

Faut-il confier la gestion d'un bien à un professionnel ?

ATOUTS. Tranquillité d'esprit, gain de temps, sécurité juridique : recourir à un professionnel pour gérer la location d'un bien comporte de nombreux avantages

Thierry Gironde

On distingue deux formules de gestion locative déléguée. Il est possible d'opter pour un mandat de gestion complète qui couvre l'intégralité des démarches liées au cycle locatif. Mais on peut aussi se contenter d'un mandat de mise en location simple limité à la recherche du locataire, si l'on se sent capable d'assurer seul la gestion quotidienne du bien. « Pour un propriétaire, confier son bien à un professionnel permet tout d'abord d'éviter les affres de la gestion en direct et donc de préserver sa tranquillité d'esprit », remarque Sonia Rivaud, directrice location et gestion locative de l'agence Cofim basée à Pau. « Car la gestion locative d'un logement ne se limite pas à la perception d'un loyer. Il faut aussi présenter le bien sur les canaux de diffusion adéquats, fixer le loyer, recher-



Déléguer la gérance de son bien à un professionnel permet de se décharger des soucis de gestion. Photo Adobe Stock

cher et sélectionner les meilleurs candidats à la location en effectuant les vérifications d'antécédents nécessaires, organiser les visites, rédiger le bail, réaliser les états des lieux, gérer les travaux d'entretien courant, autant

de démarches fastidieuses et chronophages épargnées au propriétaire. Faire appel à un gestionnaire locatif c'est aussi bénéficier de l'expertise juridique d'un professionnel qui maîtrise la législation et les réglementa-

tions de plus en plus complexes concernant l'immobilier. » La gestion déléguée apporte également une sécurité financière puisqu'elle inclut généralement une garantie loyers impayés (GLI) qui protège les revenus du propriétaire.

Optimiser un patrimoine locatif

Un gestionnaire professionnel peut également conseiller ses clients pour bâtir la meilleure stratégie d'investissement locatif. « Nous réalisons un accompagnement complet des propriétaires à chaque étape de la location meublée », précise Jean de Balincourt, président-fondateur de Lokizi, société de gestion immobilière basée à Bordeaux et spécialisée dans la location meublée longue durée. « Cela inclut notamment des conseils pour choisir le statut (LMNP, LMP) et le régime fiscal (micro-BIC, régime réel) qui vont leur permettre d'optimiser la rentabilité de leur immobilier locatif. Nous assurons aussi des pres-

tations d'aménagement-ameublement-équipement pour faciliter la vie des propriétaires. Et puis, nous avons développé une forte expertise en matière de réversibilité de résidences. » En contrepartie de ses services, un professionnel touche des honoraires de gestion locative qui représentent généralement entre 6 et 10 % de l'ensemble des loyers perçus chaque année par le propriétaire. Cela a évidemment un impact sur la rentabilité de l'investissement. Mais la gestion autonome génère aussi des frais : publications d'annonces payantes sur certaines plateformes dédiées, frais de justice, etc. Et puis, rappelons que le propriétaire qui délègue la location de son bien à un professionnel peut déduire certains frais de gestion locative de ses revenus fonciers. D'après le site 123franceimmo, la gestion déléguée devient pertinente dès 700 à 800 € de loyer mensuel, seuil à partir duquel les honoraires d'agence restent inférieurs au coût caché de la gestion autonome.

À vérifier avant de signer un mandat de gestion

PRÉCAUTIONS. Le recours à un professionnel ne garantit pas systématiquement une qualité de service irréprochable. Avant de s'engager, quelques vérifications s'imposent

| **Thierry Gironde**

Pour sélectionner des mandataires susceptibles de gérer efficacement votre bien, commencez par vérifier leur réputation auprès de proches ou de connaissances qui ont utilisé leurs services. Consultez également les avis vérifiés disponibles sur les portails et sites dédiés à l'immobilier. Et procédez à quelques vérifications complémentaires avant de vous engager. « Pour pouvoir pratiquer une activité de gestion locative, un agent immobilier doit détenir une carte professionnelle avec la mention "gestion immobilière" (carte G) en cours de validité, comme le prévoit la loi Hoguet de 1970, renforcée par la loi Alur de 2014 », rappelle Sonia Rivaud, directrice location et gestion locative de l'agence Cofim à Pau. « Il



Les honoraires de gestion locative d'une agence immobilière doivent notamment être affichés en vitrine. Photo Adobe Stock

est également tenu de souscrire une assurance en responsabilité civile professionnelle. Avant toute signature, il faut vérifier ces documents. » Vos premiers échanges avec le professionnel pressenti doivent vous permettre d'évaluer sa réactivité ainsi que le taux de rotation locative moyen sur les douze derniers mois. Si la

réponse est évasive sur ce dernier point, méfiance !

Éplucher le mandat de gestion

Prenez aussi le temps de lire attentivement le mandat de gestion que vous propose le gestionnaire sollicité. Attention aux clauses imposant une durée minimale

d'engagement (un à trois ans en fonction des agences) sans possibilité de résiliation anticipée ! Vous risquez de vous retrouver coincé pendant un laps de temps non négligeable avec un mandataire qui ne vous donne pas entière satisfaction. Sélectionnez de préférence un mandat sans durée minimale d'engagement ferme ou exigez une clause de résiliation flexible (préavis n'excédant pas trois mois) et sans pénalité financière. Informez-vous

également sur les modalités de transfert de votre dossier en cas de changement de gestionnaire. Surtout, renseignez-vous précisément sur les services inclus dans les honoraires de base affichés en vitrine. Par exemple, la garantie loyers impayés (GLI) est-elle comprise dans le mandat proposé ou s'agit-il d'une option payante ? Il est donc conseillé de vérifier en détail les honoraires pour chaque poste ainsi que les éventuels forfaits annexes.

EN BREF

HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION LOCATIVE

Les honoraires de gestion locative sont fixés librement. Ils représentent le plus souvent entre 6 et 10 % des encaissements. Les professionnels de la gestion locative proposent aussi des services optionnels facturés en sus : gestion des travaux, assurance loyers impayés, renouvellement de bail, etc. Par ailleurs, les agences spécialisées dans la gestion locative peuvent aussi se charger de la recherche et

de l'installation des locataires. Ces frais de mise en location, aussi appelés frais d'agence, couvrent la diffusion de l'annonce, les visites, le tri des candidats, la rédaction du bail, l'état des lieux d'entrée. Ils avoisinent en règle générale un mois de loyer hors taxe. Certains de ces frais peuvent être partagés entre le propriétaire et le locataire. Pour vous familiariser avec les subtilités de la répartition des frais d'agence, consultez le site www.service-public.gouv.fr.