



# Rentabilité St Genis-Pouilly

SNC AAIMMO - Résidence La Rivière, 39 rue de Genève  
T1A 38m<sup>2</sup> - Bâtiment C, 1er étage - Lot 177 + Cave 159

Mis à jour : 21 mars 2026

## Investissement total

PRIX D'ACHAT

**171 000€**

FRAIS DE NOTAIRE

**~13 700€**

~8%

TRAVAUX

**16 000€**

TTC

AMEUBLEMENT

**4 370€**

Ikea, Darty, LM, Amazon

TOTAL ALL-IN

**205 070€**

## Prêt immobilier

MENSUALITÉ

**985€**

TAUX

**3,80%**

INTÉRÊTS/MOIS

**~410€**

CAPITAL  
REMBOURSÉ/MOIS

~575€

## 🇫🇷 Revenus locatifs (août 2025 - fév 2026)

REVENU TOTAL (7 MOIS)

**14 230€**

Net reçu sur CIC

MOYENNE / MOIS

**2 033€**

+25% vs estimation Leman

OCCUPATION

**87%**

Guesty / Leman

TARIF MOYEN / NUIT

**~90€**

65-102€ selon saison

### Détail par mois

MOIS	AIRBNB	BOOKING	TOTAL
Août 2025	1 598€	–	1 598€
Sept 2025	500€	530€	1 030€
Oct 2025	1 800€	1 242€	3 042€
Nov 2025	1 810€	892€	2 702€
Déc 2025	870€	472€	1 342€
Jan 2026	1 013€	972€	1 985€
Fév 2026	593€	938€	1 531€
<b>Total</b>	<b>9 184€</b>	<b>5 046€</b>	<b>14 230€</b>

### ▼ Cascade des commissions

Brut voyageurs (estimé)	~15 400€
Commission Airbnb (~3%)	-284€
Commission Booking (~15%)	-891€
Reçu sur compte CIC	14 230€
Prélèvement Leman (GoCardless)	-6 486€
<b>Net propriétaire</b>	<b>7 744€</b>

**Leman prend 42% du brut voyageurs** (gestion + ménage + linge + accueil). Booking prend 15% vs 3% pour Airbnb, soit 5x plus cher par réservation.

## Charges détaillées (13 mois)

POSTE	TOTAL	/MOIS	% REVENU
Prêt immobilier	11 820€	985€	48%
Conciergerie Leman	6 486€	927€	46%
Énergie Engie	989€	76€	4%
Charges copro	606€	101€	3%
Assurance emprunteur (Kereis)	503€	13€	-
Compta Blendy/Cogesten	386€	73€	2%
Frais bancaires CIC	437€	34€	-
Assurance PNO (ACM)	122€	10€	-
Internet SFR	140€	20€	-

**Engie : attention hiver.** La facture passe de 68€/mois en été à 400€+ en février (régularisation chauffage électrique). Sur un 38m<sup>2</sup> près de la Suisse, le chauffage est le 3e poste de dépense.

## Rendements (annualisés sur 7 mois réels)

RENTA BRUTE

**11,9%**

Revenus / prix all-in

RENTA NETTE

**4,2%**

Après charges, avant prêt

CASHFLOW / MOIS

**-206€**

Après prêt

ENRICHISSEMENT NET /  
MOIS

**+369€**

Capital remboursé - cashflow  
négatif

## Airbnb vs Location meublée longue durée



Airbnb / Booking

ACTUEL

Location courte durée via Leman

Revenu brut	2 833€
Conciergerie Leman	-927€
Electricité	-76€
Internet SFR	-20€
Copro	-101€
Assurances	-23€
Compta + banque	-107€
Net avant prêt	779€
Prêt	-985€
Cashflow	<b>-206€/mois</b>



Location meublée

RECOMMANDÉ

Bail meublé 1 an, locataire unique

Loyer meublé	1 230€
Conciergerie	0€
Electricité	0€ (locataire)
Internet	0€ (locataire)
Copro (part proprio)	-30€
Assurances + GLI	-62€
Compta + banque	-107€
Net avant prêt	1 031€
Prêt	-985€
Cashflow	<b>+46€/mois</b>

**En location meublée à 1 230€, le cashflow passe de -206€ à +46€/mois.** L'Airbnb rapporte 803€ de plus en revenus mais coûte 985€ de plus en charges variables (Leman, électricité, internet). En LLD, tu gagnes 182€/mois de plus qu'en Airbnb, sans aucune gestion, sans usure du bien, et sans payer l'électricité.

## Charges fixes vs variables

### Charges fixes (identiques quel que soit le mode de location)

POSTE	/MOIS
Copro (SDC La Rivière)	101€
Compta Blendy	73€
Frais bancaires CIC	34€
Assurance emprunteur (Kereis)	13€
Assurance PNO (ACM)	10€
<b>Total fixe</b>	<b>231€</b>

### Charges variables (la vraie différence)

POSTE	AIRBNB	LLD
Conciergerie Leman	927€	0€
Électricité Engie	76€	0€
Internet SFR	20€	0€
GLI (assurance impayés)	0€	38€
<b>Total variable</b>	<b>1 023€</b>	<b>38€</b>

	AIRBNB	LLD (1 230€)	DIFF.
Revenu	+2 033€	+1 230€	Airbnb +803€
Charges variables	-1 023€	-38€	LLD +985€
<b>Net variable</b>	<b>+1 010€</b>	<b>+1 192€</b>	<b>LLD +182€</b>

### Comparaison complète

CRITÈRE	AIRBNB	MEUBLÉ LLD
Revenu annuel	24 400€	14 760€
Charges annuelles (hors prêt)	-15 130€	-3 228€
Net avant prêt	9 270€	11 532€
Cashflow annuel	-2 550€	+552€
Enrichissement net/an	+4 350€	+7 452€
Renta nette	4,2%	5,6%
Usure du bien	Forte	Faible
Gestion	Leman (42%)	Quasi nulle
Risque électricité hiver	A ta charge	Locataire
Vacance locative	13% (actuel)	~1 mois/an
Flexibilité (usage perso)	Oui	Non (1 an)
Fiscalité LMNP (micro-BIC)	Abattement 50%	Abattement 50%

### Pourquoi passer en location meublée longue durée

- ✓ Cashflow amélioré de 122€/mois
- ✓ Plus de commission Leman (927€/mois économisés)
- ✓ Électricité, eau, internet payés par le locataire
- ✓ Usure du bien considérablement réduite
- ✗ Revenu brut plus bas (1 230 vs 2 033€)
- ✗ Risque d'impayés (couvert par GLI ~39€/mois)
- ✗ Bail meublé 1 an min, moins flexible
- ✗ Pas d'usage personnel possible

- ✓ Revenus prévisibles chaque mois
- ✓ Zéro gestion quotidienne
- ✓ Pas de saisonnalité
- ✓ Marché tendu (CERN, Genève) : forte demande locative
- ✗ Turnover entre locataires (frais d'agence)
- ✗ Dépendance à un seul locataire

## 🎯 Projection : renégociation du prêt dans 3-5 ans

Si les taux repassent autour de 2,5% et que tu renégocies :

NOUVELLE MENSUALITÉ

~484€

-501€ vs actuel

CASHFLOW LLD 1 230€

+547€/mois

Cashflow positif

CASHFLOW AIRBNB

+295€/mois

Positif aussi

## ✅ Décision prise

ACTÉ LE 21/03/2026

Fin du contrat Conciergerie Lemman en septembre 2026, passage en location meublée longue durée.

- **Accord amiable obtenu** avec Lemman (SARL TKHOUSE) pour fin de contrat en septembre 2026
- **Été 2026** : dernière saison Airbnb avec Lemman (haute saison, tarifs 110-120€/nuit)
- **Septembre 2026** : fin contrat Lemman, restitution linge et clés
- **Octobre 2026** : mise en location meublée LLD à 1 230€/mois CC
- **Cashflow attendu** : +46€/mois (vs -206€ en Airbnb), soit +182€/mois de gain net

Plan de transition

DATE	ACTION	STATUT
Mars 2026	Analyse rentabilité complète	Fait
Mars 2026	Négociation fin amiable avec Leman	Fait
Juin-Août 2026	Dernière saison Airbnb (haute saison)	En cours
Août 2026	Demander à Leman tarifs été 110-120€/nuit	A faire
Fin août 2026	Dernière réservation Airbnb	A faire
Septembre 2026	Fin contrat Leman, restitution linge/clés	A faire
Septembre 2026	Annonce LLD (SeLogger, LeBonCoin, agences Pays de Gex)	A faire
Octobre 2026	Entrée locataire LLD, 1 230€/mois	A faire

---

SNC AAIMMO - Analyse de rentabilité

[hub.aaronbes.com](http://hub.aaronbes.com)