



ÉTUDE DE MARCHÉ LOCATIVE

T3 — 5 voyageurs Toulouse

Projection prudent

Location courte durée | Projection sur 12 mois

25 339 € Loyers bruts estimés / an	14 374 € Revenu net propriétaire estimé / an*
--	---

*Avant impôts, cotisations sociales, taxe foncière, crédit et travaux importants. Hypothèses détaillées dans le rapport.

1. Synthèse de décision

Indicateur	Valeur	Lecture
Loyers bruts	25 339 €	CA propriétaire, hors ménage
Revenu net propriétaire	14 374 €	Après charges paramétrées
Occupation	65%	Nuits vendues : 238 / 365
Prix moyen / nuit	105 €	Hors ménage et taxe de séjour
Rotations	60	Durée moyenne indicative

2. Hypothèses de la simulation

Paramètre	Valeur retenue
Frais de plateforme	15.5% du CA brut
Commission Oc Keys	25% — CA brut propriétaire, après déduction des frais de ménage
Location du linge	12 € / chambre / mois (inclus)
Consommables	Non inclus
Aléas & maintenance	3% du CA brut
Assurance PNO	15 € / mois
Internet	30 € / mois
Électricité	N/A
Eau	N/A

Scénarios comparés

Scénario	Brut	Net	Occupation	Prix moyen
stress	18 720 €	10 403 €	52%	95 €
prudent	24 960 €	14 146 €	65%	105 €
dynamique	31 248 €	17 919 €	75%	113 €

3. Construction du chiffre d'affaires

Projection mensuelle

Mois	Occ.	Nuits	Prix	Rot.	Brut	Ménage facturé
Janvier	50%	16	95 €	4	1 520 €	240 €
Février	55%	15	98 €	4	1 470 €	240 €
Mars	65%	20	105 €	5	2 100 €	300 €
Avril	70%	21	110 €	5	2 310 €	300 €
Mai	75%	23	115 €	6	2 645 €	360 €
Juin	75%	23	115 €	6	2 645 €	360 €

Mois	Occ.	Nuits	Prix	Rot.	Brut	Ménage facturé
Juillet	70%	22	110 €	5	2 420 €	300 €
Août	55%	17	100 €	4	1 700 €	240 €
Septembre	75%	23	110 €	6	2 530 €	360 €
Octobre	70%	22	108 €	5	2 376 €	300 €
Novembre	55%	17	98 €	4	1 666 €	240 €
Décembre	60%	19	103 €	5	1 957 €	300 €

4. Du brut au net propriétaire

Compte d'exploitation annuel estimatif

Poste	Montant	Explication
Frais de plateforme	3 928 €	15.5 % du CA brut propriétaire (25/339 €) = 3 928 €
Commission Oc Keys	5 450 €	25% appliqué sur CA brut propriétaire après frais de ménage (21/799 €) = 5 450 €.
Location du linge	288 €	12 € / chambre / mois × 2 chambre(s) × 12 mois = 288 €.
Consommables	—	Poste exclu de la simulation.
Aléas et petite maintenance	760 €	3% du CA brut propriétaire = 760 €.
Assurance PNO	180 €	15 € / mois × 12 = 180 €.
Internet	360 €	30 € / mois × 12 = 360 €.
Électricité	—	Non fourni — poste exclu du total (N/A).
Eau et assainissement	—	Non fourni — poste exclu du total (N/A).
Total des charges	10 965 €	
CA brut propriétaire	25 339 €	Somme des loyers bruts sur 12 mois (hors ménage refacturé).
Revenu net propriétaire estimé	14 374 €	CA brut " total charges (avant fiscalité).

Traitement du ménage

Total facturé aux voyageurs	3 540 €
Total reversé au prestataire	3 540 €
Impact propriétaire	0 €

5. Analyse du marché local

Toulouse, 4ème ville de France, bénéficie d'un marché locatif courte durée dynamique porté par le tourisme d'affaires (Airbus, aéronautique), le tourisme urbain (Cité de l'Espace, Capitole) et les événements culturels. La rue Barbacane se situe dans le secteur historique proche du centre-ville, zone attractive pour les visiteurs.

Saisonnalité

Toulouse présente une saisonnalité modérée : haute saison mai-juin et septembre-octobre (affaires + tourisme), pics durant vacances scolaires et événements. Creux relatifs janvier-février et août (départs en vacances des locaux). Le tourisme d'affaires lisse partiellement la saisonnalité.

Concurrence observable

T3 centre Toulouse avec équipements similaires : 80-130€/nuit selon saison et emplacement exact. Taux d'occupation observés : 60-75% pour biens bien gérés en hypercentre. La présence de parking et terrasse constitue un avantage différenciant valorisable (+10-15% sur tarif).

Réglementation

Toulouse applique la réglementation nationale sur les meublés touristiques. Résidence secondaire : déclaration en mairie obligatoire, numéro d'enregistrement requis. Pas de limitation de durée de location. Taxe de séjour applicable (environ 1-2€/nuit/personne). Vérifier règlement de copropriété.

Générateurs de demande

Tourisme d'affaires Airbus et secteur aéronautique (flux constant annuel) · Tourisme urbain et culturel (Capitole, musées, gastronomie) · Événements : festivals, salons professionnels, matchs Stade Toulousain · Visiteurs médicaux (CHU Purpan, cliniques) · Familles en visite et étudiants (rentrées universitaires)

6. Les conseils Oc Keys

- Consulter un professionnel du droit avant de vous engager afin de sécuriser votre projet et respecter la réglementation locale (déclaration en mairie, changement d'usage, copropriété, bail meublé touristique).
- Envisager un accompagnement par un expert-comptable spécialisé en location meublée et LMNP : selon votre situation personnelle, il pourra étudier les régimes fiscaux applicables et vous aider à optimiser votre fiscalité.
- Les économies fiscales éventuelles (impôts, taxe d'habitation, TVA) dépendent de votre situation et doivent être validées par un professionnel — cette simulation ne constitue pas un conseil fiscal.
- Chez Oc Keys, nous vous accompagnons ensuite sur la mise en marché : shooting photo, création des annonces, gestion des voyageurs et coordination des prestataires locaux.

Réserves méthodologiques

Électricité et eau non fournies - à intégrer selon consommation réelle · Résidence secondaire : fiscalité potentiellement plus favorable (pas de plafonnement micro-BIC) · Marché toulousain dynamique mais concurrentiel - positionnement tarifaire à ajuster selon demande