

INVESTIR, EN LONGUE DUREE OU AIRBNB ?



06 85 32 05 04

xavier.rich@expfrance.fr

Aix'plore immobilier
151 Chemin de Roman
73420 MERY

Investir en immobilier : location longue durée ou Airbnb ?

Lorsqu'on investit dans l'immobilier, une question revient inévitablement : faut-il louer son bien en longue durée ou en courte durée via Airbnb ?

Ces deux stratégies peuvent être rentables, mais elles ne répondent pas aux mêmes objectifs, ni aux mêmes profils d'investisseurs.

Alors, laquelle choisir pour maximiser son rendement et en limitant les contraintes ?

Cet E-book vous permettra de décrypter les avantages, les inconvénients et les facteurs clés de réussite de chaque option.

1. Comprendre les deux modèles

La location longue durée consiste à louer un logement (vide ou meublé) pour une période d'un à trois ans, renouvelable. Le locataire y élit sa résidence principale, et le bail est encadré par la loi. C'est une solution stable et prévisible, idéale pour les investisseurs recherchant la sécurité.

La location courte durée (Airbnb), définie par le Code du tourisme comme un hébergement "à l'usage exclusif du locataire, loué à la journée, à la semaine ou au mois", s'adresse à une clientèle de passage. Elle offre une flexibilité et un potentiel de revenus nettement supérieurs, mais au prix d'une gestion plus exigeante.

2. Rentabilité et retour sur investissement

Les locations Airbnb affichent souvent une rentabilité brute de 2 à 3 fois supérieure à celle de la location longue durée.

Par exemple, à Paris, la location saisonnière peut être 2,6 fois plus rentable qu'une location classique.

Mais cette performance dépend de nombreux facteurs :

- l'emplacement et la demande touristique,
- le taux d'occupation,

- la qualité du logement et de l'annonce,
- les coûts de gestion et de ménage,
- les réglementations locales.

En revanche, la location longue durée offre une rentabilité plus stable et prévisible, avec des revenus mensuels fixes et peu de fluctuations.

Le rendement net y est souvent compris entre 3 % et 6 %, mais il varie peu, même en période de crise.

3. Fiscalité : deux régimes bien distincts

- Airbnb (meublé de tourisme) : les loyers sont imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).
 - En régime micro-BIC, un abattement forfaitaire de 50 % s'applique (ou 71 % pour un meublé de tourisme classé).
 - En régime réel, le propriétaire peut déduire toutes ses charges (intérêts d'emprunt, entretien, conciergerie, internet, etc.) et amortir le bien et le mobilier, ce qui réduit fortement l'imposition.
- Location longue durée : les loyers sont imposés en revenus fonciers (micro-foncier ou réel).
 - Le régime réel permet de déduire les charges réelles, mais sans amortissement.
 - L'imposition est plus simple, mais aussi moins flexible pour l'optimisation fiscale.

4. Gestion : simplicité ou implication ?

Airbnb :

- Gestion quotidienne des réservations, accueil des voyageurs, ménage, maintenance, messages.

- Possibilité de déléguer via une conciergerie, mais cela réduit la rentabilité (10 à 25 % des revenus).
- Nécessite une disponibilité constante et une bonne réactivité.

Location longue durée :

- Gestion simplifiée : un bail, un locataire, un loyer mensuel.
- Peu de turnover, donc peu de temps de gestion.
- Risque principal : impayés et procédures longues en cas de litige.

5. Contraintes légales et réglementations

- Airbnb :
 - Dans les grandes villes, une autorisation de la mairie est souvent obligatoire.
 - Certaines communes imposent un numéro d'enregistrement, voire une compensation (conversion de surfaces commerciales en logements).
 - La durée de location est limitée à 120 jours par an pour la résidence principale.
 - Les copropriétés peuvent interdire la location saisonnière via une clause d'habitation bourgeoise.
- Location longue durée :
 - Moins de contraintes administratives, mais une législation très protectrice pour le locataire.
 - En cas d'impayés, les recours sont longs et coûteux.
 - Obligation d'un bail conforme, état des lieux, diagnostics, dépôt de garantie, etc.

6. Les facteurs clés du rendement

Facteur	Airbnb (location saisonnière)	Location longue durée
Revenus moyens	Variables, souvent élevés	Stables, prévisibles
Gestion	Exigeante	Simple
Taux d'occupation	Incertain, dépend de la demande	Généralement constant
Fiscalité	Avantageuse (amortissements possibles)	Simplifiée
Réglementation	Complexe dans les grandes villes	Stable
Risque principal	Baisse du taux de remplissage	Loyers impayés
Profil idéal	Investisseur actif, orienté rendement	Investisseur prudent, orienté stabilité

7. Choisir selon son profil

- Vous cherchez la rentabilité maximale et avez du temps à y consacrer ?
 - Optez pour Airbnb. Idéal si le bien est situé dans une zone touristique ou urbaine dynamique.
- Vous préférez la sécurité et la tranquillité de gestion ?
 - Choisissez la location longue durée, plus stable et moins chronophage.

Certains investisseurs combinent les deux stratégies :

→ louer en longue durée pendant 9 mois, puis en saisonnier l'été — une approche hybride qui optimise la rentabilité annuelle tout en limitant les périodes vides.

8. En résumé : le match final

Critère	Airbnb	Longue durée
Rentabilité	★★★★★	★★★
Stabilité	★★	★★★★★
Gestion	★	★★★★★
Fiscalité	★★★	★★★
Risque juridique	★★	★★★★★
Liberté et flexibilité	★★★★★	★★★

Verdict :

- Pour un investisseur actif et orienté performance, Airbnb reste imbattable à court terme.
- Pour un investisseur patient et stratégique, la longue durée offre une tranquillité durable et une vision à long terme.

💬 Conclusion

L'investissement immobilier n'est pas une course à la rentabilité brute.

C'est un équilibre entre rendement, risque et temps disponible.

Airbnb permet de booster ses revenus, mais demande implication et rigueur.

La location longue durée rassure par sa stabilité, mais offre un potentiel de croissance plus limité.

👉 Le bon choix n'est donc pas universel : il dépend de votre profil d'investisseur, de votre bien et de votre temps.

« Vous avez des questions ou des doutes ? Contactez-moi dès maintenant pour une analyse gratuite de votre projet. C'est sans engagement, et je serai ravi de vous accompagner dans cette aventure. »

Xavier Rich 06 85 32 05 04

Ma vidéo de présentation

www.youtube.com/@xavierrich-immobilier



YouTube

