



LE petit séjour

le bon endroit, au bon moment

location courte durée conciergerie

ÉTUDE DE MARCHÉ juin 2026

Location courte durée — Studios & T2

VILLE À CIBLER — T1 / T2



Document préparé par

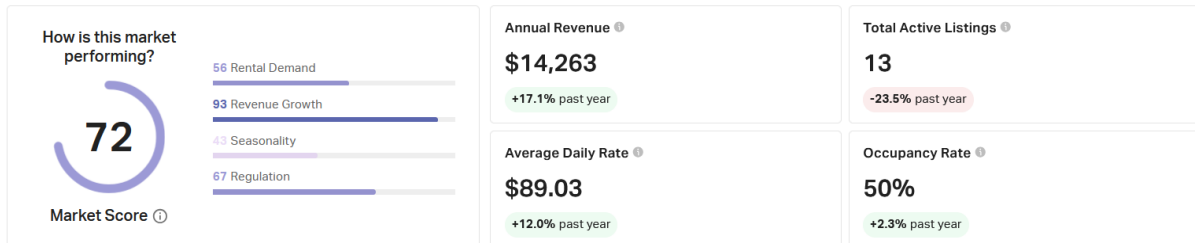
LE PETIT SÉJOUR

le bon endroit, au bon moment — Conciergerie & Sous-location LCD

1. Indicateurs clés du marché

Les chiffres clés

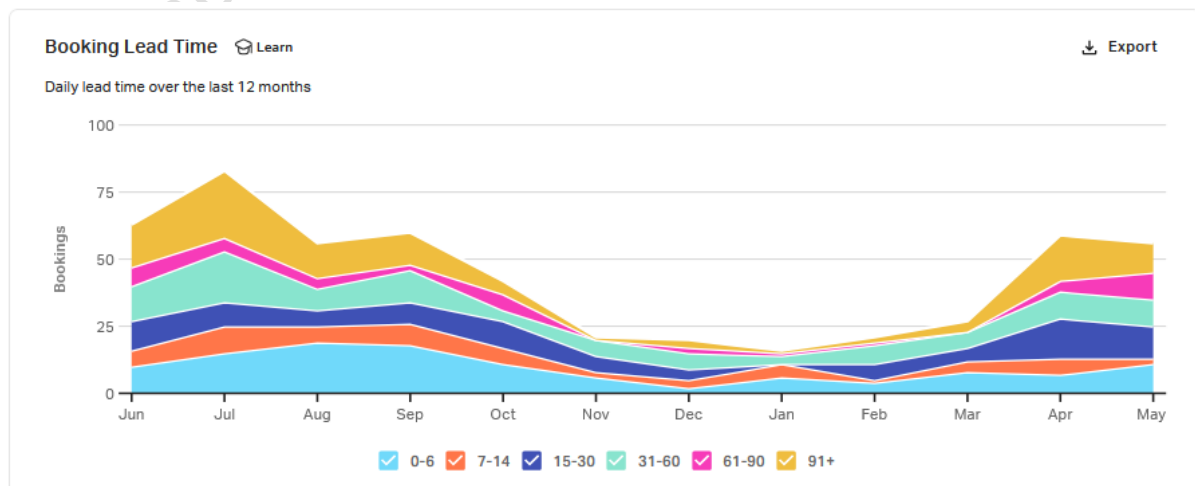
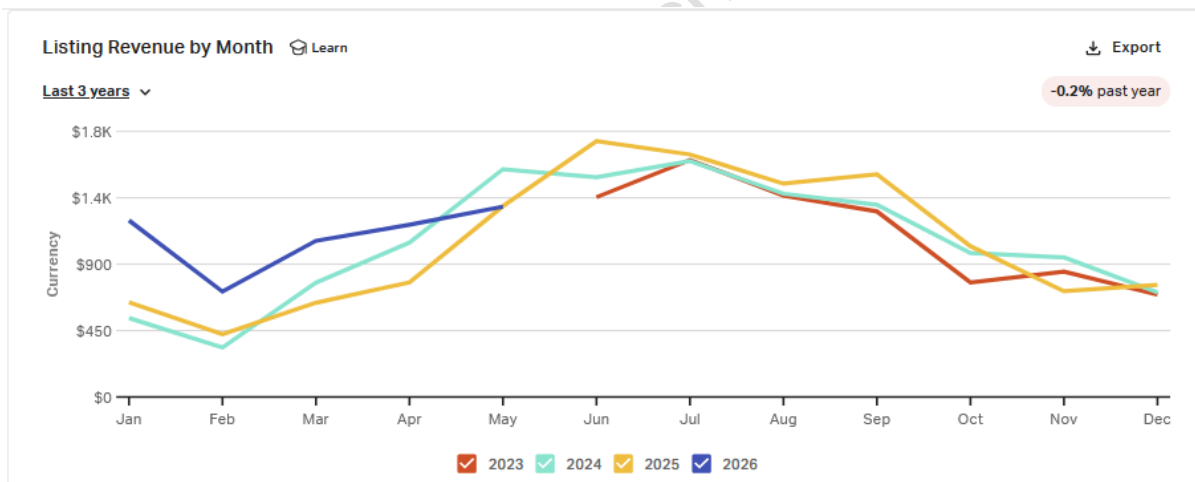
Le marché de la location courte durée à **Ville à cibler** présente des fondamentaux solides pour les biens de type studio et T2 :



Informations à retenir

- Revenu annuel moyen : 14 263 euros
- Indicateur revenue Growth : 93 – estimation de croissance de la commune de Ville à cibler du logiciel très bonne (note max : 100)
- Market score : 72 – Ville à cibler fait partie des 30% des villes Françaises les plus intéressantes dans l'investissement en location courte durée.

Saisonnalité et comportement de réservation



Informations à retenir

- Haute saison : juin à septembre
- Basse saison : janvier à mars
- D'avril à août, environ 50 % des réservations sont effectuées plus d'un mois à l'avance
- De novembre à mars, 75 % des réservations se font à la dernière minute

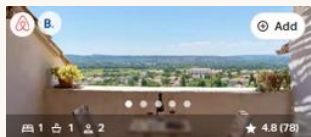
Données complémentaires sur demande

- Répartition des canaux de diffusion
- Prix moyen de la nuitée par mois
- Taux d'occupation par mois...

Exemple étude de marché valeurs fictives

2. Analyse de la concurrence

Les cinq logements les plus performants comparables à votre bien (studios et T2) ont été analysés à Ville à cibler afin d'évaluer le positionnement concurrentiel :

Revenu annuel	Climatisation	Finition	Localisation	Annonce
17,1 K€	Non	2 / 5	Excentré	 \$19.5k Revenue Potential 304 Days Available \$17.1k Revenue 80% Occupancy \$73.8 Daily Rate
15,2 K€	Oui	4 / 5	Hyper centre	 \$16.1k Revenue Potential 199 Days Available \$15.2k Revenue 58% Occupancy \$133.2 Daily Rate
13,4 K€	Oui	3 / 5	Hyper centre	 \$14.6k Revenue Potential 273 Days Available \$13.4k Revenue 77% Occupancy \$66.4 Daily Rate
13,1 K€	Oui	3 / 5	Hyper centre (+Piscine)	 \$13.1k Revenue Potential 365 Days Available \$13.1k Revenue 59% Occupancy \$134.7 Daily Rate
13,0 K€	Oui	4 / 5	Hyper centre	 \$13.3k Revenue Potential 310 Days Available \$13k Revenue 34% Occupancy \$136.9 Daily Rate

Constat principal

A l'exception du logement excentré (le plus rentable du panel mais sans climatisation), tous les biens performants sont situés en hyper centre et équipés de la climatisation. La climatisation et le niveau de finition (3 à 4 étoiles) apparaissent comme des critères différenciants majeurs sur ce marché, avec des revenus annuels compris entre 11,7 K€ et 15,2 K€ pour les biens en hyper centre.

3. Estimation de revenu pour le bien

Sur la base des données de marché et de la commission de conciergerie standard (25 %), deux scénarios ont été établis pour estimer le revenu net potentiel du bien, comparé au loyer mensuel actuel de 620 € :

Indicateur	Revenu moyen	Revenu potentiel*
Revenu brut annuel (hors plateforme, ménage, blanchisserie)	14 000 €	19 500 €
Commission de conciergerie (25 %)	3 500 €	4 875 €
Revenu net annuel	10 500 €	16 575 €
Revenu net mensuel	875 €	1 381,25 €
Comparaison au loyer actuel (620 €/mois)	+ 41 %	+ 122 %

*Revenu potentiel du 1^{er} logement sur la ville calculé par XXXX.

Même dans le scénario moyen, le passage à la location courte durée en conciergerie génère un revenu net mensuel supérieur de 41 % au loyer actuel souhaité. Dans le scénario « revenu potentiel » — atteignable en alignant le bien sur les standards des logements les plus performants du panel (climatisation, finition soignée) — le gain peut espérer atteindre + de 100 %, soit plus du double du loyer actuel.

4. Conclusion

Ville à cibler constitue un marché attractif pour la location courte durée de studios et T2. Avec un score de marché de 72/100, la commune se classe parmi les 30 % des villes les plus intéressantes pour l'investissement locatif, et un indicateur de croissance des revenus de 93/100 témoigne d'une dynamique très favorable sur les prochaines années.

Sur le plan financier, le passage en location courte durée gérée en conciergerie représente une opportunité significative pour le propriétaire. Le revenu net mensuel estimé (entre 875 € et 1 381 €) dépasse très largement le loyer actuel de 620 €, avec un gain compris entre +41 % et +122 % selon le niveau d'optimisation du bien. La performance économique du logement sera fonction des choix d'options faits (durée de séjour minimale, prix moyen, accueil des animaux de compagnie...).

Les performances passées analysées et présentées dans cette étude ne préjugent pas des performances futures.

La forte saisonnalité (haute saison de juin à septembre) et la dépendance aux réservations de dernière minute en basse saison imposent toutefois une gestion réactive de la tarification et de la diffusion. La diffusion multi-canal, adoptée par plus de la moitié des annonces du marché, constitue à ce titre un facteur clé de réussite.

Recommandation

Compte tenu du potentiel de revalorisation très significatif du revenu locatif et de la dynamique favorable du marché, nous recommandons la mise en place d'une gestion en conciergerie LCD pour ce bien.

Le Petit Séjour — le bon endroit, au bon moment

Source des données : les indicateurs et graphiques présentés dans ce document sont issus du logiciel spécialisé d'analyse de marché XXXXX. Le Petit Séjour ne saurait être tenu responsable de l'exactitude, de l'exhaustivité ou de l'évolution future de ces données, fournies à titre indicatif. Le présent document constitue une analyse réalisée à partir de ces informations et n'engage la responsabilité de Le Petit Séjour qu'au titre de cette analyse.