

CHAQUE MERCREDI / L'INFO ECO AVEC



LOUER A UN PARTICULIER, PLUS RENTABLE QUE AIRBNB ?

Louer un bien à un particulier à Bordeaux est-il plus rentable que sur la plateforme Airbnb ? C'est ce que démontre, chiffres à l'appui, le patron de Lokizi, un expert de l'immobilier locatif, dont le siège social est dans la préfecture girondine et qui se prépare à doubler ses effectifs. L'information peut surprendre, tant dans l'opinion publique, louer par l'intermédiaire d'Airbnb semble être la poule aux œufs d'or dans une ville touristique comme Bordeaux. Ce préjugé est d'ailleurs lourd d'impacts sur le marché immobilier et crée localement une pénurie de logements, notamment pour les étudiants.

« Louer à un particulier à l'année s'avère bien plus rentable que via Airbnb », affirme Jean de Balincourt, le fondateur de Lokizi, une société spécialisée dans la location meublée, qui s'adresse aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires, avec des services clés en main.

Selon ses calculs, louer un meublé via Airbnb à l'année sur 40 semaines à environ 35 locataires revient à 30 000€, contre 18 000 avec sa société Lokizi. Mais, les charges sont bien plus importantes, en passant par la plateforme américaine : 12 690€ avec Airbnb (état des lieux d'entrée et de sortie, ménage, pressing, eau, électricité...). À l'inverse, c'est seulement 2 960€ (dont 2 160€ de frais de gestion) par Lokizi.

Optimisation fiscale avec les meublés

Au final, le résultat avant impôt est de 12 810€ avec Airbnb, contre 15 040 en louant à un particulier. Mais, une fois la fiscalité appliquée, ce qu'il reste dans la poche du propriétaire tombe après impôt à 7 710€ via Airbnb. En résumé, il serait deux fois plus rentable de louer à un particulier.

Plus globalement, pour Jean de Balincourt, le modèle économique « d'Airbnb est dépassé.



Le portefeuille de Lokizi est passé de 200 à 400 logements en un an à Bordeaux.

Il est basique, fragile et n'apporte que de l'intermédiation. C'est juste du big data, sans les services ».

Ceci étant, les mentalités évoluent. « Les Français commencent à être mieux informés sur la location meublée et s'y intéressent de plus en plus. D'autant plus que la législation a évolué et s'avère plus contraignante pour ceux qui louent via Airbnb », observe ce spécialiste du secteur. Pour l'heure, la location meublée ne représente que 10% du marché en France. Les propriétaires d'appartements récents ont intérêt à les transformer en meublés pour des raisons d'optimisation fiscale.

Lancée à Bordeaux en 2016, Lokizi enregistre surtout des demandes sur des T3 et T4, voire T5.

Preuve de l'attractivité du marché de location meublée à Bordeaux, son portefeuille est passé de 200 à 400 logements en un an. L'entreprise va se développer dans toute la France et prépare une levée de fonds de 500 000€. Ses effectifs devraient passer de 10 à 30 personnes d'ici fin 2019. ■ Nicolas César

Retrouvez toute l'actualité économique le lundi et le jeudi dans votre quotidien « Sud Ouest ». Et encore plus d'infos éco en vous abonnant à la newsletter Sud Ouest Eco : les lundi, mercredi et vendredi dès 14h dans votre boîte mail. Pour s'abonner : www.sudouest.fr/economie