



**Le guide de l'investisseur,
propriétaire bailleur**

Sommaire

Introduction

I. L'investissement locatif et ses réglementations

A - L'investissement locatif

- 1- Comment choisir un bien immobilier de qualité pour un investissement locatif
- 2- Comment calculer le potentiel de rentabilité d'un investissement locatif ? Les principes de rentabilité brute, nette, et nette nette
- 3 - Quel est le meilleur statut pour investir (nom propre, SCI,...)? Quelles sont les différences entre SCI soumise à l'IR et à l'IS? Qu'est-ce que le statut du loueur en LMNP en opposition au LMP ?

B - Les réglementations et lois en vigueur en matière de location

- 1- Les principales dispositions légales
- 2 - Quelles sont les dispositions visant à encadrer les loyers dans les zones tendues ?
- 3 - Quelles sont les différentes "zones" en matière de location
- 4 - Qu'est-ce que le permis de louer ? Et comment savoir s'il est obligatoire dans ma commune

II. La location et la gestion locative

A. La location

- 1 - Choisir votre bien et déterminer le type de bail
- 2 - Trouver un locataire
- 3 - Rédiger votre contrat de bail
- 4 - Signer le contrat de bail et effectuer l'état des lieux
- 5 - Les avantages de solliciter un professionnel pour louer votre bien

B. La gestion locative

- 1 - Gérer les paiements et les réparations
- 2 - Gérer les conflits
- 3 - Gérer la fin du bail
- 4 - Les avantages de solliciter un professionnel de la gestion locative.
- 5 - Est-il intéressant financièrement de faire appel à un gestionnaire locatif ?

III. Pourquoi choisir OPEN DOOR

Introduction :

L'investissement locatif et la gestion locative peuvent être une affaire complexe et il est important de bien comprendre les différentes étapes et les règles à suivre. Cela vous permettra d'investir et gérer efficacement votre bien et de maximiser vos profits en tant que propriétaire.

Voici un guide de base sur l'investissement locatif et la gestion locative, incluant les avantages de solliciter un professionnel plutôt que d'agir seul, de particulier à particulier.

I. L'investissement locatif et ses réglementations

A - L'investissement locatif

1- Comment choisir un bien immobilier de qualité pour un investissement locatif

Il existe plusieurs éléments à prendre en compte lorsque vous choisissez un bien immobilier pour un investissement locatif. Voici quelques conseils pour vous aider à faire le meilleur choix :

1. Localisation : La localisation du bien est l'un des éléments les plus importants à prendre en compte. Un bien situé dans une zone à fort potentiel de location sera plus facile à louer et pourra générer de meilleurs revenus.
2. État du bien : Assurez-vous que le bien est en bon état et qu'il n'a pas de problèmes de structure. Si le bien a besoin de travaux importants, cela peut entraîner des coûts supplémentaires et réduire votre rentabilité.
3. Taille et type de bien : Pensez à la taille et au type de bien qui conviendra le mieux à votre stratégie d'investissement. Par exemple, un petit studio peut être facile à louer, mais il peut également générer des loyers moins élevés qu'un appartement plus grand.
4. Potentiel de rentabilité : Calculez le potentiel de rentabilité du bien en comparant le montant du loyer au prix d'achat. Cela vous donnera une idée de la rentabilité de l'investissement à long terme.
5. Réglementations et lois en vigueur : Assurez-vous de connaître les réglementations et les lois en vigueur dans la région où se trouve le bien. Cela vous permettra de vous assurer que votre investissement respecte toutes les réglementations et de minimiser les risques.

En résumé, pour choisir un bien immobilier de qualité pour un investissement locatif, il est important de prendre en compte la localisation, l'état du bien, la taille et le type de bien, le potentiel de rentabilité et les réglementations et lois en vigueur. En prenant en compte ces éléments, vous pourrez faire un choix éclairé et réaliser un investissement locatif rentable à long terme.

2- Comment calculer le potentiel de rentabilité d'un investissement locatif ? Les principes de rentabilité brute, nette, et nette nette

Il existe plusieurs façons de calculer le potentiel de rentabilité d'un investissement locatif. Voici comment calculer la rentabilité brute, nette et nette nette :

1. **Rentabilité brute** : La rentabilité brute est le rapport entre le montant du loyer annuel et le prix d'achat du bien. Pour calculer la rentabilité brute, vous devez diviser le montant du loyer annuel par le prix d'achat du bien, puis multiplier le résultat par 100.

Par exemple, si vous achetez un bien pour 200 000 euros et que vous pouvez le louer pour 12 000 euros par an, la rentabilité brute sera de : $(12\,000 / 200\,000) * 100 = 6\%$.

2. **Rentabilité nette** : La rentabilité nette prend en compte les frais liés à la gestion et à l'entretien du bien. Pour calculer la rentabilité nette, vous devez soustraire ces frais du montant du loyer annuel et diviser le résultat par le prix d'achat du bien.

Par exemple, si le montant du loyer annuel est de 12 000 euros, mais que les frais de gestion et d'entretien s'élèvent à 1 000 euros par an, la rentabilité nette sera de : $(12\,000 - 1\,000) / 200\,000 * 100 = 5\%$.

3. **Rentabilité nette nette** : La rentabilité nette nette prend en compte non seulement les frais liés à la gestion et à l'entretien du bien, mais également les impôts et les taxes. Pour calculer la rentabilité nette nette, vous devez soustraire ces frais du montant du loyer annuel et diviser le résultat par le prix d'achat du bien.

Par exemple, si le montant du loyer annuel est de 12 000 euros, mais que les frais de gestion et d'entretien s'élèvent à 1 000 euros par an, et que les impôts et les taxes s'élèvent à 2 000 euros par an, la rentabilité nette nette sera de : $(12\,000 - 1\,000 - 2\,000) / 200\,000 * 100 = 3\%$.

En résumé, la rentabilité brute est le rapport entre le montant du loyer annuel et le prix d'achat du bien, sans tenir compte des frais liés à la gestion et à l'entretien du bien. La rentabilité nette prend en compte ces frais, tandis que la rentabilité nette nette prend également en compte les impôts et les taxes. En calculant ces trois indicateurs, vous pourrez avoir une idée précise de la rentabilité de votre investissement locatif.

3 - Quel est le meilleur statut pour investir (nom propre, sci,...)? Quelles sont les différences entre SCI soumise à l'IR et à l'IS? Qu'est-ce que le statut du loueur en LMNP en opposition au LMP ?

Il est difficile de dire quel est le "meilleur" statut pour investir, car cela dépend de nombreux facteurs tels que votre situation financière, vos objectifs de rentabilité et de gestion, votre tolérance au risque, et ainsi de suite. Il est important de faire une évaluation

approfondie de vos besoins et de consulter un professionnel de l'investissement pour obtenir des conseils sur la meilleure façon d'investir.

Une société civile immobilière (SCI) est une forme juridique qui permet à plusieurs personnes de détenir et de gérer ensemble un patrimoine immobilier. Une SCI peut être soumise soit à l'impôt sur le revenu (IR), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Une SCI soumise à l'IR est imposée sur les bénéfices qu'elle réalise de la même manière qu'un individu. Cela signifie que les bénéfices de la SCI sont ajoutés au revenu global de ses associés et qu'ils sont imposés à leur taux marginal d'imposition personnel.

Une SCI soumise à l'IS, en revanche, est imposée sur ses bénéfices de la même manière qu'une entreprise. Les bénéfices de la SCI sont imposés à un taux forfaitaire de 31%, plus une surtaxe de 3% si le bénéfice dépasse 38 120 euros.

Le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) concerne les personnes qui louent un bien meublé à titre de location saisonnière ou à l'année, mais qui ne déclarent pas cette activité comme étant leur principale source de revenu. Le statut de LMNP permet à l'investisseur de déduire certaines charges liées à la location de son bien de ses revenus fonciers, ce qui peut entraîner une réduction de son impôt sur le revenu.

Le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) concerne les personnes qui déclarent la location de biens meublés comme étant leur principale source de revenu. Les investisseurs en LMP sont soumis à l'impôt sur les sociétés et doivent suivre les règles comptables et fiscales strictes qui s'appliquent aux entreprises.

B - Les réglementations et lois en vigueur en matière de location

1- Les principales dispositions légales

Il existe de nombreuses réglementations et lois qui régissent la location de biens immobiliers en France. Voici quelques-unes des principales dispositions légales auxquelles les propriétaires et les locataires doivent se conformer :

- Loi du 6 juillet 1989 relative à la location à usage d'habitation : cette loi encadre les relations entre propriétaires et locataires de logements destinés à l'habitation. Elle définit notamment les droits et obligations de chaque partie, ainsi que les modalités de mise en location et de résiliation des contrats de location.
- Loi Alur (Accès au logement et urbanisme rénové) : cette loi, qui a été adoptée en 2014, a apporté de nombreuses modifications au droit de la location immobilière en France. Elle a notamment instauré une obligation de diagnostic de performance énergétique pour les biens mis en location, ainsi que des dispositions visant à encadrer les loyers dans les zones tendues.
- Code civil : le Code civil contient des dispositions qui s'appliquent à la location immobilière, notamment en ce qui concerne les contrats de location et les obligations des propriétaires et des locataires.
- Code de la construction et de l'habitation : ce code définit les normes de construction et de sécurité auxquelles les biens immobiliers doivent se conformer,

ainsi que les règles en matière de garantie décennale et de responsabilité des constructeurs.

Il est important de se familiariser avec ces dispositions légales et de s'assurer de les respecter lorsque vous mettez un bien en location ou que vous en louez un.

2 - Quelles sont les dispositions visant à encadrer les loyers dans les zones tendues ?

La loi Alur (Accès au logement et urbanisme rénové) a instauré un dispositif visant à encadrer les loyers dans les zones où l'offre de logements est insuffisante par rapport à la demande, c'est-à-dire les "zones tendues". Ce dispositif s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1er août 2015 dans les communes désignées comme "tendues" par arrêté ministériel.

Pour déterminer si un loyer est conforme aux dispositions de l'encadrement des loyers, il faut se référer au loyer de référence publié par la préfecture de chaque département. Ce loyer de référence est calculé en fonction de la surface habitable du logement et du niveau de confort du bien.

Si le loyer demandé par le propriétaire est supérieur au loyer de référence, le locataire peut saisir le tribunal d'instance afin de demander une réduction du loyer. Le tribunal statue alors sur la conformité du loyer demandé avec le loyer de référence et, le cas échéant, ordonne une réduction du loyer.

Il est important de noter que l'encadrement des loyers ne s'applique pas aux baux conclus avec une entreprise ou une association, ni aux locations meublées. De plus, il ne s'applique pas aux logements situés dans des immeubles construits depuis moins de deux ans, sauf si le propriétaire a bénéficié d'une aide publique pour la construction de l'immeuble.

3 - Quelles sont les différentes "zones" en matière de location

En matière de location immobilière en France, il existe trois "zones" qui déterminent les modalités de fixation et de révision du loyer :

- La zone "tendue" : cette zone regroupe les communes où l'offre de logements est insuffisante par rapport à la demande. Dans ces communes, le loyer des logements est encadré par la loi Alur. Pour savoir si votre commune est désignée comme "tendue", vous pouvez vous référer à la liste des communes publiée par le ministère du Logement chaque année.
- La zone "intermédiaire" : cette zone regroupe les communes qui ne sont ni "tendues" ni "détendues". Dans ces communes, le loyer des logements n'est pas encadré par la loi Alur, mais il doit respecter certaines règles de fixation et de révision.
- La zone "détendue" : cette zone regroupe les communes où l'offre de logements est supérieure à la demande. Dans ces communes, le loyer des logements n'est pas encadré par la loi Alur et peut être fixé librement par le propriétaire, dans la

limite des dispositions du code civil et du code de la construction et de l'habitation.

Il est important de noter que ces "zones" ne sont pas définies de manière uniforme sur l'ensemble du territoire et qu'elles peuvent varier d'une année à l'autre en fonction de l'évolution de l'offre et de la demande de logements dans chaque commune.

4 - Qu'est-ce que le permis de louer ? Et comment savoir s'il est obligatoire dans ma commune

Le permis de louer est une autorisation délivrée par la mairie qui permet à un propriétaire de mettre en location un logement. Dans certaines communes, le permis de louer est obligatoire pour toute location de courte durée (moins de trois mois) ou de longue durée (plus de trois mois).

Pour savoir si le permis de louer est obligatoire dans votre commune, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie ou de la préfecture de votre département. Vous pouvez également consulter le site internet de la mairie ou du conseil départemental, qui devraient publier des informations sur les dispositions en vigueur en matière de location saisonnière.

Il est important de noter que, même si le permis de louer n'est pas obligatoire dans votre commune, vous devez tout de même respecter les dispositions légales en matière de location immobilière, telles que la loi du 6 juillet 1989 relative à la location à usage d'habitation et la loi Alur (Accès au logement et urbanisme rénové). Si vous avez des questions sur ces dispositions, il est recommandé de consulter un avocat spécialisé en droit de la location immobilière.

II- La location et la gestion locative

A. La location

1 - Choisir votre bien et déterminer le type de bail

Avant de commencer à gérer votre bien, vous devez d'abord choisir celui-ci. Il est important de prendre en compte les caractéristiques du bien, ainsi que sa localisation et son potentiel de rentabilité.

Vous devrez également déterminer le type de bail qui convient le mieux à votre bien et à votre situation. Il existe trois types de baux en France : le bail meublé, le bail vide et le bail mixte. Chacun d'entre eux a ses propres règles et conditions, il est donc important de bien comprendre les différences avant de choisir.

2 - Trouver un locataire

Vous pouvez utiliser plusieurs méthodes pour trouver un locataire, notamment :

- Mettre en place une annonce sur des sites de locations immobilières en ligne

- Afficher une annonce dans les journaux locaux ou sur les panneaux d'affichage de votre quartier
- Demander à votre réseau de connaissances s'ils connaissent quelqu'un qui pourrait être intéressé par votre bien

Il est important de prendre le temps de sélectionner soigneusement votre locataire. Vous pouvez demander des références et vérifier leur solvabilité en effectuant une vérification de crédit.

3 - Rédiger votre contrat de bail

Une fois que vous avez choisi votre bien, déterminé le type de bail, trouvé votre locataire, il est temps de rédiger votre contrat de bail. Ce document doit être écrit en français et doit être signé par les deux parties (le propriétaire et le locataire).

Le contrat de bail doit inclure les informations suivantes :

- Les noms et adresses du propriétaire et du locataire
- La description du bien (adresse, superficie, état)
- La durée du bail (généralement 1 à 3 ans)
- Le montant du loyer et de la caution
- Les modalités de paiement du loyer (par exemple, mensuellement)
- Les obligations du locataire (entretien du bien, utilisation raisonnable)
- Les obligations du propriétaire (entretien du bien, respect de la vie privée du locataire)

Il est recommandé de faire rédiger votre contrat de bail par un professionnel ou d'utiliser un modèle de contrat de bail disponible en ligne.

4 - Signer le contrat de bail et effectuer l'état des lieux

Une fois que vous et le locataire êtes d'accord sur les termes du bail, il est temps de signer le contrat et de procéder à l'état des lieux.

L'état des lieux est un document qui décrit l'état du bien au moment de la signature du bail. Il est important de réaliser l'état des lieux avec soin afin de pouvoir se référer à ce document en cas de problème à la fin du bail.

L'état des lieux doit être signé par les deux parties et doit inclure une description détaillée du bien, ainsi que des photos.

5 - Les avantages de solliciter un professionnel pour louer votre bien

Il y a plusieurs avantages à passer par un professionnel pour trouver un locataire pour votre bien immobilier :

1. Vous bénéficiez d'une expertise et d'une connaissance approfondie du marché de la location. Un professionnel peut vous aider à fixer le bon loyer pour votre bien, en fonction de sa localisation, de sa surface et de ses caractéristiques.

2. Vous gagnez du temps. Trouver un locataire peut prendre du temps et nécessiter de nombreux déplacements. En passant par un professionnel, vous déléguez cette tâche et vous pouvez vous concentrer sur d'autres activités.
3. Vous évitez les erreurs et les imprévus. Un professionnel connaît les formalités à suivre et les documents à fournir pour la signature d'un bail. Il peut vous aider à éviter les erreurs et les imprévus qui pourraient entraîner des litiges avec votre locataire.
4. Vous protégez vos intérêts. Un professionnel peut vous aider à rédiger un bail solide et à mettre en place des garanties pour protéger vos intérêts en cas de défaillance de votre locataire.

B. La gestion locative

1 - Gérer les paiements et les réparations

Une fois que votre locataire a emménagé, il est important de gérer efficacement les paiements et les réparations.

Il est recommandé de mettre en place un système de paiement automatique pour les loyers afin d'éviter les retards de paiement.

Il est préconisé de mettre en place d'une garantie locative immobilière (GLI). C'est une garantie qui permet au propriétaire d'un bien immobilier de couvrir les risques de défaut de paiement de loyer et de dommages causés à l'immeuble par le locataire.

Il existe plusieurs manières de mettre en place une GLI lorsque vous louez un bien immobilier. Voici quelques options :

1. Utiliser une caution solidaire : le locataire peut fournir une caution solidaire, c'est-à-dire que la personne qui se porte caution s'engage à payer le loyer en cas de défaut de paiement par le locataire.
2. Souscrire une assurance : il est possible de souscrire une assurance qui couvre les risques de défaut de paiement de loyer et de dommages causés à l'immeuble. Cette option est souvent proposée par les agences immobilières.
3. Utiliser un dépôt de garantie : le propriétaire peut demander au locataire de verser un dépôt de garantie, qui sera restitué à la fin du bail à moins que des dommages n'aient été causés à l'immeuble.

Il est important de bien comprendre les termes et conditions de la garantie que vous mettez en place afin de s'assurer qu'elle couvre efficacement les risques liés à la location de votre bien immobilier.

Il est également important de s'assurer que le bien est entretenu et que les réparations nécessaires sont effectuées de manière appropriée. Vous êtes responsable de l'entretien du bien en tant que propriétaire, mais le locataire est également tenu de signaler tout problème et de prendre soin du bien de manière raisonnable.

2 - Gérer les conflits

Malgré les meilleures intentions, il est possible qu'il y ait des conflits avec les locataires.

Écoutez leur point de vue et essayez de trouver une solution qui convienne à toutes les parties.

Si vous êtes incapable de résoudre le problème de manière amiable, vous pouvez faire appel à un médiateur ou à un avocat.

3 - Gérer la fin du bail

La fin du bail peut être une période stressante, mais en suivant quelques étapes simples, vous pouvez gérer cette étape de manière efficace.

Voici quelques étapes à suivre lorsque le bail arrive à son terme :

- Informez votre locataire de la fin du bail à temps. Selon le type de bail, vous devrez peut-être informer votre locataire plusieurs mois à l'avance.
- Procédez à un nouvel état des lieux relatif à la sortie de votre locataire.

4 - Les avantages de solliciter un professionnel de la gestion locative.

Il existe de nombreux avantages à solliciter un professionnel de la gestion locative plutôt que de gérer votre bien de particulier à particulier. Voici quelques-uns des avantages les plus importants :

- Expertise et connaissances : Un professionnel de la gestion locative a une connaissance approfondie des lois et réglementations en matière de location immobilière, ainsi que de l'expérience dans la gestion de biens immobiliers. Cela signifie qu'il sera en mesure de vous aider à naviguer dans les différentes étapes de la gestion locative de manière efficace et de vous conseiller sur les meilleures pratiques.
- Économie de temps : Gérer un bien immobilier peut être très chronophage. En confiant la gestion de votre bien à un professionnel, vous pourrez vous libérer du temps pour vous consacrer à d'autres tâches.
- Gestion efficace des paiements et des réparations : Un professionnel de la gestion locative s'occupera de la gestion des paiements et des réparations de manière efficace, ce qui vous permettra de vous concentrer sur d'autres aspects de votre vie.
- Gestion efficace de la fin du bail : un professionnel de la gestion locative sera en mesure de gérer cette étape de manière efficace et de vous conseiller sur les meilleures options pour votre bien.
- Conseil et soutien : L'agence peut vous conseiller sur la manière de gérer les conflits et vous soutenir dans la résolution de ces derniers. Elle peut vous aider à établir une stratégie de communication et à trouver des solutions qui conviennent à toutes les parties.
- Médiation : L'agence peut également être en mesure de proposer un service de médiation pour aider à résoudre les conflits de manière amiable. Un médiateur est une personne indépendante qui aide les parties à trouver un terrain d'entente et à éviter de recourir à un litige.
- Gestion de la relation avec les locataires : L'agence peut également être en charge de la gestion de la relation avec les locataires et peut ainsi jouer un rôle de premier

point de contact en cas de problème. Elle peut s'assurer que les locataires sont informés de toutes les étapes de la résolution du conflit et s'assurer qu'ils sont satisfaits de la solution trouvée.

- Gestion juridique : En cas de litige, l'agence peut également vous aider à faire appel à un avocat et à suivre les démarches juridiques nécessaires. Elle peut vous conseiller sur les meilleures options et vous accompagner tout au long du processus.

5 - Est-il intéressant financièrement de faire appel à un gestionnaire locatif ?

Faire appel à un gestionnaire locatif peut être financièrement intéressant. Ce dernier, peut vous permettre de gagner du temps, d'éviter les erreurs et les imprévus, de maximiser votre rentabilité et de vous protéger. Cela peut donc être financièrement intéressant, surtout si vous avez plusieurs biens en location ou si vous avez du mal à gérer vous-même votre bien. Cependant, il est important de choisir un gestionnaire de confiance et de bien comprendre les frais qui vous seront facturés pour ses services.

En général, les honoraires de gestion locative sont déductibles des impôts dans la mesure où ils sont engagés dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle ou d'une entreprise. Cela signifie que si vous êtes propriétaire d'un bien immobilier et que vous le mettez en location, vous pouvez déduire les honoraires de gestion locative de vos revenus fonciers imposables.

Toutefois, il y a certaines conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de cette déduction. Par exemple, les honoraires doivent être raisonnables et justifiés par des prestations effectivement rendues. De plus, vous devez être en mesure de justifier de l'existence de la relation de gestion (par exemple, en fournissant une copie du contrat de gestion).

Il est important de noter que les règles en matière de déductibilité des honoraires de gestion locative peuvent varier en fonction de votre situation personnelle et de votre régime fiscal.

III. Pourquoi choisir OPEN DOOR

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier et vous cherchez une agence de gestion locative fiable et efficace ? Ne cherchez plus ! Notre agence de gestion locative digitale est là pour vous !

Nous proposons une gestion 100% en ligne, avec une interface intuitive et accessible 24h/24, 7j/7. Plus besoin de vous déplacer en agence, tout se fait en quelques clics depuis votre ordinateur, tablette ou smartphone.

Nous gérons tout pour vous : la recherche de locataires, la rédaction de contrats, le suivi des paiements, les réparations et entretiens nécessaires. Nous veillons à ce que votre bien immobilier soit entretenu et rentable.

Et notre service ne s'arrête pas là ! Nous proposons également des conseils et des solutions adaptées à votre situation, pour optimiser la gestion de votre bien et vous aider à prendre les meilleures décisions.

Alors n'hésitez plus, confiez-nous votre bien immobilier et profitez d'une gestion locative en toute tranquillité. Contactez-nous dès maintenant pour en savoir plus !



Pour plus d'informations, n'hésitez pas à prendre un rdv en ligne:

<https://calendly.com/opendoorgestion/30min>