

OPTIMI

ÉDITION 2026

Guide Expert Airbnb Paris 2026

42 pages de stratégies pour maximiser vos revenus locatifs

42 pages de contenu expert

Réglementation • Fiscalité LMNP/LMP • Stratégies

3 profils : Propriétaire Occupant | Investisseur | Multi-Biens

Sommaire

Introduction

Le marché de la location courte durée à Paris en 2026	Page 3
Pourquoi ce guide est différent	Page 4
Les 3 profils de propriétaires	Page 5
Comment utiliser ce guide	Page 6

Profil 1 : Propriétaire Occupant (Pages 7-16)

La règle des 120 jours expliquée	Page 8
L'enregistrement obligatoire en mairie	Page 9
Fiscalité du propriétaire occupant	Page 10
Optimiser vos périodes de location	Page 11
Préparer votre logement	Page 12
Gérer les voyageurs	Page 13
Assurances et protection	Page 14
Exemple de rentabilité - Studio Paris 8ème	Page 15
Check-list propriétaire occupant	Page 16

Profil 2 : Investisseur Locatif (Pages 17-28)

Le statut LMNP : principes fondamentaux	Page 18
L'amortissement : votre meilleur allié fiscal	Page 19
Déduction des charges en régime réel	Page 20
Le bail mobilité : alternative aux 120 jours	Page 21
Location courte vs longue durée : comparatif	Page 22
Contourner légalement la limite des 120 jours	Page 23
Tarification dynamique avancée	Page 24
Multi-plateformes : maximiser la visibilité	Page 25

Déclaration fiscale LMNP pas à pas	Page 26
Exemple de rentabilité - T2 Paris 16ème	Page 27
Check-list investisseur locatif	Page 28

Profil 3 : Multi-Biens / Portefeuille (Pages 29-38)

Du LMNP au LMP : les seuils à connaître	Page 30
Arbitrage LMP vs LMNP : simulation	Page 31
Transformation de locaux commerciaux	Page 32
Structuration juridique du portefeuille	Page 33
Gestion centralisée multi-biens	Page 34
Commissions dégressives et négociation	Page 35
Financement et effet de levier	Page 36
Exemple de rentabilité - Portefeuille 6 biens	Page 37
Check-list gestionnaire de portefeuille	Page 38

Ressources et Contact (Pages 39-42)

Les erreurs à éviter absolument	Page 39
Récapitulatif par profil	Page 40
Pourquoi choisir OPTIMI	Page 41
Passez à l'action - Contact	Page 42

Le marché de la location courte durée à Paris en 2026

Paris reste la première destination touristique mondiale avec **44 millions de visiteurs** attendus en 2026. Le marché de la location courte durée représente un potentiel de revenus considérable pour les propriétaires.

Les chiffres clés du marché parisien

- **65 000+** annonces actives sur Airbnb à Paris
- **89%** taux d'occupation moyen en haute saison
- **+35%** de revenus vs location traditionnelle (moyenne)
- **142€** prix moyen par nuit (appartement entier)

Les événements majeurs 2026

- Roland-Garros (mai-juin) : +45% tarifs
- Fashion Weeks (mars, septembre) : +60% tarifs
- Salons professionnels Porte de Versailles
- Événements sportifs et culturels continus

Ce guide vous accompagne pour saisir ces opportunités selon votre profil de propriétaire.

Pourquoi ce guide est différent

Ce guide a été conçu par les experts OPTIMI pour répondre aux besoins spécifiques de **chaque type de propriétaire**. Contrairement aux guides génériques, nous abordons :

Une approche personnalisée

- **Votre situation fiscale** : LMNP, LMP, micro-BIC ou réel
- **Votre type de bien** : résidence principale, investissement, portefeuille
- **Vos objectifs** : revenus complémentaires ou activité principale

Des stratégies concrètes

Chaque chapitre contient des exemples chiffrés, des check-lists actionnables et des conseils d'experts basés sur notre gestion de +200 biens parisiens.

Une mise à jour 2026

Toutes les informations réglementaires et fiscales sont à jour des dernières évolutions législatives (loi de finances 2026, décrets d'application).

Les 3 profils de propriétaires

Identifiez votre profil pour accéder aux stratégies adaptées à votre situation.

Profil 1 : Propriétaire Occupant

Vous habitez votre bien et souhaitez le louer pendant vos absences (vacances, déplacements professionnels).

- Soumis à la règle des 120 jours/an
- Fiscalité simplifiée (micro-BIC)
- Revenus complémentaires

→ Pages 7 à 16

Profil 2 : Investisseur Locatif

Vous possédez un bien dédié à la location et cherchez à maximiser sa rentabilité.

- Statut LMNP optimisé
- Bail mobilité et moyenne durée
- Amortissements et défiscalisation

→ Pages 17 à 28

Profil 3 : Multi-Biens / Portefeuille

Vous gérez plusieurs biens ou envisagez de développer un patrimoine locatif.

- Passage au statut LMP
- Commissions dégressives
- Transformation de locaux commerciaux

→ Pages 29 à 38

Comment utiliser ce guide

Navigation par profil

Rendez-vous directement aux pages correspondant à votre profil. Chaque section est autonome et contient toutes les informations nécessaires.

Les encadrés à repérer

Conseil Expert

Astuces et recommandations de nos gestionnaires expérimentés.

Point de vigilance

Erreurs fréquentes et pièges à éviter.

Exemple chiffré

Simulations basées sur des cas réels de notre portefeuille.

Ressources complémentaires

À la fin de ce guide, retrouvez les check-lists de lancement et les coordonnées de notre équipe pour un accompagnement personnalisé.

PROFIL 1

Propriétaire Occupant

Rentabilisez votre résidence principale

La règle des 120 jours expliquée

Depuis 2017, la loi limite à **120 nuits par an** la location de votre résidence principale sur les plateformes comme Airbnb.

Qu'est-ce qu'une résidence principale ?

C'est le logement que vous occupez au moins 8 mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Comment sont comptées les 120 nuits ?

- Du 1er janvier au 31 décembre de chaque année
- Chaque nuit réservée compte, même si le voyageur part tôt
- Les plateformes bloquent automatiquement au-delà de 120 nuits
- Le compteur repart à zéro au 1er janvier

Les sanctions en cas de dépassement

- **50 000€ d'amende** par logement en infraction
- **10 000€ d'amende** par annonce non enregistrée
- Radiation des plateformes

Conseil OPTIMI

Nous suivons automatiquement vos nuits louées et vous alertons à l'approche du seuil.

L'enregistrement obligatoire en mairie

Le numéro d'enregistrement : obligatoire à Paris

Depuis 2017, tout meublé touristique à Paris doit être déclaré en mairie et obtenir un numéro d'enregistrement à 13 chiffres.

Comment l'obtenir ?

1. Rendez-vous sur **teleservices.paris.fr**
2. Créez un compte ou connectez-vous
3. Remplissez le formulaire de déclaration
4. Recevez votre numéro sous 48h

Informations requises

- Votre identité et coordonnées
- Adresse exacte du logement
- Statut (résidence principale ou non)
- Nombre de pièces et surface

Affichage obligatoire

Le numéro doit apparaître sur **toutes vos annonces**. Les plateformes le vérifient et peuvent suspendre les annonces non conformes.

Attention

Une fausse déclaration (déclarer une résidence secondaire comme principale) est passible de 80 000€ d'amende.

Fiscalité du propriétaire occupant

Le régime micro-BIC : simplicité et abattement

En tant que propriétaire occupant louant occasionnellement, vous relevez des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**.

Conditions du micro-BIC

- Revenus locatifs meublés < 77 700€/an
- Abattement forfaitaire de **50%**
- Déclaration simplifiée (formulaire 2042-C-PRO)

Exemple de calcul

Simulation

Revenus Airbnb annuels : 12 000€

Abattement 50% : -6 000€

Base imposable : 6 000€

Si TMI à 30% : impôt = 1 800€ + prélèvements sociaux (17,2%) = 2 832€

Revenus nets après impôts : 9 168€

Cotisations sociales

Si vos revenus dépassent 23 000€/an, vous devez vous affilier à l'URSSAF en tant que LMNP et payer des cotisations sociales (~22%).

Optimiser vos périodes de location

Stratégie de tarification saisonnière

Avec seulement 120 nuits disponibles, chaque réservation compte. L'objectif : **maximiser le revenu par nuit**.

Les périodes premium à Paris

Période	Majoration conseillée
Fashion Weeks (mars, sept-oct)	+60 à +100%
Roland-Garros (fin mai-juin)	+40 à +60%
Noël - Nouvel An	+50 à +80%
Saint-Valentin	+30 à +50%
Ponts de mai	+25 à +40%

Durée minimale de séjour

- En haute saison : **minimum 3-4 nuits**
- Évite les réservations d'une nuit peu rentables
- Réduit les rotations et le ménage

Conseil OPTIMI

Notre tarification dynamique ajuste vos prix en temps réel selon la demande, les événements et la concurrence.

Préparer votre logement

Les essentiels pour une annonce 5 étoiles

La qualité de votre logement impacte directement vos revenus et votre classement dans les résultats de recherche.

Équipements indispensables

- **Literie premium** : draps 300 fils minimum, oreillers confortables
- **Salle de bain** : serviettes de qualité, produits d'accueil
- **Cuisine équipée** : cafetière, bouilloire, ustensiles de base
- **Connectivité** : WiFi rapide (100+ Mbps), Smart TV
- **Confort** : climatisation/chauffage, double vitrage

Optimisations à fort ROI

- Machine à café Nespresso : +15€/nuit en moyenne
- Check-in autonome (boîte à clés) : flexibilité appréciée
- Guide local personnalisé : meilleures notes

Les photos professionnelles

Un shooting professionnel augmente les réservations de **40%**. OPTIMI inclut ce service dans sa gestion.

Gérer les voyageurs

Communication et réactivité

Airbnb valorise les hôtes réactifs. Un temps de réponse inférieur à 1 heure booste votre visibilité.

Avant l'arrivée

- Message de bienvenue 24h avant
- Instructions d'accès claires
- Coordonnées en cas d'urgence
- Code WiFi et infos pratiques

Pendant le séjour

- Message de courtoisie J+1
- Disponibilité pour questions
- Réactivité en cas de problème

Après le départ

- Demande d'évaluation
- Réponse aux avis (positifs et négatifs)
- Signalement des dommages sous 14 jours

Service OPTIMI

Notre équipe gère toutes les communications 24/7 en français et anglais.

Assurances et protection

La garantie Hôte Airbnb (AirCover)

Airbnb propose une protection incluse pour les hôtes :

- **3 millions \$** de couverture dommages
- **1 million \$** de responsabilité civile
- Protection contre les dommages animaux

Limites d'AirCover

- Franchise parfois élevée
- Processus de réclamation long
- Certains dommages exclus (usure normale, espèces)

Assurance complémentaire recommandée

Souscrivez une assurance PNO (Propriétaire Non Occupant) avec garantie "location saisonnière" :

- Couverture vol et vandalisme
- Protection juridique
- Perte de loyers

Important

Prévenez votre assurance habitation de votre activité de location. Le défaut de déclaration peut entraîner un refus d'indemnisation.

Exemple de rentabilité - Studio Paris 8ème

Caractéristiques du bien

- **Type** : Studio 30m²
- **Localisation** : Paris 8ème, proche Champs-Élysées
- **Statut** : Résidence principale
- **Profil** : Propriétaire occupant

Performance sur 120 nuits

Simulation annuelle

Revenus bruts

- 40 nuits haute saison × 180€ = 7 200€
- 50 nuits moyenne saison × 140€ = 7 000€
- 30 nuits basse saison × 100€ = 3 000€

Total brut : 17 200€

Charges

- Commission OPTIMI (20%) : -3 440€
- Ménage inclus dans commission
- Consommables : -300€

Revenu net avant impôts : 13 460€

Revenu net après impôts (TMI 30%) : ~9 500€

Check-list propriétaire occupant

Avant de vous lancer

Vérifier que le bien est votre résidence principale (8 mois/an)

Obtenir le numéro d'enregistrement en mairie

Prévenir votre assurance habitation

Vérifier le règlement de copropriété

Informer le syndic (recommandé)

Préparation du logement

Rangement et désencombrement

Achat de linge de qualité

Installation d'un coffre à clés ou serrure connectée

Création du guide d'accueil

Photos professionnelles

Gestion administrative

Création du compte Airbnb

Rédaction de l'annonce optimisée SEO

Paramétrage du calendrier et des prix

Configuration des règles de la maison

Gagnez du temps

OPTIMI prend en charge l'intégralité de ces démarches. Contactez-nous pour un audit gratuit de votre bien.

PROFIL 2

Investisseur Locatif

Maximisez la rentabilité de votre investissement

Le statut LMNP : principes fondamentaux

Qu'est-ce que le LMNP ?

Le statut de **Loueur Meublé Non Professionnel** permet de bénéficier d'avantages fiscaux significatifs sur vos revenus locatifs meublés.

Conditions d'éligibilité

- Revenus locatifs meublés < 23 000€/an **OU**
- Revenus locatifs < revenus professionnels du foyer
- Location d'un bien meublé (liste minimale légale)

Les deux régimes fiscaux

Micro-BIC	Régime Réel
Revenus < 77 700€	Sans plafond
Abattement 50%	Déduction des charges réelles
Simplicité déclarative	Comptabilité obligatoire
Pas d'amortissement	Amortissement du bien

Conseil OPTIMI

Le régime réel est souvent plus avantageux dès 15 000€ de revenus grâce à l'amortissement. Notre réseau d'experts-comptables vous accompagne.

L'amortissement : votre meilleur allié fiscal

Principe de l'amortissement

L'amortissement permet de déduire chaque année une fraction de la valeur du bien et du mobilier, **sans sortie de trésorerie**.

Durées d'amortissement

Composant	Durée	Taux annuel
Gros œuvre	50 ans	2%
Toiture	25 ans	4%
Installations techniques	15 ans	6,67%
Agencements	15 ans	6,67%
Mobilier	5-10 ans	10-20%

Exemple d'impact fiscal

Appartement acheté 300 000€

Amortissement annuel moyen : ~8 000€

Économie d'impôt (TMI 30%) : ~2 400€/an

Sur 20 ans : 48 000€ d'économies fiscales

Attention

L'amortissement ne peut pas créer de déficit imputable sur vos autres revenus. Il est reportable sans limite de temps.

Déduction des charges en régime réel

Charges déductibles

En régime réel, vous déduisez l'ensemble des charges liées à l'exploitation :

Charges courantes

- **Intérêts d'emprunt** (y compris assurance emprunteur)
- **Charges de copropriété**
- **Taxe foncière**
- **Assurance PNO**
- **Frais de gestion** (conciergerie, comptable)

Charges exceptionnelles

- Travaux d'entretien et réparation
- Frais de notaire (étalés sur 5 ans)
- Frais d'agence à l'achat

Charges non déductibles

- Travaux d'agrandissement
- Prix d'achat du bien (amorti, pas déduit)
- Remboursement du capital de l'emprunt

Optimisation

Conservez tous vos justificatifs. Notre réseau comptable maximise vos déductions légales.

Le bail mobilité : alternative aux 120 jours

Qu'est-ce que le bail mobilité ?

Créé en 2018, le bail mobilité est un **contrat de location meublée** de 1 à 10 mois, non renouvelable, destiné à des locataires en mobilité.

Locataires éligibles

- Étudiants et alternants
- Stagiaires et apprentis
- Personnes en formation professionnelle
- Mutation ou mission temporaire
- Service civique ou volontariat

Avantages pour l'investisseur

- **Pas de limite de durée annuelle** (contrairement aux 120 jours)
- Pas de dépôt de garantie
- Garantie Visale (caution État) possible
- Flexibilité de récupération du bien

Stratégie mixte

Combinez location courte durée (haute saison) et bail mobilité (automne-hiver) pour optimiser l'occupation.

Exemple de planning annuel

- Janv-Fév : Bail mobilité étudiant (2 mois)
- Mars-Juin : Location courte durée (événements)
- Juil-Août : Location courte durée (tourisme)
- Sept-Déc : Bail mobilité stagiaire (4 mois)

Location courte vs longue durée : comparatif

Analyse comparative détaillée

Critère	Longue durée	Courte durée
Revenus bruts	Base 100	+35 à +60%
Charges de gestion	~5%	~20%
Vacance locative	~1 mois/an	Variable
Usure du bien	Normale	Accélérée
Impayés	Risque réel	Paiement anticipé
Flexibilité	Faible (bail 1-3 ans)	Totale

Quand privilégier la courte durée ?

- Quartiers touristiques premium
- Petites surfaces (studios, T1, T2)
- Biens atypiques ou haut de gamme
- Objectif de revente à court terme

Quand privilégier la longue durée ?

- Quartiers résidentiels
- Grandes surfaces familiales
- Recherche de revenus stables
- Gestion passive souhaitée

Contourner légalement la limite des 120 jours

Stratégies conformes à la réglementation

En tant qu'investisseur (résidence secondaire ou bien dédié), vous n'êtes **pas soumis aux 120 jours**, mais à d'autres obligations.

Le changement d'usage à Paris

Pour louer un logement en courte durée toute l'année à Paris, vous devez :

- **Obtenir une autorisation de changement d'usage**
- **Compenser** en transformant un local commercial en logement (même surface, même arrondissement)

Alternatives au changement d'usage

- **Bail mobilité** : pas de limite, locataires en mobilité
- **Location moyenne durée** (1-12 mois) avec bail classique
- **Achat avec changement d'usage existant**
- **Investir hors Paris** (Boulogne, Neuilly, Vincennes...)

Risques

Louer sans autorisation expose à 50 000€ d'amende par logement et par an d'infraction.

Tarifification dynamique avancée

Les facteurs de pricing

Une tarification optimale intègre de multiples variables :

Facteurs calendaires

- **Saisonnalité** : haute/basse saison
- **Jour de la semaine** : week-end vs semaine
- **Événements** : salons, concerts, matchs
- **Vacances scolaires** : zones A/B/C

Facteurs de marché

- **Concurrence** : prix des annonces similaires
- **Demande** : recherches en temps réel
- **Délai de réservation** : last minute vs anticipé

Notre algorithme OPTIMI

Technologie propriétaire

Notre outil ajuste les prix toutes les 4 heures en analysant +50 paramètres. Résultat moyen : +23% de revenus vs prix fixe.

Multi-plateformes : maximiser la visibilité

Au-delà d'Airbnb

Diversifier vos canaux de distribution augmente l'occupation et réduit la dépendance à une seule plateforme.

Plateformes recommandées

Plateforme	Audience	Commission
Airbnb	Internationale	3% hôte + 14% voyageur
Booking.com	Europe, Asie	15% hôte
Vrbo/Abritel	Familles, groupes	8% hôte
Expedia	Voyageurs d'affaires	15-20% hôte

Gestion du calendrier

- **Channel Manager** : synchronisation automatique
- Évite les double-réservations
- Prix adaptés par plateforme

Service OPTIMI

Nous gérons la diffusion sur 4+ plateformes avec synchronisation instantanée et pricing adapté à chaque audience.

Déclaration fiscale LMNP pas à pas

Calendrier fiscal

- **Début d'activité** : déclaration P0i sous 15 jours
- **Mai** : déclaration de revenus (2042-C-PRO)
- **Mai** : liasse fiscale si régime réel (2031)
- **Décembre** : CFE (Cotisation Foncière des Entreprises)

Documents à conserver

- Factures d'achat du bien et du mobilier
- Relevés des plateformes (revenus)
- Factures de charges (ménage, travaux, etc.)
- Tableau des amortissements

Accompagnement comptable

Un expert-comptable spécialisé LMNP coûte environ **500-800€/an** et permet :

- Optimisation des amortissements
- Conformité aux obligations
- Accompagnement en cas de contrôle

Réseau OPTIMI

Nos partenaires comptables proposent des tarifs préférentiels à nos clients (à partir de 400€/an).

Exemple de rentabilité - T2 Paris 16ème

Caractéristiques du bien

- **Type** : T2 de 55m²
- **Localisation** : Paris 16ème, Trocadéro
- **Achat** : 450 000€ (emprunt 350 000€ sur 20 ans)
- **Stratégie** : Location courte durée + bail mobilité

Performance annuelle

Simulation complète

Revenus

- 180 nuits courte durée × 165€ = 29 700€
- 4 mois bail mobilité × 1 800€ = 7 200€

Total revenus : 36 900€

Charges déductibles

- Commission gestion (20%) : -7 380€
- Charges copro : -3 600€
- Taxe foncière : -1 800€
- Assurance PNO : -400€
- Intérêts emprunt : -8 500€
- Amortissement : -12 000€

Total charges : -33 680€

Résultat fiscal : 3 220€

Cash-flow réel après impôts : ~12 000€/an

Check-list investisseur locatif

Avant l'investissement

Étudier le marché local (prix/nuit, taux d'occupation)

Vérifier la réglementation de la commune

Calculer la rentabilité prévisionnelle

Anticiper le changement d'usage si nécessaire

À l'achat

Négocier avec le changement d'usage existant

Vérifier le règlement de copropriété

Financer avec un courtier spécialisé LMNP

Déclarer le début d'activité (P0i)

Mise en location

Aménager selon les standards du marché

Choisir régime fiscal (réel recommandé)

Sélectionner un expert-comptable LMNP

Confier la gestion à un professionnel

Audit gratuit OPTIMI

Nous analysons votre projet et estimons sa rentabilité avant achat. Service gratuit et sans engagement.

PROFIL 3

Multi-Biens / Portefeuille

Structurez et développez votre patrimoine locatif

Du LMNP au LMP : les seuils à connaître

Définition du statut LMP

Vous devenez **Loueur Meublé Professionnel** (LMP) lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

- Revenus locatifs meublés > **23 000€/an**
- Revenus locatifs > **autres revenus professionnels** du foyer fiscal

Conséquences du passage en LMP

Aspect	LMNP	LMP
Plus-values	Régime des particuliers (19%+PS)	Régime professionnel (exonération possible après 5 ans)
Déficits	Reportables sur BIC meublés uniquement	Imputables sur revenu global
Cotisations sociales	Prélèvements sociaux 17,2%	SSI ~35-40%
IFI	Assujetti	Exonéré (outil professionnel)

Point d'attention

Le LMP implique des cotisations sociales plus élevées mais offre des avantages en cas de forte plus-value ou pour l'IFI.

Arbitrage LMP vs LMNP : simulation

Cas pratique comparatif

Investisseur avec 4 appartements générant 80 000€/an de revenus locatifs meublés. Revenus salariaux du foyer : 60 000€.

Situation fiscale

Scénario LMNP (si encore possible)

- Revenus nets après abattement réel : 35 000€
- IR (TMI 30%) : 10 500€
- Prélèvements sociaux (17,2%) : 6 020€

Total fiscalité : 16 520€

Scénario LMP (obligatoire ici)

- Revenus nets après charges : 35 000€
- IR (TMI 30%) : 10 500€
- Cotisations SSI (~40%) : 14 000€

Total fiscalité : 24 500€

Mais : droits retraite, exonération plus-values après 5 ans, exonération IFI

Conclusion

Le LMP est pénalisant à court terme mais avantageux pour la transmission et les plus-values. Consultez un fiscaliste pour optimiser votre situation.

Transformation de locaux commerciaux

Une opportunité méconnue

Acheter un local commercial pour le transformer en logement locatif permet de :

- Acquérir à prix décoté (-20 à -40% vs résidentiel)
- Obtenir automatiquement le changement d'usage
- Louer en courte durée sans limite

Étapes de la transformation

1. **Identification** : bureaux, commerces vacants, ateliers
2. **Étude de faisabilité** : PLU, copropriété, réseaux
3. **Autorisation d'urbanisme** : changement de destination
4. **Travaux** : mise aux normes habitation
5. **Déclaration fiscale** : début d'activité meublée

Points de vigilance

- Vérifier la hauteur sous plafond (> 2,20m)
- Prévoir les arrivées d'eau et évacuations
- Anticiper l'isolation phonique et thermique

Service OPTIMI

Nous réalisons des études de faisabilité pour vos projets de transformation. Contactez-nous pour une première analyse gratuite.

Structuration juridique du portefeuille

Nom propre ou société ?

Au-delà de 3-4 biens, la question de la structure juridique se pose.

Options de structuration

Structure	Avantages	Inconvénients
Nom propre	Simplicité, LMNP/LMP	Responsabilité illimitée
SCI à l'IR	Transmission facilitée	Pas d'amortissement meublé
SCI à l'IS	Amortissement, IS 15/25%	Fiscalité dividendes
SARL de famille	IR + amortissement	Uniquement entre parents
SAS	Flexibilité, IS	Coûts de gestion élevés

La SARL de famille : le meilleur des deux mondes

Si vous investissez en famille, la SARL de famille permet :

- Imposition à l'IR (transparence fiscale)
- Amortissement du bien (comme LMNP)
- Responsabilité limitée aux apports
- Transmission facilitée des parts

Conseil

Consultez un avocat fiscaliste avant de créer une structure. Les erreurs de choix sont coûteuses à corriger.

Gestion centralisée multi-biens

Les défis de la gestion de portefeuille

Avec plusieurs biens, la gestion devient exponentielle :

- Multiplication des voyageurs et communications
- Coordination des équipes de ménage
- Suivi des calendriers et prix par bien
- Reporting financier consolidé

Solution : l'interlocuteur unique

OPTIMI propose un **account manager dédié** pour les portefeuilles multi-biens :

- Point de contact unique pour tous vos biens
- Tableaux de bord consolidés
- Rapports mensuels globaux
- Optimisation cross-portefeuille

Outils technologiques

- **Dashboard propriétaire** : vue temps réel de tous vos biens
- **Alertes automatiques** : incidents, opportunités de pricing
- **Exports comptables** : intégration avec votre expert-comptable

Garantie réactivité

Pour les portefeuilles 3+ biens, nous garantissons une réponse sous 2 heures pour tout incident.

Commissions dégressives et négociation

Grille tarifaire OPTIMI

Plus vous nous confiez de biens, plus vos commissions diminuent :

Nombre de biens	Commission
1 bien	20%
2-3 biens	18%
4-5 biens	16%
6-9 biens	14%
10+ biens	12%

Ce qui est inclus

- Photos professionnelles de chaque bien
- Création et optimisation des annonces
- Gestion des réservations 24/7
- Coordination ménage et linge
- Check-in/check-out voyageurs
- Reporting mensuel consolidé
- Account manager dédié (dès 3 biens)

Pas de frais cachés

La commission est calculée sur les revenus nets (après commission plateformes). Aucun frais de démarrage ni d'engagement minimum.

Financement et effet de levier

Optimiser le financement LMNP/LMP

Les banques sont familières avec le financement locatif meublé. Voici les clés pour maximiser votre capacité d'emprunt.

Critères bancaires

- **Taux d'endettement** : 35% max (revenus locatifs comptés à 70-80%)
- **Apport** : 10-20% recommandé (parfois 0% si excellent dossier)
- **Reste à vivre** : variable selon les banques

Stratégies d'optimisation

- **Différé d'amortissement** : 12-24 mois pour travaux
- **Prêt in fine** : ne rembourser que les intérêts (optimisation fiscale)
- **Nantissement** : assurance-vie en garantie
- **SCI** : séparer le patrimoine personnel

Nos partenaires courtiers

Réseau OPTIMI

Nos courtiers partenaires spécialisés LMNP obtiennent des conditions préférentielles et financent jusqu'à 110% (bien + travaux + frais).

Exemple de rentabilité - Portefeuille 6 biens

Composition du portefeuille

- 2 studios Paris 18ème (30m² chacun)
- 2 T2 Paris 11ème (45m² chacun)
- 1 T3 Paris 10ème (65m²)
- 1 T2 Boulogne (50m²)

Performance consolidée annuelle

Résultats globaux

Revenus bruts totaux : 195 000€

- Studios : 2 × 22 000€ = 44 000€
- T2 Paris : 2 × 38 000€ = 76 000€
- T3 Paris : 48 000€
- T2 Boulogne : 27 000€

Charges (commission 12%)

- Commission OPTIMI : -23 400€
- Charges copro totales : -18 000€
- Taxes foncières : -9 000€
- Assurances : -2 400€
- Intérêts emprunts : -42 000€
- Amortissements : -55 000€

Résultat fiscal : 45 200€

Cash-flow net annuel : ~75 000€

Check-list gestionnaire de portefeuille

Organisation du portefeuille

- Centraliser la gestion chez un seul prestataire
- Mettre en place un reporting consolidé mensuel
- Définir des KPIs par bien (RevPAR, taux d'occupation)
- Anticiper les renouvellements de mobilier

Optimisation fiscale

- Évaluer le passage LMNP → LMP chaque année
- Étudier l'opportunité d'une SARL de famille
- Optimiser les amortissements (composants par composants)
- Planifier les travaux pour lisser la fiscalité

Développement

- Identifier les opportunités de transformation commerciale
- Diversifier les localisations (risque réglementaire)
- Négocier les commissions selon volume
- Préparer la transmission (démembrement, donation)

Accompagnement premium

OPTIMI propose un service dédié aux portefeuilles 5+ biens avec account manager exclusif et conseil stratégique trimestriel.

Les erreurs à éviter absolument

Erreur #1 : Ignorer la réglementation

Louer sans numéro d'enregistrement ou dépasser les 120 jours sans autorisation expose à des amendes de **50 000€ minimum**.

Erreur #2 : Sous-estimer les charges

Commission, ménage, linge, consommables, assurance, taxe de séjour... Les charges représentent **25-35%** des revenus bruts.

Erreur #3 : Négliger la qualité

Une note sous 4,5 étoiles fait chuter drastiquement les réservations. Investissez dans la literie, la propreté et les équipements.

Erreur #4 : Prix statiques

Un prix fixe toute l'année = argent perdu en haute saison et calendrier vide en basse saison.

Erreur #5 : Mauvais statut fiscal

Rester en micro-BIC au lieu du régime réel peut coûter **plusieurs milliers d'euros** par an en impôts évitables.

Erreur #6 : Tout gérer seul

La gestion locative prend **2-4 heures par réservation**. À partir de quelques réservations par mois, délégez.

⚠ Statistique

70% des hôtes abandonnent dans les 2 ans faute de rentabilité ou d'épuisement. La clé : bien s'entourer dès le départ.

Récapitulatif par profil

Profil 1 : Propriétaire Occupant

- **Limite** : 120 nuits/an
- **Fiscalité recommandée** : Micro-BIC (abattement 50%)
- **Revenus potentiels** : 10 000 - 20 000€/an net
- **Action prioritaire** : Obtenir le numéro d'enregistrement

Profil 2 : Investisseur Locatif

- **Stratégie** : Courte durée + bail mobilité
- **Fiscalité recommandée** : Régime réel avec amortissements
- **Revenus potentiels** : +35-60% vs location classique
- **Action prioritaire** : Choisir un expert-comptable LMNP

Profil 3 : Multi-Biens / Portefeuille

- **Enjeu** : Structuration juridique et fiscale
- **Fiscalité** : Arbitrage LMNP/LMP selon situation
- **Économies** : Commissions dégressives (jusqu'à 12%)
- **Action prioritaire** : Centraliser la gestion

Pourquoi choisir OPTIMI

Notre mission

Nous rendons la location courte durée **accessible, rentable et sans stress** pour tous les propriétaires parisiens.

Nos engagements

- **Transparence** : Commission claire, pas de frais cachés
- **Performance** : +23% de revenus en moyenne vs gestion seule
- **Réactivité** : Réponse sous 2h pour tout incident
- **Technologie** : Tarification dynamique, reporting temps réel

Nos résultats

Métrique	Performance OPTIMI
Biens gérés	200+
Note moyenne voyageurs	4.85/5
Taux d'occupation moyen	82%
Délai de réponse moyen	45 minutes

Ce qui nous différencie

- Équipe 100% basée à Paris
- Experts fiscalité et réglementation locale
- Réseau de partenaires qualifiés (comptables, courtiers, artisans)
- Accompagnement personnalisé selon votre profil

Passez à l'action

Obtenez votre audit gratuit

Nos experts analysent votre bien et estiment son potentiel locatif. Sans engagement, sans frais.

Site web : optimi-group.com

Email : contactoptgroup@gmail.com

Ce que comprend l'audit gratuit

- Estimation des revenus potentiels
- Analyse de la concurrence locale
- Recommandations d'optimisation
- Simulation fiscale personnalisée
- Plan d'action sur mesure

Prochaines étapes

1. **Contactez-nous** par email ou via le site
2. **Visite gratuite** de votre bien sous 48h
3. **Proposition personnalisée** sous 5 jours
4. **Lancement** : annonces en ligne sous 2 semaines

Rejoignez les 200+ propriétaires qui nous font confiance.

OPTIMI - Votre partenaire location courte durée à Paris