


GESTION LOCATIVE



**Optimisez votre temps et vos
revenus en nous confiant
votre patrimoine locatif !**

01.47.57.45.58
gestion@ouest-avenue.com





Mettre en location son bien immobilier peut vite devenir très complexe. Le bailleur doit trouver le parfait locataire mais également s'acquitter des formalités administratives, établir la comptabilité et entretenir son bien.

Pour un propriétaire bailleur, ce n'est pas toujours facile de concilier toutes ces tâches souvent chronophages avec son emploi du temps.

La solution ?

Nous confier l'ensemble des tâches inhérentes à la location de votre bien immobilier pour vivre votre investissement locatif en toute sérénité !

Découvrez dans ce guide tout ce que notre agence peut faire pour vous simplifier la vie.





SOMMAIRE

1 | **LES ÉTAPES CLÉS D'UNE**
gestion locative

2 | Nos services pour
vous simplifier la vie

3 | **UNE OFFRE ADAPTÉE À**
vos besoins

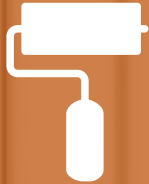
4 | Constitution de votre
dossier

5 | **PLUS DE DÉTAILS SUR**
notre agence

LES ÉTAPES CLÉS D'UNE GESTION LOCATIVE



ESTIMATION
DU MONTANT
DU LOYER



MISE EN
VALEUR DE
VOTRE BIEN



COMMUNICATION
SUR VOTRE
BIEN



SÉLECTION
DE VOTRE
LOCATAIRE



PRISE DE
POSSESSION
DU BIEN

MISE EN LOCATION



**GESTION
COMPTABLE ET
FISCALE**



**GESTION DE
L'ENTRETIEN ET
DES TRAVAUX**



**GESTION
DES
RISQUES**



**DÉPART
DU
LOCATAIRE**



**REMISE
EN
LOCATION**

GESTION EN COURS DE BAIL

FIN DU BAIL

NOS SERVICES POUR VOUS SIMPLIFIER LA VIE

À chaque étape clé, notre agence vous propose tout un éventail de services personnalisés qui vous feront gagner un temps précieux dans votre quotidien.

1

MISE EN LOCATION



2

GESTION EN COURS DE BAIL



3

GESTION EN FIN DE BAIL

A person wearing a blue and white striped long-sleeved shirt is holding a set of keys in their right hand. Their left hand is open and held palm up. The background is a solid orange color.

1

MISE EN LOCATION

La mise en location de votre bien est une étape décisive dans la gestion locative. Nous vous aidons à optimiser ce processus pour minimiser les périodes de vacance et maximiser vos revenus.



ESTIMATION DU MONTANT DU LOYER



Que votre bien ait déjà été loué ou non, à la prise du mandat, nous proposons toujours à nos clients de bénéficier de notre expertise pour faire une évaluation de la valeur locative du bien en fonction des tendances du marché.

Voici notre méthodologie pour évaluer votre bien :

- ▶ Nous rédigeons un rapport d'inspection de votre bien
- ▶ Nous faisons une analyse comparative dans le quartier
- ▶ Nous étudions les tendances locales du marché locatif
- ▶ Nous validons à quel profil de locataire s'adresse votre bien

Suite à notre analyse, si nous constatons que votre bien est sous-évalué, nous vous fournissons nos recommandations stratégiques pour augmenter le loyer en respectant les réglementations et l'indice de référence des loyers en fonction de la situation : hausse en cours de bail, de renouvellement de bail ou lors d'un changement de contrat.

MISE EN VALEUR DE VOTRE BIEN

En gestion locative, il faut toujours s'assurer que son bien reste attractif et qu'il respecte les normes. Que vous louiez votre bien meublé ou non, s'assurer de sa conformité, soigner son agencement et moderniser la déco sont des éléments indispensables pour éviter tout litige et pour optimiser le taux d'occupation ou même justifier une augmentation de loyer.

Pour la mise en conformité de votre bien et sa mise en valeur, nous pouvons vous accompagner :

- ▶ En réalisant les diagnostics obligatoires
- ▶ En vous conseillant sur l'aménagement intérieur et extérieur
- ▶ En gérant les travaux d'amélioration et de mise en conformité
- ▶ En vous conseillant sur la déco intérieure si vous louez meublé

Et si vous effectuez des rénovations ou des travaux de conformité, nous pourrions calculer pour vous la hausse de loyer envisageable d'après la législation.

COMMUNICATION SUR VOTRE BIEN

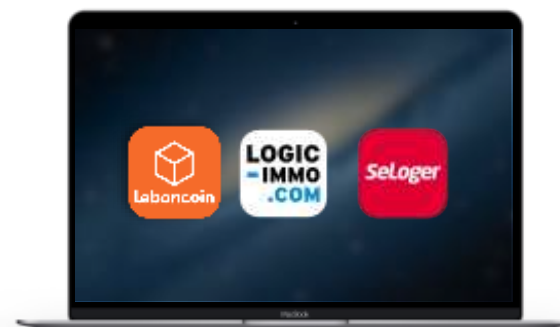


Une stratégie de communication efficace planifiée au bon moment, c'est la clé pour assurer que votre logement ne soit jamais vide. Simplifiez-vous la vie en nous confiant cette mission, nous nous occuperons de :

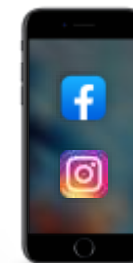
- ▶ La réalisation de photos professionnelles pour valoriser votre bien
- ▶ La rédaction de votre annonce pour qu'elle soit la plus attrayante
- ▶ La proposition de votre bien auprès de notre fichier clients
- ▶ La diffusion de votre annonce sur notre site web, sur nos réseaux sociaux ainsi que sur de nombreux portails de petites annonces :



SITE WEB
DE L'AGENCE



PORTAILS
IMMOBILIERS



RÉSEAUX
SOCIAUX

COMMUNICATION SUR
VOTRE BIEN

SÉLECTION DE VOTRE LOCATAIRE



Avant de signer le bail, il est donc très important de s'attarder sur le processus de sélection de vos futurs locataires. Notre agence a développé une méthodologie rigoureuse afin d'optimiser votre temps et pour vous aider à trouver les meilleurs candidats. Le choix de vos locataires aura un impact direct sur le niveau de gestion que nécessitera votre logement. Que ce soit pour le paiement du loyer, les plaintes de bruits, l'entretien du logement, un mauvais choix peut vite rendre votre vie cauchemardesque !

Nous assurons donc pour vous :

- ▶ Les réponses à votre annonce et planifions les visites
- ▶ Les visites de votre bien
- ▶ La préparation des dossiers des candidats, nous procédons à une étude de leur solvabilité et vérifions leur éligibilité pour la garantie loyers impayés (GLI)
- ▶ La présentation des dossiers des candidats retenus pour que vous puissiez prendre une décision éclairée

SÉLECTION
DE VOTRE LOCATAIRE

PRISE DE POSSESSION DU BIEN



Une fois que vous avez choisi votre nouveau locataire, son emménagement dans votre logement marquera le début du bail. Pour éviter toute mauvaise surprise au cours du bail, il est important de ne pas négliger cette étape. Voici les services que nous vous offrons afin de garantir votre sérénité au moment de la prise de possession de votre bien par un nouveau locataire :

- ▶ Rédaction d'un contrat de bail personnalisé
- ▶ Réalisation de l'état des lieux d'entrée avec photos en annexe
- ▶ Remise des clefs et relevé des compteurs
- ▶ Encaissement d'un dépôt de garantie pour garantir les risques de dégradations si exigé.
- ▶ Si vous ne souscrivez pas à une GLI, nous pouvons rédiger et gérer les formalités d'un contrat de cautionnement.

**PRISE DE POSSESSION
DU BIEN**

2

GESTION EN COURS DE BAIL

Nous vous aidons aussi dans la gestion quotidienne de votre bien. De la relation avec vos locataires à l'entretien de votre bien en passant par la gestion administrative et comptable, nous vous libérons de toutes les contraintes inhérentes à la gestion au cours d'un bail.



GESTION COMPTABLE ET FISCALE



Tout ou partie des frais liés à la gestion de votre bien sont déductibles de vos revenus fonciers (honoraires liés à la mise en location, frais de gestions et frais d'assurance)

Une fois le bail signé et le locataire installé, les tâches les plus récurrentes sont de nature administrative, comptable et fiscale. Il s'agit d'avoir une tenue rigoureuse des comptes, de s'assurer que les loyers sont payés à temps et de remplir sa déclaration de revenus fonciers. Pour libérer votre quotidien, nous nous chargeons de :

- ▶ La gestion, l'encaissement et le versement des loyers
- ▶ L'envoi par email des quittances mensuelles aux locataires
- ▶ La relance et la mise en demeure en cas de loyer impayé
- ▶ Le calcul des indexations pour les révisions annuelles du loyer
- ▶ La répartition et la régularisation annuelle des charges locatives
- ▶ L'édition d'un état annuel d'aide à la déclaration fiscale des revenus fonciers

Et grâce à nos outils de reporting sécurisés et accessibles en ligne via votre espace personnel, vous pourrez suivre et contrôler en temps réel l'ensemble des activités relatives à vos biens.

GESTION DE L'ENTRETIEN ET DES TRAVAUX



Préserver la valeur de son patrimoine immobilier est un aspect essentiel quand on se lance dans le locatif. Impossible d'échapper à la gestion des travaux d'entretien et d'amélioration : Entretien des canalisations, de la chaudière, plomberie, menuiserie, isolation des fenêtres, peintures, électricité, etc..

Si le temps et l'expertise vous manquent, l'agence peut vous fournir toute une gamme de services qui assurera la pérennité de votre bien immobilier :

- ▶ Disponibilité permanente pour les urgences
- ▶ Visite annuelle de votre bien et envoi d'un rapport détaillé
- ▶ Suivi des contrats d'entretien (chaudière, cheminée, etc.)
- ▶ Gestion des appels d'offres, exécution et suivi des travaux d'entretien réalisés par des entreprises sélectionnées
- ▶ Optimisation de l'état de votre bien et gestion de l'entretien
- ▶ Gestion des sinistres : mise en œuvre et suivi des déclarations de sinistre

GESTION DES RISQUES



En tant que propriétaire bailleur, il est important d'être bien protégé contre les différents risques liés à la gestion locative.

Pour assurer votre tranquillité d'esprit, nous avons négocié pour vous avec nos partenaires en assurances une garantie pour vous mettre à l'abris de ces risques :

- ▶ Loyers impayés
- ▶ Dégradations locatives
- ▶ Frais de contentieux
- ▶ Relance et mise en demeure avant procédure

Pour plus de détails sur les conditions de ces garanties et leurs couvertures, adressez-vous à l'un de nos conseillers afin qu'il vous fournisse toutes les informations complémentaires dont vous avez besoin.

3

GESTION EN FIN DE BAIL

Le départ d'un locataire est un moment crucial qui peut avoir des conséquences immédiates sur l'optimisation de vos revenus locatifs ! En nous confiant votre bien, vous pouvez compter sur notre réactivité pour gérer ces phases de transition efficacement !



DÉPART DU LOCATAIRE



Le locataire peut rompre le bail à tout moment à condition de respecter le délai de préavis qui peut varier selon la zone d'1 à 3 mois. Si le locataire n'a pas à prendre à sa charge les coûts inhérents à la vétusté du logement, il doit assumer les coûts des détériorations dont il est responsable. Pour vous éviter toute mauvaise surprise, à chaque départ de locataire, nous procédons méthodiquement comme suit :

- ▶ Visite du bien après encaissement du dernier loyer pour vérifier l'état de votre bien et valider avec le locataire sortant les travaux nécessaires à sa charge en prévision de l'état des lieux
- ▶ Réalisation de l'état des lieux de sortie
- ▶ Remboursement du dépôt de garantie après déduction des sommes dues
- ▶ Lorsque les travaux à la charge du locataire n'ont pas été effectués, coordination des travaux et gestion du recouvrement (dépôt de garantie, caution ou gestion avec les assurances)
- ▶ Gestion des travaux à la charge du propriétaire (rénovation et amélioration)
- ▶ Changement des serrures sur demande

DÉPART
DU LOCATAIRE

REMISE EN LOCATION



Pour maximiser ses revenus locatifs, il est essentiel de minimiser le temps de carence entre deux locataires. Lorsque vous nous confiez la gestion locative de votre bien, nous nous engageons à entamer, dès la réception du préavis de départ des occupants, la procédure de remise en location. Nous reprenons ainsi nos bonnes pratiques pour louer votre bien au plus vite :

- ▶ Nous vérifions si un réajustement du loyer est envisageable en respectant l'indice de référence des loyers
- ▶ Si des travaux de rénovation ont été effectués, nous actualisons la fiche de votre bien et mettons à jour les photos.
- ▶ Nous mettons en ligne votre annonce et communiquons au plus vite sur votre bien (site de l'agence, newsletter, portails immobilier et réseaux sociaux)
- ▶ Nous gérons les visites et sélectionnons pour vous les candidats les plus fiables.
- ▶ Nous nous occupons de l'installation du nouveau locataire (état des lieux, rédaction du bail, remise des clés)

REMISE
EN LOCATION

UNE OFFRE ADAPTÉE À VOS BESOINS

Chez Ouest Avenue, notre objectif est de combler l'ensemble de vos attentes en matière de gestion locative. Au fur et à mesure, nous avons sans cesse élargi la gamme de nos services pour nous adapter à la demande de nos clients.

Nous portons une attention particulière à l'analyse de vos besoins lors de nos premières rencontres afin de vous proposer une offre de services sur mesure.

NOS TARIFS

MISE EN LOCATION

Zone très tendue

15 €

TTC/m²

Zone tendue

13 €

TTC/m²

Zone non tendue

11 €

TTC/m²

À la charge du bailleur et du locataire. Ce tarif inclut la constitution du dossier, la recherche du locataire, l'estimation du loyer, les honoraires de visites, la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux d'entrée.

GESTION EN COURS DE BAIL

7,5% TTC

de votre loyer annuel
charges comprises

Ce tarif inclut l'ensemble des services de gestion comptable et fiscale sauf la préparation de l'état annuel d'aide à la déclaration fiscale.

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

2,5% TTC

de votre loyer annuel
charges comprises

La garantie couvre les loyers, charges et taxes impayés par le locataire, les frais de recouvrement et de contentieux, l'indemnisation jusqu'à récupération du bien et la prise en charge des dégradations immobilières

Pour connaître les honoraires pour toutes nos prestations annexes, contactez-nous pour prendre un rendez-vous avec l'un de nos conseillers afin qu'il vous prépare un devis personnalisé adapté à vos besoins !

CONSTITUTION DE VOTRE DOSSIER

Afin de créer votre dossier et procéder à la signature du mandat de gestion, nous avons besoin de collecter un certain nombre d'informations sur vous et sur votre logement. Voici l'inventaire des pièces à nous fournir :

PIÈCES NÉCESSAIRES

Obligatoires

- ✓ Pièce d'identité (recto & verso)
- ✓ Relevé d'identité bancaire
- ✓ Titre de propriété
- ✓ Taxe foncière
- ✓ Certification de surface
- ✓ Attestation d'assurance PNO
- ✓ Convocation à la dernière AG

Facultatives

- ✓ Copie de la taxe d'habitation
- ✓ Copie des factures de travaux
- ✓ Code d'accès à la résidence
- ✓ Coordonnées du gardien
- ✓ Procès verbale de la dernière Assemblée Générale de copropriété

LOGEMENT VIDE

- ✓ 1 jeu de clés et des cartes d'accès
- ✓ Le diagnostic de performance énergétique.
- ✓ Le constat de risque d'exposition au plomb.
- ✓ Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz
- ✓ L'attestation d'entretien de la chaudière.
- ✓ Le certificat de ramonage de cheminée.

LOGEMENT LOUÉ

- ✓ Une copie de votre dossier locataire
- ✓ Une copie du bail actuel
- ✓ Les coordonnées téléphoniques du locataire et du cautionneur s'il y a lieu.
- ✓ Une copie de l'état des lieux d'entrée.
- ✓ Une attestation de loyer du locataire sur les 12 derniers mois.
- ✓ L'attestation d'assurances du locataire.

À PROPOS DE OUEST AVENUE

L'agence Ouest Avenue conseille et accompagne depuis 8 ans ses clients dans la réalisation de leurs projets immobiliers. Depuis sa création, l'agence Ouest Avenue a géré avec succès plus de 600 projets immobiliers.

La gestion locative fait partie intégrante de notre ADN. Notre expérience dans l'immobilier nous a permis de développer des processus opérationnels efficaces pour garantir à nos clients propriétaires bailleurs l'optimisation de leurs revenus locatifs.





NOS SERVICES

Gestion Locative
Achat/Vente
Estimation immobilière
Conseil immobilier



NOTRE ÉQUIPE

À l'agence, nous sommes une équipe de 10 collaborateurs passionnés et chevronnés. À nous tous, c'est plus de 25 années d'expérience dans l'immobilier !

TÉMOIGNAGES

“ Une agence sérieuse et fiable qui fait toujours le maximum pour satisfaire son client. Toujours disponible.”

CLAIRE

“ J'ai toujours eu une réponse précise à mes questions. Les conseils donnés sont très clairs.”

MARC

“ Ce que j'apprécie surtout, c'est la réactivité et disponibilité de mon interlocuteur, on se sent vraiment accompagné.”

CATHERINE



BESOIN DE PLUS DE
DETAILS SUR NOS
SERVICES DE GESTION
LOCATIVE ?

01.47.57.45.58
gestion@ouest-avenue.com

www.ouest-avenue.com

