,
- et pression croissante sur le pouvoir d'achat.

Pourtant, l'investissement locatif reste l'un des leviers les plus puissants de création de richesse, à condition de bien choisir son modèle. Et parmi tous, la location courte durée tire clairement son épingle du jeu.

Pourquoi ? Parce qu'elle répond à deux dynamiques puissantes :

1. Une demande touristique et professionnelle soutenue : selon l'INSEE, la fréquentation des hébergements touristiques a augmenté de +6,2 % en 2024 par rapport à 2023.
2. Une optimisation des revenus locatifs : une location courte durée peut générer 2 à 3 fois plus de revenus qu'une location longue, tout en permettant une flexibilité totale sur la gestion du bien. Et contrairement à certaines idées reçues, la LCD n'est pas réservée aux grandes villes ou aux investisseurs aguerris. Bien choisie, bien meublée et bien gérée, elle peut transformer un premier achat en véritable accélérateur de liberté financière.

TU VEUX PLUS
DE CONSEILS ?
ABONNE TOI
À MA NEWSLETTER !

Étape 1

Définir ton objectif et ta stratégie

Avant de te lancer tête baissée dans les annonces immobilières, pose-toi la question essentielle :

Pourquoi veux-tu investir ?

Souhaites-tu :

- Générer un complément de revenu mensuel ?
- Remplacer ton salaire à terme ?
- Créer un patrimoine transmissible à tes enfants ?

Ton objectif détermine la stratégie :

- Si tu vises du cashflow rapide : concentre-toi sur des zones touristiques ou à forte rotation professionnelle.
- Si tu vises la valorisation patrimoniale : mise sur une ville en développement, avec un bon potentiel de plus-value.

Conseil – Définis ta stratégie immobilière : le montant que tu veux investir, le cash-flow que tu souhaites générer, l'horizon de détention. Ce document deviendra ton fil rouge et tu l'adapteras au fur et à mesure de ton aventure.



Étape 2

Choisir la bonne localisation

“L’emplacement, l’emplacement, l’emplacement.”

Cette phrase mythique reste plus vraie que jamais !



Mais en LCD, il faut aller plus loin : ce n’est pas seulement la ville qui compte, c’est le micro-secteur.

Regarde les flux :

- Où les touristes séjournent-ils ?
- Où dorment les salariés en déplacement ?
- Où y a-t-il peu d’offres mais une forte demande ?

Outils recommandés :

- AirDNA pour analyser les taux d’occupation.
- Booking & Airbnb pour observer les prix et les disponibilités.
- Le Bon Coin / Seloger pour estimer la tension locative classique.

Exemple concret : à Saint-Pierre (Martinique), un T2 bien situé peut atteindre 75 à 85 % de taux d’occupation annuel, contre 60 % en moyenne sur l’île.

Étape 3

Trouver le bon financement

En 2025, le crédit immobilier s'obtient difficilement, mais pas impossible — surtout avec un projet rentable et bien préparé.

Prépare ton dossier comme un entrepreneur :

- Un business plan clair (prévisionnel de revenus + dépenses)
- Une stratégie de gestion (LCD, conciergerie, fiscalité LMNP)
- Et des chiffres solides issus d'études de marché locales.

Les banques aiment la rigueur et la preuve que tu maîtrises ton sujet.

Conseil bonus :

Privilégie les courtiers spécialisés en investisseurs locatifs, qui connaissent les montages LMNP et les leviers de financement à 110 %.



Étape 4

Dénicher le bien idéal

À ce stade, tu sais où chercher et avec quel budget.
Place à la chasse au trésor !

Les critères essentiels pour une LCD rentable :

- Une surface adaptée (studio, T2, T3 selon le type de clientèle visée)
- Une localisation stratégique (proximité des transports, commerces, sites touristiques)
- Et un prix d'achat cohérent avec ton rendement cible (idéalement > 8 % brut).

Astuce :

Utilise la formule suivante pour évaluer la rentabilité brute :
$$(\text{Revenus locatifs annuels} / \text{Prix d'achat total}) \times 100$$

Si ton bien génère 18 000 € de revenus/an pour 200 000 € investis, ta rentabilité brute est de 9 %.

C'est un excellent point de départ.

Étape 5

Rénover, meubler et décorer intelligemment



La clé du succès en LCD ? Le coup de cœur.

Les voyageurs réservent avant tout avec les yeux. Une décoration moderne, harmonieuse et chaleureuse peut multiplier ton taux de réservation par deux.

Conseils concrets :

- Sois cohérent avec ton environnement (bord de mer, montagne, centre-ville).
- Utilise des couleurs neutres, des matériaux durables et une literie de qualité.
- Investis dans un shooting photo professionnel — c'est ton meilleur commercial.

Étude :

Selon Airbnb (2024), les logements "professionnellement décorés et photographiés" enregistrent jusqu'à 40 % de revenus supplémentaires.

Étape 6

Gérer efficacement (même à distance)

Tu peux tout à fait gérer toi-même ton bien, même si tu vis à des centaines de kilomètres.

Mais cela suppose des outils et une organisation béton !

Outils essentiels :

- Channel manager : Beds24, SuperHôte ou Smoobu.
- Serrures connectées pour les arrivées autonomes.
- Conciergerie locale pour le ménage et les petits imprévus.

Objectif : Automatiser à 80 % ta gestion pour libérer ton temps.

Si tu préfères la tranquillité, une conciergerie prendra entre 15 et 25 % des revenus, mais t'assurera une expérience fluide et sans stress.



Étape 7

Optimiser la fiscalité et scaler ton patrimoine

Dernière étape, souvent négligée : la fiscalité.

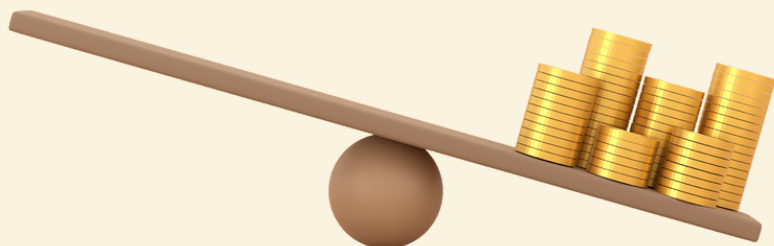
Le statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) est ton meilleur allié. Reste tout de même en veille sur le volet réglementaire !

Il te permet de :

- Amortir ton bien et ton mobilier,
- Réduire drastiquement ton imposition sur les loyers,
- Et préparer sereinement la duplication de ton modèle.

Une fois ton premier bien rentable et stabilisé, tu peux envisager :

- Le refinancement,
- L'achat d'un second bien,
- Ou même la création d'une micro-conciergerie pour augmenter tes revenus.



Ta checklist pour tout déchirer

☐

Étape 1 : Définir ton objectif et ta stratégie

☐

Étape 2 : Choisir la bonne localisation

☐

Étape 3 : Trouver le bon financement

☐

Étape 4 : Dénicher le bien idéal

☐

Étape 5 : Rénover, meubler et décorer intelligemment

☐

Étape 6 : Gérer efficacement (même à distance)

☐

Étape 7 : Optimiser la fiscalité et scaler ton patrimoine

Ton avenir commence maintenant !

Tu connais désormais les 7 étapes essentielles pour te lancer dans la location courte durée : de la stratégie à la rentabilité, en passant par la décoration et la fiscalité.

Mais entre comprendre et agir, il y a un pas, et c'est souvent là que tout se joue.

C'est pourquoi je propose une consultation gratuite de 30 minutes pour t'aider à :

- Clarifier ton projet,
- Éviter les erreurs coûteuses,
- Et bâtir ton plan d'action personnalisé.



Bonus : Découvre mon dernier webinar **“Comment tout déchirer dans l’immobilier via la LCD”**

👉 <https://youtu.be/f-iIMlIOwtE>

Je suis Coraline, investisseuse salariée originaire de Martinique depuis plus de 7 ans, spécialisée en location courte durée.

J’ai accompagné une vingtaine d’élèves à lancer leurs propres projets rentables, même sans expérience préalable.

Mon credo : La liberté financière se construit. Le plus important c’est d’avoir le choix.